

INDICE

1. PREMESSA.....	pag.1
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.4
3.1 Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	pag.4
3.2 Quesito n.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale.....	pag.7
3.3 Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag.21
3.4 Quesito n.4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	pag.24
3.5 Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag.26
3.6 Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	pag.27
3.7 Quesito n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag.33
3.8. Quesito n.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag.33
3.9. Quesito n.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....	pag.36
3.10. Quesito n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.37
3.11.Quesito n.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	pag.37
3.12. Quesito n.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato.....	pag.38
3.13. Quesito n.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.50
4. ELENCO ALLEGATI.....	pag.50



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. PREMESSA

Con provvedimento del 13.06.2023 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Claudia Failla, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3292, quale esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 20.06.2023 la sottoscritta 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 custode avv. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30.11.2023.

La procedura esecutiva è promossa da [REDACTED] in virtù di Contratto di Mutuo Ipotecario Rep. 30513 del 24.07.2006 ai rogiti del dott. Anna Maria Siciliano, notaio in Palermo, stipulato tra B [REDACTED] [REDACTED]), odierni debitori esecutati. Il contratto era garantito da ipoteca iscritta il 25.07.2006 ai nn. 47661/16386 sull' "alloggio n.7475 per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Ignazio Mormino n.11, ubicato al quinto piano a sinistra salendo la scala, Lotto 110, composto da vani 7 catastali [...] Censito nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 17, particella 334/20 [...] p.5, numero interno 10, Scala A, categ. A/4".

A causa della mancata estinzione del debito, con atto di precetto notificato il 14-15 settembre 2022 è stato intimato il pagamento di quanto dovuto e persistendo l'inadempimento, con atto di pignoramento rep. 6433 del 07.12.2022 notificato il 28.11.2022 - 07.12.2022 e trascritto il 03.01.2023 ai nn.371/297, è stata radicata la procedura in favore di [REDACTED] per la quota di 25/48 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 23/48 della piena proprietà dell'immobile oggetto di ipoteca.

Con atto del 27.03.2024, depositato il 02.04.2024, la ditta [REDACTED],



esecutrice di lavori di manutenzione dei prospetti e di alcune parti condominiali giusto contratto di appalto del 24.07.2015, è intervenuta nella presente procedura in virtù di decreto ingiuntivo n.6518/2018 emesso dal Tribunale di Palermo in data 02.12.2018, dichiarato esecutivo il 05.12.2021 e munito della formula esecutiva in data 14.12.2021.

2. OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dal creditore e sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo il certificato storico di residenza, il certificato di stato civile e di stato di famiglia e l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei due debitori esecutati. I certificati sono stati depositati in data 30.11.2023 unitamente al modulo di controllo. In accordo con il custode giudiziario, avv. Marzia Siracusa, l'immissione in possesso ed il primo sopralluogo sono stati fissati per il giorno 14.12.2023.

Con il consenso degli intervenuti sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici ed è stata verificata la consistenza e l'attuale configurazione dell'appartamento.

E' stata eseguita anche un'ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità. Il Verbale di Sopralluogo è riportato in Allegato 1.

Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 15).

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, al fine di ricostruire la storia catastale del bene, con istanza del 08.02.2024, inoltrata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale Territorio, ed acquisita al N. Prot. 38990, è stato richiesto accesso alla documentazione catastale storica, con riferimento, in particolare, al Frazionamento n. 222/1971, dal quale ha avuto origine la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima. L'istanza ha avuto esito negativo attestato con nota di riscontro Prot. 67158 del 05.03.2024. Tramite lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti



l'estratto di mappa, la visura catastale storica fino all'attualità e la planimetria Prot. 2364/1984, ultima in atti. La documentazione catastale acquisita è riportata in Allegato 5. Presso l'Archivio Notarile di Palermo sono stati svolti gli accertamenti necessari per acquisire gli atti di compravendita utili per la ricostruzione della storia del dominio nella sua completezza.

E' stata inoltre acquisita la Nota di Trascrizione della Dichiarazione di successione in morte di ██████████, originaria comproprietaria del bene oggetto di stima e la Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi.

Inoltre, trattandosi di **alloggio popolare (cat. A/4) realizzato nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata dallo Stato (Ministero dei Lavori Pubblici) ai sensi della Legge n. 28 del 30.01.1962 e costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo**, in qualità di organismo pubblico preposto al settore edilizio, con pec del 11.03.2024 assunta al numero di protocollo 12578, è stata inoltrata richiesta al predetto Istituto al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia riguardante l'unità immobiliare oggetto di procedura e documentazione inerente l'allaccio fognario. L'istanza riguardava anche l'attestazione della legge di costruzione in base alla quale l'alloggio è stato realizzato e la proprietà dell'area di sedime sulla quale lo stesso è stato edificato.

Con nota prot. 001-0005155-USC/2024 del 28.03.2024, l'Ente ha attestato che l'edificio di cui fa parte l'alloggio pignorato (edificio facente parte del lotto 110 del quartiere ZEN 1 di Palermo) è stato realizzato su area di proprietà dell'Istituto con licenza edilizia n. 113 del 14.03.1968 con finanziamenti di cui alla legge n. 28 del 30.01.1962, è munito di certificato di abitabilità e tutti gli alloggi sono stati ceduti in piena proprietà. Con successiva nota prot. 001-0005590-USC/2024 del 08.04.2024, lo I.A.C.P. di Palermo comunicava che il fabbricato è allacciato alla fognatura dinamica comunale. Le note di riscontro sono contenute nell'Allegato 7.

E' stata fatta richiesta di accesso ad eventuale documentazione edilizia in possesso del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo con istanza Prot. 304474 del 27.03.2024. Con nota Prot. n. 601575 del 16.04.2024 l'ufficio comunicava di avere reperito unicamente



la Licenza Edilizia precedentemente citata che allegava in copia. La nota di riscontro è contenuta nell'Allegato 8.

E' stata fatta richiesta di accesso ad eventuale documentazione edilizia in possesso del Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo a mezzo PEC del 27.03.2024, in merito alla quale l'ufficio ha comunicato in pari data l'assenza di qualsivoglia documentazione in suo possesso. La nota di riscontro è contenuta nell'Allegato 9.

E' stata fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica con istanza Prot. n. 250707 dell'11.03.2024. Il certificato, rilasciato il 19.04.2024, Prot. 672554 del 19.04.2024 è riportato all'Allegato 11.

Ulteriori ricerche hanno poi riguardato l'esistenza di usi civici sull'area ove insiste il fabbricato: a tal fine è stata consultata la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana ed è stato verificato che l'immobile non ricade in area interessata da diritti di uso civico.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione.

3.RISPOSTA AI QUESITI

3.1. QUESITO N.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

La presente relazione riguarda un immobile così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Alloggio n. 7475 per civile abitazione sito in Palermo, via Ignazio Mormino n. 11, al piano 5 a sinistra salendo la scala, lotto 110, composto da vani 7 catastali; confina con via I.Mormino, vano scala e alloggio complanare di proprietà di terzi. Censito nel C.U. del Comune di Palermo al Fg. 17, p.lla 334/20, via Ignazio Mormino n. 11, p. 5, numero interno 10, scala A, s.c. 5, cat. A/4, cl. 7, vani 7, r.c. € 191,61.

Diritti reali:

Il diritto reale indicato nel pignoramento è la piena proprietà indivisa e corrisponde a quello in titolarità dei debitori esegutati, per quota pari a 23/48 di [REDACTED]



██████████ e per quota pari a 25/48 di ██████████
██████████, in regime di comunione ordinaria, giusti:

- Atto di compravendita del 24.07.2006 in notaio Anna Maria Siciliano Rep. 30512 trascritto a Palermo il 25.07.2006 ai nn.47659/25052, da potere di ██████████
██████████ (Allegato 6.4);
- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████, registrata all'Agenzia delle Entrate il 02.12.2004, al n. 21 vol. 205 e trascritta a Palermo il 11.03.2009 ai nn. 21818/15753 (Allegato 6.2);
- Accettazione tacita di eredità trascritta a Palermo il 25.07.2006 ai nn. 47659/25051 (Allegato 6.3).

Dati catastali:

E' verificata l'esatta corrispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli riportati nella visura catastale (Allegato 5.4) e nel negozio di acquisto (Allegato 6.4).

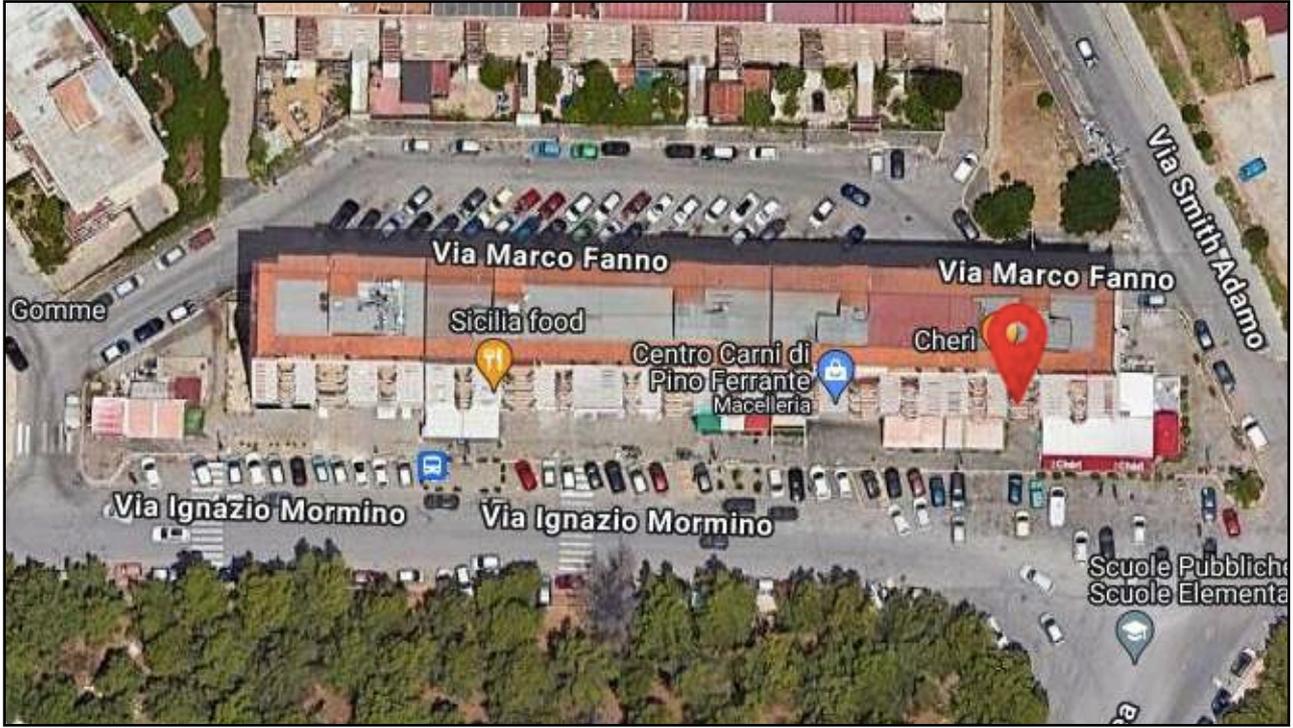
Il bene è inequivocabilmente e univocamente determinato.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria agli atti non hanno comportato variazione degli identificativi catastali e saranno esaminate in risposta al Quesito 3.

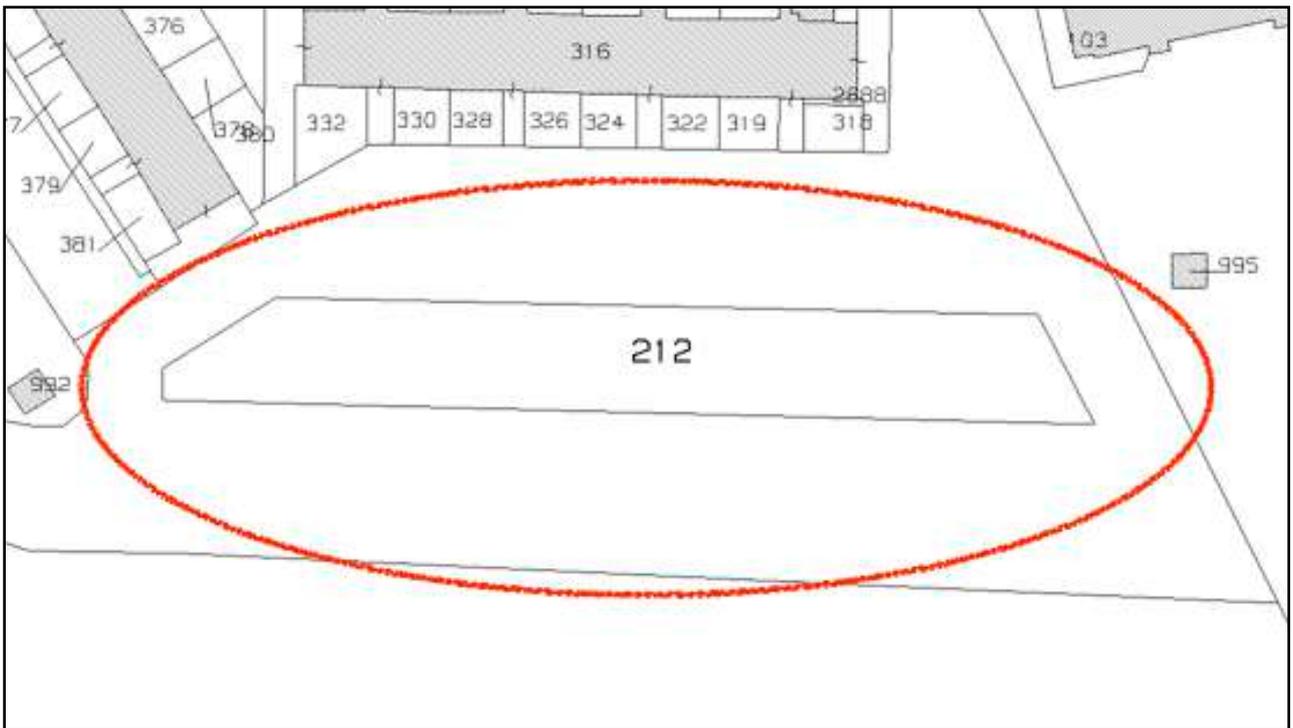
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Per l'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 2). Esso ricade sulla particella 212 del foglio 17 del C.T., ancora erroneamente intestata allo I.A.C.P. di Palermo. La correlazione tra la particella ai terreni e la particella all'urbano è indicata nella visura catastale estratta seppure il fabbricato non è graficamente inserito in mappa (Allegati 5.2 - 5.3 - 5.4).





Ortofoto attuale da Google Maps



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratto da Stimatrix Formaps

Individuazione del lotto di vendita

Il bene pignorato può essere alienato in un lotto unico che sarà costituito da:

- abitazione di tipo popolare ubicata al piano quinto di un fabbricato sito nel Comune di Palermo, nella via Ignazio Mormino n. 11, scala A, interno 10, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 17 particella 334 sub 20, confinante a sud con la via Ignazio Mormino, ad ovest in parte con vano scala condominiale ed in parte con unità immobiliare complanare foglio 17 particella 334 sub 19, a nord con via Marco Fanno e a est con via Adamo Smith.

3.2. QUESITO N.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale

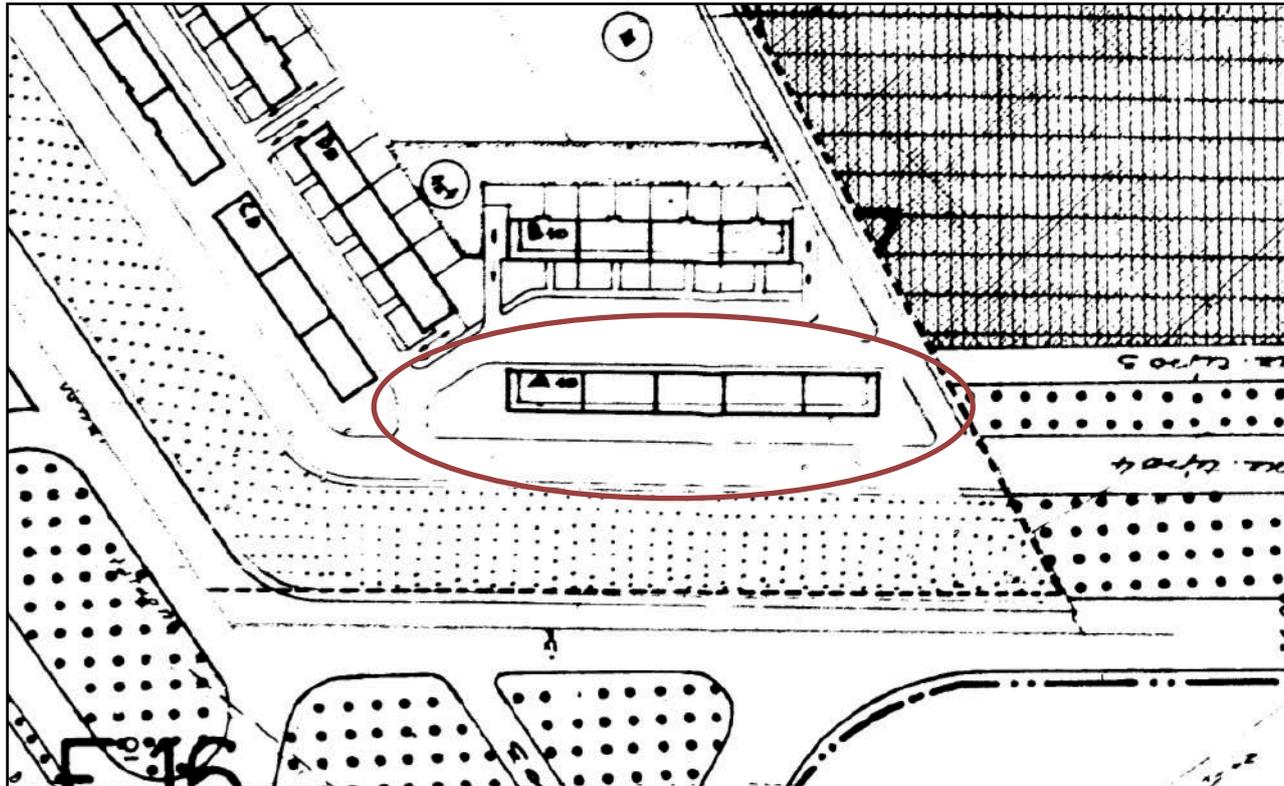
L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel fabbricato compreso tra la via Ignazio Mormino, la via Marco Fanno e la via Adamo Smith.



Caratteristiche e destinazione della zona

Il fabbricato si trova nella zona nord di Palermo, all'interno del quartiere "Zona Espansione Nord", oggi rinominato San Filippo Neri, che si attesta lungo la via Giuseppe Lanza di Scalea tra le borgate di Pallavicino e di Partanna. Fa parte del sistema periferico della zona settentrionale della città, lungo la cui direttrice furono concentrate, già dal piano regolatore del 1956, le aree destinate a nuova edilizia che avrebbe dovuto soddisfare il fabbisogno abitativo.

La realizzazione del quartiere si concretizzò dal 1967 al 1978 nell'ambito del Piano di Zona n.12 per l'edilizia economico e popolare ai sensi della Legge 167/62, utilizzando i finanziamenti della legge n.28 del 30 gennaio 1962, con la quale fu definito l'impegno economico dello Stato per realizzare, con il tramite dello I.A.C.P. di Palermo, **edilizia abitativa sovvenzionata di tipo popolare** da attribuire ai ceti più bisognosi.



Stralcio del Piano di Zona n.12 per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare ai sensi della Legge 167/62



Ricerca punti di Interesse (POI)	
I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF) .	
<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	<input type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input type="checkbox"/> All'aperto
Cerca nel raggio di 500 m dal centro della mappa	

Risultati	
<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	5

Elaborazioni da Stimatrix Formaps - trasporti e dei servizi di zona

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del vigente Piano Regolatore di Palermo - Variante Generale approvata con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A. Sicilia, il fabbricato è classificato come zona territoriale omogenea B4b che comprende "parti di territorio urbanizzate sulla base di piani per l'edilizia economica e popolare o sovvenzionata". Gli interventi edilizi consentiti sul costruito sono normati dagli artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N.T.A. e sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio ove si trova l'alloggio oggetto di procedura ha pianta rettangolare, struttura portante in pilastri e travi di calcestruzzo di cemento armato e solai di tipo misto latero-cementizi.

Si sviluppa per un'altezza di dieci piani fuori terra e si articola in cinque corpi scala (A-B-C-D-E), ciascuno con ascensore, ognuno dei quali disimpegna due unità immobiliari per ciascun livello. I fronti sono definiti con intonaco tipo Li Vigni e per quanto è stato possibile verificare con un esame visivo, si presentano in buono stato di conservazione.

Non è dotato di servizio di portineria.

Il fabbricato è collegato alla rete idrica cittadina e alla rete del metano e, come attestato dallo I.A.C.P. di Palermo con nota prot. 001-0005590-USC/2024 del 08.04.2024 (v.Allegato



7.3), è allacciato alla fognatura dinamica comunale.

E' provvisto di impianto elettrico condominiale privo di dichiarazione di conformità, come comunicato dall'amministratore con pec del 27.03.2024 (Allegato 12.1).

E' dotato di impianto ascensore, sottoposto alle verifiche periodiche e munito di contratto manutenzione (cfr. Documenti forniti dall'amministratore in Allegato 12.6 e 12.7)

E' privo di impianto di riscaldamento centralizzato.

Per quanto riguarda la prevenzione incendi, con nota del 27.03.2024 (Allegato 12.1) l'amministratore ha comunicato che il fabbricato non è provvisto del Certificato di Prevenzione Incendi.



Il fabbricato



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla



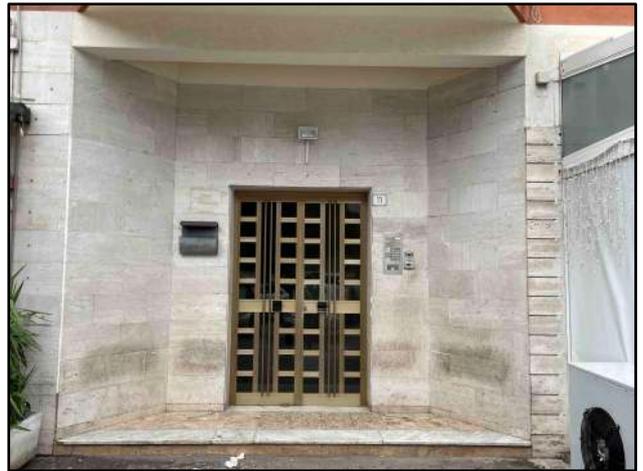
Prospetto su via Ignazio Mormino



Prospetto su via Marco Fanno



Prospetto via M.Fanno/via A.Smith



Portone via Ignazio Mormino civ.11



Androne condominiale



Androne condominiale



Descrizione del bene pignorato

Tipologia: Appartamento di tipo popolare in edificio multipiano

Ubicazione: via Ignazio Mormino 11, piano quinto, Scala A

Caratteristiche strutturali: struttura di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e prospetti esterni intonacati.

Accessi: dalla porta a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala, interno 10.

Confini: a sud con la via Ignazio Mormino, ad ovest in parte con vano scala condominiale ed in parte con unità immobiliare complanare foglio 17 particella 334 sub 19, a nord con via Marco Fanno e a est con via Adamo Smith.

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenze

Dotazioni condominiali: costituiscono dotazioni condominiali del bene pignorato l'androne di ingresso, il vano scala, il portone di ingresso e tutte le parti dell'edificio per legge, destinazione, uso o consuetudine comuni tra i condomini a norma dell'art. 1117 del c.c. come le fondazioni, i muri maestri, le tubazioni varie di carico e scarico, gli impianti e servizi comuni e i relativi locali di alloggiamento dei macchinari.

Non vi sono posti auto assegnati agli appartamenti.

Con riferimento agli impianti, costituiscono dotazioni condominiali l'ascensore, regolarmente sottoposto alle verifiche periodiche e l'impianto elettrico condominiale non dotato di dichiarazione di conformità. Le informazioni e la documentazione relativa agli impianti condominiali acquisita dall'amministratore sono riportati in Allegato 12.

Composizione interna: l'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con balcone prospiciente via I. Mormino, cucina-pranzo con balcone prospiciente via M.Fanno, corridoio, due camere di cui una matrimoniale con balcone su via I. Mormino e un'altra singola con finestra su via M.Fanno, un servizio igienico con vasca, un ripostiglio. Il servizio igienico è dotato di areazione diretta tramite finestra. Il balcone su via M.Fanno è attualmente chiuso a veranda per mezzo di serramenti in alluminio e vetri e al suo interno è stata realizzata una cucina in muratura.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo ordinario: **i pavimenti** sono in mattoni di



cemento e graniglia ad eccezione della cucina pranzo ove sono in ceramica. Gli **zoccoletti** sono in ceramica. I balconi sono pavimentati con piastrelle di Klinker color cotto.

Le **porte interne** sono in legno tamburato con specchiature anch'esse in legno.

La **porta di ingresso** è in legno di tipo blindato.

Gli **infissi esterni** sono in pvc con vetricamera e con avvolgibile in legno.

Le **pareti ed i soffitti** sono rifiniti con intonaco civile e idropittura su strato di gesso.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vasca, water-closet e bidet; pavimento e pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario sottotraccia del tipo a collettori, con contatore individuale con consegna diretta Amap e con caldaia a gas metano per produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento, installata nell'attuale veranda. E' dotato di impianto elettrico anch'esso sottotraccia e di impianto gas con tubazione in rame rivestito. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo alimentato dalla caldaia con piastre radianti in alluminio. In alcuni ambienti sono presenti condizionatori monosplit con singola unità esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e del impianti: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare rinvenuto al momento del sopralluogo, può sicuramente definirsi buono, senza ammaloramenti di tipo strutturale.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti, a seguito dell'esame vivo eseguito nel sopralluogo, può definirsi buono. In particolare:

- le tubazioni del gas e dell'impianto idrico sanitario sono in rame rivestito, in buono stato di conservazione sebbene sembrano prive di coibentazione;
- la caldaia è del tipo a camera stagna, provvista di tubo per lo scarico dei fumi. Attualmente si trova nella veranda e, in base alla normativa vigente, il locale dovrebbe assicurare una ventilazione permanente;
- relativamente all'impianto elettrico, può dirsi che il quadro elettrico presenta la protezione differenziale e le correnti nominali degli interruttori di protezione magnetotermici sono corrette. La serie civile è in resina ed in buono stato di conservazione. I cavi elettrici sembrano idonei per sezione, colorazione e stato



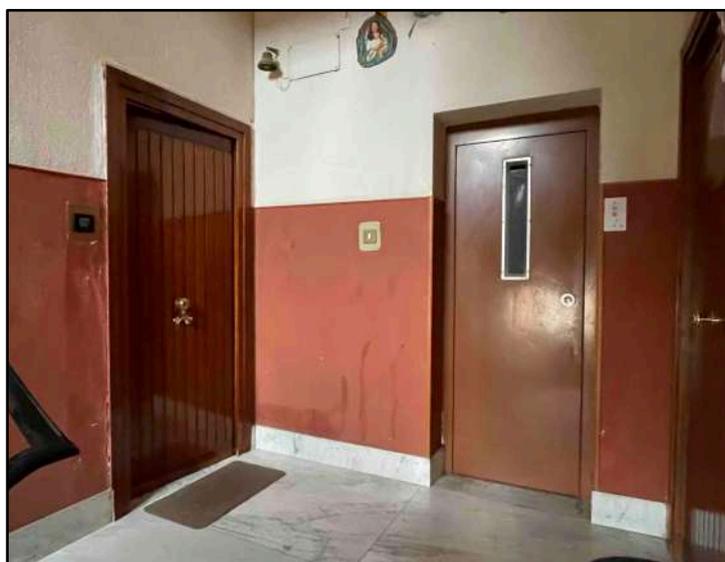
dell'isolamento ed è presente anche il conduttore di protezione giallo-verde. Alcune giunzioni sono nastrate e non realizzate mediante morsetti a cappuccio.

Secondo quanto riferito dalla proprietà gli impianti sono privi delle Dichiarazioni di Conformità e nell'anno 2006 l'impianto elettrico è stato oggetto di alcuni lavori di manutenzione. Vista l'epoca dell'intervento ed il buono stato di conservazione dei componenti e la loro corretta installazione, non sembra necessario prevedere lavori di modifica o di adeguamento a meno di minime imprecisioni facilmente sanabili e può prevedersi il rilascio da parte di un tecnico abilitato di una Dichiarazione di Rispondenza.

Il costo per l'ottenimento della suddetta dichiarazione è quantificabile in 500,00 €.

Attestato di Prestazione Energetica: come dichiarato dalla proprietà e verificato con visura nel catasto energetico siciliano, l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica. La sua redazione dovrà essere eseguita da un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014. In base ai dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e a dati del corrente mercato, il relativo costo può essere fissato in 200,00 €, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Fotografie dei luoghi (Allegato 3)



Porta di accesso alla u.i. pignorata



Ingresso



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Cucina-pranzo



Cucina-pranzo



Cucina-pranzo





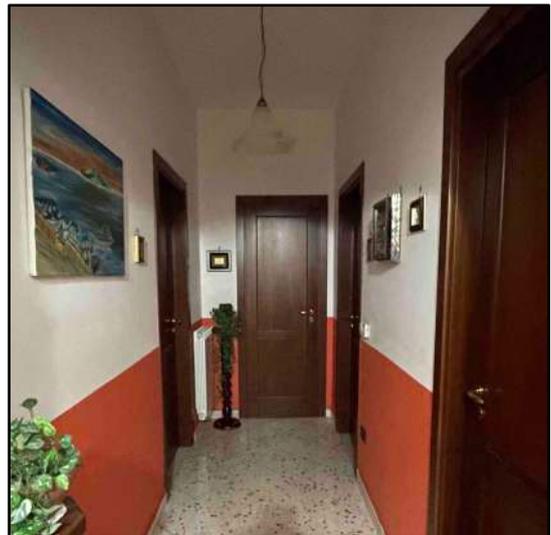
Cucina pranzo



Veranda con cucina in muratura



Veranda con cucina in muratura



Corridoio



Camera matrimoniale



Camera singola





Servizio Igienico



Balcone su via I.Mormino



Balcone su via I.Mormino



Balcone su via I.Mormino



Fotografie degli impianti (Allegato 3)



Quadro elettrico



Interno di una cassetta di derivazione



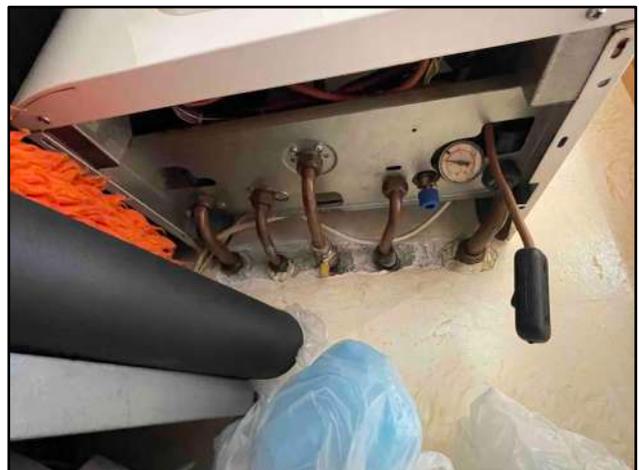
Interno di una cassetta 503



Contatore del gas



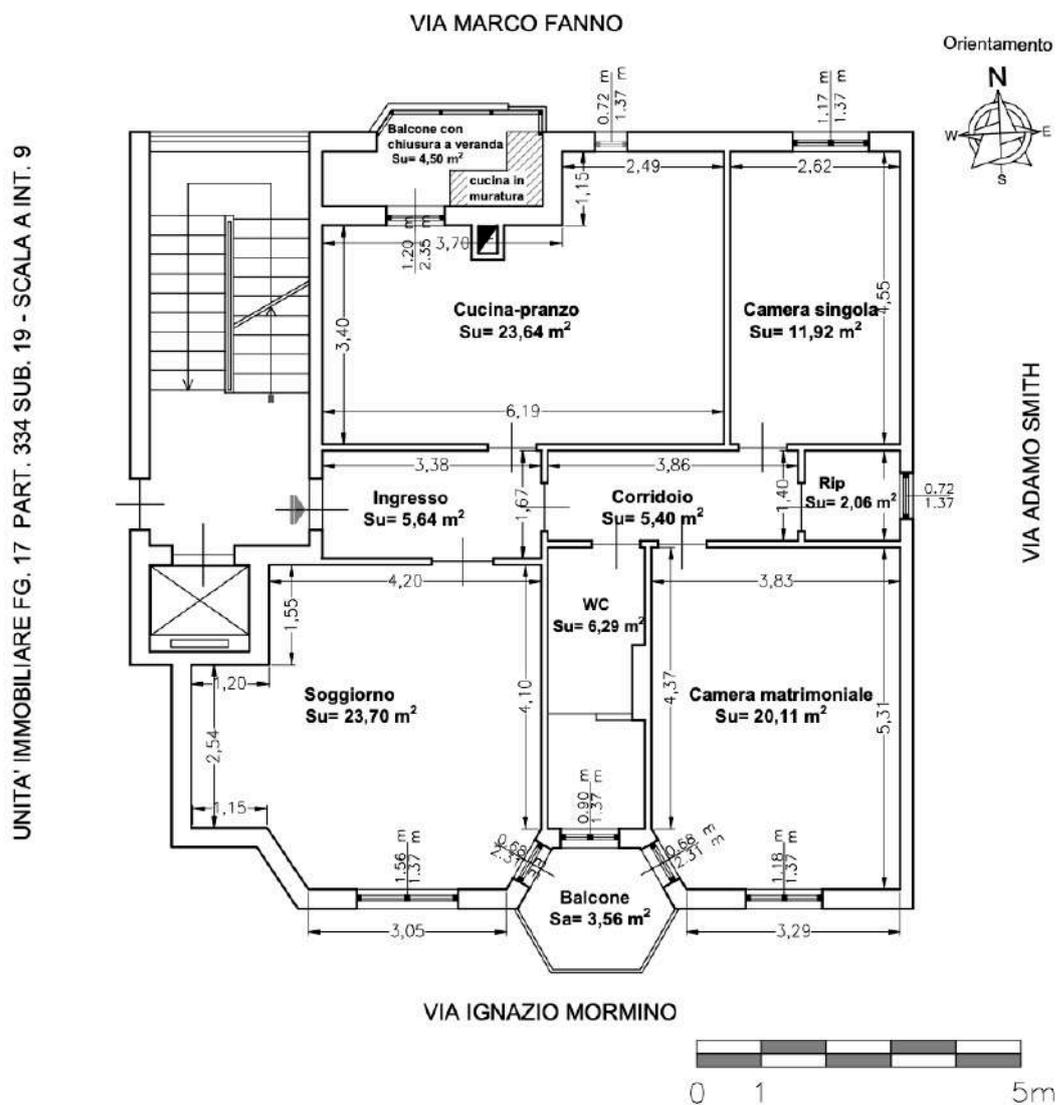
Caldaia



Allacci della caldaia



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 4 Tav.1)



Dati Metrici

Superficie utile	Ingresso - Cucina/pranzo - Balcone con chiusura a veranda e cucina in muratura - Camera singola- Ripostiglio - Corridoio - Camera matrimoniale- Servizio Igienico - Soggiorno	103,26 m²
Superficie accessoria	Balcone su via I.Mormino	3,56 m²
Altezza netta interna		2,90 m

3.3. QUESITO N.3 Identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 17, particella 334, sub. 20, via Ignazio Mormino n. 11, scala A, piano 5°, interno 10, cat. A/4, vani catastali 7, superficie catastale totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 114 m², Rendita 191,61 €.**

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento Rep. 6433 del 07.12.2022, nella relativa nota di trascrizione nn. 371/297 del 03.01.2023 e nel negozio di acquisto sono correttamente indicati nella loro completezza ed è verificata l'esatta corrispondenza con i dati riportati nella visura catastale (cfr. Allegato 5.4).

Intestatari catastali

Risulta non ancora eseguita la voltura catastale relativa alla compravendita Rep. 30512 del 24.07.2006 in Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, con cui il bene è pervenuto ai debitori [REDACTED]. Infatti, attuale intestatario catastale dell'immobile risulta essere il dante causa sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] per acquisto fattone da potere dello IACP di Palermo.

Risultano non ancora eseguite anche le volture catastali relative alla successione in morte di [REDACTED] o, [REDACTED], trascritta a Palermo il 11.03.2009 ai nn. 21818/15753.

Il costo per l'allineamento degli intestatari catastali è quantificabile in 150,00 € che saranno detratti dal valore di mercato.

Ricostruzione della storia catastale

Sulla base della documentazione acquisita può dirsi che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla particella n. 212 del foglio 17 del catasto terreni, derivata dal frazionamento n.222/1971 del 31.12.1971 di un lotto di maggiore estensione, pervenuto allo I.A.C.P. di Palermo con finanziamento ex legge n.28 del 30.01.1962. Copia di detto frazionamento è stata richiesta con istanza prot. 38990 del 08.02.2024 all'Ufficio Territorio, il quale con nota prot.67158 del 05.03.2024 ha comunicato l'impossibilità di reperire quanto richiesto



(Allegato 5.1).

Dalla visura acquisita al catasto terreni risulta che la particella 212 non è stata trasferita ad Ente urbano ed è ancora erroneamente intestata allo I.A.C.P. di Palermo (Allegato 5.3). Infatti l'Ente, con nota prot. 001-0005155-USC/2024 del 28.03.2024 ha attestato che con la vendita degli alloggi è stata ceduta anche la proprietà dell'area di sedime (Allegato 7.2).

L'unità immobiliare è stata denunciata al N.C.E.U. con scheda prot. 2364 del 24.08.1984, presentata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo (Allegato 5.5) ed è stata identificata con gli attuali identificativi catastali.

Dalla visura acquisita al catasto fabbricati (Allegato 5.4) risulta che anche consistenza, categoria e planimetria sono rimasti invariati dal primo accatastamento e non è intervenuta alcuna variazione sostanziale.

Difformità catastali

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di impianto, ultima in atti, in ordine alla chiusura a veranda del balcone su via M.Fanno con ampliamento della superficie utile per la presenza di una cucina in muratura, alla chiusura di due finestre della parete di prospetto ed in ordine ad una diversa distribuzione interna, interventi tutti eseguiti in assenza di comunicazione e di titolo abilitativo.

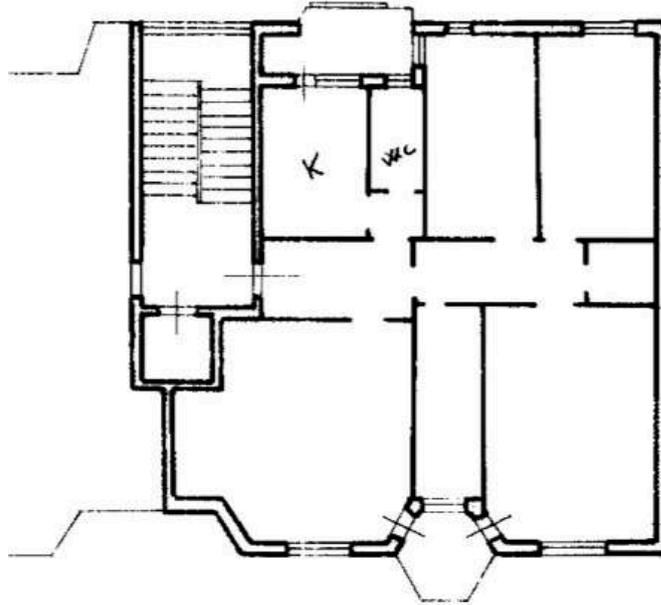
Inoltre, nella planimetria catastale non è rappresentata la finestra del locale ripostiglio prospiciente la via Adamo Smith e la porta finestra di accesso al balcone su via M.Fanno è rappresentata in modo difforme dai luoghi: in entrambi tali ultimi casi si tratta di meri errori di rappresentazione grafica come risulta dagli allineamenti delle aperture di tutti i piani del fabbricato.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, una volta messe in atto le procedure per la regolarizzazione edilizia (Rimozione della veranda e ripristino della configurazione della parete di prospetto, C.I.L.A Tardiva per modifica della distribuzione interna), si dovrà procedere alla presentazione di un aggiornamento della planimetria nella configurazione coerente con lo stato dei luoghi e con la normativa edilizia. Ciò comporta la compilazione del documento Docfa con richiesta di "variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e per rettifica di errata esposizione grafica" e la sua presentazione all'Agenzia del

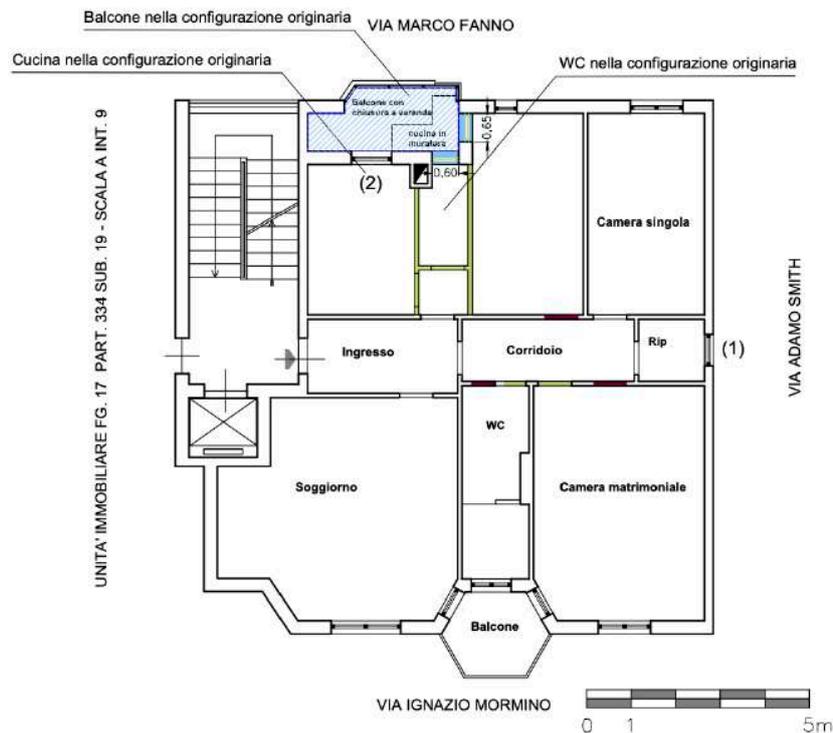


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

Territorio. Tale costo è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a 450,00 € comprensivo dei diritti catastali. Esso sarà detratto dal valore di mercato.



Planimetria prot.2364 del 24.08.1984 - ultima in atti



Sintesi delle difformità tra planimetria catastale in atti e stato di fatto

LEGENDA

	TRAMEZZI DIVISORI DEMOLITI/APERTURA DI VANI PORTA		MODIFICHE DI PROSPETTO: CHIUSURA DI FINESTRA CON MURATURA
	CHIUSURA DI VANI PORTA		CHIUSURA DI BALCONE CON TELAIO IN ALLUMINIO E SPECCHIATURE A VETRI E AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE.

(1) VANO FINESTRA NON RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA ORIGINARIA PER ERRORE GRAFICO

(2) CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'ORIGINARIO VANO PORTA-FINESTRA

3.4. QUESITO N.4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare in edificio multipiano, ubicato a Palermo, nella via Ignazio Mormino n.11, Scala A, piano quinto, porta a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala, interno 10.

Confinante a sud con la via Ignazio Mormino, ad ovest in parte con vano scala condominiale ed in parte con unità immobiliare complanare foglio 17 particella 334 sub 19, a nord con via Marco Fanno e a est con via Adamo Smith.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 17, particella 334, sub. 20, via Ignazio Mormino n. 11, scala A, piano 5°, interno 10, cat. A/4, vani catastali 7, superficie catastale totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 114 m², Rendita 191,61 €.

Composta da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, una camera matrimoniale e una camera singola, un servizio igienico con vasca provvisto di aerazione diretta, un ripostiglio, due balconi, uno su via I.Mormino, l'altro su via M.Fanno, quest'ultimo chiuso a veranda con cucina in muratura al suo interno.

L'unità immobiliare è stata realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Palermo nell'ambito del Piano di Zona n.12 per l'Edilizia Economica e Popolare con Licenza Edilizia n. 113 del 14.03.1968, Lotto 110, Edificio A10, Alloggio n.7475.

E' provvista di certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di impianto prot. 2364 del 24.08.1984, ultima in atti, in ordine alla chiusura a veranda del balcone su via M.Fanno, alla chiusura di due finestre della parete di prospetto, ad una diversa distribuzione interna e a due errori di rappresentazione grafica.



Nè è conforme alla configurazione autorizzata con Licenza Edilizia n.113 del 14.03.1968 in ordine a:

- interventi di chiusura a veranda del balcone prospiciente la via M.Fanno, di realizzazione di una cucina in muratura con conseguente modifica della destinazione d'uso del balcone stesso e di chiusura di due vani finestra nel corrispondente tratto della parete di prospetto. Dette difformità devono essere eliminate mediante lavori edili di dismissione della veranda, demolizione della cucina in muratura e ripristino delle aperture di prospetto;
- interventi di modifica della distribuzione interna che possono essere regolarizzati mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia sono stati detratti dal valore di mercato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono senza degni di tipo strutturale.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazioni di conformità. L'impianto elettrico è stato oggetto di alcuni lavori di manutenzione nel 2006 e visto lo stato dei componenti può prevedersi il rilascio da parte di un tecnico abilitato di una Dichiarazione di Rispondenza. Il costo è stato detratto dal valore di mercato.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per la sua redazione è stato detratto dal valore di mercato.

L'abitazione si qualifica come edilizia residenziale pubblica sovvenzionata dallo Stato. Non è gravata dai vincoli di cui alla Legge n.560/1993 in quanto il divieto di alienazione non è più sussistente e il diritto di prelazione in favore I.A.C.P. di Palermo è stato estinto giusta attestazione liberatoria prot. 11954 del 28.06.2006.

Fa parte di un condominio regolarmente costituito.

La superficie commerciale è pari a 116,00 m².

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 84.360,00

(e in lettere Ottantaquattromilatrecentosessantaeuro)



3.5. QUESITO N.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'unità immobiliare apparteneva in origine ai signori [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita Rep. 19697 del **30.09.1996** ai rogiti del dott. Anna Maria Siciliano, notaio in Palermo, trascritto a Palermo il 25.10.1996 ai nn. 36481/28178, da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo (Allegato 6.1).

Alla morte di [REDACTED], intervenuta il **18.05.2004**, la quota di 1/2 a lei appartenente veniva devoluta per legge al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 02.12.2004 n. 21 vol. 205, trascritta a Palermo il 11.03.2009 ai nn. 21818/15753 (Allegato 6.2). L'Accettazione Tacita di Eredità si è verificata a seguito della vendita del cespite giusto atto di vendita Rep. 30512 ricevuto il 24.07.2006 dal dott. Anna Maria Siciliano di Palermo (Nota di Trascrizione del 25.07.2006 nn.47659/25051 in Allegato 6.3).

In questa fase della storia dell'immobile:

- [REDACTED] è proprietario complessivamente di 96/144 (pari anche a 144/216), 1/2 proveniente dall'atto di compravendita del 1996 e 24/144 provenienti dalla successione alla moglie;
- ciascuno dei sette figli [REDACTED] possiede la quota di 6/144 proveniente dalla successione di [REDACTED] (pari anche a 9/216 ciascuno);
- ciascuno dei tre nipoti [REDACTED] possiede la quota di 2/144 proveniente dalla successione di [REDACTED] (pari anche a 3/216 ciascuno).

Con atto di compravendita del **24.07.2006** ai rogiti del dott. Anna Maria Siciliano di Palermo Rep. 30512 trascritto a Palermo il 25.07.2006 ai nn.47659/25052 (Allegato 6.4), [REDACTED], in regime di comunione dei beni, hanno



acquistato complessivamente la quota di 207/216, di cui 144/216 da potere di [REDACTED]

Essi hanno ricevuto dunque ciascuno la quota di 207/432 ($207/216 : 2 = 207/216 \times 1/2 = 207/432$).

Dal momento che [REDACTED] era già proprietario di 6/144 del bene (anche uguali a 18/432), con l'atto di compravendita del 2006 **diviene proprietario** della quota di 18/432 (bene personale) + 207/432 (in comunione dei beni) = 225/432, uguali anche a **25/48**.

[REDACTED] **diviene proprietaria** della quota di 207/432, uguali anche a **23/48**, in comunione dei beni.

Il 24.05.2017 il Tribunale di Palermo ha emesso sentenza di separazione giudiziale tra i due coniugi, pertanto il bene in oggetto è oggi di proprietà degli esecutati [REDACTED] per la quota di 25/48 e di [REDACTED] per la quota di 23/48 in comunione ordinaria.

La sentenza risulta annotata a margine dell'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio acquisito dall'Ufficio Anagrafe di Palermo.

Nel negozio di acquisto del 2006 si specifica che *“non sussiste il divieto di alienazione [...] essendo trascorso oltre un quinquennio dall'originario trasferimento avvenuto [...] con l'atto Rep. n.19697 del 30 settembre 1996”*.

E ancora che *“è decaduto il diritto di prelazione [...] richiamato dalla Legge n. 560/1993, in favore dello I.A.C.P. di Palermo, avendovi quest'ultimo rinunciato a seguito del pagamento di € 2.299,32 [...] come risulta da attestazione liberatoria prot. n. 11954, emessa dal predetto I.A.C.P. di Palermo in data 28 giugno 2006”*, che il notaio A.M. Siciliano riporta in allegato all'atto di trasferimento.

3.6. QUESITO N.6 Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'unità immobiliare è stata realizzata congiuntamente all'edificio di cui fa parte dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, nell'ambito dei programmi di costruzione di alloggi popolari previsti dal Piano Regolatore del 1962 e attuati mediante i piani di zona redatti ai sensi della Legge 167/1962. Più precisamente, il



fabbricato è stato realizzato nell'ambito del Piano di Zona n.12 per l'Edilizia Economica e Popolare ed è identificato come Edificio A10 Lotto 110.

Come attestato dallo I.A.C.P. nelle note prot. 001-0005155-USC/2024 del 28.03.2024 e prot. 001-0005590-USC/2024 del 08.04.2024 in Allegati 7.2 e 7.3, gli alloggi sono stati realizzati su suolo di proprietà dell'Istituto con i fondi statali stanziati con la legge n.28 del 30 gennaio 1962 e si qualificano come **edilizia residenziale pubblica sovvenzionata dallo Stato**.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di **Licenza Edilizia n.113 del 14.03.1968** (Allegato 8.3) ed è munito di **certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987** rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo che ha consentito l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'Istituto.

In mancanza di grafici di progetto forniti dallo I.A.C.P. di Palermo e dei quali lo stesso Istituto ha comunicato di non essere in possesso, non può che assumersi che la configurazione originaria dell'appartamento sia quella rappresentata nella planimetria catastale scheda prot. 2364 del 24.08.1984 con la quale l'alloggio è stato dichiarato in catasto urbano dallo stesso Ente.

Rispetto a questa, la configurazione rilevata nel sopralluogo mostra alcune difformità.

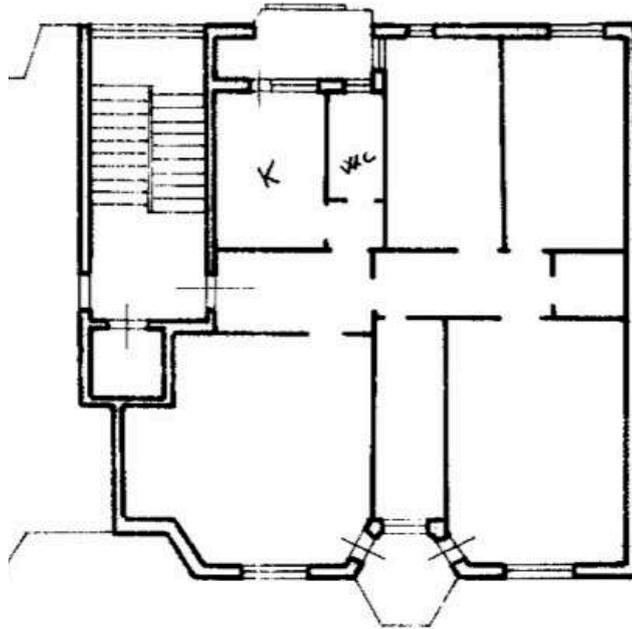
Infatti:

- il balcone su via Marco Fanno è stato chiuso con infissi con telaio in alluminio e vetri collocati sul parapetto esistente ed è stato modificato il corrispondente tratto di parete con il tamponamento di due vani finestra; sul balcone è stata realizzata una cucina in muratura.
- è stata modificata la distribuzione interna: sono stati demoliti i tramezzi che delimitavano il servizio igienico in modo da creare un unico ambiente cucina-pranzo; il servizio igienico è stato spostato all'interno di un vano prospiciente la via Ignazio Mormino; alcuni vani porta sono stati chiusi e aperti in diversa posizione.

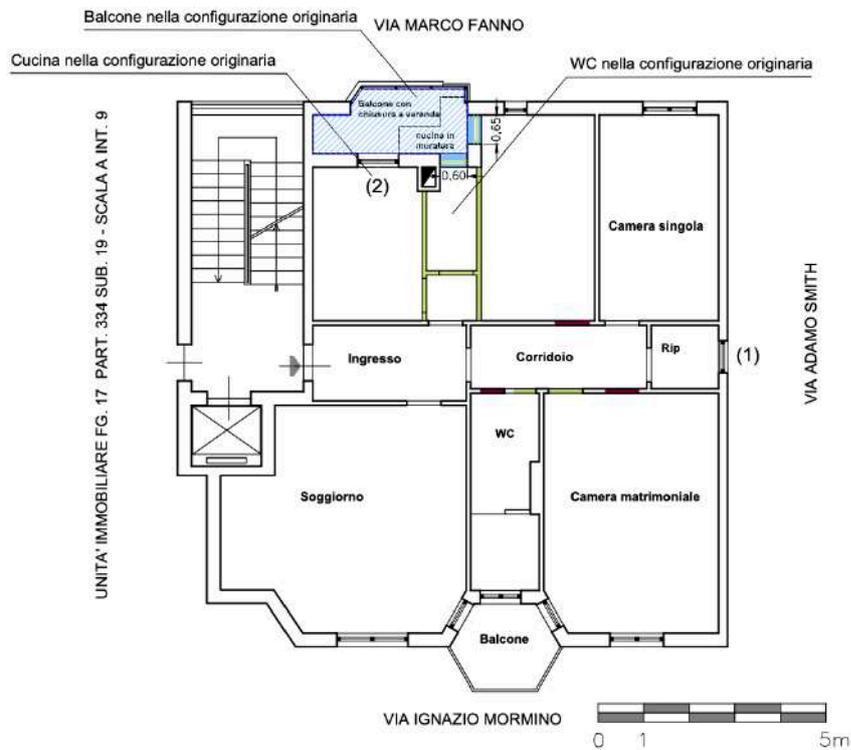
Dal momento che nessun'altra pratica edilizia successiva al certificato di abitabilità è stata reperita presso lo I.A.C.P. (v.Allegato 7.2), o presso il Settore Edilizia Privata (v.Allegato 8.1) o presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo (v.Allegato 9), non può che rilevarsi



che le opere descritte sono state eseguite senza alcuna comunicazione agli enti preposti o titolo abilitativo e devono intendersi, allo stato attuale, non conformi a quanto prescritto dalla normativa edilizia e urbanistica.



Configurazione originaria autorizzata con Licenza Edilizia n.113 del 14.03.1968



Sintesi delle difformità tra configurazione originaria e stato di fatto

LEGENDA

	TRAMEZZI DIVISORI DEMOLITI/APERTURA DI VANI PORTA		MODIFICHE DI PROSPETTO: CHIUSURA DI FINESTRA CON MURATURA
	CHIUSURA DI VANI PORTA		CHIUSURA DI BALCONE CON TELAIO IN ALLUMINIO E SPECCHIATURE A VETRI E AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE.

- (1) VANO FINESTRA NON RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA ORIGINARIA PER ERRORE GRAFICO
(2) CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'ORIGINARIO VANO PORTA-FINESTRA

Dal punto di vista urbanistico gli interventi di chiusura di balconi con strutture genericamente definite precarie o di facile rimozione, all'interno delle quali per caratteristiche edilizie potrebbe essere compresa quella realizzata nell'appartamento in esame, sono regolamentati dall'art. 20 della legge regionale 4/2003, in base al quale, comma 1, " In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/ o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione [...]" comma 3, "la chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37". La deroga di cui all'art. 20, tuttavia, è applicabile esclusivamente nel combinato disposto con l'art. 9 della L.R. 37/85 (non a caso ambedue gli articoli sono rubricati "Opere interne"), e cioè esclusivamente ad interventi che non siano prospicienti su pubbliche vie o piazze e a condizione che non venga variata la destinazione d'uso originaria della superficie modificata, con opere o arredi murari tali da comportare la trasformazione della "superficie non residenziale" del balcone in "superficie utile".

Nel caso in esame l'intervento non solo ha interessato uno dei fronti del fabbricato insistente su strada pubblica ma ha anche comportato una modifica della destinazione d'uso della superficie occupata con l'allocazione al suo interno di una cucina in muratura e pertanto non è regolarizzabile ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003.

Pertanto, il fatto che la veranda è stata realizzata su pubblica strada esclude, ai sensi dell'art. 5 c.1 lett. d punto 2 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., la possibilità di prevederne il recupero volumetrico fino ad un massimo del 2%. Nè sussistono le condizioni previste per l'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 perché le ragioni del credito (Contratto di Mutuo



Ipotecario Rep. 30513 del 24.07.2006) sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono n.326/2003 (26 novembre 2003).

Per quanto riguarda la chiusura delle due finestre sul fronte su via Marco Fanno, secondo quanto ha riferito dalla proprietà durante il sopralluogo, l'intervento è stato realizzato dopo l'acquisto del 2006, in vigore quindi dell'attuale Piano Regolatore del Comune di Palermo. Si tratta di un intervento che avrebbe richiesto un titolo abilitativo edilizio (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A.) e anche l'assenso unanime del condominio in quanto eseguito su una parte comune. Essendo un intervento "minore" di manutenzione straordinaria, consentito nella zona territoriale omogenea B4b ove ricade l'immobile, oggi potrebbe essere regolarizzato ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 tramite presentazione di una S.C.I.A in sanatoria e il pagamento di una sanzione pari a € 1.032,00 (Disposizione di Servizio n. 7 del 15.09.2023 del Comune di Palermo). La regolarizzazione dell'intervento non potrà comunque prescindere dalle valutazioni di un'assemblea condominiale, il cui esito, allo stato attuale, è impossibile prevedere.

Da quanto sopra scaturisce che per il ripristino della conformità edilizia dovrà prevedersi l'eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e allo stato attuale non regolarizzabili e cioè la rimozione della veranda, la dismissione della cucina in muratura realizzata al suo interno ed il ripristino degli originari vani finestra.

Dal momento che non interesseranno elementi strutturali della fabbrica, ai sensi dell'art. 3 c.1 lett. d) della L. R. 16/2016 come modificato dall'art.4 c1 della L.R. 23/2021 e modificato e integrato dall'art. 1 della L.R. 2/2022, i lavori edili di demolizione e ripristino potranno essere realizzati in regime di edilizia libera, comunicando al Comune la ditta che si occuperà dello smaltimento degli sfabbricidi.

La quantificazione dei costi da sostenere è stata fatta sulla base del Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana - Anno 2024 o su prezzi di mercato ove i primi non sono stati ritenuti applicabili, e ammonta complessivamente a circa 2.750,00 €. Il computo metrico estimativo è riportato in Allegato 10.

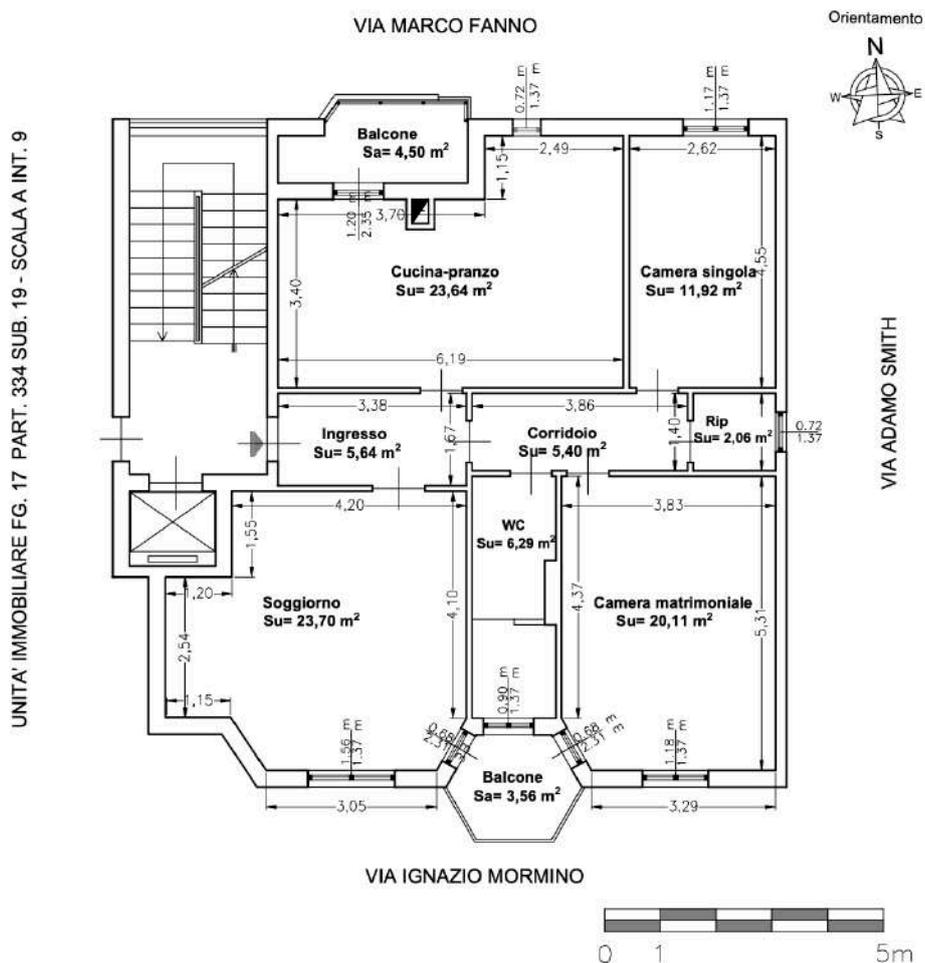


Eseguite le opere edili, potranno essere regolarizzate le modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento tramite la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, come previsto dall'art. 3 c.6 della Legge 16/2016 e ss.mm.ii. nei casi di non tempestiva comunicazione, procedura che prevede la corresponsione di una sanzione e dei diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di 1.150,00 €.

Ai costi sopra indicati sono da sommare quelli relativi alle prestazioni professionali necessarie per la messa in atto delle procedure e degli interventi edilizi, quantificabili in base a prezzi correnti di mercato in 1.000,00 €.

I costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a 4.900,00 € e saranno detratti dal valore di mercato.

Planimetria dello stato conforme alla normativa urbanistica (Allegato 4 Tav.2)



Dati Metrici

Superficie utile	Ingresso - Cucina/pranzo - Camera - Ripostiglio - Corridoio - Camera - Servizio Igienico - Soggiorno	98,76 m²
Superficie non residenziale	Balconi su via I.Mormino e su via M.Fanno	8,06 m²
Superficie commerciale		116 m²
Altezza netta interna		2,90 m

3.7. QUESITO N.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

Al momento del sopralluogo del 14 dicembre 2023 l'unità immobiliare era abitata dalla signora [REDACTED], debitrice esecutata, che qui detiene la sua residenza dal 01.08.2006, giusto certificato storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (Allegato 14).

3.8. QUESITO N.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, per la regolarizzazione catastale, nonché quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come di seguito sintetizzati:

- per regolarizzazione urbanistico-edilizia, un costo pari a 4.900,00 €, come determinato in risposta al Quesito 6;
- per dichiarazione di rispondenza degli impianti, con un costo pari 500,00 €, come determinati in risposta al Quesito 2;
- per redazione Attestato di Prestazione Energetica, con un costo pari a 200,00 €, come determinato in risposta al Quesito 2;
- per regolarizzazione catastale, con un costo di 600,00 €, come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato.



Vincoli di natura urbanistica

La particella n.212 del foglio di mappa 17, ove è ubicato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade in zona territoriale omogenea B4b che comprende "parti di territorio urbanizzate sulla base di piani per l'edilizia economica e popolare o sovvenzionata". Gli interventi edilizi consentiti sul costruito sono normati dagli artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N.T.A. e sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Inoltre, la particella 212 rientra all'interno delle aree vincolate dal Genio Civile per essere "Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat", nelle quali, a norma dell'art.3 delle N.T.A., gli interventi edilizi sono subordinati a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che li rendono possibili.

E infine la particella 212 ricade all'interno di Parchi urbani normati dagli artt. 23-2-25-23bis-27 delle N.T.A.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 672554 del 19.04.2024 rilasciato dal Comune di Palermo è contenuto nell'Allegato 11.

Vincoli e oneri giuridici

Non sussistono vincoli nè oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di procedura.

In generale, carattere tipico dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata è la sussistenza di vincoli che regolano il rapporto con l'ente pubblico preposto al settore edilizio, in primo luogo gli Istituti Autonomi case popolari, per il cui tramite si concretizza l'intervento dello Stato in favore dei ceti più bisognosi.

Nel caso in esame, il trasferimento dell'alloggio è normato dalla Legge n.560 del 24.12.1993 - "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" che all'art. 1 c.20 dispone il divieto di alienazione per un periodo di dieci anni dalla vendita al locatario da parte dello I.A.C.P. (oggi ridotto a cinque anni in virtù del 9° comma dell'art. 19 della L.R. n.4/2003) e, trascorso tale termine, il diritto di prelazione in favore dell'Istituto.



Il divieto di alienazione non era già più sussistente alla data dell'acquisto da parte dei debitori esegutati (Atto Rep.n. 30512 del 24.07.2006), essendo trascorso oltre un quinquennio dall'originario trasferimento (Atto Rep. n.19697 del 30.09.1996).

Il diritto di prelazione è stato estinto a seguito di pagamento di 2.299,32 € eseguito in favore dello I.A.C.P. di Palermo, come risulta dall'attestazione liberatoria prot. 11954 emessa dal predetto Istituto in data 28.06.2006 e prodotta in Allegato all'atto di vendita con il quale l'immobile è pervenuto ai debitori esegutati.

In data 17.05.2024 il creditore procedente ha notificato allo I.A.C.P. di Palermo avviso ai sensi dell'art.1 c.376 e ss. della Legge 178/2020 di pendenza dell'odierna procedura esecutiva presso il Tribunale di Palermo.

In merito ad ulteriori vincoli ed oneri gravanti sul bene si rappresenta che dalla relazione notarile agli atti e dall'aggiornamento della visura ipotecaria eseguito dalla scrivente per il periodo dal 08.06.1992 al 22.07.2024 sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (Allegato 13):

- risulta la trascrizione del 27/06/2017 nn. 24512/18707 di Verbale di Pignoramento Immobiliare n. 3234 del 07.06.2017 in favore di [REDACTED] di cui è stata disposta cancellazione con provvedimento del 24.06.2019 emesso dal Giudice dell'Esecuzione n. 426/2017 R.G.Es. Tribunale di Palermo - Sez.VI Civile, unitamente a dichiarazione di improcedibilità della procedura;
- non risulta la trascrizione di domande giudiziali nè la trascrizione di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta la trascrizione di atti impositivi di servitù gravanti sul bene;
- non risulta la trascrizione del regolamento di condominio;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (servitù, uso, abitazione etc)

Si specifica in ultimo che, essendo parte di un condominio regolarmente costituito, a carico dell'acquirente graveranno gli **obblighi condominiali** precisati nel regolamento che



l'amministratore ha fornito in copia (Allegato 12). Si richiama in questa sede l'art. 8 Titolo 1 nel quale è specificato il divieto di destinare le unità immobiliari "ad uso di industrie nocive, sanitarie, gabinetti specialistici per cure di malattie infettive o contagiose, per cliniche, sale operatorie, sale o scuole di ballo, di canto e musica, depositi di materie maleodoranti, infiammabili e/o esplosive, corrosive e/o nocive, d'officine pesanti, negozio, emporio commerciale od altra destinazione che possa arrecare danno, molestia o disturbo ai condomini".

L'amministratore ha fornito anche copia delle tabelle millesimali in uso, in base alle quali è effettuata la ripartizione delle spese.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dal certificato ipocatastale agli atti redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 25 gennaio 2023 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie eseguito il 24 aprile 2024 (v. Allegato 13) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Iscrizione del 25.07.2006 nn. 47661/16386 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo del 24.07.2006 in Notaio Anna Maria Siciliano, rep. 30513/2095 in favore di [REDACTED];
- Trascrizione del 27.06.2017 nn. 24512/18707 di Verbale di Pignoramento Immobiliare n. 3234 del 07.06.2017 in favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Trascrizione del 03.01.2023 nn. 371/297 di Verbale di Pignoramento Immobiliare Rep. 6433 del 07.12.2022 in favore di [REDACTED]
[REDACTED]

3.9. QUESITO N.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.



3.10. QUESITO N.10 Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

3.11. QUESITO N.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un condominio regolarmente costituito, munito di regolamento condominiale e tabelle millesimali che sono state trasmesse in copia dall'Amministratore Rag. [REDACTED] e sono riportate in Allegato 12.2.

Con pec del 21 febbraio 2024 sono state richieste alcune informazioni tra cui l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione spettanti all'unità immobiliare, l'eventuale esistenza di spese condominiali ordinarie o straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni, se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme.

Con successiva pec del 08.07.2024 è stato richiesto all'amministratore di comunicare se fossero insorte spese condominiali insolute e se fossero state deliberate ulteriori spese straordinarie.

Dai riscontri ricevuti si evince che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a 260,85 €, come risulta dal prospetto "Ripartizione spese annue di gestione e manutenzione" in Allegato 12.3;
- non vi sono spese insolute nei due anni anteriori alla data in cui si scrive. Si segnala per completezza che qualora si verificassero insolvenze successive al deposito dell'elaborato peritale, ai sensi dell'art. 163 disp.att.cod.civ. l'acquirente sarà obbligato in solido con i debitori eseguiti al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente;
- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria né legate a bonus governativi;
- non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'unità pignorata né azioni legali intraprese dal condominio.

L'amministratore ha anche comunicato che nell'anno 2015 sono stati eseguiti lavori di



manutenzione dei prospetti e di alcune parti comuni condominiali, per il pagamento dei quali la proprietà [REDACTED] ha preso accordo diretto con l'impresa esecutrice (cfr. verbale di assemblea straordinaria del 20.07.2015 in Allegato 12.4). L'impresa ha esonerato il condominio e gli altri condomini dello stabile da qualsivoglia obbligo nei suoi confronti, come precisato nel Capitolato-Contratto del 24.07.2015 art.17, trasmesso dall'amministratore e riportato in Allegato 12.5.

3.12. QUESITO N.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato

Procedimento di Stima

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo e, in senso estimativo, il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:



-caratteristiche posizionali estrinseche (Kpe), si riferiscono all'ambito territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (Kpi), si riferiscono a qualità peculiari possedute dal bene quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, il livello di piano: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%;

-caratteristiche intrinseche (Ki), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione, alla presenza di superfici accessorie quali balconi e terrazze: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (Kp), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 10%

Il più probabile valore dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita rilevati sul mercato, applicando a questi ultimi degli aggiustamenti che esprimono le analogie o gli scostamenti tra i beni compravenduti e quello in stima.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti che, per ciascuna delle quattro caratteristiche individuate, esplicitano numericamente detti analogie e scostamenti.

Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1. Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato **un coefficiente di ponderazione** che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo di ciascun bene di confronto, permette di ricavare "il prezzo corretto", cioè quale sarebbe stato il suo prezzo di mercato se avesse avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile in stima.

Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili. Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene



al valore di mercato dell'unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e amministrativa.

A questo, poi, sono applicati degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la certificazione degli impianti, per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d'asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale nel campo immobiliare viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio, ragguagliata alla superficie principale sulla base dei rapporti mercantili definiti nello stesso D.P.R. o dedotti dal mercato immobiliare.

Per il segmento immobiliare considerato si è considerata:

-la superficie dei vani principali ed accessori diretti, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;

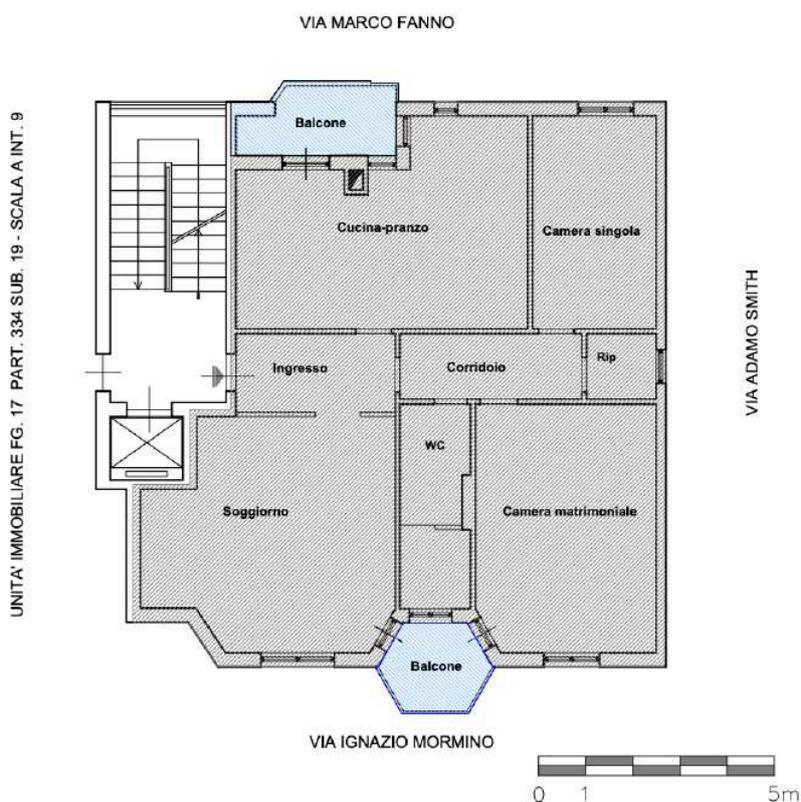
-la superficie dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori), misurata fino al contorno esterno ed omogeneizzata sulla base dei rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente 25 m²;



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

Per gli immobili in comparazione si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie disponibili all'interno degli stessi atti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla configurazione dell'immobile in condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia.



SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI= 113,35 m²
(coefficiente di ragguaglio 1)

SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (balconi) = 5,14 + 3,75 = 8,89 m²
(coefficiente di ragguaglio 0,30 fino a 25 m²; 0,10 per la quota eccedente)

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Comm. (m ²)
Appartamento in edificio multipiano	Vani principali e accessori diretti	113,35 m ²	1,00	113,35
	Balconi	5,14 m ² +3,75 m ²	0,30	2,67
			Sommano	116,02

La superficie commerciale si arrotonda a 116 m² (DPR 138/98)



Determinazione della scala dei prezzi noti

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione di tipo popolare ubicata al piano quinto di un fabbricato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo alla fine degli anni '60 nel quartiere denominato Zen 1 della città di Palermo. La zona è fornita delle opere di urbanizzazione primaria ed è sufficientemente servita da mezzi di trasporto pubblico. E' dotata di alcuni servizi come scuole, di infanzia, primaria e secondaria di primo grado, e di un ufficio postale e le attività commerciali sono costituite da esercizi di vicinato.

La tipologia edilizia prevalente è del tutto analoga a quella del bene in stima ed è costituita da abitazioni di tipo economico e popolare realizzate a partire dagli anni '60 in fabbricati di dieci/dodici elevazioni fuori terra.

In base alla zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade all'interno della zona "E14 - Suburbana/Pallavicino - S.Filippo Neri - F.do Patti - Trapani Pescia" ove i valori di mercato rilevati nel II semestre 2023 (ultimo disponibile) per la tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale sono compresi tra 800 €/m² e 1.200 €/m².

Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla rilevazione del mercato immobiliare presente nella zona, necessaria per la verifica del suo andamento e dinamicità, e dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli da stimare.

La ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di tra atti di vendita recenti, rogati tra il 2022 ed il 2024, ritenuti più significativi ai fini della stima in quanto riguardano unità immobiliari con caratteristiche distributive e tipologiche del tutto simili a quelle del bene da stimare, ubicate nelle immediate vicinanze (il bene A è ubicato all'interno dello stesso fabbricato).

La localizzazione degli immobili e i dati desunti dagli atti di vendita acquisiti sono indicati nelle schede di sintesi sotto illustrate. Gli atti acquisiti sono riportati in Allegato 16.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

A. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Carlo Barabbino di Palermo del 23.12.2022, rep. 13522, racc.10648;

Descrizione: Appartamento posto al **terzo piano** a sinistra salendo la scala B del fabbricato sito in Palermo, in **via Ignazio Mormino 25**; composto da otto vani catastali. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata, e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Dati Catastali: C. F. Comune di Palermo al Foglio 17, particella 334 sub 34, via Ignazio Mormino n.25, Scala B Interno 6 Piano 3, categ.A/4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 140 m², escluse le aree scoperte 135 m², Rendita 218,98 €.

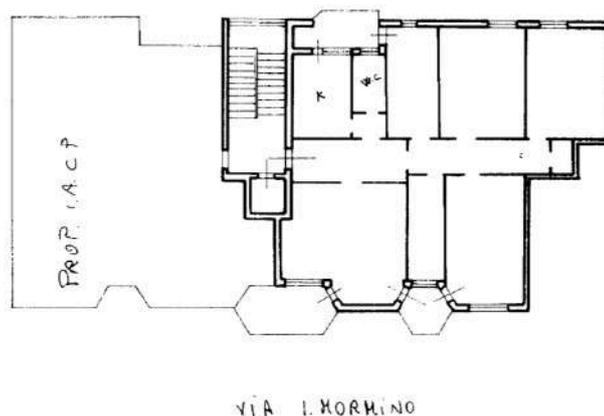
Menzioni urbanistiche ed edilizie: fabbricato realizzato dallo I.A.C.P. di Palermo in forza di Concessione Edilizia n.113 del 14.03.1968. Impianti non provvisti di dichiarazione di conformità. Appartamento dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica G.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli. La u.i. non è gravata da oneri condominiali insoluti. Il diritto di prelazione in favore di I.A.C.P. risulta estinto.

Prezzo realizzato: 100.000 €

Superficie commerciale ragguagliata: 140 m²

Prezzo Unitario : 714 €/m²



B. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Gabriella Lupo in Palermo del 03.08.2022, rep. 27645, racc. 13132;

Descrizione: Appartamento in via Ludovico Bianchini n.6, piano IV, Scala B, interno 9, composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, quattro vani, WC bagno, lavanderia, cucina. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

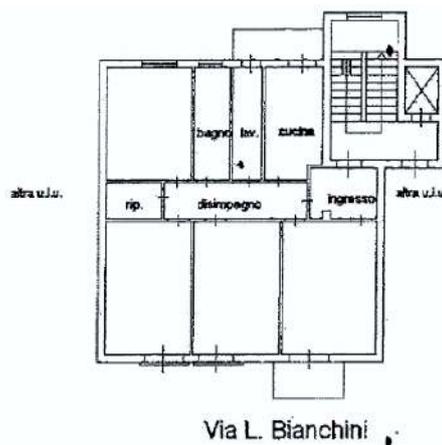
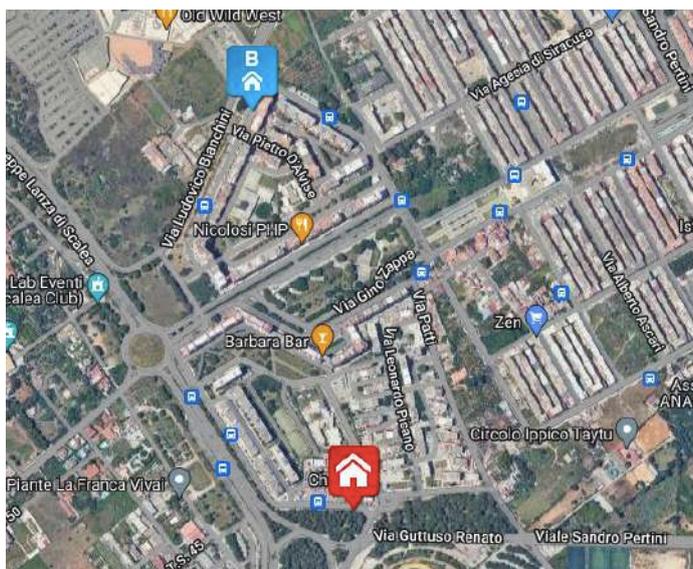
Dati catastali: C.F. del Comune di Palermo al foglio 15, part. 797, sub 21, via Ludovico Bianchini 6, Categ. A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale 122 m², escluse aree scoperte 120 m², Rendita 177,92 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: Licenza edilizia n. 422 del 32.05.1967 rilasciata dal Comune di Palermo. Attestato di Abitabilità rilasciato dal sindaco pro-tempore di Palermo prot. 8406/1 del 12.10.1987. Successivamente non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia o autorizzazione. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe energetica F. Impianti adeguati alla normativa vigente all'epoca di costruzione, non provvisti di dichiarazione di conformità.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli. La u.i. non è gravata da oneri condominiali insoluti.

Prezzo realizzato: 80.000,00€

Prezzo unitario 655,00 €/m²



C. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Carlo Barabbino in Palermo del 07.06.2024, rep. 17573, racc. 13971;

Descrizione: Appartamento in via Adamo Smith n.3, piano 7, Scala B, interno 16, composto da otto vani e mezzo catastali. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

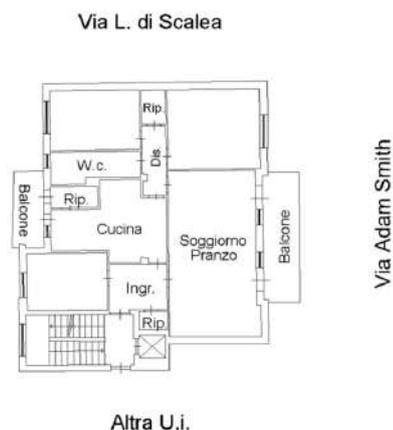
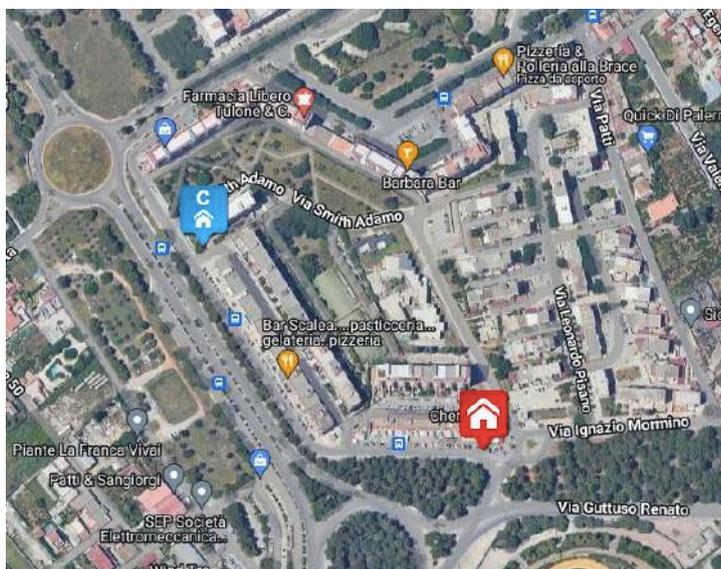
Dati Catastali: C. F. Comune di Palermo al Foglio 17, particella 337 sub 15 via Adamo Smith n.3, Scala B Interno 16 Piano 7, categ.A/4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 138 m², escluse le aree scoperte 133 m², Rendita 232,66 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: Licenza edilizia n. 523 del 23.06.1967 rilasciata dal Comune di Palermo. Successivamente non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia o autorizzazione. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe energetica E. Impianti adeguati alla normativa vigente all'epoca di costruzione. Impianti non provvisti di dichiarazione di conformità

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli. La u.i. non è gravata da oneri condominiali insoluti. Il diritto di prelazione in favore di I.A.C.P. risulta estinto.

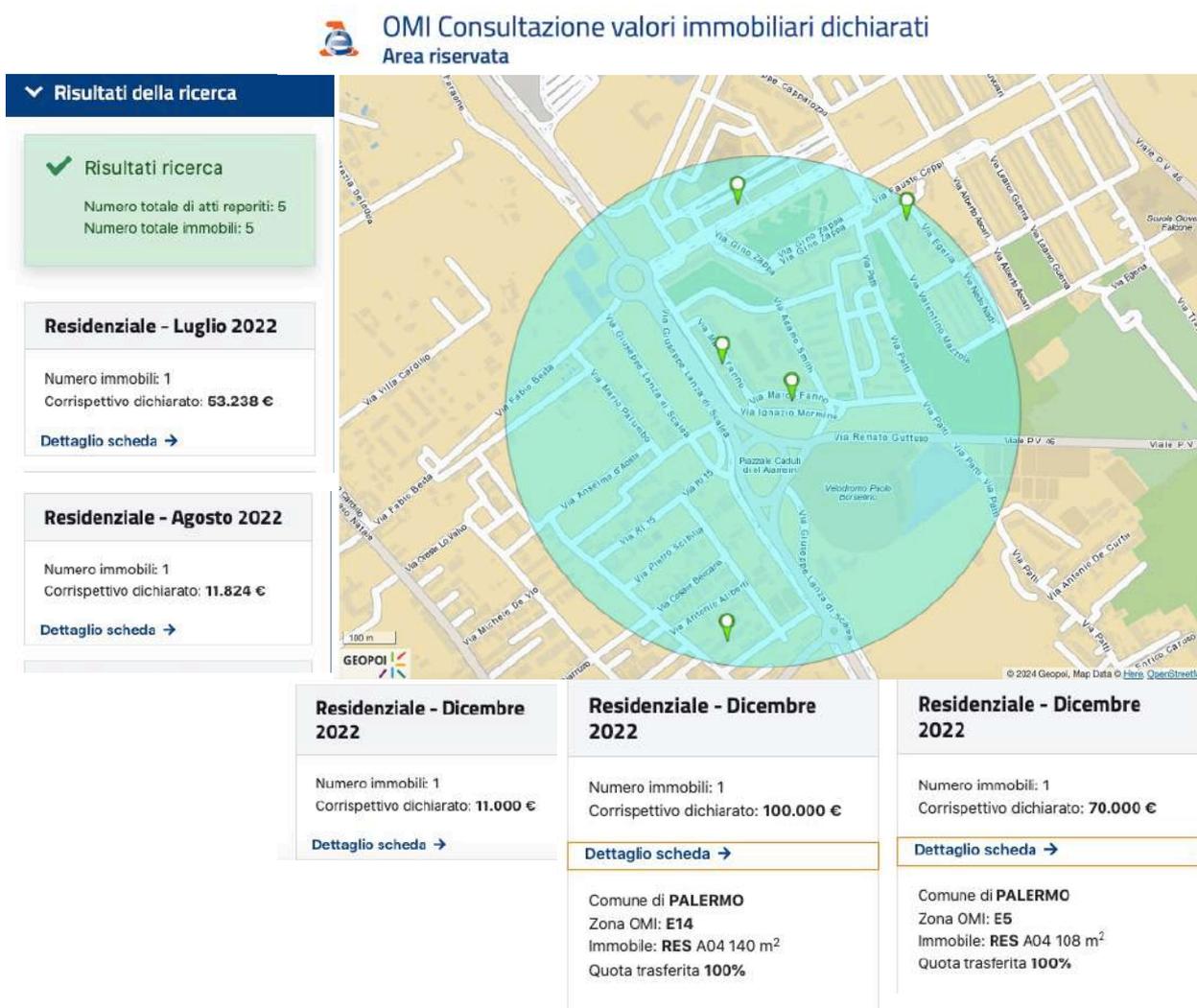
Prezzo realizzato: 105.000,00€

Prezzo unitario 760,00 €/m²



Al fine di comparare i prezzi rilevati è stato consultato altresì il sistema “Consultazione di valori immobiliari dichiarati” dell’Agenzia delle Entrate, con riferimento al 2022 e al 2024. Relativamente al 2022 e nel periodo compreso tra giugno e dicembre, sono state rilevate cinque compravendite, due delle quali si ritengono significative poiché riguardano appartamenti in regime di vendita libera, ubicati nel raggio di 500 m dalla via Ignazio Mormino e di superficie comparabile a quello in stima:

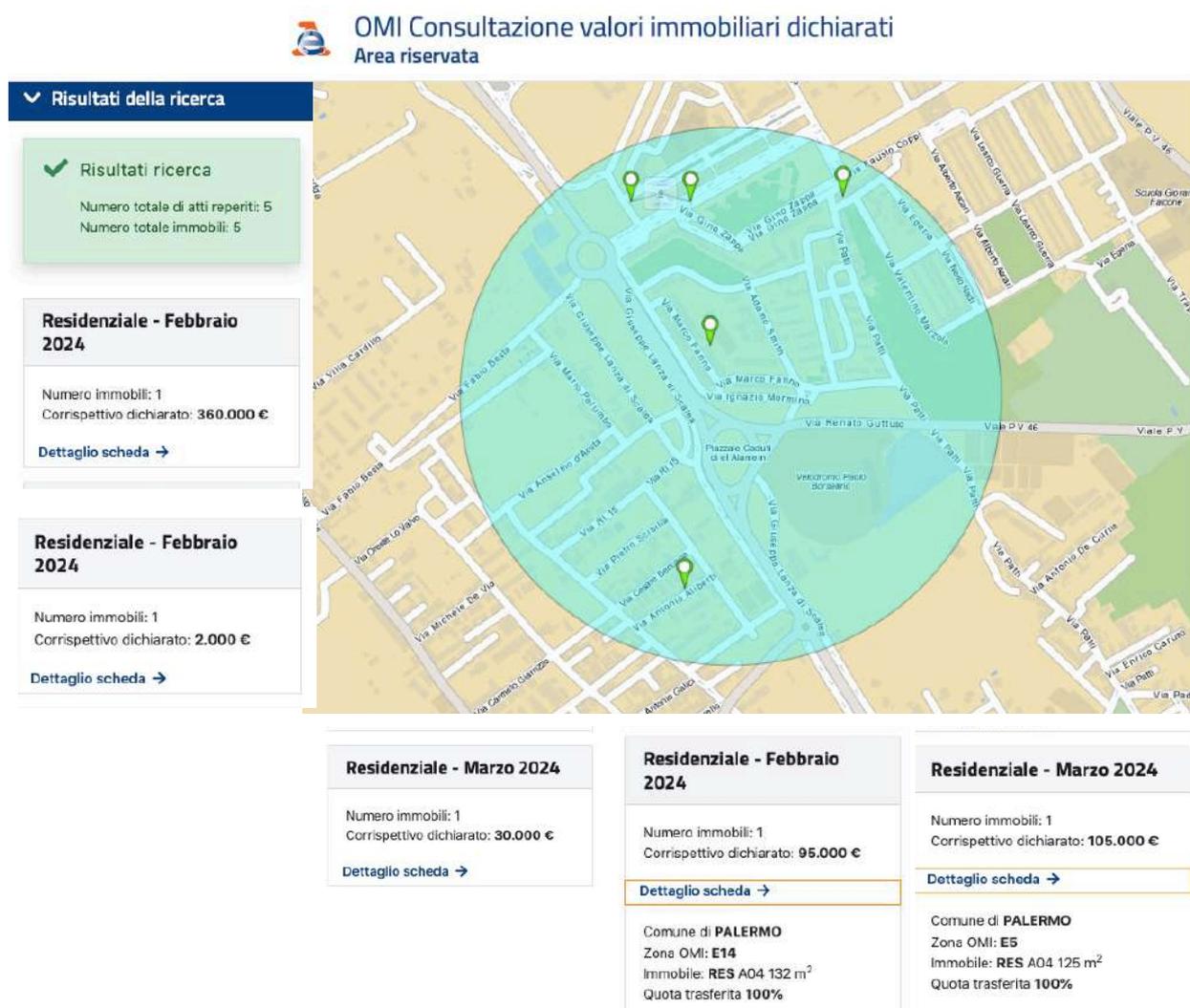
- Compravendita del dicembre 2022: Appartamento di categ. A/4, superficie 140 m², zona OMI E14 - prezzo realizzato € 100.000 - prezzo unitario 714 €/m²;
- Compravendita del dicembre 2022: Appartamento di categ. A/4, superficie 108 m², zona OMI E14 - prezzo realizzato € 70.000 - prezzo unitario 648 €/m².



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

In base agli stessi criteri di ricerca, nel periodo compreso tra gennaio e marzo 2024 (ultimo disponibile) si ritengono significative due compravendite:

- Compravendita del febbraio 2024: Appartamento di categ. A/4, superficie 132 m², zona OMI E14 - prezzo realizzato € 95.000 - prezzo unitario 719 €/m²;
- Compravendita del marzo 2024: Appartamento di categ. A/4, superficie 125 m², zona OMI E14 - prezzo realizzato € 105.000 - prezzo unitario 840 €/m²



Sulla base di tutti i dati acquisiti, emerge un incremento del 13% tra il prezzo medio al metro quadro rilevato nel 2022 e quello rilevato nel 2024 che sarà applicato ai prezzi degli immobili di confronto.



Per quanto poi riguarda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su cui è basata la comparazione tra il bene oggetto di stima e quelli oggetto delle compravendite rilevate sul mercato, si richiama che, nel metodo adottato, se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1.

Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Come si evince dalle schede sopra riportate, le unità immobiliari messe a confronto hanno caratteristiche del tutto simili al bene da valutare.

Si trovano all'interno dello stesso contesto urbanistico e quindi godono dello stesso livello di qualificazione infrastrutturale ed ambientale, espresso dal valore del coefficiente K_{pe} , caratteristica posizionale estrinseca.

Detto coefficiente si assume pari ad 1 per il comparabile A e pari a 1,1 per i comparabili B e C. In tal modo si è tenuto conto delle maggiori qualità commerciali e della maggiore quantità di servizi che possiede la via Ignazio Mormino rispetto alla via Ludovico Bianchini e alla via Adamo Smith.

Con riguardo alle caratteristiche posizionali intrinseche espresse dal coefficiente K_{pi} , le unità immobiliari messe a confronto godono tutte di due affacci e presentano qualità di luminosità ed arieggiamento sostanzialmente analoghe.

Detto coefficiente può assumersi pertanto pari a 1.

Relativamente all'epoca di costruzione, alla tipologia edilizia ed alla distribuzione interna, caratteristiche espresse dal coefficiente K_i , caratteristiche intrinseche, gli appartamenti comparati sono uguali a quello in stima in quanto si tratta in tutti i casi di abitazioni di tipo popolare realizzate dallo I.A.C.P. di Palermo con licenze di costruzioni tra loro coeve.

Pertanto il coefficiente K_i si può assumere pari a 1.

Infine, il coefficiente K_p , caratteristiche produttive, può assumersi pari ad 1, in quanto dagli atti di compravendita risulta che le unità immobiliari sono in parità sostanziale di condizioni con riferimento alla comune assenza di vincoli, pesi, etc.

Le valutazioni esposte sono riassunte nella tabella che segue.



<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	714,00	655,00	760,00
Aggiustamento per anno rogito	1,13	1,13	1
Caratteristiche posizionali estrinseche Kpe	1	1,1	1,1
Caratteristiche posizionali Intrinseche Kpi	1	1	1
Caratteristiche intrinseche Ki	1	1	1
Caratteristiche produttive Kp	1	1	1
Coefficiente di ponderazione	1,13	1,243	1,1
VM ponderato [€/mq]	806,82	814,17	836,00
VM unitario [€/mq]	819,00		

Tabella di Valutazione del Valore di Mercato Unitario

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, si otterrà dal prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione	Sup comm. [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di mercato
Appartamento al piano quinto	Abitativa	116,00	819,00 €	95.004,00 €

Il valore ricavato sulla base dei dati reperiti sul mercato sarà quindi di **95.004,76 €**.

A questo, poi, si applicano degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali:

- costi per la regolarizzazione urbanistica: 4.900,00 €
- costi per regolarizzazione catastale: 600,00 €



- costo per dichiarazione di rispondenza degli impianti: 500,00 €
- costo per redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: 200,00 €

Il valore di mercato ricavato **verrà deprezzato di 6.200,00 €.**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova si stima pari a:

$$V = € 95.004,76 - € 6.200,00 = € 88.804,76$$

Prezzo a base d'asta

Si indica infine il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$€ 88.804,76 - 5\% \text{ di } € 88.804,76 = € 84.364,52$$

che si arrotondano in **€ 84.360,00**

3.13. QUESITO N.13 Valutazione di 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.

4.ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo del 14.12.2023
2. Individuazione e ubicazione dell'immobile
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborati grafici:
 - Tav.1 Rilievo e Difformità Catastali ed Edilizie - Scala 1:100
 - Tav.2 Configurazione conforme alla norma edilizia e Determinazione della superficie commerciale - Scala 1:100



5. Documentazione Catastale:

- 5.1 Istanza all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Palermo-Servizi Catastali e Cartografici e nota di riscontro
- 5.2 Estratto di mappa
- 5.3 Visura storica Catasto Terreni Fg.17 Part. 212
- 5.4 Visura storica Catasto Fabbricati Fg.17 part. 334 sub 20
- 5.5 Planimetria catastale prot. 2364 del 24.08.1984

6. Atti di provenienza:

- 6.1 Atto di Compravendita del 30.09.1996 Notaio A.M.Siciliano Rep. 19697
- 6.2 Nota di Trascrizione del 11.03.2009 nn. 21818/15753 di Certificato di Denunciata Successione
- 6.3. Nota di trascrizione del 25.07.2006 nn.47659/25051 di Accettazione Tacita di Eredità
- 6.4. Atto di Compravendita del 24.07.2006 in notaio A. M. Siciliano Rep. 30512

7. Documentazione acquisita da I.A.C.P. della Provincia di Palermo:

- 7.1 Istanza prot. 001-0012578-DIG/2024 del 11.03.2024
- 7.2 Nota prot. 001-0005155-USC/2024 del 28.03.2024
- 7.3 Nota prot. 001-0005590-USC/2024 del 08.04.2024
- 7.4 Stralcio del grafico di progetto del Piano di Zona n.12

8. Documentazione acquisita dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo:

- 8.1 Ricevuta prot. 304474 del 27.03.2024
- 8.2 Nota di riscontro prot. 601575 del 16.04.2024
- 8.3 Licenza Edilizia n. 113 del 14.03.1968

9. Istanza Ufficio Condono del Comune di Palermo e nota di riscontro

10. Computo Metrico Opere Edili di Demolizione e Ripristino

11. Certificato di destinazione urbanistica prot. 672554 del 19.04.202

12. Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio:

- 12.1 Istanze e Note di riscontro



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 2/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

- 12.2 Regolamento e Tabelle Millesimali
 - 12.3 Tabella di ripartizione delle spese di gestione ordinaria
 - 12.4 Verbale di assemblea straordinaria del 20.07.2015
 - 12.5 Capitolato-Contratto di “Lavori di manutenzione dei prospetti e di alcune parti condominiali dell’edificio” del 24.07.2015
 - 12.6 Verbale di verifica periodica ascensore
 - 12.7 Contratto di manutenzione ascensore
13. Ispezione Ipotecaria per Immobile del 22.07.2024
14. Certificazioni anagrafiche
15. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana
16. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Palermo, luglio 2024

Arch. Claudia Failla

