





## QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto notificato il 24/06/2022, trascritto il 18/07/2022 ai nn. 35294 Reg. Gen., 270971 Reg. Part., veniva sottoposta a pignoramento la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, in via Virgilio n. 3-5 (borgata di Sferracavallo, in catasto via Virgilio n. 2), distinta al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 2, particella 832, sub. 4, piano secondo.

Non sono state riscontrate difformità tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indicazione del numero civico che catastalmente è indicato al n. 2 piuttosto che ai n. 3-5.

L'allegato n. 1 contiene l'estratto di mappa catastale di cui si riporta di seguito uno stralcio grafico.



Stralcio planimetrico dell'estratto di mappa catastale

Come si evince dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Luca

Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244.

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE**

L'immobile è parte di un edificio residenziale a quattro elevazioni fuori terra, con accesso dai civici 3-5 della via Virgilio, borgata di Sferracavallo (Foto 1 e 2).

Il fabbricato che è realizzato in conglomerato cementizio armato con copertura piana e scala di collegamento tra i piani che si sviluppa esternamente, ricade in una zona residenziale marinara della città di Palermo.

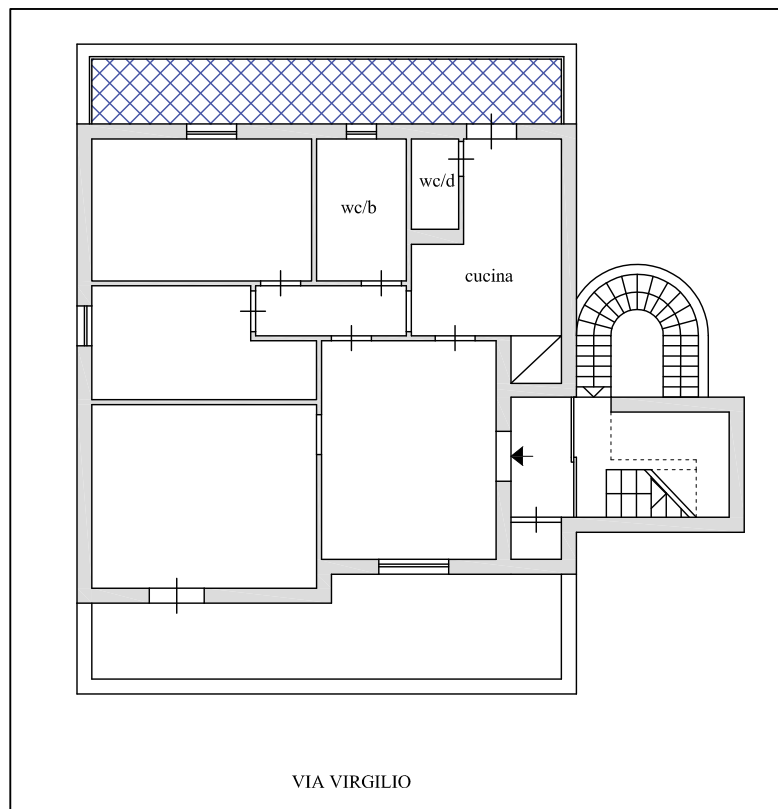


Foto dell'immobile sito in Palermo (Sferracavallo) via Virgilio n. 3-5

L'appartamento oggetto della presente procedura, ubicato al piano

secondo del fabbricato, presenta un ambiente ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due servizi igienici, un balcone su prospetto principale ed una veranda retrostante chiusa con infissi in alluminio preverniciato.

Di seguito si riporta il grafico di rilievo (All. 2), nel quale è possibile visualizzare la suddivisione interna dell'appartamento dove viene indicata con un retino colorato la veranda di retrospetto chiusa con infissi.



Schema grafico di rilievo

Sono state riscontrate differenze rispetto alla planimetria catastale,

consistenti in una diversa distribuzione interna, per le quali si rimanda al successivo paragrafo 3 "*Identificazione catastale dei beni pignorati*" poiché la planimetria catastale è corrispondente alla planimetria allegata alle pratiche edilizie reperite presso gli uffici del Comune, le stesse difformità coincidono con quelle catastali.

L'immobile, che si trova complessivamente in discreto stato di conservazione e manutenzione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica (Foto n. 3).

Il servizio igienico con vasca presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, bidet e vaso igienico (Foto 4).

Il servizio con doccia presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica ed è dotato di lavabo e vaso igienico (Foto 5).

La cucina, realizzata con struttura in muratura rivestita di piastrelle e ante in legno, presenta pavimentazione in ceramica come tutti gli altri ambienti; il rivestimento parietale è presente solo sul piano di lavoro (Foto 6).

Gli infissi interni sono in legno laccato (Foto 7). Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro con avvolgibili esterni in pvc (Foto 8).

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti. In alcuni punti, in particolare nella zona cucina e soggiorno, sono presenti lesioni e distacchi di intonaco (Foto 9...11).

Anche in corrispondenza delle finiture esterne sono presenti distacchi di intonaco e spellamento dello strato di finitura in alcuni punti (Foto

12...15).



Pavimentazione in ceramica



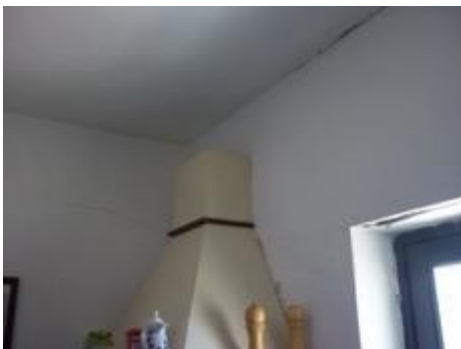
Servizio igienico con vasca



Servizio igienico con doccia



Cucina



Dissesti al soffitto e alle pareti con distacco dello strato di finitura



Dissesti al rivestimento esterno con distacco dello strato di finitura

La superficie lorda commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, e della superficie delle pertinenze ragguagliate con opportuni coefficienti di ponderazione:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	87	100%	87
Portico	5	35%	1,75
balcone	21	25%	5,25
Veranda chiusa	16	60%	<u>9,60</u>
Totale in c.t.			<u>103,60</u>

L'altezza netta dei vani è pari a 3,00 m.

### QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, ubicato al piano secondo del fabbricato sito in Palermo (Sferracavallo) via Virgilio n. 3-5, ma catastalmente indicato al n. 2 della stessa via Virgilio, risulta iscritto al C.F. del comune di Palermo con i seguenti dati.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Cat.
2	832	4	A/4	7	5,5 vani	97 mq. escluse aree scoperte 88 mq.

L'immobile sopra identificato è intestato catastalmente a:

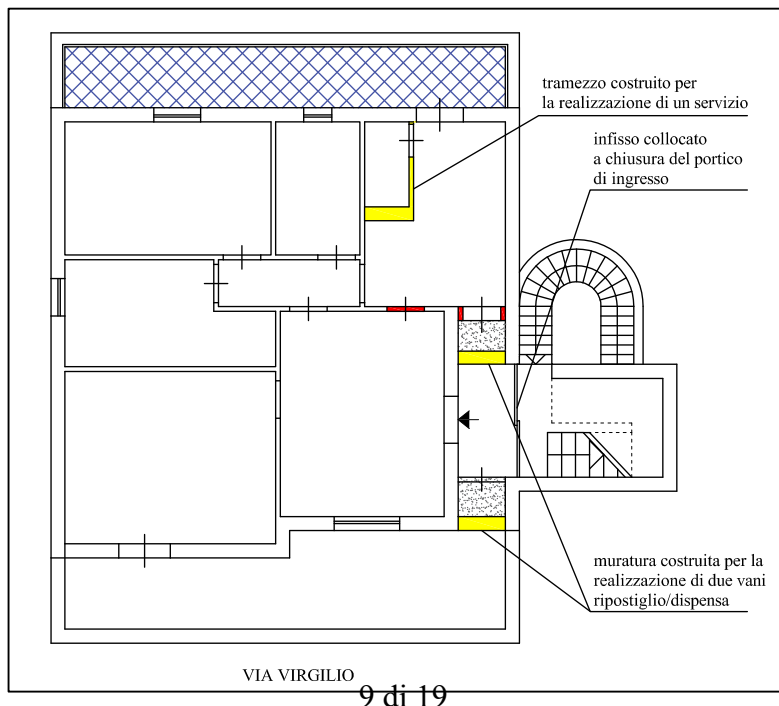
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 di proprietà.



Nell'allegato n. 3 viene riportata la visura catastale storica dell'immobile e nell'allegato n. 4 la planimetria catastale che presenta difformità rispetto allo stato di fatto rilevato.

Tali difformità consistono nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di porzioni di portico per realizzare due piccoli ambienti ripostiglio/dispensa e nella diversa distribuzione planimetrica consistente nella realizzazione di un servizio igienico. Con il colore rosso sono indicati i tramezzi demoliti rispetto alla distribuzione planimetrica catastale e con il colore giallo i tramezzi ricostruiti secondo l'attuale distribuzione planimetrica; la griglia di colore blu indica la veranda chiusa con infissi in alluminio preverniciato.

Di seguito si riporta il grafico dove vengono indicate le difformità planimetriche dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale e di progetto, grafico riportato nell'allegato n. 5.



9 di 19

Schema grafico da cui si evidenziano le difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indicazione della toponomastica, infatti al C.F. l'immobile risulta ubicato in via Virgilio al numero 3-5 piuttosto che al n. 2 come indicata al C.F.

#### QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un immobile destinato ad uso abitativo, sito in Palermo (Sferracavallo) via Virgilio n. 3-5, al piano secondo di un fabbricato costituito complessivamente da quattro elevazioni. L'immobile è iscritto al C.F. alla particella 832 sub 4 del foglio 2 ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due servizi igienici, un balcone su prospetto principale ed una veranda retrostante chiusa con infissi in alluminio preverniciato. La superficie commerciale è pari a 103,60 mq.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato delle difformità rispetto sia alla planimetria catastale che a quella depositata al Comune, consistenti nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di porzioni di portico per realizzare due piccoli ambienti ripostiglio/dispensa e nella diversa distribuzione planimetrica consistente nella realizzazione di un servizio igienico. Per tali difformità si prevedono i lavori volti al ripristino dei luoghi.

Per l'intero fabbricato è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 ed in particolare per l'immobile oggetto domanda con prot. 5723/1 del 13/04/1987, non ancora completata.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 129.600,00.

#### QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Come si rileva dalla Certificazione notarile, redatta dal Notaio Luca Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244 (All. 6).

Al dante causa l'immobile era pervenuto con atto di donazione del 14/01/1985 redatto dal Notaio Roberto Gattuso rep. n. 17069, registrato il 24/01/1985 al n. 1923 e trascritto il 11/02/1985 ai nn. 5748/4452 (All. 7).

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

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici del comune di Palermo rileva che per la costruzione è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria secondo la L.R. 47/85 in data 13/04/1987 con i seguenti numeri di protocollo n. 5723, 5723/1, 5723/2, 5723/3, 5723/4.

Per l'immobile oggetto della presente stima il signor \*\*\*\*\* ha presentato la domanda di concessione in sanatoria indicata al prot. 5723/1 (All. 8) non ancora completata.

Dal confronto tra il progetto allegato alla suddetta pratica di sanatoria (nell'allegato n. 9 si riporta copia dello stralcio grafico allegato alla pratica di sanatoria n. 5723/1 del 13/04/1987) e lo stato di fatto rilevato si sono individuate difformità planimetriche. Le difformità sono corrispondenti a quelle riscontrate nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, e consistono nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di porzione di portico per realizzare due piccoli ambienti ripostiglio/dispensa e nella diversa distribuzione planimetrica consistente nella realizzazione di un servizio igienico (All. 5, grafico che evidenzia le difformità rilevate).

Per completare la pratica edilizia di concessione in sanatoria ai sensi della L.R.47/85 è necessario presentare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato. I costi presuntivi per la definizione della detta pratica di sanatoria e per la successiva regolarizzazione dei lavori per la chiusura della veranda ai sensi dell'ex art. 20 della L.R. Sicilia n. 4/2003 vengono di seguito elencati.

Descrizione	Costo €
Perizia giurata per completare la pratica di sanatoria solo per l'immobile oggetto della presente procedura.	4.000,00
Certificazione impianti	500,00
Successivamente alla regolarizzazione si può procedere alla presentazione ex art. 20 per chiusura veranda di retrospetto	1.200,00

Oneri: € 25,00x16 mq=€ 400,00 Oneri per istruttoria pratica € 100,00 Spese tecniche € 700,00	
Attestato di conformità energetica	<u>200,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>5.900,00</u></b>

Prima di procedere con la definizione della pratica edilizia si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione dei due ambienti ripostiglio/dispensa e del nuovo servizio igienico i cui costi sono di seguito elencati.

Descrizione dei lavori da eseguire	Costo €
Demolizione del locale servizio igienico vuoto per pieno previa dismissione dell'infixso. Ripristino dell'area oggetto di intervento. Smaltimento dei rifiuti presso pubblica discarica.	
<b>A corpo</b>	<b>1.700,00</b>
Demolizione delle porzioni di muratura realizzate per definire gli ambienti dispensa/ripostiglio. Realizzazione della muratura rispettando i grafici di progetto e ripristino della muratura compreso lo strato di intonaco, finitura e tinteggiatura. Smaltimento dei rifiuti presso pubblica discarica.	
<b>A corpo</b>	<b>3.100,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.800,00</b>

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

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente utilizzato dalla debitrice esecutata.

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

Come già evidenziato nel "*Modulo di controllo della documentazione*" già depositato telematicamente, non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato.

#### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile elencati nel paragrafo di risposta al quesito n. 6 che possono essere stimati complessivamente in € 10.700,00.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano ipoteche sull'immobile oggetto del pignoramento.

#### TRASCRIZIONI

Trascrizione pignoramento in data 18/07/2022 ai nn. 35294 registro generale, 27971 registro particolare.

#### QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri gravanti sul bene pignorato.

#### QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non risulta costituito condominio.

#### QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di stima mi sono riferito anche ai dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari, in particolare rintracciati sui siti dedicati *IDEALISTA.it* per tipologie simili all'immobile oggetto di esecuzione (All. 10).

Gli stessi valori sono stati confrontati con quelli pubblicati dall'OMI (All. 11) e dal *Borsino Immobiliare* (All. 12).

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento ubicato al piano secondo, via Publio Terenzio, esteso 160 mq Richiesta € 215.000.000	Idealista.it	1.350,00
Appartamento ubicato al piano primo, via Filisto, esteso 90 mq Richiesta € 119.000	Idealista.it	1.300,00
Media valori di mercato (€/mq)		1.325,00



Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2023, risulta quanto di seguito:

*La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona E11: Suburbana/Sferracavallo paese-Baia del Corallo.*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.000	1.225	1.450	L (lorda)

Dai dati pubblicati dal *Borsino immobiliare*, per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Abitazioni civili	995	1.234	1.474

Tenuto conto di quanto sopra, considerando la tipologia dell'immobile, l'ubicazione e la panoramicità, il valore di mercato unitario, che risulta dalla media dei valori massimi sopra riportati, può essere stimato in 1.420,00 €/mq [(€ 1.350,00+1.450,00+1.474,00):3].

Superficie mq.	Valore di mercato unitario €/mq	Valore di stima immobile regolarizzato	Costi per la regolarizzazione dell'immobile	Valore di stima immobile nello stato in cui si trova
103,60	€ 1.420,00	€ 147.100,00	€ 10.700,00	€ 136.400,00

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 5% circa.

Pertanto, il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione

nello stato in cui si trova può essere stimato in € 129.600,00.

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

L'immobile è di proprietà della debitrice esecutata per la quota pari al 100%, pertanto, la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 18/01/2024

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**Allegato 1** – Estratto di mappa catastale foglio 2 part.IIa 832 sub 4;

**Allegato 2** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;

**Allegato 3** – Visura catastale storica foglio 2 part.IIa 832 sub 4;

**Allegato 4** – Planimetria catastale foglio 2 part.IIa 832 sub 4;

**Allegato 5** – Grafico di rilievo che evidenzia le difformità rispetto alle planimetrie catastale e di progetto;

**Allegato 6** – Atto di donazione del 23/03/2011, Notaio Dario Ricolo, rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244;

**Allegato 7** – Atto di donazione del 14/01/1985 redatto dal Notaio Roberto Gattuso rep. n. 17069, registrato il 24/01/1985 al n. 1923 e trascritto il 11/02/1985 ai nn. 5748/4452;

**Allegato 8** – Copia della pratica di concessione in sanatoria prot. 5723/1 del 13/04/1987;

**Allegato 9** – Copia dello stralcio di progetto allegato alla pratica di concessione in sanatoria prot. 5723/1 del 13/04/1987;

**Allegato 10**– Valori di mercato operatori del settore;

**Allegato 11**– OMI valori di mercato;

**Allegato 12**– Borsino Immobiliare valori di mercato;

**Allegato 13**– Documentazione fotografica.