

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 99/2023

CREDITORE PROCEDENTE: S.R.L.

contro

DEBITORE: *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO MINEO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economica (A/3) sita nel Comune di Palermo (PA), in via S. Isidoro n. 39/A,

C.F. di Palermo, foglio 47, p.lla 3519, sub. 7, piano 3°.



Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04.03.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto arch. Dario Ciriminna, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2639 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 04.03.2024 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 custode Avv. Alessandro Mineo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11.06.2024. Nelle date 09.07.2024 e 24.07.2024 si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (cfr. All.to 1 e All.to 2)

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n.1. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico di vendita n.1 che comprende l'unico immobile n.1.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Sant’Isidoro n. 39/A, ubicato al piano terzo salendo la scala a destra, composto da ingresso, tre vani, cucina, wc bagno, wc doccia, corridoio di disimpegno e piccolo ripostiglio, confinante con stradella privata di accesso dalla via Sant’Isidoro, vano scala e con proprietà aliena. Censito all’N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, mappale 3519, sub. 7, cat. A/3, cl. 6, vani 5,5 e R.C. € 312,46.”*

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 26.06.2006 in notaio Alfonso Conti Rep.n. 2182/1330 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06.07.2006 al n. 22411 da potere di ***** per 1/2 di proprietà e ***** per la restante quota di 1/2 di proprietà (Cfr. All.to 5).



Dati catastali:

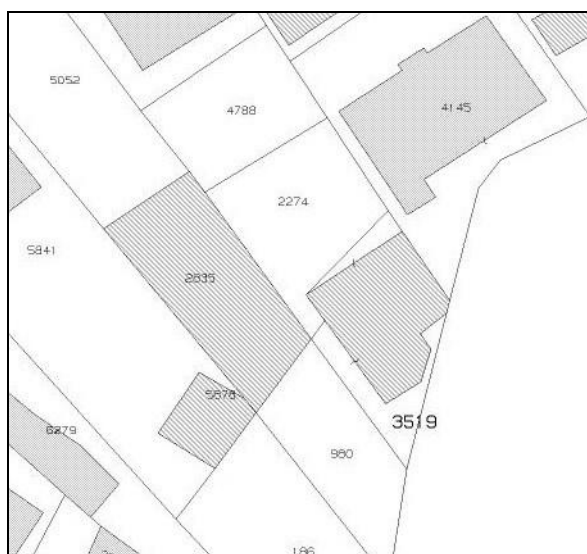
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Cfr. All.ti 6 e 7**).

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 (**Cfr. All.to 11**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

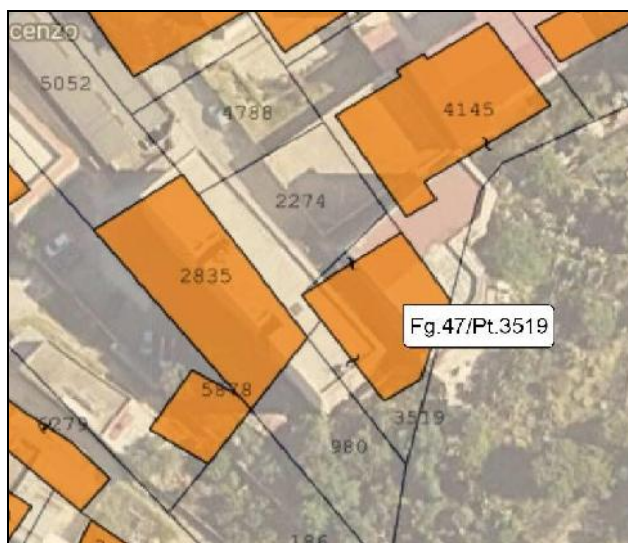


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo economico, censita al C.F. del Comune di Palermo (PA), al fg. 47, p.lla 3519, sub. 7, cat. catastale A/3, Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Dati di superficie: totale mq. 126; totale escluse aree scoperte: mq. 124.

Tipologia: Abitazione economica (A/3)

Ubicazione: Comune di Palermo (PA), via Sant'Isidoro n. 39/A, piano 3°.

Caratteristiche strutturali: l'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è composto da n.5 elevazioni fuori terra corrispondenti a n. 5 piani in ognuno dei quali sono ubicati n. 2 appartamenti tutti adibiti a civile abitazione.

La copertura dell'edificio è del tipo piano, lastrico solare non calpestabile.

Le unità immobiliari sono collegate verticalmente mediante un corpo scala interno comune.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

La struttura resistente verticale dell'edificio è stata realizzata con struttura intelaiata in c.c.a., i muri di tamponamento esterno sono costituiti da blocchi squadrati di pietra arenaria (tufo) spessore cm. 25; mentre la struttura resistente orizzontale è stata realizzata con solai latero-cementizi gettati in opera dello spessore di cm. 20.

Il corpo scala condominiale di collegamento ai piani è realizzato con travi a ginocchio e



pianerottoli in c.c.a. incastrati alle pareti.

La copertura (lastrico solare) è piana ed è anch'essa realizzata con solaio di medesima tipologia latero-cementizia.

I balconi, tutti del tipo aggettanti, sono costituiti da: solai in c.c.a.; pavimenti con fascia perimetrale in marmo e mattoni in gres porcellanato; parapetti in ferro.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile e finitura tipo Li Vigni, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro (no vetro-camera), sistema monoblocco provvisto di serrande in PVC.

Accessi: l'unità edilizia possiede un unico accesso dal numero civ. 39/A della via Sant'Isidoro. L'unità immobiliare possiede un unico accesso dal pianerottolo di 3° piano a destra salendo la scala condominiale.

Confini: l'unità immobiliare confina: a nord-est con aria libera - P.lla 4145, a sud-est con aria libera - P.lla 3519, con il corpo scala condominiale e con appartamento adiacente e complanare di proprietà aliena - P.lla 3519 Sub.8, a sud-ovest con aria libera sulla via Sant'Isidoro, a nord-ovest con aria libera su stradella privata - P.lla 3519

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: l'unità immobiliare di tipo economico possiede un'altezza utile interna di ml. 2,90 e si sviluppa per una superficie coperta commerciale di mq.117,00 (superficie utile coperta mq. 101,20). L'appartamento è costituito da: - un vano ingresso di mq. 7,28; - la "Stanza 1" di mq. 24,70, con accesso al balcone di mq. 4,20 prospiciente la via Sant'Isidoro; - la "Stanza 2" di mq. 15,25 con annesso il vano cucina di mq. 3,80 (ricavato dal frazionamento dell'originario W.C.); - un corridoio di disimpegno alle stanze di mq. 9,60; - un piccolo vano con doccia e lavatoio di mq. 2,20 (ricavato dal frazionamento dell'originario W.C.) - la "Stanza 3" di mq. 11,55; - la "Stanza 4" di mq. 18,95; - un W.C. di mq. 6,25 con vasca da bagno; - un piccolo ripostiglio di mq. 1,35.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta al suo interno in buono stato di conservazione e manutenzione, anche a causa del fatto che da lungo tempo si presenta disabitata.

I tramezzi che dividono gli ambienti interni sono realizzati in muratura con spessore di cm. 10, rifiniti con intonaco civile tinteggiati con idropittura lavabile, in buono stato di



manutenzione.

Il servizio igienico presenta pareti e pavimento interamente rivestiti con piastrelle in ceramica. I pezzi sanitari (bidet, vaso igienico, lavabo e vasca) sono in ceramica di colore grigio.

Il vano cucina di mq. 3,80 è stato realizzato con penisola in muratura (h. 85 cm.), rivestita con piastrelle di ceramica e top in marmo.

Le pareti ed i soffitti delle stanze sono rivestiti da intonaco civile e tinteggiati con idropittura. I pavimenti sono realizzati con mattoni in gres porcellanato. Gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro (no vetro-camera), dotati di sistema di oscuramento in serrande in pvc.

Nel corso del sopralluogo peritale, osservando il soffitto del vano cucina e quello contiguo della Stanza 2 – Soggiorno/pranzo, si è rilevato lo scrostamento dell'intonaco in prossimità del cavedio in cui è ubicato il sifone a collo d'oca della colonna di scarico condominiale. La causa di tali degni è presumibilmente da attribuire all'occlusione/intasamento del collo d'oca e allo sversamento dei liquami provenienti dai servizi dei piani soprastanti, che hanno prodotto l'ossidazione dei ferri di armatura e il conseguente distacco dell'intonaco.



Foto 1 - Soffitto del vano cucina





Foto 2 - Soffitto della Stanza 2 – Soggiorno/Pranzo

L'intervento proposto consiste nella revisione del sifone di scarico e nel ripristino della sua funzionalità, nella rimozione dell'intonaco deteriorato, nel trattamento dei ferri di armatura ossidati, nel ripristino della sezione resistente del conglomerato cementizio, nella stesa del nuovo intonaco e della nuova tinteggiatura. Il costo dell'intervento come sopra descritto è stato stimato in **€ 2.500,00**, comprensivi di manodopera € 1.920,00 (n. 2 operai x n. 4 giorni x €/ora 30,00), materiali € 350,00, utili d'impresa, spese generali ed iva al 10%.

Le dotazioni impiantistiche di cui è provvista sono le seguenti:

- L'impianto di adduzione acqua potabile è del tipo sotto traccia, funzionante e collegato alla rete di distribuzione pubblica.
- L'impianto di smaltimento dei reflui che provengono dai servizi igienici (reflui di natura civile), sono immessi, tramite scarico diretto, nella fognatura dinamica comunale passante per la via Sant'Isidoro.
- Impianto di riscaldamento/condizionamento ambientale: Non dotato di entrambi.
- L'impianto di riscaldamento acqua sanitaria è alimentato da scaldabagno elettrico ubicato nel servizio igienico.
- L'impianto gas per l'alimentazione della cucina è autonomo del tipo a bombola GPL
- L'impianto di distribuzione elettrica è del tipo sotto traccia, collegato alla rete di distribuzione pubblica. Esso si presenta funzionante



Tutti i sopra elencati impianti sono sprovvisti delle relative certificazioni di conformità alla normativa vigente. Il costo per l'adeguamento degli stessi, comprensivo degli oneri per la redazione delle certificazioni di conformità, è pari a circa **€ 1.500,00**, importo che sarà detratto dal valore di stima.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato dell'A.P.E.. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari ad **€ 200,00**

Fotografie dei luoghi (Cfr. All.to 16):



Foto 3 – L'unità edilizia – Prospetti



Foto 4 - Ingresso all'immobile dalla via Sant'Isidoro n. 39/A





Foto 5 – Ingresso all'appartamento dal pianerottolo di 3° piano del corpo scala condominiale



Foto 6 – Vano d'ingresso all'immobile





Foto 7 – Stanza 1



Foto 8 – Balcone su via Sant'Isidoro





Foto 9 – Stanza 2 – Soggiorno/Pranzo



Foto 10 – Stanza 2 con vista sul vano cucina





Foto 11 – Vano cucina

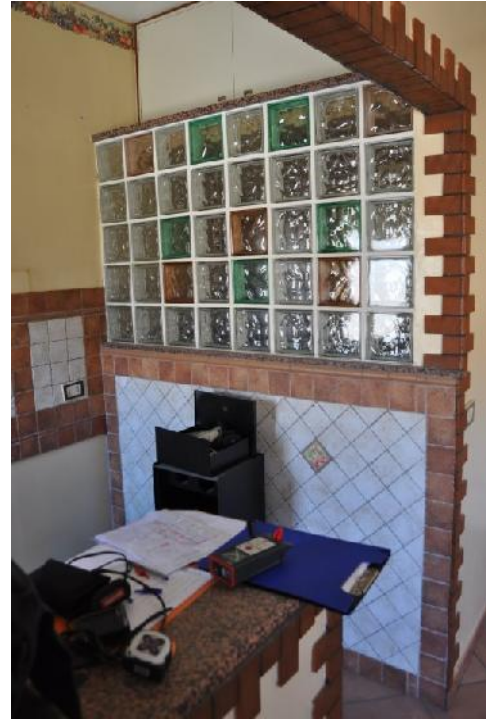


Foto 12 – Vano cucina



Foto 13 – Corridoio di disimpegno alle stanze



Foto 14 – Ripostiglio con doccia e lavatoio





Foto 15 – Stanza 3



Foto 16 – Stanza 4





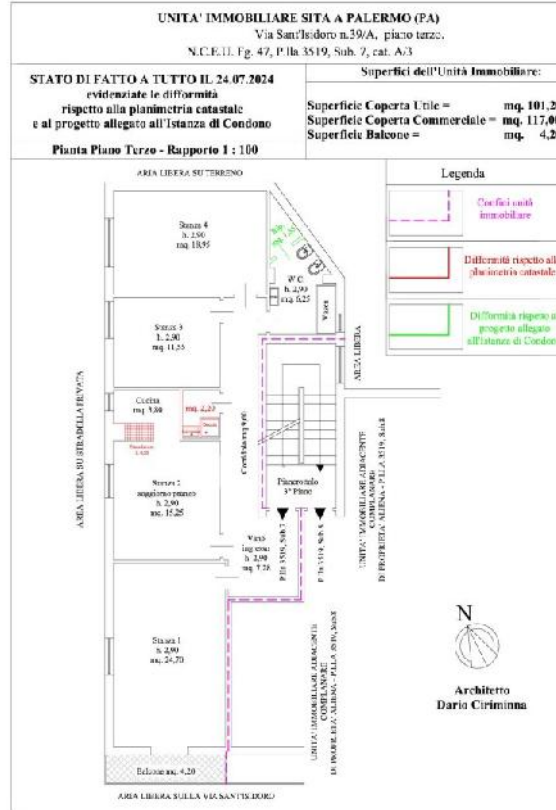
Foto 17 – Stanza 4



Foto 18 – Servizio igienico e ripostiglio



Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 24.07.2024 con indicate le difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto allegato all'Istanza di Condomo (Cfr. All.to 15)

- Superficie utile interna: mq. 101,20
- Superficie commerciale coperta: mq. 117,00
- Superficie balcone: mq. 4,20
- Altezza utile interna: m. 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo (PA), al fg. 47, p.lla 3519, sub.7, via S. Isidoro n.39/A, Piano: 3°, Interno DX, Categoria cat.: A/3, Classe 6, Consistenza: 5,5 vani, Dati di superficie: totale mq.126; totale escluse aree scoperte: mq. 124.

Le visure catastali: attuale (**All.to 7**) e storica (**All.to 6**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 30.03.2023 rep. n. 12460.

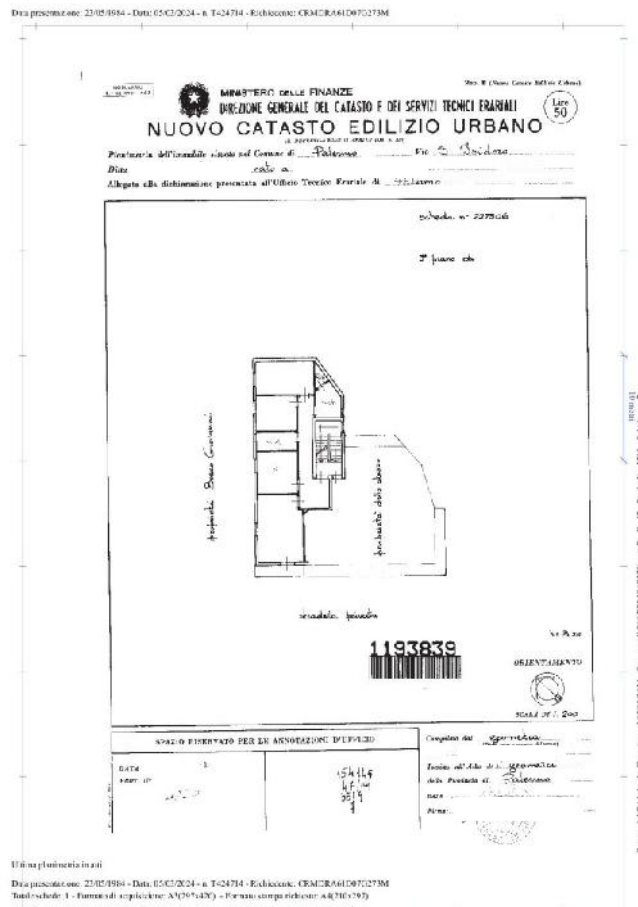
Intestatari catastali dell'immobile:

***** diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria agli atti del catasto fabbricati del Comune di Palermo sin dal 23.05.1984. In sede di sopralluogo si è rilevato che l'originario servizio igienico è stato frazionato con opere in muratura ricavando un piccolo vano con doccia e lavatoio e un vano cucina aperto sulla stanza pranzo soggiorno (**Cfr. All.to 15**). Anche tali difformità formano oggetto dell'Istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 30.09.1986 con il n. di prot. 16810 di cui si parlerà nel successivo capitolo in risposta al quesito n. 6 relativo alla regolarità edilizia dell'immobile.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerà procedere alla redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate (C.F.) di un atto di aggiornamento per variazione della planimetria catastale tramite dichiarazione DOCFA, predisposta da professionista tecnico abilitato il cui costo è quantificato in **€ 600,00** comprensivo di spese catastali e sanzioni per ritardato pagamento. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All.to 8)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione economica (A/3) ubicato in Palermo (PA), Via Sant’Isidoro n. 39/A2, al piano 3° senza ascensore, scala unica, di un edificio a 5 elevazioni f.t..

Composizione interna: l’unità immobiliare di tipo economico presenta un’altezza utile interna di ml. 2,90 e si sviluppa su unico piano per una superficie coperta commerciale di mq.117,00 (superficie utile coperta mq. 101,20). L’appartamento è costituito da: - un vano ingresso di mq. 7,28; - la “Stanza 1” di mq. 24,70, con accesso al balcone di mq. 4,20 prospiciente la via Sant’Isidoro; - la “Stanza 2” di mq. 15,25 con annesso vano cucina di mq. 3,80; - un corridoio di disimpegno alle stanze di mq. 9,60; - un vano con doccia e lavatoio di mq. 2,20 - la “Stanza 3” di mq. 11,55; - la “Stanza 4” di mq. 18,95; - un W.C. di mq. 6,25 con vasca da bagno, con annesso un ripostiglio di mq. 1,35.

Confinante: a nord-est con aria libera - P.lla 4145, a sud-est con aria libera - P.lla 3519, con il corpo scala condominiale e con appartamento adiacente e complanare di proprietà aliena – P.lla 3519 Sub.8, a sud-ovest con aria libera sulla via Sant’Isidoro, a nord-ovest con aria libera su stradella privata - P.lla 3519.

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 47, p.lla 3519, sub.7

Regolarità edilizia e urbanistica: L’immobile è dotato di Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta con il n. di prot. 16810 del 30.09.1986 e di Perizia Giurata resa ai sensi dell’art. 28 della L.R. n.16/2016 e assunta dall’Ufficio del Condono Edilizio di Palermo con prot. n. 838377 del 30.05.2018.

La Perizia Giurata ha acquisito efficacia di titolo abilitativo in sanatoria e la succitata Istanza di Condono Edilizio, per effetto del comma 3 del dell’ex art. 28 della L.R. n. 16/2016, si ritiene accettata e definita.

Il progetto allegato all’Istanza di Condono presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo: frazionamento con opere in muratura del servizio igienico sanitario al fine di ricavare un ripostiglio di mq. 1,35. Tale lieve difformità realizzata in assenza di CILA iniziale, può essere sanata mediante “CILA in sanatoria” il cui costo è determinato in **€ 1.600,00**. Tale importo è stato detratto dal valore di stima dell’immobile.



L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità. Per il suo conseguimento necessitano preventivamente eseguire le seguenti opere e produrre la seguente documentazione, i cui costi, posti a carico dell'acquirente, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- opere di ripristino della funzionalità del sifone della colonna di scarico e riparazione del soffitto del vano cucina e della Stanza 2, con un costo pari a **euro 2.500,00**;
- adeguamento impianti e certificazioni di conformità, con costo pari a **euro 1.500,00**;
- redazione dell'A.P.E., con un costo pari a **euro 200,00**;
- DOCFA per aggiornamento planimetria catastale, con un costo pari a **euro 600,00**;
- SCA per conseguimento agibilità, con un costo pari a **euro 3.200,00**;

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 97.400,00 (Euro Novantasettemilaquattrocento/00)

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

L'Unità immobiliare pignorata è pervenuta all'esecutato sig. *****, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni), giusta atto di compravendita del 26.06.2006 in notar Conti Alfonso rep. n. 2182/1330, trascritto il 06.07.2006 al n. 22411, da potere dei signori ***** per 1/2 di proprietà e ***** per 1/2 di proprietà. **(Cfr. All.to 5)**

Ai signori ***** e ***** , detto immobile, era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 04.12.1984 in notar Crescimanno Leoluca, rep. n. 15865, trascritto il 02.01.1985 ai n. 20, da potere di ***** . **(Cfr. All.to 4)**

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

La costruzione dell'intero fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stata ultimata nell'anno 1982 in assenza di titolo edilizio, su di un lotto di terreno destinato a zona "B2 – edilizia fondiaria" secondo lo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'edificazione (PRG approvato con D.P.R.S. n. 110/A del 28.06.1962).

L'area in cui insiste l'immobile non era soggetta ai vincoli di tutela paesaggistica, ambientale e del rischio idrogeologico.



Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, censita al C.F. di Palermo, al foglio 47, p.lla 3519, sub.7, il precedente proprietario, in data 30.09.1986, ha presentato Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 che è stata assunta dal Comune di Palermo con il n. di prot. 16810 **(Cfr. All.to 13)**.

In data 30.05.2018 l'esecutato ha integrato la pratica di condono depositando all'Ufficio del Condono Edilizio di Palermo, la Perizia Giurata ai sensi dell'ex art. 28 della L.R. n. 16/2016, che è stata assunta con il prot. n. 838377 **(Cfr. All.to 14)**.

In quanto decorsi 90 giorni dalla data di presentazione della succitata Perizia Giurata senza che il Comune di Palermo abbia emesso alcun provvedimento di assenso o diniego del condono, ai sensi dell'ex art. 28 della L.R. n. 16/2016 è da ritenersi formatosi il silenzio assenso e, per gli effetti del comma 3 dello stesso art. 28, **la Perizia Giurata ha acquisito efficacia di titolo abilitativo in sanatoria.**

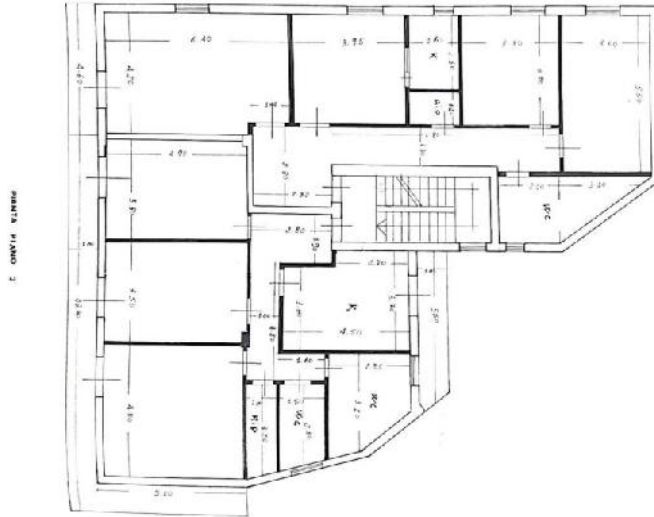
(Non trova applicazione la più recente L.R. n.2/2022 in quanto successiva alla data di presentazione della Perizia Giurata).

L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità. Il costo per la redazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), necessaria per l'idoneità abitativa dell'immobile, è determinato in **€ 3.200,00** compresi diritti di segreteria (€ 150,00), n. 2 marche da bollo (€ 32,00), spese tecniche per dichiarazione di asseverazione (€ 1.500,00), spese tecniche per collaudo statico (€ 1.000,00) e sanzione amministrativa pecuniaria (€ 500,00).

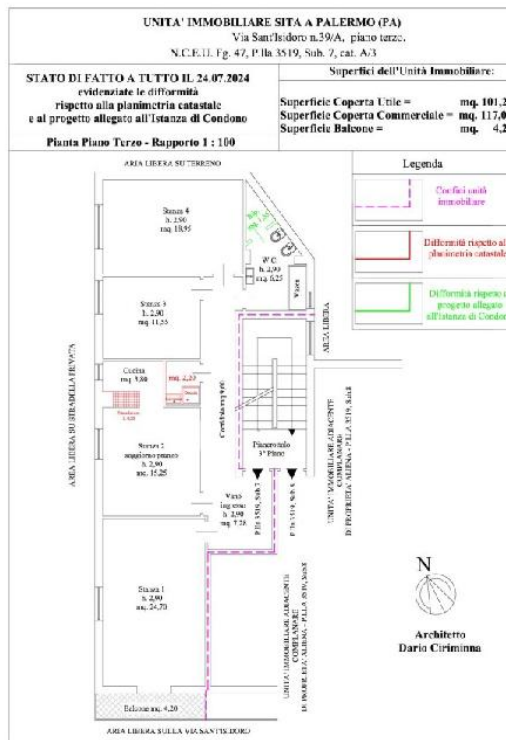
Da quanto accertato in sede di sopralluogo **(Cfr. All.to 15)** l'immobile, rispetto a quanto rappresentato nei grafici del progetto allegato all'Istanza di Condono **(Cfr. All.to 13)**, presenta le seguenti difformità: frazionamento con opere in muratura del servizio igienico sanitario al fine di ricavare un piccolo ripostiglio di mq. 1,35.



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 99/2023
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna



Estratto grafico del progetto autorizzato – Pianta Piano 3° (Cfr. All.to 13).



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (Cfr. All.to 15)



Le difformità riscontrate realizzate in assenza di “CILA iniziale”, possono essere regolarizzate facendo ricorso ad una “CILA in sanatoria”, il cui costo è determinato in € **1.600,00** comprese spese tecniche per l’istruzione della pratica, sanzioni e diritti d’istruttoria. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio urbanistica dell’immobile saranno detratti dal valore di stima.

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

L’immobile è attualmente libero.

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:

- opere di ripristino della funzionalità del sifone della colonna di scarico e riparazione del soffitto del vano cucina e della Stanza 2, con un costo pari a **euro 2.500,00**, come determinato in risposta al quesito n. 2;
- adeguamento impianti e certificazioni di conformità, con costo pari a **euro 1.500,00**, come indicato in risposta al quesito n. 2;
- redazione dell’A.P.E., con un costo pari a **euro 200,00**;
- DOCFA per aggiornamento planimetria catastale, con un costo pari a **euro 600,00**, come determinato in risposta al quesito n. 3;
- CILA in sanatoria per regolarizzazione opere difformi, con un costo pari a **euro 1.600,00**, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- SCA per conseguimento agibilità, con un costo pari a **euro 3.200,00**, come determinato in risposta al quesito n. 6;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall’**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 20.09.2024 (**Cfr All.ti 18 e 19**), sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 06.07.2006 – Registro Particolare 22411 Registro Generale 42911. Pubblico ufficiale Conti Alfonso, Repertorio 2182/1330 del 26.06.2006.
Atto tra vivi – Compravendita.



2. ISCRIZIONE del 06.07.2006 – Registro Particolare 15100 Registro Generale 42912
Pubblico ufficiale Conti Alfonso Repertorio 2183/1331 del 26.06.2006.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. ISCRIZIONE del 19.04.2018 – Registro Particolare 1922 Registro Generale 14943
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Palermo Repertorio 505/2016 del 16.05.2016.
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4414 del 23.09.2022 (Restrizione di beni)
4. TRASCRIZIONE del 30.03.2023 - Registro Particolare 12460 Registro Generale 15393
Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Repertorio 417/2023 del 04.02.2023.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Dalla precedente ispezione ipotecaria estratta in data 20.09.2024 (**Cfr All.to 19**) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa e per conseguenza non risultano pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

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

Il bene pignorato 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.

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

Esiste un Condominio costituito.

Esistono pendenze condominiali gravanti sul bene. Al tutto il mese di settembre 2024 esse ammontano ad € 1.0772,13 (**Cfr. All.to 17**).

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad €/mese 35,00 (**Cfr. All.to 17**).

Non vi sono spese straordinarie già deliberate

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 118,05** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Criteri tratti dal DPR 138/1998: la superficie dei vani principali e accessori diretti è stata misurata come segue:	
<ul style="list-style-type: none">• la superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;• i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di cm 25;• Balconi e lastrici solari: 25% della superficie fino a mq. 25, la superficie che eccede al 10%.• Vano scala: 100% proiezione orizzontale calcolato una sola volta.	
3° Piano – Superficie commerciale vani principali:	mq. 117,00 x 100% = mq. 117,00
- Superficie Balcone:	mq. 4,20 x 25% = mq. 1,05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 118,05

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona:



“Suburbana/Baida - P.Ridente – Boccadifalco”; Destinazione: “Residenziale”, Tipologia: “Abitazioni di tipo economico”, Stato conservativo: “Normale”, Valore Mercato: minimo di €/mq. 800,00 - massimo di €/mq. 1.000,00) (Cfr. **All.to 20**), dall’Osservatorio del Borsino Immobiliare (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: “Periferia/Baida - P.Ridente – Boccadifalco”; Destinazione: “Residenziale”, Tipologia: “Abitazioni in fascia media”, Valore Mercato minimo di €/mq. 844,00 - massimo di €/mq. 1.256,00) (Cfr. **All.to 21**). Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d’uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell’immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€/mq. 950,00**.

Il più probabile valore di stima dell’immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

$$\text{mq. } 118,05 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€ } 112.147,50$$

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate dall’Osservatorio del Borsino Immobiliare, **il più probabile valore di stima dell’immobile è di euro 112.147,50**

Dal valore di stima dell’immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi opere edili/impiantistiche per riparazione scarico e soffitti:	€ 2.500,00
- Costi per adeguamento impianti e certificazioni di conformità:	€ 1.500,00
- Costi per l’elaborazione dell’Attestato di Prestazione Energetica:	€ 200,00
- Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica (CILA in sanatoria):	€ 1.600,00
- Costi per l’elaborazione della SCA per conseguimento agibilità:	€ 3.200,00

Sommano costi in c.t.: € 9.600,00

Dunque, il valore di stima dell’immobile **verrà deprezzato di euro 9.600,00**

$$V = \text{€ } 112.147,50 - \text{€ } 9.600,00 = \text{€ } 102.547,50$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell’immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 102.547,50 (Centoduemilacinquecentoquarantasette/50 euro)**.



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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: € 102.547,50 – € 5.127,38 (5%) = € 97.420,13

che si arrotondano in € 97.400,00 (diconsi euro Novantasettemilaquattrocento/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:

- ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo del 09.07.24 – Mancato accesso
- ALLEGATO 2. Verbale sopralluogo del 24.07.24 - Accesso congiunto con il Custode
- ALLEGATO 3. Certificati storici Residenza ed Estratto per riassunto atti di matrimonio
- ALLEGATO 4. Atto di compravendita del 04.07.1984
- ALLEGATO 5. Atto di compravendita del 26.06.2006
- ALLEGATO 6. Visura catastale Storica – Palermo fg.47, p.lla 3519, Sub 7
- ALLEGATO 7. Visura catastale Attuale – Palermo fg.47, p.lla 3519, Sub 7
- ALLEGATO 8. Planimetria catastale - Palermo fg.47, p.lla 3519, Sub 7
- ALLEGATO 9. Elenco Immobili - Palermo fg.47, p.lla 3519
- ALLEGATO 10. Estratto di mappa - Palermo fg.47, p.lla 3519
- ALLEGATO 11. Stralcio STIMATRIX forMaps - Palermo fg.47, p.lla 3519
- ALLEGATO 12. Servizio Condono di Palermo – Istanza per presa visione e copia Atti
- ALLEGATO 13. Istanza di Condono edilizio, con allegati: Progetto dell'edificio, Relazione tecnica, Documentazione fotografica, Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà, Bollettino pagamento Oblazioni, Planimetria catastale, Dichiarazione stato dei lavori.
- ALLEGATO 14. Perizia Giurata ai sensi dell'28 L.R. 16/2016
- ALLEGATO 15. Elaborato grafico - Stato di fatto al 24.07.24 con evidenziate le difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto allegato all'Istanza di Condono



ALLEGATO 16. Documentazione fotografica fg.47, p.lla 3519, Sub 7

ALLEGATO 17. Scheda contabile - Posizione debitoria dell'esecutato nei confronti del
Condominio

ALLEGATO 18. Ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto – Per dati anagrafici

ALLEGATO 19. Ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto - Per immobile

ALLEGATO 20. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALLEGATO 21. Borsino Immobiliare - Quotazioni vendite Immobiliari

Palermo, 22 settembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Dario Ciriminna

