

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : DOTT.SSA ALESSIA LUPO
CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO CALOGERO PISCIOTTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 476/2019 R.G. ES.
PROMOSSA DA “ SIENA MORTGAGES 9-06 S.r.l.”
CONTRO



PERIZIA
LOTTO UNICO

IL C.T.U. INCARICATO
ARCH. ROSOLINO GENTILE



(PARTE GENERALE)

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Rosolino Gentile, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Alessia Lupo, giusto decreto di nomina del 29/06/2020 e giuramento telematico del 30/06/2020, per redigere consulenza tecnico-estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 476/2019 promosso da Siena Mortgages 9 – 06 S.r.l. contro il signor

premess

- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che in data 07/10/2020 estraeva visure e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che successivamente contattava il nominato custode giudiziario avvocato Calogero Pisciotta per l'organizzazione del primo accesso;
- che verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 29/09/2020;
- che in data 22/09/2020 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- che in data 22/09/2020 inoltrava istanza per la verifica di eventuali gravami da demanio trazzerale sul bene all'Assessorato Agricoltura della Regione Siciliana, Uff. Demanio Trazzerale;
- che in data 24/09/2020 veniva comunicato al sottoscritto la non sussistenza da diritti da uso civico;
- che in data 11/11/2021 veniva comunicato al sottoscritto che l'immobile in oggetto non interessava nessuna Regia Trazzera;
- che in data 22/09/2021 e 10/11/2021 veniva dal sottoscritto richiesto allo sportello unico per l'edilizia del comune di Palermo e al servizio condono edilizio la verifica della conformità urbanistica dell'immobile in oggetto con successiva comunicazione da parte degli uffici che il fascicolo risultava **IRREPERIBILE**;
- che in data 27/10/2021, in compagnia del custode giudiziario, veniva **effettuato l'accesso all'immobile**;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale in cui ricade, al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia secondo l'ordine dei quesiti disposti dal Giudice.

SEZIONE "A" CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

CONTROLLO PRELIMINARE : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 476/19, risulta che il creditore procedente ha regolarmente effettuato il deposito di:

- **Atto di pignoramento immobiliare** notificato il 09/10/2019, trascritto il 28/10/2019 ai nn° 46992/36174, a favore di SIENA MORTGAGES 9-06 SRL contro
- **Titolo esecutivo** in data 02/04/2008;
- **Nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare in data 28/10/2019;
- **Istanza di vendita** in data 30/10/2019;
- **Certificazione notarile sostitutiva** in data 11/11/2019;

Dalla verifica della documentazione ipocatastale depositata, si evince che:

1) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;

La certificazione notarile copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 28/10/2019. Al signor, coniugato in regime di separazione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 20/07/2004, notaio da potere di per la quota di 12/18 e dei signori

..... per 2/18 ciascuno. La signora era proprietaria della quota di 9/18 per averla acquistata in forza di atto di compravendita del 15/02/1984 in notar unitamente a l di lei coniuge (in regime di separazione dei beni) e per i restanti 3/18 per denuncia di successione in morte di

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



(denuncia n. 5 volume 134 del 12/05/2003). Anche la quota di 2/18 ciascuno è pervenuta ai signori e a seguito della morte di
..... *La cui accettazione di eredità è stata tacitamente accettata dal rispettivo marito e padre (Ispezione Ipotecaria del 02/11/2020).*

2) ESTRATTO CATASTALE STORICO:

La certificazione notarile non è accompagnata da estratto catastale storico.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(quote di proprietà, conformità/difformità catastale, individuazione dei beni, formazione dei lotti)

1.a quote di proprietà

La titolarità catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento, pertanto i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento in riferimento alla odierna p.lla 2390, del foglio n. 14, corrispondono ai diritti in titolarità degli esecutati e sono così riassunti:

-Signor proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, per atto di acquisto al rogito del Notaio i, da potere di per la quota di 12/18 18 e dei signori per 2/18 ciascuno.

1.b conformità/difformità catastale

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento, coincidono con quelli catastali verificati dal C.T.U. .

Si comunica tuttavia che esistono evidenti difformità tra l'odierno stato dei luoghi (vedi rilievo planimetrico redatto dal C.T.U.) e le planimetrie catastali:

- Lo stato di fatto del piano cantinato è assolutamente conforme a quanto riportato in planimetria catastale.
- Al piano terra la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato in planimetria catastale a meno dell'ampliamento effettuato nella veranda accessibile dalla cucina. E' stata demolita la vecchia struttura ed è stata edificata una nuova

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



area verandata in c.a. oggi ancora al grezzo e non definita per via dell'intervento delle autorità cittadine. Tale ampliamento è di circa mq. 10. Tale intervento a di fatto creato un'ampio terrazzo in futuro accessibile dal piano primo.

- Il piano primo risulta essere totalmente difforme a quanto riportato in planimetria catastale e da quanto legittimato dall'ultimo titolo edilizio valido, concessione in sanatoria N°. **2767.2/66 1315480/20.12.2005/CE/CS**, rilasciata in data 20/12/2005 dal comune di Palermo Servizio Condono Edilizio che si allega.
- E' stata innalzato il volume del vano scala per consentire l'accesso diretto al terrazzo di copertura rimuovendo la preesistente scala a chiocciola in ferro posta nella veranda di piano primo.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE E COSTI RELATIVI:

- Si quantificazione costi per eliminazione difformità edilizie (riportare l'immobile a quanto riportato in sanatoria edilizia ultimo titolo edilizio):

Si rimanda all'allegato computo metrico estimativo delle opere da effettuare.

Si riporta di seguito solo il valore complessivo stimato in euro 37.351,80

- certificazione energetica = € **300,00.**

IN TOTALE COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE EURO 37.651,80 in c.t. 37.700,00.

Il C.T.U. conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato, e che l'estratto catastale di mappa è stato sovrapposto alle immagini satellitari, confermando l'individuazione del fabbricato ma non la superficie del lotto risultata inferiore a causa delle superfici date per servitù quali strada di accesso all'area forestale. In totale il lotto risulta essere esteso Mq. 1300 circa, compreso l'area di sedime dell'edificio.

1.d formazione dei lotti

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

QUESITO 2: DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

Tipologia: immobile al piano cantinato, terra e primo di un villino isolato;

Ubicazione: Palermo, Via Ugo La Malfa n° 10126, zona Parco dei Principi, La Malfa, via Gioè , codice catastale E6.

Accessi: accesso diretto percorrendo la via Antonio Cederna con ingresso dalla via Ugo La Malfa.

Pertinenze esterne (nessuna): - terreno, spazi pavimentati;

Accessori esterni (nessuna):

Parti comuni: nessuna;

Dotazioni condominiali: - pozzo e cisterna di riserva idrica non potabile.



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com









C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E DESCRIZIONE (storia catastale)

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL
N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO
CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

LOTTO UNICO

- **Visura storica dell'immobile:** SI del 07/10/2020;
- **Estratto catastale di mappa:** Si del 07/10/2020;
- **Planimetria catastale:** SI del 07/10/2020 ;
- **Rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale:** NO
- **Planimetria aggiornata dal C.T.U. :** NO
- **Tipo di difformità:**
 - 1) **per difformità edilizia:**
aumento di cubatura per chiusura parti verandate, ampliamento di veranda al piano terra;
- **Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità:**
 - 1) **per difformità edilizie:** € . . 37.700,00
- **Elaborato planimetrico della particella:** NO
- **Elenco immobili della particella:** NO
- **Particelle del Catasto Terreni di provenienza:** NO
- **Variazioni degli intestati (ante pignoramento):** SI al 20/07/2004 per trasferimento da
e
al signor , per atto di acquisto al rogito del

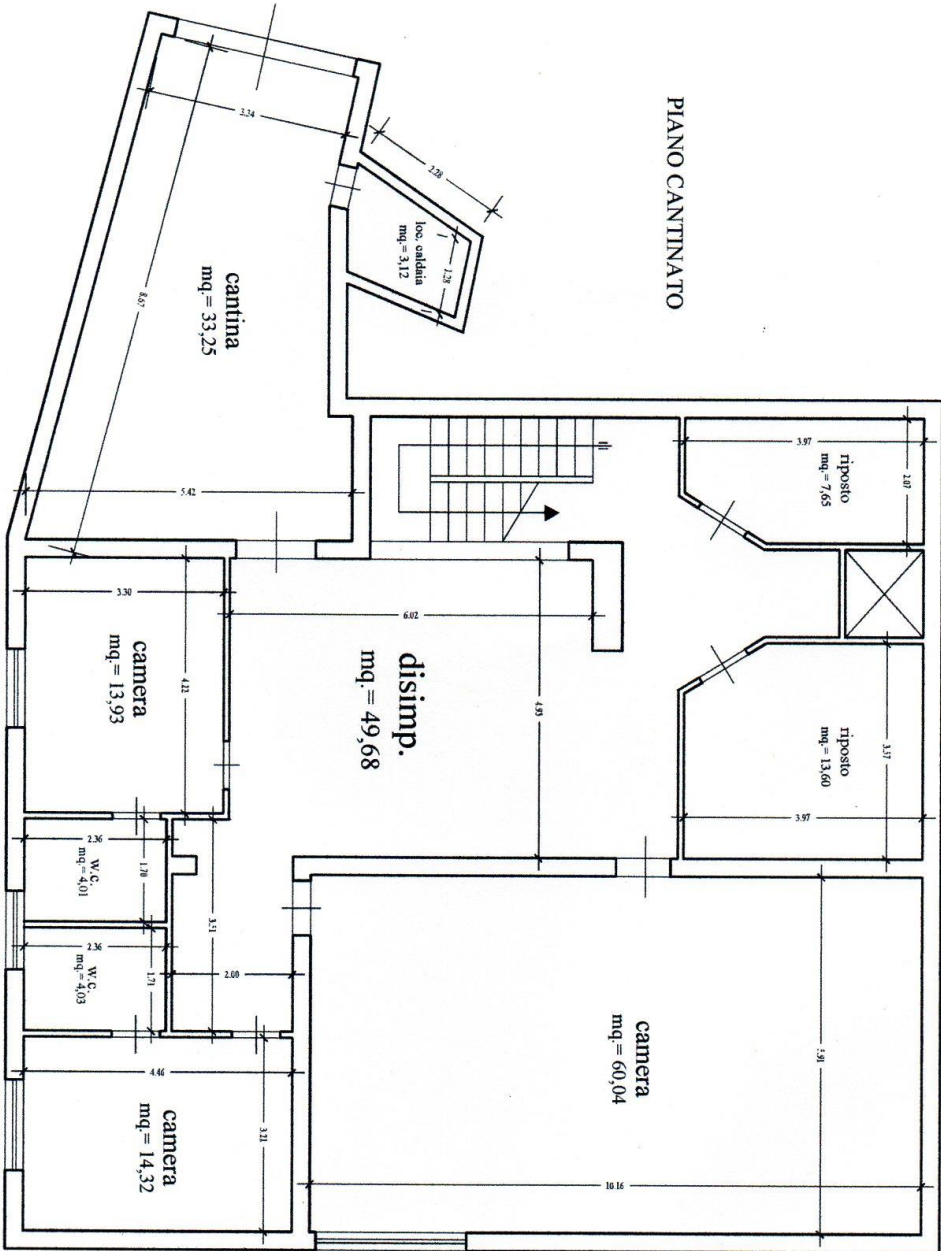
RILIEVO DELL'IMMOBILE



COMUNE DI PALERMO

RILIEVO IMMOBILE SITO IN VIA UGO LA Malfan, 10126, P.C, T, 1°, FOGGIO 14, P.LIA 2390.

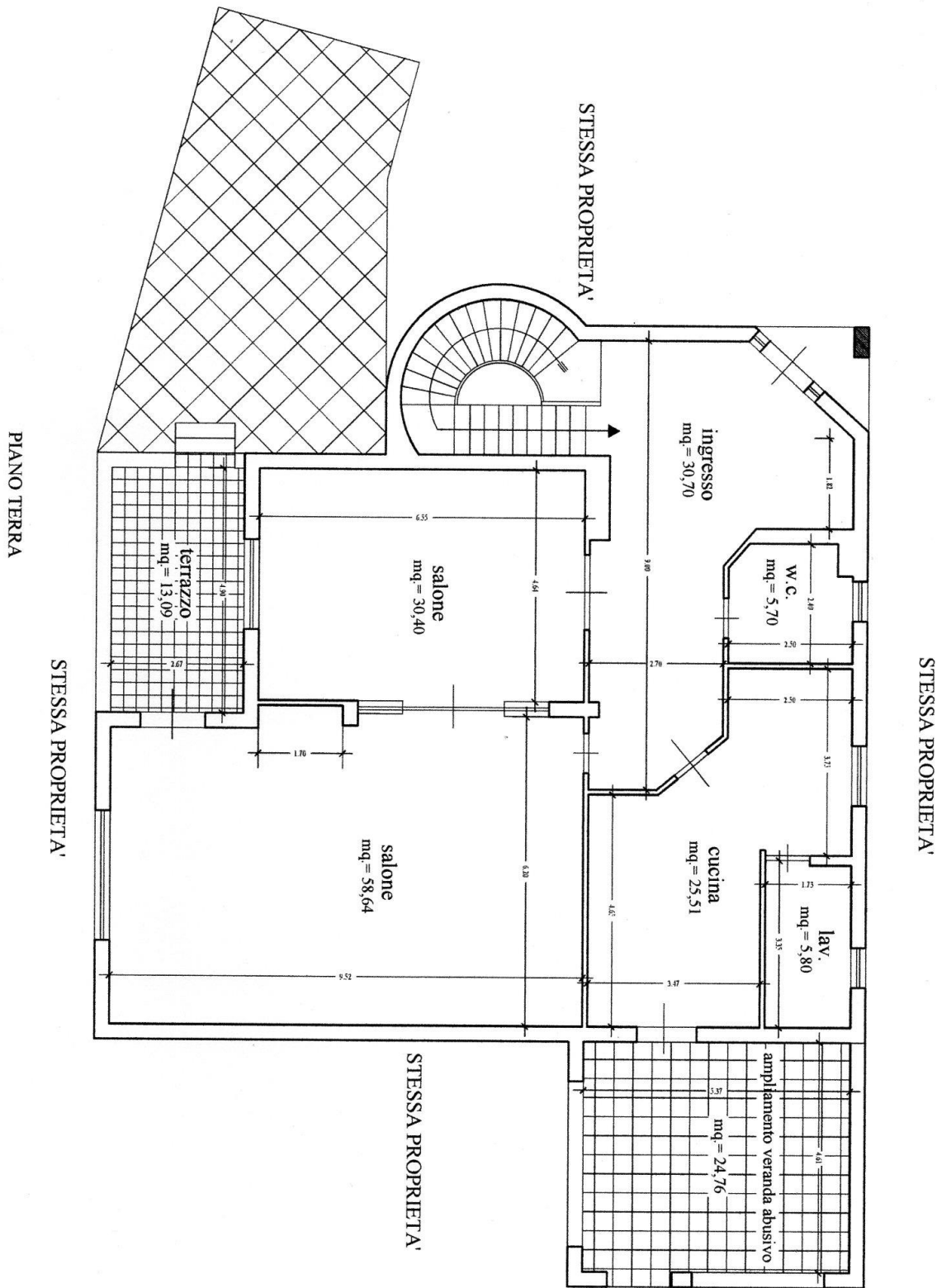
ALLEGATO - "A" -



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567 - mail. architettogentile3@gmail.com



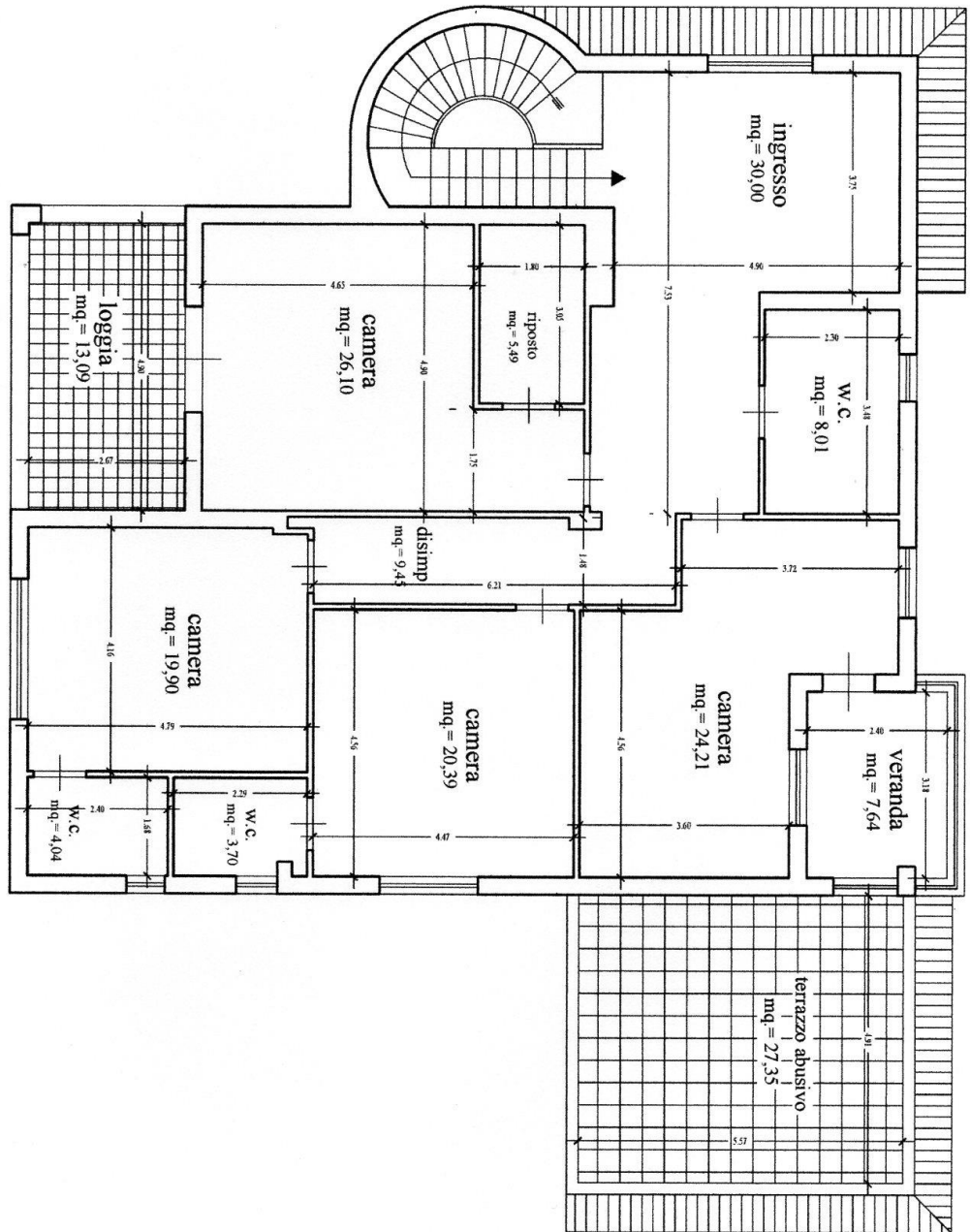


C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



PIANO PRIMO

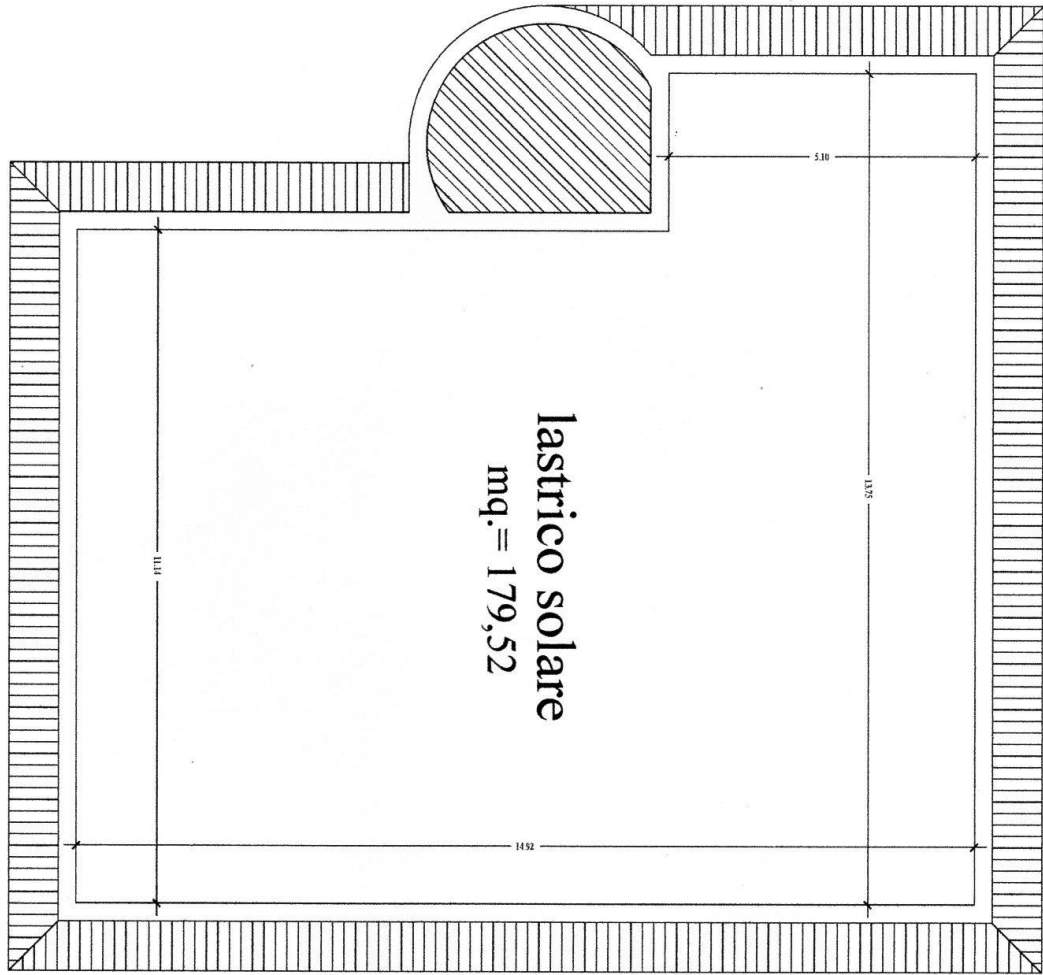


C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



PIANO COPERTURA



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'immobile è un villino indipendente composto da piano cantinato, piano terra e piano primo. La scala di collegamento interna serve tutti i livelli compreso il lastrico solare. Esso è parte integrante di un'ampia lottizzazione edilizia realizzata alla fine degli anni 70. Si accede da strada privata posta sull'asse viari di via Ugo La Malfa al civico 10126.

Il lotto di terreno sulla carta risultava essere ampio Mq. 2.000 circa. Nella realtà avendo concesso aree destinate a servitù collettive (spazi di manovra per l'accesso all'area demaniale forestale) la totalità del lotto risulta essere all'incirca Mq. 1300 circa compreso l'area di sedime dell'edificio.

L'edificio è costituito da struttura in cemento armato e solai del tipo prefabbricati, logge sempre con struttura in c.a., scala di collegamento in c.a., copertura piana, intonaco di finitura di colore chiaro. **Lo stato fisico** dell'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Pessimo è lo stato dell'intero piano cantinato. Sono evidenti le infiltrazioni di pioggia dovute essenzialmente alla mancanza di una **"indiana"** di protezione dalle acque meteoriche superficiali, tenuto conto della collocazione altimetrica dell'edificio. Le condizioni igieniche del piano sono pessime. Queste avvallate anche dalla non resa abitabile del Comune di Palermo così come viene riportato in concessione in sanatoria.

Sono evidenti segni di dissesto in più parti.

Segni di dissesto sono presenti anche nei solai di piano primo.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni.

Confini: su tre lati il lotto confina con la strada di accesso. A nord ovest con proprietà aliena.







L'UNITA' RESIDENZIALE (APPARTAMENTO PIGNORATO)

Il bene pignorato ha una altezza utile netta pari a 2,80 al piano cantinato e di ml. 3,00 al piano terra e primo. Distribuzione ai piani:

1. Cantinato.

- Vano scala;
- N.° 2 ripostigli;
- disimpegno;
- n.° 2 w.c.;
- N.° 3 vani;
- n.° Cantina e locale caldaia.

Si ribadisce la non abitabilità di questo livello causa condizioni igieniche precarie. Ribadito in concessione in sanatoria dell'immobile.

2. Piano terra.

- Ingresso;
- Cucina;
- lavanderia;
- n.° 1 w.c.;
- N.° 2 vani;
- loggetta.

Dal vano cucina si accede allo spazio della veranda ampliata abusivamente lasciata al grezzo.

3. Piano primo.

- Ampio ingresso;
- n.° 1 w.c.;
- Disimpegno;
- N.° 2 camere con annesso w.c.;
- Altre n. 2 camere e 1 riposto;
- loggetta.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

-porte interne in legno del tipo massello;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- portoncino ingresso in alluminio e vetro;
- infissi esterni in legno con persiane;
- pavimenti in Klin Ker ceramico e parquet;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- finitura pareti in tinteggiatura;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo aria-aria;
- Impianto elettrico non è dato sapere se conforme alla normativa 46/90 e successive;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Pessime sono le condizioni di tutto il piano cantinato. Mediocri quelle al piano terra e primo con criticità dovute a distacchi dell'intonaco dei solai in vari punti dovute ad infiltrazioni di acqua piovana del lastrico solare.

- *Si sottolinea che l'immobile in oggetto non è allacciato alla rete idrica potabile comunale. La distribuzione interna si serve dell'acqua derivante da pozzo in loco e cisterna di raccolta.*
- *Per quanto riferito dall'esecutato l'intero residence non dispone di allaccio diretto alla rete di fognatura dinamica comunale. Viene riferito che esso dispone di fossa settico.*

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

passaggi di proprietà nel ventennio ante pignoramento:

Sulla scorta della relazione notarile in atti, l'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 20/07/2004, notaio

di Palermo, n. 107/2004, in data 20/07/2004, da potere di

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



per la quota di 12/18 e dei signori

2/18 ciascuno. La signora era proprietaria della quota di 9/18 per averla acquistata in forza di atto di compravendita del 15/02/1984 in notar unitamente a l di lei coniuge (in regime di separazione dei beni) e per i restanti 3/18 per denuncia di successione in morte di (c). Anche la quota di 2/18 ciascuno è pervenuta ai signori a seguito della morte di . **La cui accettazione di eredità è stata tacitamente accettata dal rispettivo marito e padre (Ispezione Ipotecaria del 02/11/2020).**

QUESITO 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

PER L'EDIFICIO

PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA: concessione edilizia n. 267 del 13/01/1979 e Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2767.2/66 1315480/20.12.2005/CE/CS;

DATA DI REALIZZAZIONE: Edificio realizzato negli anni 1979-82;

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: concessione edilizia n. 267 del 13/01/1979;

CONFORMITÀ EDILIZIA: NO

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: Certificazione di abitabilità da parte della Ripartizione Igiene e Sanità del Comune di Palermo del 15/09/1982.

PER L'APPARTAMENTO

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA ORIGINARIA: SI, Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2767.2/66 1315480/20.12.2005/CE/CS;

CONFORMITA' CATASTALE: NO

DIFFORMITA' CATASTALE: SI

1) Demolizione ed ampliamento veranda piano terra;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



2) Il piano primo risulta essere totalmente difforme a quanto riportato in planimetria catastale e da quanto legittimato dall'ultimo titolo edilizio valido, concessione in sanatoria (chiusura verande con aumento di volume).

CERTIFICATI D'USO SUCCESSIVI: NO

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

Occupazione: l'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Titolo di occupazione: proprietà.

Estremi del titolo di occupazione: nessuno

Opponibilità alla procedura: nessuna

Canone: - nessuno

QUESITO 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

PER L'EDIFICIO

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

I debitori riferiscono l'inesistenza di formalità, vincoli e oneri diversi dal pignoramento e che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA (a meno di eventuali e diverse deduzioni del giudice e/o del delegato alla vendita) :

Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

€. 37.700,00 ca. per costi stimati per difformità edilizie, per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli stessi di cui sopra, ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente.

QUESITO 9: VERIFICA DI INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE

Al fine di verificare l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale, il C.T.U. in data 22/09/2021 inoltrava formale istanza presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III – Unità Operativa 19, Demanio Trazzerale, al fine di trarre informazioni circa l'esistenza di eventuali gravami demaniali.

In data 11/11/2021 l'ufficio del Demanio Trazzerale comunicava al sottoscritto che la particella 2390 del foglio n. 14, non ricadeva in nessuna Regia Trazzera (Prot. 94087).

QUESITO 10: VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini catastali possibili, non sono stati riscontrati censi o livelli. Al fine di verificare l'esistenza di eventuali gravami da uso civico, il C.T.U. in data 22/09/2021 inoltrava formale istanza presso la Regione Siciliana, Ufficio Regionale Uso Civico.

In data 24/09/2021, prot.llo n. 75776, veniva trasmessa al sottoscritto nota in risposta in cui si attesta, per l'immobile in oggetto, l'assenza di diritti da uso civico da liquidare.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto dichiarato dall'esecutato non vi sono debiti pendenti nei confronti dell'amministrazione condominiale.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA UGO LA MALFA N° 10126 CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 14, P.LLA 2390, PIANO CANTINATO, TERRA E PRIMO CATEGORIA A/7 (ABITAZIONE TIPO VILLINO);

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2021.

Tale classificazione di zona appare la più precisa, poichè coincidente con l'ubicazione dell'immobile in zona Suburbana "Parco dei Principi-Ugo La Malfa-via Gioè.

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo al metro quadrato per immobili di tale tipologia con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (ville e villini residenziali), va da un minimo di €/mq. **1.350,00**, riferiti ad immobili in discreto-buono stato di conservazione, ad un massimo di €/mq. **1.800,00**.

Tenuto conto delle diverse serie problematiche riscontrate nell'unità edilizia (cantinato dichiarato non abitabile per via delle condizioni igieniche pessime dovute a infiltrazioni di acqua per mancanza di indiana protettiva, distacchi di intonaci dai solai interni per infiltrazioni dal lastrico solare, muro di contenimento esterno in condizioni strutturali pessime, mancanza di allaccio alla rete idrica potabile comunale, mancanza di collegamento alla fognatura dinamica comunale) si prende in considerazione il prezzo minimo al metro quadrato di €/mq. **1.350,00/mq**.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dal C.T.U., con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni, simili per pregio, consistenza e ambito urbano a quelli pignorati, presenti nell'odierno mercato immobiliare di Palermo.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto, ovvero zona sub urbana, è pari ad €. **1.290,00/mq** (variando tra un massimo di €. 1.571,00/mq e un minimo di €. 1.010,00/mq) sempre riferiti ad immobili in discreto stato d'uso.

Proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Palermo, zona Ugo La Malfa, via Gioè, via Cederna, sono stati presi in esame due immobili, tutti con caratteristiche affini o mediamente omogenee a quello pignorato, ed è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di tali immobili è pari ad € **1.124,00/mq.**, dato da un campione con le seguenti variazioni di prezzo; €



998,00/mq (650 mq per € 649.000 in via A. Cederna n. 10120), € 1.250,00/mq (440 mq. Per € 550.000 in via Regione Siciliana nord ovest 10750).

Tenuto conto che i valori derivanti dalle prime due analisi, (O.M.I. e Borsino Immobiliare), non risultano tra loro coerenti, si prende in considerazione la quotazione O.M.I. nel proprio valore minimo di €/mq. 1.350,00. Valore prossimo a quello derivante dall'analisi delle offerte di mercato trovati nella medesima zona.

Si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti pari a:
 $€ 1.350,00/mq + € 1.290,00/mq + € 1.124,00/mq = € 3.764,00 : 3 = € 1.254,66/mq$ in c.t. € **1.254,00** Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO;

Il contesto in cui ricade l'immobile è una lottizzazione a più ville unifamiliari con ingresso dalla via Ugo La Malfa al civico 12120. Una strada interna asfaltata sale in quota verso la collina di Pizzo Manolfo, area demaniale forestale. I lotti mediamente sono estesi per mq. 2.000 circa. Le singole ville sono quasi tutte a due elevazioni fuori terra più un piano cantinato. L'immobile oggetto di stima risulta essere l'ultimo in altezza quasi alla prossimità dell'ingresso all'area demaniale. Per consentire l'accesso alle autobotti della forestale il lotto di terreno in questione ha dovuto cedere una ingente superficie alla strada di accesso.

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'immobile dispone di piano terra, cantinato e primo.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 80.

L'edificio è costituito da struttura intelaiata in c.a. e solai del tipo prefabbricati, logge anch'esse in c.a. con parapetto in muratura, copertura piana con struttura in c.a., intonaco di finitura di colore chiaro. **Lo stato fisico** dell'intero edificio è in mediocri condizioni. Si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana al piano cantinato, distacchi di intonaci solai interni, stato pessimo del muro di contenimento su strada per evidenti problemi di "*scivolamento a valle*" etc..

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni.

Confini: a nordovest con proprietà aliena, a sud, est e ovest con la strada di accesso al residence.



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE;

Il bene pignorato ha una altezza utile netta pari a 2,80 al piano cantinato e di ml. 3,00 al piano terra e primo. Distribuzione ai piani:

4. Cantinato.

- Vano scala;
- N.° 2 ripostigli;
- disimpegno;
- n°. 2 w.c.;
- N.° 3 vani;
- n°. Cantina e locale caldaia.

Si ribadisce la non abitabilità di questo livello causa condizioni igieniche precarie. Ribadito in concessione in sanatoria dell'immobile.

5. Piano terra.

- Ingresso;
- Cucina;
- lavanderia;
- n°. 1 w.c.;
- N.° 2 vani;
- loggetta.

Dal vano cucina si accede allo spazio della veranda ampliata abusivamente lasciata al grezzo.

6. Piano primo.

- Ampio ingresso;
- n°. 1 w.c.;
- Disimpegno;
- N.° 2 camere con annesso w.c.;
- Altre n. 2 camere e 1 riposto;
- loggetta.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

- porte interne in legno del tipo massello;
- portoncino ingresso in alluminio e vetro;
- infissi esterni in legno con persiane;
- pavimenti in Klin Ker ceramico e parquet;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- finitura pareti in tinteggiatura;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo aria-aria;
- Impianto elettrico non è dato sapere se conforme alla normativa 46/90 e successive;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Pessime sono le condizioni di tutto il piano cantinato. Mediocri quelle al piano terra e primo con criticità dovute a distacchi dell'intonaco dei solai in vari punti dovute ad infiltrazioni di acqua piovana del lastrico solare.

- *Si sottolinea che l'immobile in oggetto non è allacciato alla rete idrica potabile comunale. La distribuzione interna si serve dell'acqua derivante da pozzo in loco e cisterna di raccolta.*
- *Per quanto riferito dall'esecutato l'intero residence non dispone di allaccio diretto alla rete di fognatura dinamica comunale. Viene riferito che esso dispone di fossa settico.*

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con ordinaria superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione. Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno.

Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per determinare la superficie commerciale si fa riferimento a quanto legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria.

PIANO CANTINATO

Superficie coperta mq. $248,24 \times 20\% =$ Mq. **49,65;**

PIANO TERRA

Superficie coperta	mq. 190,03	
Terrazzo mq. $13,09 \times 1/3 =$	mq. 4,37	
Veranda mq. $18,84 \times 1/3 =$	<u>mq. 6,28</u>	
In totale	mq. 200,68	200,68

PIANO PRIMO

Superficie coperta	mq. 137,55	
Veranda mq. $8,82 \times 1/3 =$	mq. 2,94	
Veranda mq. $37,61 \times 1/3 =$	mq. 12,54	
Loggia mq. $13,09 \times 1/3 =$	<u>mq. 4,37</u>	
In totale	mq. 157,40	157,40

LASTRICO SOLARE

Superficie totale	mq. 179,52	
Terrazze fuori livello		
Mq. $179,52 \times 25\% =$ Mq. $44,88 \times 15\% =$ Mq. 6,74		
Superficie eccedente		
Mq. $179,52 - 44,88 =$ Mq. $134,62 \times 5\% =$ <u>Mq. 6,74</u>		
In totale	mq. 13,48	13,48



GIARDINO

Superficie lotto residuo mq. 1.019,00

Fino a mq. 248,24 x 10%=	mq. 24,83	
Area restante mq.770,76 x 2%=	<u>mq. 15,42</u>	
In totale	mq. 40,25	<u>40,25</u>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

MQ. 49,65 + 200,68 + 157,40 + 13,48 + 40,25 = Mq. 461,46

Determinata la superficie commerciale dell'unità edilizia, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

<i>Coefficienti di correzione relativi all'edificio:</i>	
K1 = 1,00	Per tipologia residenziale intensiva.
K2 = 0,95	Per discreto-buona manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo accesso su strada.

<i>Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:</i>	
K1 = 1,00	Per piano terra e primo
K2 = 1,00	Abitabile, non ristrutturato
K3 = 1,00	Per affaccio su quattro lati
K4 = 1,05	Per esposizione discretamente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza media tra 2,90 mt e 3,20
K6 = 1,00	Per vista prevalentemente libera

Il prodotto dei K è pari a 1,00

Attribuendo a **V_m** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad € **1.254,00**, avremo:

$$V_v/mq. = € 1.254,00/mq \times 1,00 = € 1.254,00/mq$$

$$V_vN = € 1.254,00/mq \times 461,46 \text{ mq} = € 578.670,84$$

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567 - mail. architettogentile3@gmail.com



Pertanto il valore di mercato, sarà pari a:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 578.670,84

Applicazione di riduzione pari al 15% rispetto al valore di mercato dell'immobile calcolato per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata Pertanto si avrà:

**VALORE DELL'IMMOBILE PER ASSENZA DI GARANZIA = €. 578.670,84 x 0,15 = €.
86.800,63**

€. 578.670,84 - €. 86.800,63 = €. 491.870,21

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente):

1) Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

€. 37.700,00 per costi stimati per difformità edilizie.

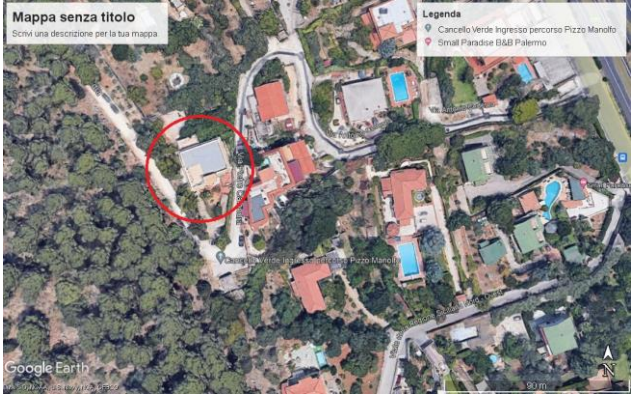
**PREZZO BASE PROPOSTO (VALORE VENALE DETRATTO IL 15% (€. 86.800,63) E
DETRATTI I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (€. 37.700,00) = €. 454.170,21
in c.t. 454.000,00**

QUESITO 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI

Il debitore detiene l'intera quota di proprietà dell'abitazione. Non sussistono quindi quote indivise di altri soggetti non debitori.



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

<p>PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p>RG. ES. 476/2019</p>	<p style="text-align: center;">UBICAZIONE NEL CONTESTO</p> 		
<p>IMMOBILE: Piena proprietà di una unità abitativa sita in Palermo nella via Ugo La Malfa n.10126, piano cantinato, terra e primo.</p>			
<p>CATASTO: Foglio 14, particella 2390, CAT. A/7</p>			
<p>DATI METRICI: Superficie commerciale mq. 461,46</p>			
<p>CONFORMITA' URBANISTICA</p>			
<p>Concessione edilizia n. 267 del 1979 e successiva concessione in sanatoria edilizia N. 2767.2/66/315480/20/12/.2005/CE/CS. Certificato di abitabilità rilasciato dalla Ripartizione Igiene e Sanità del Comune di Palermo del 15/09/1982.</p>			
<p>VALORI DI MERCATO</p>			
<p>VALORE DI MERCATO (VM)</p>	<p>DETRAZIONI 15% di Vm</p>	<p>ONERI DI REGOLARIZZAZIONI</p>	<p>BASE D'ASTA in c.t.</p>
<p>578.670,84</p>	<p>86.800,63</p>	<p>37.700,00</p>	<p>454.000,00</p>
<p>NOTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> L' U.I. NON E' DOTATA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) L' U.I. E' OCCUPATA CON TITOLO DI PROPRIETA' LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E' MEDIOCRE 		
<p>Non risulta nessun debito dell'esecutato col condominio</p>			

Palermo 01/12/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Rosolino Gentile

