

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: Dott. FABRIZIO MINUTOLI**

R.G.E. n. **412/2021**

**CONDOMINIO VIA TRINACRIA N.52**

contro

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2023

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire, sito a Palermo nella via Trinacria n. 52, piano 1°, scala B, interno 3, censito al **fg. 30, p.lla 1184 sub. 22**, z.c. 4, categ. A/3, cl.8, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 77 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico e ripostiglio, oltre balcone su via Trinacria e veranda (da regolarizzare) su retroprospetto; confinante a nord con altro appartamento della medesima scala "B" (interno 2 sub 97) e con pianerottolo/vano scala ed ascensore, a est con la via Trinacria, a sud con altra u.i. complanare della scala "A" e ad ovest con rampa/piazzale d'accesso al piano seminterrato dell'edificio.*



**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 27/04/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 412/2021 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da **CONDOMINIO VIA TRINACRIA N. 52** contro [REDACTED] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

**Quesito n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

**Quesito n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

**Quesito n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

**Quesito n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

**Quesito n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

**Quesito n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

**Quesito n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

**Quesito n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

**Quesito n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

**Quesito n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

**Quesito n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

**Quesito n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*

**Quesito n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 24/11/2022, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 02/12/2022 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza degli esecutati;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato giusta istanza di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia prot. AREG/0744031/2023 del 17/06/2023 e l'ufficio Condono Edilizio prot. AREG/0744047/2023 del 17/06/2023 del Comune di Palermo ed



- acquisita copia della documentazione edilizia reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
  - verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
  - acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'immobile pignorato da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio di via Trinacria n.52;
  - eseguita in data 18/07/2023 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

### **1. RISPOSTA AI QUESITI**

### **2. SCHEDA RIEPILOGATIVA**

### **3. CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

#### **Allegato A. Documentazione fotografica**

#### **Allegato B. Documentazione catastale**

- B.1 - Planimetria catastale dell'immobile del 11/08/1967 (ultima in atti)
- B.2 – Visura storica dell'immobile fg. 30 p.lla 1184 sub 22 N.C.E.U.
- B.3 - Estratto foglio di mappa fg. 30
- B.4 - Visura storica N.C.T. fg. 30 p.lla 1184

#### **Allegato C. Elaborati grafici**

- C.1 - Stato di fatto dell'immobile
- C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale
- C.3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale
- C.4 - Superficie commerciale dell'immobile

#### **Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia**

- D.1 - Grafici di progetto approvato dalla C.E. il 03/04/1964
- D.2 - Licenza edilizia n. 919 del 08/07/1964
- D.3 - Pratica Abitabilità/Agibilità prot. 6530 del 06/04/1967

#### **Allegato E. Titolo di provenienza dell'immobile**

#### **Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 18/07/2023**

#### **Allegato G. Informazioni gestione condominiale dell'immobile**

#### **Allegato H. Documentazione a supporto della stima immobiliare**



## 1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 26/09/2022.

### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 17/09/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 22/10/2021 ai nn. 48493/37785, è il diritto di piena proprietà di titolarità della [REDACTED] del bene immobile così di seguito descritto: “... unità immobiliare, compresa ogni sua accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto. Comune censuario: Palermo, via Trinacria n. 52, piano 1°, a destra salendo la scala denominata B, interno 03 costituito da 4,5 vani catastali; Destinazione d'uso: civile abitazione; Identificativi catastali: N.C.E.U. foglio 30, particella 1184, sub 22, zona censuaria n. 4, categoria A/3, classe 8, vani 4,5, rendita catastale € 302,13”.

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 1184 sub 22 (zona censuaria 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 77 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13 – via Trinacria n.52, scala B, interno 3, piano 1) in testa alla [REDACTED] per la piena proprietà (1/1) e [REDACTED] per il diritto di abitazione 1/1.

**Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. *All. B*).

Inoltre, avendo accertato dalla certificazione notarile in atti che la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutata [REDACTED] per il diritto di proprietà gravato da diritto di abitazione vitalizio in favore del fondatore signor [REDACTED], in forza dell'atto costitutivo di fondazione del 10/05/2011 ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, rep. n. 34464, trascritto a Palermo il 19/05/2011 ai nn. 25090/17995 e successiva annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 26/06/2012 al n. 3155 (cfr. *All. E*), da potere dello stesso [REDACTED] che riservava per sé il diritto di abitazione vitalizio e che tale diritto di abitazione si è estinto con la morte di quest'ultimo deceduto in data 26/02/2015, si può concludere che **il diritto reale pignorato corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata in forza del sopra citato titolo di provenienza.**



Relativamente all'attuale intestazione catastale del bene si segnala che non risulta ad oggi registrata in Catasto l'estinzione del diritto di abitazione ed, infatti, l'immobile risulta in testa alla [REDACTED] per il diritto di proprietà ed ancora ad [REDACTED], per il diritto di abitazione.

Inoltre, richiamando quanto accertato e documentato nella relazione del Custode giudiziario depositata in atti il 17/01/2023 si deve evidenziare l'opportunità che vengano chiariti i dubbi sorti in ordine allo stato ed alla rappresentanza giuridica dell'ente pignorato già alla data di notifica del pignoramento, al fine di verificare quale sia il soggetto effettivamente legittimato alla ricezione degli atti processuali in nome e per conto dell'esecutata.

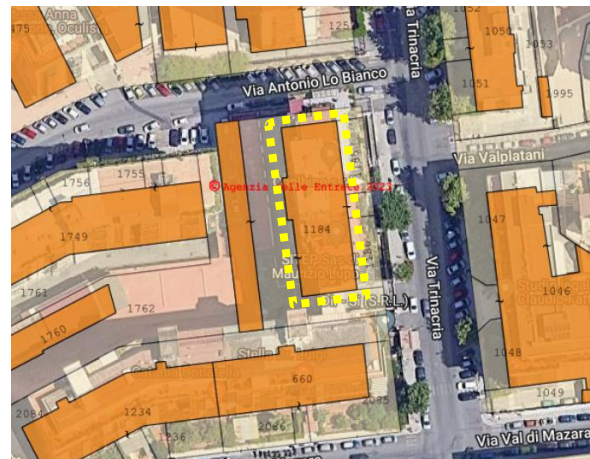
Infatti dalle indagini effettuate dal Custode è emerso:

- che il pignoramento risulta essere stato notificato [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante pro tempore della Fondazione, quale successore del padre [REDACTED];
- che, tuttavia, in occasione del primo accesso, [REDACTED] ha riferito di non rivestire la suddetta carica, asserendo che la qualifica sarebbe oggi assunta da tale [REDACTED] (di cui si sconoscono i dati anagrafici).
- che già alla data del pignoramento la fondazione risultava cancellata dal registro delle persone giuridiche, e ciò a seguito della revoca della propria personalità giuridica disposta con D.D.G. del Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 3835 del 7 agosto 2018;
- che, stante lo Statuto della Fondazione, la carica di legale rappresentante dell'Ente, a seguito della morte [REDACTED] (26/02/2015), si sarebbe dovuta trasmettere agli eredi ma in atti non vi è prova né dell'accettazione dell'eredità da parte degli eredi né dell'eventuale nomina di un soggetto liquidatore della Fondazione;

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 30 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 1184 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.3**):



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare



Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3. In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell'unico lotto di vendita così composto:

### **LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire, sito a Palermo nella via Trinacria n. 52, piano 1°, scala B, interno 3, censito al **fg. 30, p.lla 1184 sub. 22**, z.c. 4, categ. A/3, cl.8, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 77 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico e ripostiglio, oltre balcone su via Trinacria e veranda (da regolarizzare) su retroprospetto; confinante a nord con altro appartamento della medesima scala "B" (interno 2 sub 97) e con pianerottolo/vano scala ed ascensore, a est con la via Trinacria, a sud con altra u.i. complanare della scala "A" e ad ovest con rampa/piazzale d'accesso al piano seminterrato dell'edificio.*

### **QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

L'immobile costituente il lotto è un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato condominiale sito a Palermo con ingresso al civico n. 52 della via Trinacria, ricadente in una zona semicentrale del contesto urbano compresa nell'ambito del quartiere De Gasperi-Croce Rossa.



Prospetto dell'edificio su via Trinacria - A. Lo Bianco

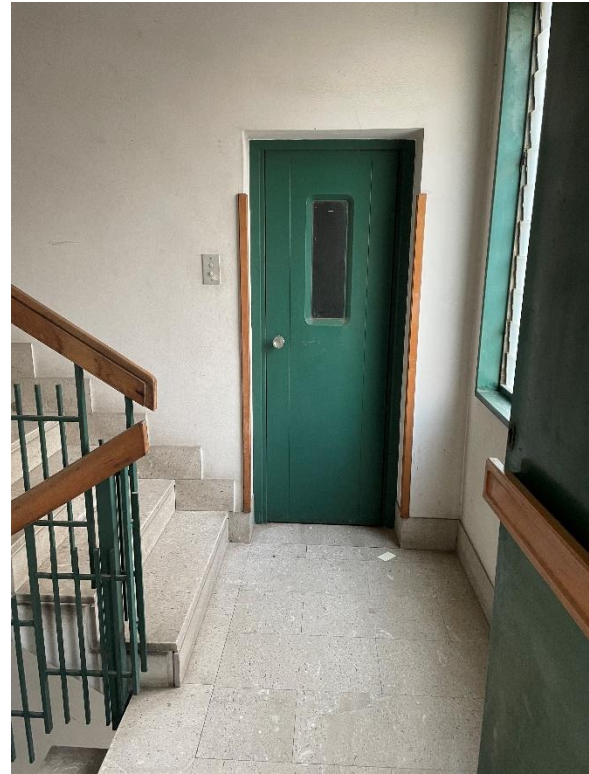


Retroprospetto dell'edificio su piazzale interno





Vano scala "B"



Pianerottolo 1° piano e ascensore di servizio



Ingresso Appartamento



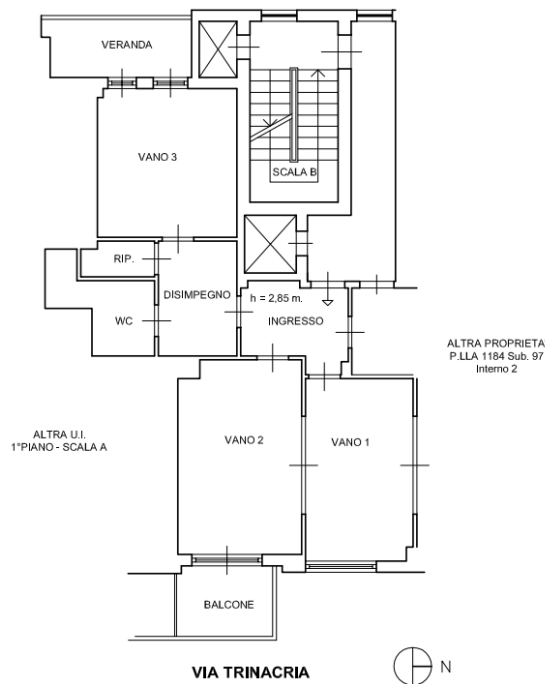
Pianerottolo e ascensore

La zona a prevalente destinazione residenziale, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben munita di attività commerciali e servizi connessi alla residenza. Il fabbricato, edificato tra il 1964 ed il 1967, occupa la testata dell'isolato compreso tra le vie Trinacria, Antonio Lo Bianco, Val di Mazara e Vincenzo Spinelli; è realizzato con struttura intelaiata in c.a. su 11 elevazioni



fuori terra (piano rialzato e piani 1°- 10°) oltre piano seminterrato e piano cantinato ed è munito di servizio di portierato. L'ingresso dell'edificio avviene dal civ. n. 52 della via Trinacria attraverso una breve rampa di scale che conduce al piano rialzato con la portineria che disimpegna i due corpi scala dotati di due ascensori ciascuno.

L'unità in esame è ubicata al 1° piano (interno 3) della scala "B" situata entrando a destra della portineria condominiale; confina a nord con altro appartamento della medesima scala "B", interno 2 (sub 97), con pianerottolo/vano scala e ascensore, a est con la via Trinacria, a sud con altra unità immobiliare complanare della scala "A" e ad ovest con piazzale/rampa d'accesso al piano seminterrato dell'edificio. L'appartamento si estende per una superficie coperta lorda di 73 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 64 mq ed è composto da due vani principali oltre servizi, accessori e pertinenze esterne così distribuiti: ingresso, 2 vani sulla via Trinacria, disimpegno che dà accesso al vano 3 (ex cucina da ripristinare), ripostiglio e servizio igienico (cfr. All. C.1).



Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile

Allo stato, l'immobile si presenta unito di fatto all'appartamento confinante censito con il sub 97 ex sub 21 (non oggetto della presente procedura espropriativa) attraverso l'apertura di due vani-porta sull'originario muro divisorio tra le due unità complanari. Inoltre, essendo stato adibito a sede di fondazione culturale, risulta oggi privo della cucina che, originariamente ubicata nell'attuale "vano 3", dovrà essere ripristinata. Come successivamente meglio rassegnato in risposta al quesito 6), tale intervento di fusione dovrà essere oggetto di opere di riduzione in pristino dello status quo ante mediante la chiusura dei vani porta di collegamento tra i due appartamenti, e ciò sia allo scopo di ristabilire la completa autonomia dell'unità oggetto vendita che ai fini della sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.





Ingresso/Disimpegno



Vano 1



Vano 2







Vano 3

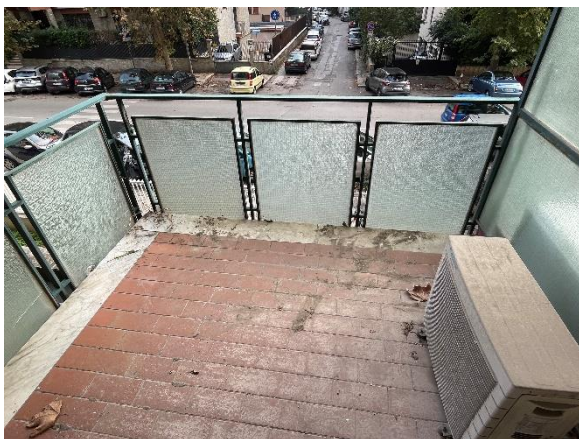


Disimpegno



Wc

L'appartamento è, altresì, dotato di un balcone prospiciente la via Trinacria e di un balcone sul retro chiuso a veranda con serramenti in alluminio e vetro, anch'essa da regolarizzare.



Balcone su via Trinacria







Veranda su retroprospetto

Il fabbricato, all'esterno e con riferimento alle parti comuni, versa complessivamente in buono stato di conservazione mentre l'unità immobiliare al suo interno si presenta in stato d'uso e manutenzione "normali" (cioè nella media di quelle di zona) con finiture di medio livello qualitativo.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che della singola unità pignorata.

#### Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a.; solai latero-cementizi, muratura di tamponamento con rivestimenti a mosaico ceramico ed intonaco civile; balconi aggettanti con parapetti in ferro e vetro; copertura a terrazzo.

Struttura edificio            Tipologia/Materiali: **struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi;**

Copertura edificio        Tipologia: **tetto piano;**

Balconi/terrazzi        Tipologia/Materiali: **balconi aggettanti;** Parapetto: **ferro e vetro;**

Pareti esterne            Materiale: **Rivestimenti ceramici e intonaco civile**

#### Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di medio livello qualitativo: pavimento in marmo nei disimpegni ed in tutti i vani principali; pavimenti e rivestimenti ceramici nel bagno, nel ripostiglio, nel balcone e nella veranda; pareti interne intonacate e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno e vetro, infissi esterni in legno e vetro con serrande in legno, veranda in alluminio e vetro.



Infissi esterni	Tipologia: <b>battente ad anta singola/doppia</b> ; Materiale: <b>legno</b> ; Vetro camera: <b>no</b> ; Protezione: <b>serrande</b> ; Materiale: <b>legno</b> ;
Infissi interni	Tipologia: <b>battente</b> ; Materiale: <b>legno/vetro</b> ;
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: <b>marmo e ceramica</b> ; Formati: <b>vari</b> ;
Pareti interne	Materiale/finitura: <b>intonaco civile e idropittura</b> .

#### Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Elettrico	Tipologia: <b>sottotraccia</b> ; Epoca realizzazione: <b>non specificato</b> ; Dichiarazione di conformità: <b>non reperita</b> ;
Idrico	Tipologia: <b>sottotraccia</b> ; Epoca realizzazione: <b>non specificato</b> ; Dichiarazione di conformità: <b>non reperita</b> ;
Termico	Presenza: <b>si</b> ; Tipologia: <b>sottotraccia</b> ; Alimentazione: <b>caldaia con radiatori in ghisa</b> ; Epoca realizzazione: <b>non specificato</b> ; Dichiarazione di conformità: <b>non reperita</b> .

#### Prestazione energetica

Non è stato rinvenuto e non risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile, per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

#### **QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (*cf. All. B*).

#### **CATASTO FABBRICATI**

- **Foglio 30, particella 1184, subalterno 22**

Comune di Palermo, via Trinacria n.52, scala B, interno 3, piano 1°, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 77 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13;





Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestazione dal 10.05.2011:

[REDACTED]

[REDACTED] - Abitazione 1/1;

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1

Derivante da: Atto del 10/05/2011 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34464 registrato in data - COSTITUZIONE DI FONDAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 17995.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 19/05/2011

Intestazione dal 27.02.2009:

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 10/05/2011

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/02/2009 Pubblico ufficiale DI VINCENTI Sede PALERMO (PA) - SC Sede PALERMO (PA) Registrazione registrato in data 27/02/2010 – RIUN USUFR. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 25165.1/2010 - Pratica n. PA0460591 in atti dal 13/09/2010

Intestazione dal 18.06.1991

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà fino al 27/02/2009

[REDACTED]

[REDACTED] - Usufrutto fino al 27/02/2009

Derivante da: Atto del 18/06/1991 Pubblico ufficiale MAZZAMUTO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 109739 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 7933 registrato in data 01/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 1374.1/1992 in atti dal 21/09/1999

Intest. da imp. meccanogr.:

[REDACTED]

[REDACTED] - fino al 18/06/1991

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**CATASTO TERRENI**

- **Foglio 30, particella 1184**

Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 15 are 22 ca.;

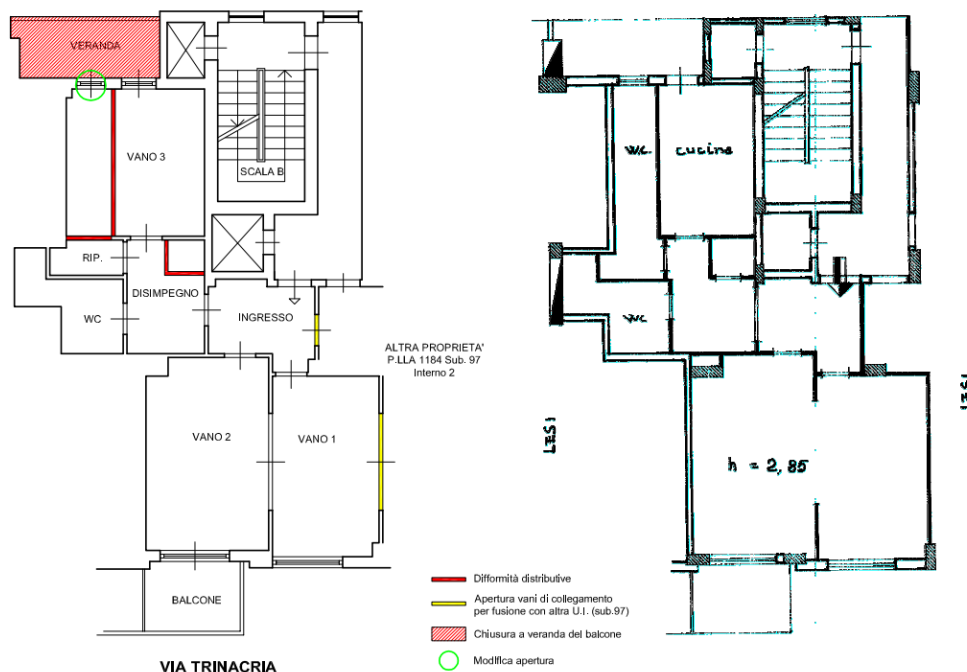
Mappale fabbricato correlato: p.lla 1184

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988.



Quanto alla verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile – dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dallo scrivente e l'ultima planimetria depositata agli atti del Catasto in data 11/08/1967 (cfr. **All. B.1**) – si riscontrano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico sottostante (cfr. **All. C.2**):

- Fusione/accorpamento con l'altra u.i. complanare (sub 97) mediante apertura di due vani porta sul muro divisorio;
- Varianti distributive interne con demolizione/ricostruzione di tramezzature: eliminazione della cucina e del wc ad essa adiacente a costituire un unico ambiente (vano 3), spostamento del ripostiglio;
- Chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto;
- Modifica di una delle due aperture sul retroprospetto che, rappresentata in planimetria catastale come finestra, è stata trasformata in portafinestra con accesso al balcone verandato.



Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

Tali difformità, determinando una variazione dello stato e della consistenza dell'immobile, comportano - ai fini della conformità catastale ex D.L. 78/2010 ed una volta espletati anche di tutti gli adempimenti (pratiche edilizie, opere di riduzione in pristino, ecc.) per la regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio meglio indicati in risposta al successivo quesito n. 6 – la necessità di provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento catastale con rettifica planimetrica delle incoerenze riscontrate, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato. I costi dei superiori adempimenti, che

andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 750,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

#### **QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

#### **LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire, sito a Palermo nella via Trinacria n. 52, piano 1°, scala B, interno 3, censito al **fg. 30, p.lla 1184 sub. 22**, z.c. 4, categ. A/3, cl.8, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 77 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico e ripostiglio, oltre balcone su via Trinacria e veranda (da regolarizzare) su retroprospetto; confinante a nord con altro appartamento della medesima scala "B" (interno 2 sub 97) e con pianerottolo/vano scala ed ascensore, a est con la via Trinacria, a sud con altra u.i. complanare della scala "A" e ad ovest con rampa/piazzale d'accesso al piano seminterrato dell'edificio.*

<b>Comune</b>	Palermo
<b>Zona</b>	Semicentrale
<b>Quartiere</b>	De Gasperi – Croce Rossa
<b>Ubicazione</b>	via Trinacria n. 52
<b>Destinazione edificio</b>	Residenziale
<b>Tipologia edilizia</b>	Edificio condominiale per civile abitazione
<b>Epoca costruzione</b>	1964-1967
<b>N° piani</b>	11 piani fuori terra oltre seminterrato e cantinato
<b>Titoli edilizi</b>	Licenza edilizia n. 919 del 08/07/1964; Licenza edilizia variante n. 60 del 25/01/1967;
<b>Abitabilità/agibilità</b>	Si – Certificato prot. n. 6530 del 06/04/1967
<b>Ascensore</b>	Si
<b>Servizio di portierato</b>	Si
<b>Condominio costituito</b>	Si
<b>Stato di conservazione edificio</b>	Buono
<b>Destinazione unità immobiliare</b>	Appartamento
<b>Identificazione catastale</b>	Foglio 30, p.lla 1184 sub 22 N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	Abitazioni di tipo economico - A/3



<b>Piano</b>	1°	
<b>Scala</b>	“B”	
<b>Interno</b>	3	
<b>Confini</b>	Via Trinacria, rampa/piazzale d’accesso al piano seminterrato, pianerottolo e vano scala condominiale, appartamento complanare scala “B” (interno 2 sub 97), altro appartamento complanare scala “A”	
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà	
<b>Comproprietari</b>	Nessuno	
<b>Stato di possesso</b>	Libero	
<b>N° vani e composizione</b>	Ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico, ripostiglio.	
<b>Pertinenze</b>	Balcone sulla via Trinacria e veranda su retrospetto (da regolarizzare)	
<b>Sup. coperta lorda</b>	73 mq in c.t.	
<b>Sup. lorda pertinenze esterne</b>	11,60 mq	
<b>Superficie interna utile:</b>	64 mq in c.t.	
<b>Altezza interna utile:</b>	2,85 m	
<b>Superficie commerciale</b>	77 mq in c.t.	
<b>Stato d’uso e manutenzione u.i.</b>	Normale	
<b>Livello delle finiture</b>	Medio	
<b>Impianto di riscaldamento</b>	Sì	
<b>Dichiarazioni di conformità impianti</b>	Non reperite	
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	No	
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)	
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)	
<b>Spesa media gestione condominiale u.i.:</b>	136,00 €/mese	
<b>Valore di stima metodo sintetico – comparativo:</b>	€ 152.000,00	
<b>A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:</b>	- € 6.000,00	
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale:</b>	- € 750,00	
<b>A detrarre costi redazione A.P.E.:</b>	- € 250,00	
<b>Valore commerciale dell’immobile</b>	€ 145.000,00	
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)</b>	- € 7.250,00	
<b>PREZZO A BASE D’ASTA:</b>	€ 137.750,00	





**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Riccardo Pera, Notaio in Marsala (TP) e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutata [REDACTED] per il diritto di proprietà gravato da diritto di abitazione in favore del fondatore [REDACTED], in forza dell'atto costitutivo di fondazione del 10/05/2011 ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano di Palermo, rep. n. 34464, trascritto a Palermo il 19/05/2011 ai nn. 25090/17995 e successiva annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 26/06/2012 al n. 3155 (cfr. **All. E**), da potere dello stesso [REDACTED] che riservava per sé il diritto di abitazione vitalizio, estintosi con la morte di quest'ultimo deceduto in data 26/02/2015.

A quest'ultimo la piena proprietà del bene era a sua volta pervenuta per la nuda proprietà con atto di donazione del 18/06/1991 in Notar Francesco Mazzamuto di Palermo, rep. n. 109739, trascritto a Palermo il 22/06/1991 ai nn. 27795/21097 da potere della coniuge [REDACTED] che si riservava il diritto di usufrutto e successivo ricongiungimento dell'usufrutto intervenuto in morte di quest'ultima deceduta a Palermo il 27/02/2009.

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO**

In merito alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico Edilizia prot. AREG/0744031/2023 del 17/06/2023 e l'ufficio Condono Edilizio prot. AREG/0744047/2023 del 17/06/2023 del Comune di Palermo – si rappresenta quanto segue (cfr. **All. D**):

- A. Il fabbricato per civile abitazione, entro cui ricade l'appartamento sottoposto a pignoramento, risulta essere stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 919 del 08/07/1964 (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 03/04/1964) e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. comunale il 10/01/1967 ed autorizzato con Licenza edilizia n. 60 del 25/01/1967.
- B. L'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato n. 6530 del 06/04/1967 dove l'unità in esame risulta così individuata e descritta: "1° piano fronte destra con sala, due stanze, ripostiglio, gabinetto, con bagno, gabinetto con doccia e corridoio;"
- C. Non si sono rinvenuti agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale i grafici del progetto di variante assentito con la licenza edilizia n. 60 del 25/01/1967 (ma solo quelli del progetto del 1964) e non risulta che siano state presentate per l'immobile pratiche edilizie, né istanze di condono, successive all'epoca di edificazione.

Pertanto, in assenza di detta documentazione grafica, lo stato originario e la consistenza dell'immobile alla data di ultimazione dei lavori di costruzione possono essere accertati unicamente



riferendosi alla planimetria catastale di primo impianto presentata il 11/08/1967 e, dunque, in data coeva all'ottenimento del certificato di abitabilità (06/07/1967).

Proprio dal confronto tra la suddetta planimetria catastale e lo stato attuale del bene si riscontrano le difformità già descritte in risposta al quesito 3) e nel relativo grafico allegato cui si rimanda (*cf.* **All. C.2**), imputabili chiaramente ad interventi edilizi realizzati sull'immobile in epoca successiva all'edificazione, in assenza dei necessari titoli edilizi abilitativi:

- a) Fusione/accorpamento con l'altra u.i. complanare (sub 97 ex sub 21);
- b) Varianti distributive interne con demolizione/ricostruzione di tramezzature;
- c) Chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto.

Alla luce di tali difformità - ai fini della legittimità urbanistica del bene si renderà necessario provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, alla riduzione in pristino dello status quo ante in conformità a titoli edilizi precedentemente acquisiti.

Con specifico riferimento all'intervento di fusione con l'appartamento contiguo, non essendo quest'ultimo oggetto di pignoramento nell'ambito della presente procedura esecutiva, occorrerà evidentemente provvedere a ristabilire la completa autonomia funzionale dell'unità oggetto vendita mediante la chiusura dei due vani-porta di collegamento ricavati sul muro divisorio tra le due unità complanari, nonché al ripristino della cucina.

Riguardo, invece, alle varianti distributive interne (spostamento ripostiglio, eliminazione wc, ecc.), si ritiene che tali opere, rientrando nella fattispecie della "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, siano suscettibili di regolarizzazione mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii, oltre diritti d'istruttoria (€ 150,00).

Per quanto concerne, infine, la chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto con struttura in alluminio e vetro, questa - non prospettando su pubblica via e non comportando mutamento della destinazione d'uso - si ritiene possa essere regolarizzata mediante comunicazione ex art. 20 della L.R. 4/2003 per opere già eseguite, accompagnata da relazione tecnica asseverata e dall'attestazione di avvenuto pagamento a titolo di oblazione dell'importo di € 25,00 per ogni mq di superficie del balcone oggetto d'intervento (nel caso di specie 6,30 mq x 25,00 €/mq = € 160,00 in c.t.) e dei diritti di istruttoria dovuti (€ 150,00).

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di vendita - che andranno detratti dal suo valore di stima unitamente a quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E. già quantificati in risposta ai quesiti 2) e 3) - possono essere forfettariamente determinati in € 6.000,00, comprensivi dei costi presuntivi delle



opere di riduzione in pristino degli interventi non regolarizzabili (intervento di fusione), della sanzione pecuniaria prevista per la C.I.L.A. tardiva, delle oblazioni dovute per la chiusura a veranda del balcone, dei diritti di istruttoria e dei compensi tecnico professionali necessari per la presentazione delle suddette pratiche edilizie.

\*\*\*\*\*

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. si rileva che questa ricade in **Z.T.O. B3** "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq" della Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana (artt.6-9-2-25-23bis-27 N.T.A.).

#### **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo del 02/12/2022 effettuato unitamente al Custode Giudiziario nominato, le chiavi dell'immobile si trovavano nella disponibilità materiale [REDACTED] (figlio dell'ex presidente della fondazione [REDACTED] deceduto il 26/02/2015) che consentiva l'accesso per lo svolgimento delle attività peritali. L'immobile si presentava arredato e ingombro di numerosi beni mobili (suppellettili, libri, quadri, ecc.) che come dichiarato a verbale appartengono alla famiglia [REDACTED].

L'immobile dovrà essere sgomberato per essere venduto in stato "libero".

#### **QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del dott. Riccardo Pera, Notaio in Marsala (TP), si evince che dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 10/12/2021, sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 28/05/2016 ai nn. 22369/2649, derivante da decreto ingiuntivo del 08/01/2019 rep. n. 66/2019 per un montante ipotecario di euro 10.000,00, in favore di "CONDOMINIO VIA TRINACRIA N. 52" e contro la [REDACTED];
- Trascrizione del 22/10/2021 ai nn. 48493/37785 nascente da verbale di pignoramento immobiliare disposto dal Tribunale di Palermo in data 17/09/2021 rep. n. 951, in favore di "CONDOMINIO VIA TRINACRIA N. 52" e contro [REDACTED].

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 18/07/2023 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.



Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale. Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Domande giudiziali:** NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile

**Convenzioni matrimoniali:** NESSUNA;

**Altre limitazioni d'uso:** NESSUNA

**Servitù:** NESSUNA

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni ipotecarie:** ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 28/05/2016 AI NN. 22369/2649;

**Pignoramenti:** TRASCRIZIONE DEL 22/10/2021 AI NN. 48493/37785, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 412/2021;

**Altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA

**Difformità edilizie e catastali:** SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima del bene al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta (cfr. quesiti nn. 3-6).

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione costituito in Condominio la cui gestione è attualmente esercitata dal sig. [REDACTED] n.q. di Amministratore pro tempore.





Si riportano sinteticamente le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'unità immobiliare in esame fornite allo scrivente da parte del Condominio procedente, rimandando alla nota ed alla documentazione trasmessa allo scrivente con p.e.c. del 25/07/2023 (cfr. **All. G**):

<b>Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile:</b>	1.632,00 €/anno (€ 136,00 mensili)
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Tab. generale: 34,88 mill.;
<b>Spese condominiali insolute al 11/07/2023:</b>	€ 19.395,08
<b>Spese straordinarie deliberate:</b>	Lavori passetto ingresso e impianto citofonico (cfr. prospetto allegato)
<b>Regolamento di condominio:</b>	Si

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

#### **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. H**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2022 - Comune di Palermo – Zona semicentrale (C1) Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Nebrodi - Galilei - Microzona 11 - Abitazioni civili in stato conservativo "normale": min. 1.350,00 €/mq - max 1.950,00 €/mq;*
- Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Nebrodi - Galilei - Abitazioni in stabili di 1° fascia: min. 1.409,00 €/mq - max 1.962,00 €/mq;*
- Immobiliare.it - *Annunci immobiliari Zona De Gasperi-Croce Rossa – Prezzi di richiesta rilevati: min. 1.700,00 €/mq - max 2.300,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo civile), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.900,00 €/mq.

Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo



conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di piano, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dell’altezza di piano dell’immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell’edificio, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l’immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d’uso e manutenzione dell’unità immobiliare, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dello stato d’uso e manutenzione interna dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coeff. efficienza/conformità impianti, tiene conto della presenza o meno delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici dell’unità immobiliare;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell’immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio con ascensore)	Piano terra/rialzato	0,90
	1° piano	0,94
	2° piano	0,96
	3° piano	0,98
	Piani intermedi	1,00
	Ultimo piano	1,05
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,95
	Mediocre	0,97
	Normale	1,00
	Buono	1,03
	Ottimo	1,05
Coeff. stato d’uso e manut. dell’unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00



	Buono	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione	S ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ S ≤ 180 mq	0,95
	100 mq ≤ S ≤ 150 mq	1,00
	S < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “**S**” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “**Vms**”:

$$\mathbf{Vms} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{S}$$

**Vms** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**Vmu** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**Kt** = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

**S** = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell’immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$\mathbf{S} = \mathbf{Sc} + \mathbf{Sp}$$

**Sc** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell’unità immobiliare

**Sp** =  $\Sigma (Sn \times K_{omog.})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

**Sn** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

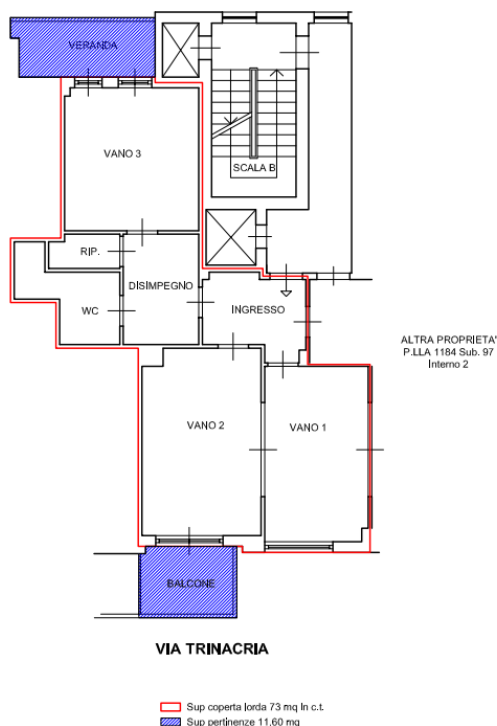


$K_{omog.}$  = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.



Allegato C.4 – Superficie commerciale dell'immobile



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>Superficie coperta</b>			
Superficie coperta lorda u.i.			<b>Sc = 73,00 mq</b>
<b>Superficie pertinenze</b>	Sn (mq)	K <sub>omog.</sub>	Sp = (Sn x K <sub>omog.</sub> )
Balcone e Veranda	11,60 mq	0,30	3,48 mq
			<b>Sp = 3,48 mq</b>
<b>Superficie commerciale S = Sc + Sp =</b>			(in c.t.) <b>77,00 mq</b>

**STIMA DIRETTA**

<b>Metodo sintetico - comparativo</b>		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.900,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	77,00 mq

<b>Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile</b>		<b>Kn</b>
Coeff. di piano (edificio con ascensore)	1° piano	0,94
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Buono	1,03
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Normale	1,00
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Buono	1,02
Coeff. di estensione	S < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
<b>Coefficiente di differenziazione globale</b>		<b>Kt = 1,04</b>

<b>Valore di stima metodo sintetico - comparativo</b>		
<b>Vms = Vmu x Kt x S =</b>	€/mq 1.900,00 x 1,04 x 77 mq =	(in c.t.) <b>€ 152.000,00</b>

<b>Adeguamenti e decurtazioni della stima</b>	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 6.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 7.000,00</b>

<b>Valore commerciale dell'immobile</b>	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 152.000,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 7.000,00</b>
	<b>€ 145.000,00</b>

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).



VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 145.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 7.250,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA =</b>	
	<b>€ 137.750,00</b>

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà".

## 2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

### LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire, sito a Palermo nella via Trinacria n. 52, piano 1°, scala B, interno 3, censito al **fg. 30, p.lla 1184 sub. 22**, z.c. 4, categ. A/3, cl.8, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 77 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 302,13 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico e ripostiglio, oltre balcone su via Trinacria e veranda (da regolarizzare) su retrospetto; confinante a nord con altro appartamento della medesima scala "B" (interno 2 sub 97) e con pianerottolo/vano scala ed ascensore, a est con la via Trinacria, a sud con altra u.i. complanare della scala "A" e ad ovest con rampa/piazzale d'accesso al piano seminterrato dell'edificio.*

### UBICAZIONE

<b>Comune</b>	Palermo
<b>Zona urbana</b>	Semicentrale
<b>Quartiere</b>	De Gasperi – Croce Rossa
<b>Ubicazione</b>	via Trinacria n. 52

### EDIFICIO

<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Tipologia</b>	Edificio condominiale per civile abitazione
<b>Epoca costruzione</b>	1964-1967
<b>N° piani</b>	11 piani fuori terra oltre seminterrato e cantinato
<b>Titoli edilizi</b>	Licenza edilizia n. 919 del 08/07/1964; Licenza edilizia variante n. 60 del 25/01/1967;
<b>Certificato di abitabilità/agibilità</b>	Si – Certificato prot. n. 6530 del 06/04/1967
<b>Condominio costituito</b>	Si



<b>Servizio portierato</b>	Si
<b>Ascensore</b>	Si
<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	Buono

## UNITA' IMMOBILIARE

<b>Destinazione</b>	Appartamento
<b>Identificazione catastale</b>	Foglio 30, p.lla 1184 sub 22 N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	Abitazioni di tipo economico - A/3
<b>Piano</b>	1°
<b>Interno</b>	3
<b>Scala</b>	"B"
<b>Confini</b>	Via Trinacria, rampa/piazzale d'accesso al piano seminterrato, pianerottolo e vano scala condominiale, appartamento complanare scala "B" (interno 2 sub 97), altro appartamento complanare scala "A"
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà
<b>Comproprietari</b>	Nessuno
<b>Stato di possesso</b>	Libero
<b>N° vani e composizione</b>	Ingresso, 2 vani, disimpegno, cucina (da ripristinare), servizio igienico, ripostiglio.
<b>Pertinenze</b>	Balcone sulla via Trinacria e veranda su retrospetto (da regolarizzare)
<b>Sup. coperta lorda</b>	73 mq in c.t.
<b>Sup. lorda pertinenze esterne</b>	11,60 mq
<b>Superficie interna utile</b>	64 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile</b>	2,85 m
<b>Superficie commerciale</b>	77 mq in c.t.
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	Normale
<b>Livello delle finiture</b>	Medio
<b>Impianto di riscaldamento</b>	Si
<b>Dichiarazioni di conformità impianti</b>	Non reperite
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	No
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
<b>Spesa media gestione condominiale</b>	136,00 €/mese





## VALORE DEL LOTTO

<b>Valore di stima metodo sintetico/comparativo</b>	€ 152.000,00
<b>A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia</b>	- € 6.000,00
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale</b>	- € 750,00
<b>A detrarre costi redazione A.P.E.</b>	- € 250,00
<b>Valore commerciale dell'immobile</b>	€ 145.000,00
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)</b>	- € 7.250,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 133.750,00</b>

**3. CONCLUSIONI**

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 28 pagine dattiloscritte e n° 8 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente ed all'esecutata a mezzo posta elettronica certificata.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 26/07/2023

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

