

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. 367/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Imperiale Valentina

Custode Giudiziario: Avv. Billeci Barbara

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, composto da 5,5 vani catastali e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Via Bronte n. 76, piano 2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46.



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	24
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniali.....	28
10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	28
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	28
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	28
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	32
CONCLUSIONI.....	32
ELENCO ALLEGATI.....	33



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 03.03.2022 il G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Geom. Cannavò Domenico quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da BANCA MEDIOLANUM S.P.A. contro [REDACTED]

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 13/09/2022 Rep. n. 4948/2022, trascritto il 23.09.2022 ai nn. R.g. 45459, R.p. 36202 risulta essere il seguente:

- ✓ appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, composto da 5,5 vani catastali e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Via Bronte n. 76, piano 2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 10/03/2023, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Barbara Billeci, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 10.05.2023. Fissata, di concerto con il custode giudiziario, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 11.05.2023 alle ore 11.30, se ne è dato debito avviso alle parti esegutate con lettere raccomandate A.R.

Il giorno 10.05.2023 lo scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo Servizi Catastali la documentazione catastale relativa all'immobile staggito (Allegato 2).

Il giorno 11.05.2023, alle ore 11.35, il sottoscritto si è recato, unitamente all'Avv. Barbara Billeci quale custode, presso l'unità immobiliare pignorata sita in Palermo, Via Bronte 76 piano secondo, avendo accesso unitamente al custode dell'immobile per iniziare le operazioni peritali, nell'appartamento identificato al NCEU al fg. 47, p.la 4195/91.

Gli occupanti hanno consentito l'accesso presso il bene staggito (cfr. Verbale delle operazioni in Allegato 1).



In data 09.05.2023 tramite e-mail viene richiesto dallo scrivente copia atto di compravendita del 30.06.2015 rep. 208410 raccolta 6303 trascritto a Palermo il giorno 20 luglio 2015 ai nn. 28716/21867, da potere di [REDACTED] e [REDACTED], al Notaio Dario Fogazza; (Allegato 3)

In data 29.05.2023 sempre tramite e-mail viene sollecitato al Notaio Fogazza Dario la richiesta copia Atto di compravendita del 30.06.2015 rep. 208410 raccolta 6303 trascritto a Palermo il giorno 20 luglio 2015 ai nn. 28716/21867, da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato 4)

In data 15.06.2023 con prot. AREG/0739681/2023, l'esperto ha inoltrato presso L'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo la richiesta di visione documentazione e copia atti relativi all'immobile pignorato. (Allegato 5).

In data 29.06.2023 a mezzo PEC viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in merito all'immobile oggetto della procedura non è stato reperito nessun fascicolo edilizio e che l'ufficio dispone solo della licenza edilizia n. 801 del 05/09/1970, tenuto conto che l'immobile risulta essere stato realizzato dallo IACP bisogna rivolgersi presso lo stesso Ufficio per la richiesta di ulteriori documenti. (Allegato 6).

In data 03.07.2023 chiede tramite nota PEC richiesta copia atti presso gli uffici dello IACP di Palermo. (Allegato 7)

In data 05.07.2023 a mezzo PEC viene trasmessa nota 001-0009191-USC/2023 allo scrivente dall'ufficio Patrimonio dell'IACP che lo stesso ufficio ha richiesto la documentazione alla sezione 9 Gestione Tecnica e Manutenzione abitativa del Patrimonio; (Allegato 8)

In data 16.08.2023 il sottoscritto trasmette tramite nota PEC ulteriore sollecito per la richiesta copia atti; (Allegato 9)

Solo in data 13.09.2023 il sottoscritto si recava di sua iniziativa presso gli uffici dello IACP di Palermo sezione 9 Gestione del Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio e a seguito di numerose sollecitazioni riusciva a prendere visione della documentazione e dei progetti presenti in archivio;



Sulla base delle annotazioni e delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo è stato predisposto l'elaborato grafico rappresentativo dello stato attuale dell'immobile pignorato (Allegato 10).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 13/09/2022 Rep. n. 4948/2022, trascritto il 23.09.2022 ai nn. R.g. 45459, R.p. 36202, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, Scala C interno 5 edificio Q6, composto da 5,5 vani catastali e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenute alla signora come segue:

- ✓ in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Dario Fogazza di Palermo, in data 30 giugno 2015 al numero 208410/6303 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 20 luglio 2015 ai numeri 28716/21867, (allegato 16)



*Immagine aerea con l'individuazione
del fabbricato comprendente l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 11)*



- OVEST: Via Bronte

Dati di identificazione catastale

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195 sub 91 (cat. A/3), mentre al Catasto Terreni risulta censito al foglio 47, particella 6123.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

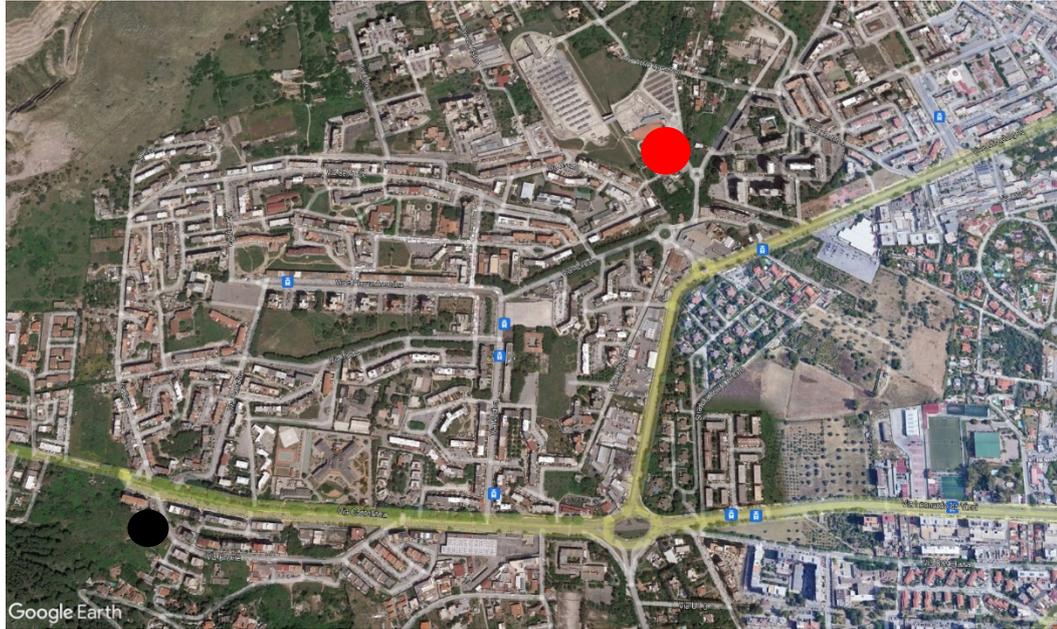
LOTTO UNICO – piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, Scala C interno 5 edificio Q6, composto da 5,5 vani catastali cucina, soggiorno, w.c., w.c. in camera, camera da letto matrimoniale, ripostiglio, camera singola, disimpegno, veranda, e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46, mentre al CT risulta censita al foglio di mappa 47 p.lla 6123.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un palazzo residenziale risalente a metà degli anni '70, ubicato in all'estrema periferia ovest (zona Borgo Nuovo), zona della città di Palermo, distante circa 3000 metri dal centro, caratterizzata per lo più da edilizia abitativa di residenziale condominiale. L'area, prossima alla via Leonardo Da Vinci e Viale Michelangelo, è ampiamente dotata attrezzature e di servizi alla residenza e risulta connotata da una massiccia presenza di attività commerciali, (Centro Commerciale La Torre) (v. Inquadramento fotografico generale in Allegato 11).

Il fabbricato che comprende il bene in argomento, costituito da sei elevazioni fuori terra, è realizzato con struttura in c.a. e solai latero-cementizi, ha copertura a falde e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (foto 1 - 2 in Allegato 21).





● Ubicazione immobile

● centro commerciale “LA TORRE”



I prospetti, si mostrano in ottimo stato di manutenzione, sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni e coloriture in parte chiare e parte scure, non presentano nessun segno di usura, alcuni balconi dello

stabile invece richiedono una manutenzione sulla parte sottostante, il prospetto del piano terra invece è interamente rivestito con marmo di colore chiaro, anch'esso si presenta in ottimo stato di conservazione. La copertura piana reca un manto di guaina bituminosa impermeabilizzante, in perfetto stato di manutenzione, sono presenti inoltre idonee pendenze per permettere all'acqua di incanalarsi nelle colonne di scarico presenti, i parapetti dei balconi sono realizzate con ringhiere in ferro, e vetro e risultano ad occhio essere in perfetto stato.



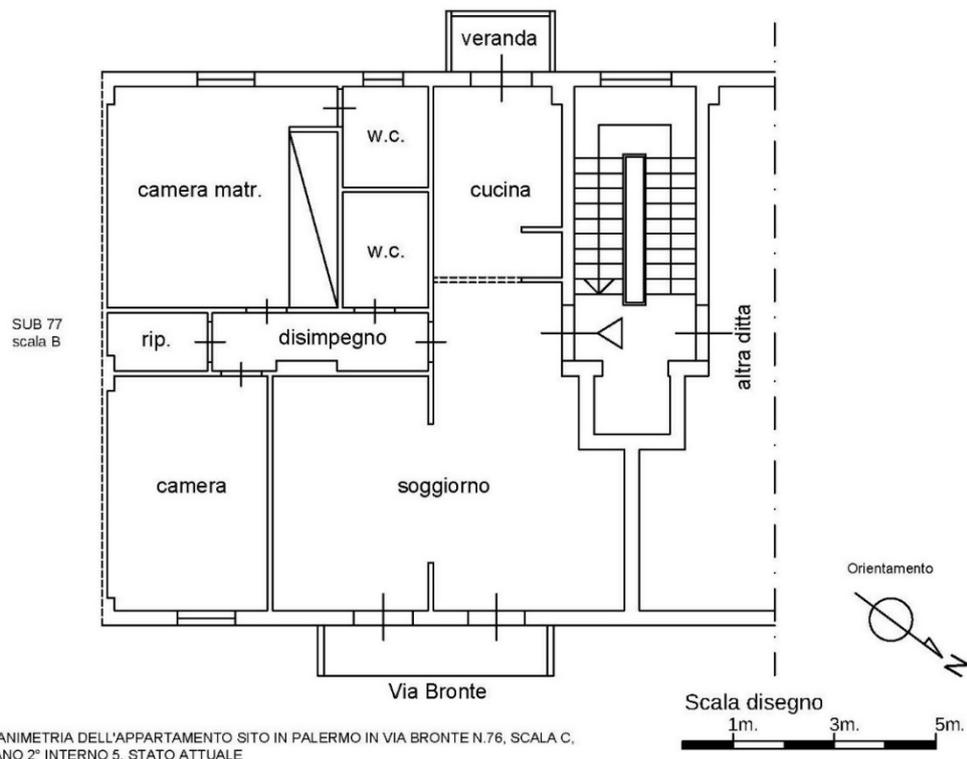
Il cornicione della copertura invece necessita di un intervento di manutenzione in quanto è evidente lo stato di ammaloramento dovuto al distacco parziale degli intonaci.

APPARTAMENTO

All'appartamento si accede dalla scala C del civ.76 del complesso edilizio di Via Bronte, tramite un portone in ferro e vetro si accede ad un ampio androne dove è presente il vano scala comune e l'ascensore condominiale che conduce



ai vari piani, ovviamente si raggiunge il piano secondo, e l'accesso all'appartamento si trova alla destra del pianerottolo di arrivo, tramite la scala, oppure alla sinistra se si arriva



tramite ascensore.

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo, l'accesso allo stabile avviene da via Bronte tramite un accesso comune che immette nel vano scala e nel vano ascensore, da



li si può avere accesso alla proprietà oggetto della presente. L'appartamento, nella sua attuale consistenza, risulta dunque costituito da ingresso (foto 4-5) di cui si può subito avere accesso ad un vano adibito a soggiorno, una cucina con annessa veranda, un corridoio (foto 9-10) che dà accesso alla zona notte, una cameretta singola, una camera matrimoniale e un ripostiglio (foto 20), (foto 15-16), un servizio igienico, un servizio igienico destinato alla camera matrimoniale, (foto 18-19). Inoltre, è presente anche un balcone, che permette di affacciare su via Bronte (foto 28-29-30).



Ingresso appartamento



Cucina



Veranda/cucina



soggiorno/pranzo



Soggiorno



Corridoio





Vista cucina/soggiorno



bagno



Ripostiglio



camera matrimoniale



Servizio igienico camera matr.



camera singola



Balcone via Bronte



Vista balcone via Bronte



L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a m 2.90, la pavimentazione è interamente realizzata con piastrelle di gres porcellanato, che rivestono anche le pareti del servizio igienico fino a m 2.00 e anche quella della cucina anch'esse fino a m 1.50.

Le pareti, al pari dei soffitti, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura e decorazioni con cornici in gesso e carta da parati. Ogni stanza presenta una colorazione diversa, il corridoio è ben rifinito, la tinteggiatura del corridoio, della camera matrimoniale del salone e dell'ingresso risulta essere applicata tramite un particolare decoro.

Nel salone sono presenti della decorazione sulle pareti con l'applicazione di carta da parati e controsoffittatura in gesso con applicazione di faretti a led che rendono gradevole l'ambiente e ben definito anche nella colorazione.

Le pareti della cucina invece risultano essere piastrellate con mattonelle di ceramica delle dimensioni 10x10 cm fino ad un'altezza di ml 1.50, mentre la restante parete è tinteggiata di colore bianco.

Nel complesso l'appartamento risulta essere ben rifinito.

Le aperture esterne recano infissi in alluminio con trattamento di superficie bianco completi di serrande in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindato con pannelli impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono direttamente aerati e illuminati.

L'appartamento è dotato di un balcone, che si affaccia su Via Bronte lato sud del complesso edilizio, e uno che si affaccia su area condominiale e che funge da veranda chiusa con infissi in alluminio.

I balconi risultano essere pavimentati con piastrelle in gress adatti per esterni, è presente in entrambi una ringhiera in ferro e vetro ben curata.

Entrambi presentano un ottimo stato di manutenzione e conservazione. *(foto28- 29-30).*

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto, connotata nel complesso da finiture di normale livello e da buone condizioni d'uso e di manutenzione, non è interessata da ammaloramenti, né da discromie e presenza di muffe, e non sono presenti zone di umidità di condensa e di risalita.

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.



- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale, tramite cisterna condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico, dato che l'immobile non è allacciato alla rete cittadina di distribuzione di gas metano.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata alla fognatura dinamica comunale.
- È presente impianto di climatizzazione con pompe di calore, uno è presente in salone, invece un altro si trova in camera da letto matrimoniale.
- Impianto elettrico sottotraccia, conforme alle vigenti disposizioni normative.
- Impianto citofonico, televisivo e telefonico.

Tutti i già menzionati impianti, sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente, sono conformi alle norme in vigore all'epoca della loro realizzazione e del rilascio del certificato di abitabilità.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare risulta provvista di attestato di prestazione energetica (APE) che attesta la classe energetica dell'unità in Classe G.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c.

Consistenza dell'immobile – L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto non conforme, di cui si tratterà specificatamente nel prosieguo della relazione.

Le difformità sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto si terrà conto al momento della stima. (v. planimetria catastale in Allegato 2).

La determinazione della consistenza dell'appartamento è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA		
Superficie coperta lorda	mq	106,96
Superficie balcone	mq	7.25

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:



Vano	Superficie (mq)	Esposizione	balcone (mq)
Ingresso	4,70	Nord	7,25
Corridoio	4,65	Interna	
WC-bagno	3,88	Interna	
Soggiorno	31,00	Sud-Est	
Camera Matr.	16,54	sud	
Camera sing.	14,60	Est	
Cucina	9,65	Sud-est	
w.c.	3,36	Sud-est	
Ripostiglio	2,23	Interna	
TOTALE	90,61	—	

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell’immobile - misurata al lordo della muratura d’ambito e della tramezzatura interna - e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$SC = SL + x S1 + y S2 + \dots + z S3$$

dove:

SC = superficie commerciale

SL = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive S1,

S2, S3 = superfici pertinenze esclusive

Si procede, adesso, alla determinazione della superficie commerciale dell’immobile in oggetto secondo la formula di cui sopra, precisando quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali (scale, pianerottoli, ballatoi, aree di uso comune, locali tecnici, giardini, aree a verde, camminamenti, ecc.), in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.



Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup.
Superficie coperta	106,96	1,00	106,96
Superficie	7,25	0,30	2,175
Totale superficie commerciale			109,135

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Documentazione catastale in Allegato 2):

N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rend.
1	47	4195	91	2	A/3	6	5,5 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte: 115 m ²	Euro 312,46

Indirizzo: Via Bronte n.76 Scala C Interno 5 Piano 2

e risulta così intestato:

- [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Palermo (G273) (PA)

Foglio 47 Particella 6114
 Foglio 47 Particella 6115
 Foglio 47 Particella 6116
 Foglio 47 Particella 6117
 Foglio 47 Particella 6118
 Foglio 47 Particella 6119
 Foglio 47 Particella 6120
 Foglio 47 Particella 6121
 Foglio 47 Particella 6122
 Foglio 47 Particella 6123
 Foglio 47 Particella 6124

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

**1. dall'impianto al 01/019/1987 antecedente l'impianto meccanografico
 Immobile predecessore**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 particella 4195 Subalterno 91

DATI DERIVANTI DA: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989

2. dal 01/09/1987 al 01/01/1992



Immobile AttualeComune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **47** Particella **4195** Subalterno **91**Rendita: **Lire 1.771**Zona censuaria **2**Categoria **A/3c**, Classe **6**, Consistenza **5,5 vani**Partita: **165211**Busta mod.58: **165211**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/09/1987 in atti dal 10/02/1992 (n. 30890/1987)

3. dal 01/01/1992**Immobile Attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **47** Particella **4195** Subalterno **91**Rendita: **Lire 1.771**Zona censuaria **2**Categoria **A/3c**, Classe **6**, Consistenza **5,5 vani**Partita: **165211**Busta mod.58: **165211**

VARIAZIONE DEL QUADRO TERRIFFARIO DEL 01/01/1992

DATI SUPERFICIE:**dal 09/11/2015****Immobile attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **47** particella **4195** Subalterno **91**Totale: **116 m²**Totale escluse aree scoperte: **115 m²****Intestati** – La situazione degli intestati nel ventennio è la seguente:**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE****POPOLARICON SEDE IN PALERMO****dall'impianto al 11/01/1996**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

(1) Impianto meccanografico del 01/01/1989

[REDACTED]

dal 11/01/1996 al 19/12/2007

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

(2). Atto del 11/01/1996 Pubblico ufficiale ZAMMITTI GABRIELE Sede PALERMO

(PA) Repertorio n. 746 - RECUPERO DA NOTA DI TRASCRIZIONE Voltura n.

2292.1/1996 - Pratica n. 85441 in atti dal 19/02/2003

[REDACTED]



[REDACTED]

dal 19/12/2007 al 04/05/2011

Diritto di: Proprietà per 4/6 (deriva dall'atto 3)

(3). DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2007 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 371 n. 27 registrato in data 27/03/2008 - IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 14574.1/2008 - Pratica n. PA0178095 in atti dal 08/05/2008

[REDACTED]

dal 19/12/2007 al 04/05/2011

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 3)

(3). DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2007 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 371 n. 27 registrato in data 27/03/2008 - IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 14574.1/2008 - Pratica n. PA0178095 in atti dal 08/05/2008

[REDACTED]

dal 19/12/2007 al 04/05/2011

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 3)

(3). DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2007 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 371 n. 27 registrato in data 27/03/2008 - IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 14574.1/2008 - Pratica n. PA0178095 in atti dal 08/05/2008

[REDACTED]

dal 04/05/2011 al 30/06/2015

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

(4). DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2011 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 9990 n. 1247 registrato in data 03/04/2012 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 15155.1/2012 - Pratica n. PA0163711 in atti dal 09/05/2012

[REDACTED]

dal 04/05/2011 al 30/06/2015

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

(4). DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2011 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 9990 n. 1247 registrato in data 03/04/2012 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 15155.1/2012 - Pratica n. PA0163711 in atti dal 09/05/2012



**dal 30/06/2015**

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)
 5. Atto del 30/06/2015 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (PA)
 Repertorio n. 208410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
 21867.1/2015 Reparto PI di PALERMO in atti dal 20/07/2015

La particella corrispondente al fabbricato che comprende il bene in argomento è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Documentazione catastale in Allegato 2).

Situazione dal 28/10/1998

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale
1	47	6123		ENTE URBANO	6	31		

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 03/06/2010 Pratica n. PA0208398 in atti dal 03/06/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 208398.1/2010)

Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94

Dati identificativi**Dall'impianto al 24/04/2003****Immobile predecessore**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **47** Particella **1774**

Impianto meccanografico del 08/03/1988

dal 24/04/2003 al 03/06/2010**Immobile predecessore**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **47** Particella **4195**

FRAZIONAMENTO del 01/09/1987 Pratica n. 235761 in atti dal 24/04/2003 (n. 9931.1/1987)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4196

Foglio 47 Particella 4197



Foglio 47 Particella 1774

dal 03/06/2010

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **47** Particella **6123**

FRAZIONAMENTO del 03/06/2010 Pratica n. PA0208398 in atti dal 03/06/2010
presentato il 15/04/2010 (n. 208398.1/2010)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4195

Foglio 47 Particella 6131

Foglio 47 Particella 6126

Foglio 47 Particella 6115

Foglio 47 Particella 6108

Foglio 47 Particella 6107

Foglio 47 Particella 6097

Foglio 47 Particella 6128

Foglio 47 Particella 6116

Foglio 47 Particella 6102

Foglio 47 Particella 1882

Foglio 47 Particella 6119

Foglio 47 Particella 6118

Foglio 47 Particella 6114

Foglio 47 Particella 6111

Foglio 47 Particella 6110

Foglio 47 Particella 6106

Foglio 47 Particella 6105

Foglio 47 Particella 6132

Foglio 47 Particella 6130

Foglio 47 Particella 6127

Foglio 47 Particella 1281

Foglio 47 Particella 4217

Foglio 47 Particella 4202

Foglio 47 Particella 4197

Foglio 47 Particella 6136

Foglio 47 Particella 6129

Foglio 47 Particella 6112

Foglio 47 Particella 6101

Foglio 47 Particella 1886

Foglio 47 Particella 1885

Foglio 47 Particella 4203

Foglio 47 Particella 6096

Foglio 47 Particella 6095

Foglio 47 Particella 6137

Foglio 47 Particella 6135

Foglio 47 Particella 6125

Foglio 47 Particella 6124

Foglio 47 Particella 6120

Foglio 47 Particella 6109



Foglio 47 Particella 6104
 Foglio 47 Particella 6099
 Foglio 47 Particella 1883
 Foglio 47 Particella 6134
 Foglio 47 Particella 6133
 Foglio 47 Particella 6122
 Foglio 47 Particella 6121
 Foglio 47 Particella 6117
 Foglio 47 Particella 6098
 Foglio 47 Particella 1893
 Foglio 47 Particella 6094
 Foglio 47 Particella 6113
 Foglio 47 Particella 6103
 Foglio 47 Particella 6100

Dati di classamento

dall'impianto al 24/04/2003

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 1774

Redditi: dominicale **Euro 151,44 Lire 293.220**

agrario **Euro 58,89 Lire 114.030**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **02**

Superficie: **16.290 m2**

Partita: **50534**

Impianto meccanografico del 08/03/1988

dal 24/04/2003 al 28/04/2003

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4195

Redditi: dominicale **Euro 48,48**

agrario **Euro 18,85**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **02**

Superficie: **5.215 m2**

FRAZIONAMENTO del 01/09/1987 Pratica n. 235761 in atti dal 24/04/2003 (n. 9931.1/1987)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4196

Foglio 47 Particella 4197

Foglio 47 Particella 1774

dal 28/04/2003 al 03/06/2010

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4195

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **8.807 m2**



Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
TIPO MAPPALE del 01/09/1987 Pratica n. 237629 in atti dal 28/04/2003 (n. 9931.1/1987)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4190

Foglio 47 Particella 4194

Foglio 47 Particella 4193

dal 03/06/2010

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **47** Particella **6123**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **631 m2**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 03/06/2010 Pratica n. PA0208398 in atti dal 03/06/2010
presentato il 15/04/2010 (n. 208398.1/2010)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 47 Particella 4195

Foglio 47 Particella 6131

Foglio 47 Particella 6126

Foglio 47 Particella 6115

Foglio 47 Particella 6108

Foglio 47 Particella 6107

Foglio 47 Particella 6097

Foglio 47 Particella 6128

Foglio 47 Particella 6116

Foglio 47 Particella 6102

Foglio 47 Particella 1882

Foglio 47 Particella 6119

Foglio 47 Particella 6118

Foglio 47 Particella 6114

Foglio 47 Particella 6111

Foglio 47 Particella 6110

Foglio 47 Particella 6106

Foglio 47 Particella 6105

Foglio 47 Particella 6132

Foglio 47 Particella 6130

Foglio 47 Particella 6127

Foglio 47 Particella 1281

Foglio 47 Particella 4217

Foglio 47 Particella 4202

Foglio 47 Particella 4197

Foglio 47 Particella 6136

Foglio 47 Particella 6129

Foglio 47 Particella 6112

Foglio 47 Particella 6101

Foglio 47 Particella 1886



Foglio 47 Particella 1885
Foglio 47 Particella 4203
Foglio 47 Particella 6096
Foglio 47 Particella 6095
Foglio 47 Particella 6137
Foglio 47 Particella 6135
Foglio 47 Particella 6125
Foglio 47 Particella 6124
Foglio 47 Particella 6120
Foglio 47 Particella 6109
Foglio 47 Particella 6104
Foglio 47 Particella 6099
Foglio 47 Particella 1883
Foglio 47 Particella 6134
Foglio 47 Particella 6133
Foglio 47 Particella 6122
Foglio 47 Particella 6121
Foglio 47 Particella 6117
Foglio 47 Particella 6098
Foglio 47 Particella 1893
Foglio 47 Particella 6094
Foglio 47 Particella 6113
Foglio 47 Particella 6103
Foglio 47 Particella 6100

Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 47 Particella 1774**

1. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 08/03/1988

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 47 Particella 4195**

1. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

dal 01/09/1987 al 01/09/1987

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 01/09/1987 Pratica n. 235761 in atti dal 24/04/2003 (n. 9931.1/1987)

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di provenienza.

Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

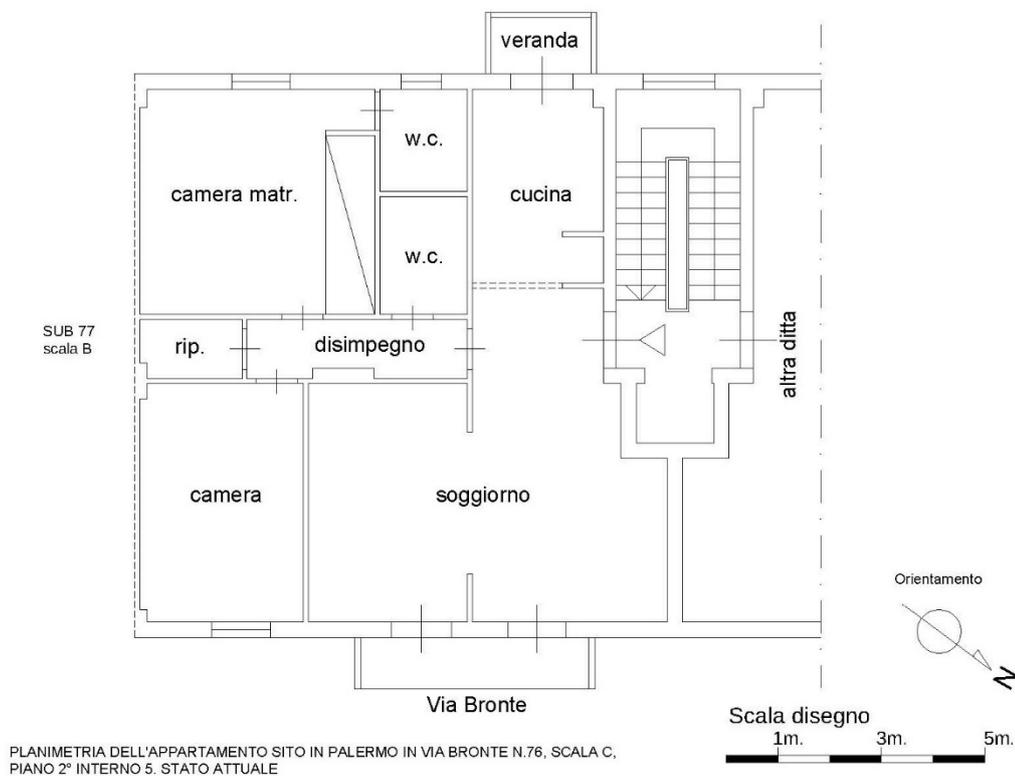
Differmità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale



L'appartamento, così come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita (cfr. Allegato 2):

1. eliminazione parte degli originari tramezzi e costruzione di nuove pareti divisorie per la realizzazione di nuove aperture nel vano salone e nel bagno oltre alla chiusura con infissi in alluminio della veranda che si affaccia su area condominiale, ad alcune migliorie decorative (Allegato 13, *planimetria dell'immobile con le indicazioni delle difformità*)

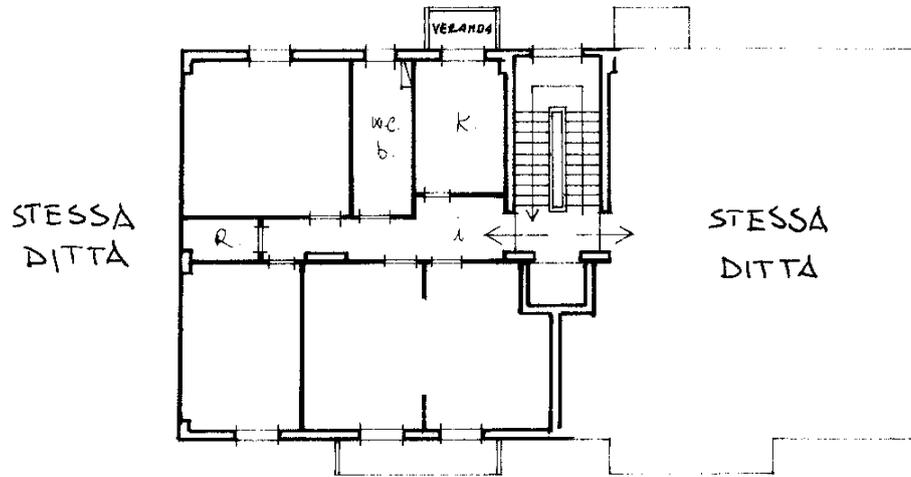
Si evidenzia, inoltre, che nella planimetria catastale non risultano aggiornate le variazioni delle nuove pareti divisorie all'attuale stato dei luoghi.



Le difformità riscontrate, sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, dovranno, pertanto, essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate procedendo ad una variazione catastale DOCFA, con un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, pari a circa Euro 700,00.

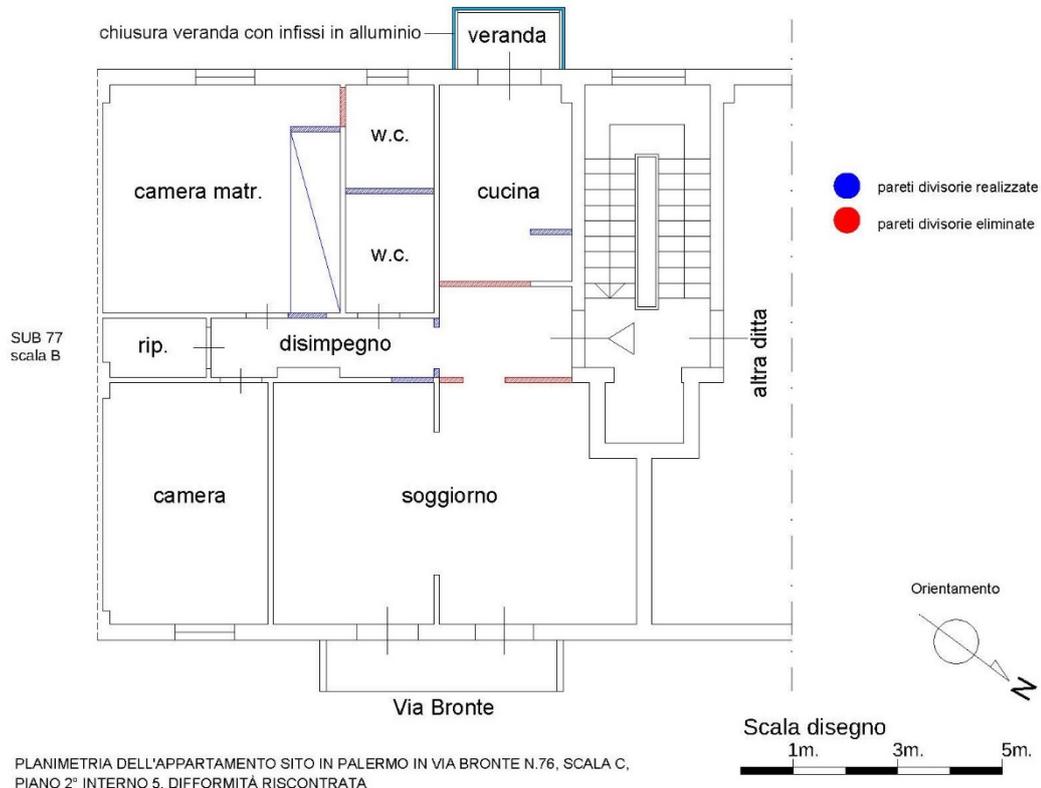


Planimetria catastale presente in Atti



VIA BRONTE

Dal punto di vista catastale le planimetrie presenti in atti presentano delle difformità con



Allegato 13

stato dei luoghi e pertanto catastalmente necessitano di essere regolarizzate.



QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, Scala C interno 5 edificio Q6, composto da 5,5 vani catastali e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46.

È composto da un ampio ingresso che permette di accedere al vano adibito a soggiorno, cucina, una camera singola, una camera matrimoniale con annesso w.c., un wc-bagno, corridoio e ripostiglio; confina con Via Bronte civ. 76 a Nord-Ovest, con appartamento sub 77 Scala B a Sud, con proprietà condominiale a est e con appartamento sub 92 a nord-est. È riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 47, p.lla 4195 sub 91. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa distribuzione interna e chiusura della veranda annessa alla cucina.

L'edificio in cui è compreso l'appartamento è stato costruito giusta licenza edilizia n. 801 del 05.09.1970, rilasciata dal Comune di Palermo (allegato 14).

Inoltre, sono stati visionati i grafici di progetto che non risultavano allegati alla licenza edilizia, e tuttavia lo stato dei luoghi non risulta conforme in ordine alla descrizione riportate in seno agli atti di provenienza.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è sprovvisto provvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna sono ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l'art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. Resta a carico dell'aggiudicatario dell'immobile in oggetto l'onere di procedere alla regolarizzazione delle opere indicate al punto precedente.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 104.975,00



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

La titolarità del bene costituente il compendio immobiliare pignorato risulta essere la seguente:

- [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La storia del dominio ventennale risulta essere la seguente:

- Con atto di compravendita in Notaio Dario Fogazza di Palermo del 30.06.2015 Rep. n. 208410/6303 (Allegato 16), trascritto in data 20.07.2015 ai nn. 28716/21867, [REDACTED] acquistava, per l'intera quota la piena proprietà in regime di comunione legale, da potere dei signori [REDACTED], il seguente immobile:

“Appartamento sito in Palermo, Via Bronte n.76, secondo piano, Scala C interno 5 edificio Q6, composto da 5,5 vani catastali e censita al CF del Comune di Palermo al foglio 47, particella 4195, sub 91, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46”.

- Ai danti causa [REDACTED] e [REDACTED] il bene suddetto era pervenuto in ordine alla quota di 2/6 in forza di successione legittima del 19.12.2007 registrata a Palermo in data 18.03.2008 al numero 27/371/8, trascritta in data 15.01.2009 ai numeri 3781/2652, e relativa nota di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Palermo in data 20.07.2015 ai numeri 28717/21868, del padre signor [REDACTED], in ordine alla restante quota indivisa di 4/6 in forza di successione legittima del 04.05.2011 registrata a Palermo 1 in data 03.04.2012 al numero 1247/9990/12, trascritta in data 22.06.2012 ai numeri 29079/23476, e la relativa nota di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario, in forza di atto Pubblico Amministrativo emesso dal Tribunale di Palermo, in data 22.12.2011 al numero 4663/2011 di repertorio e trascritto a Palermo



in data 13.01.2012 ai numeri 1988/1694 a favore di [REDACTED] e contro la signora

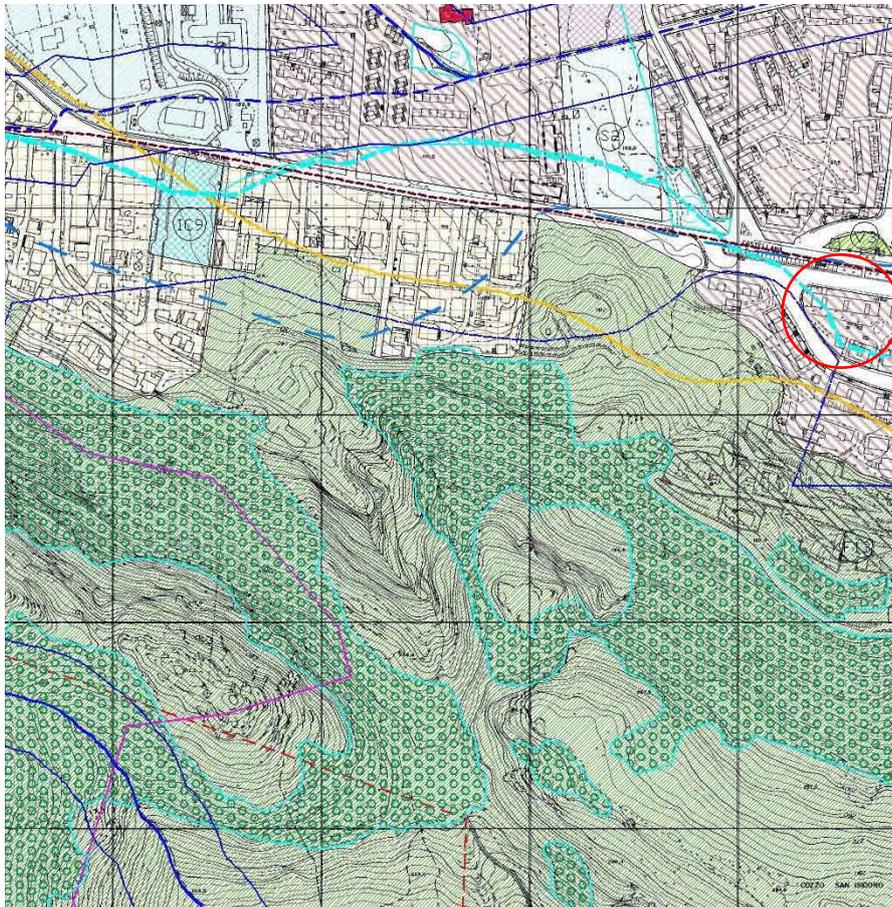
[REDACTED].
- Ai danti causa [REDACTED]

[REDACTED] era pervenuto per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni, dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo, con sede in Palermo cod. fisc. 00257270827 in forza di Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gabriele Zammitti di Palermo in data 11.01.1996 al numero 746 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 23.01.1996 ai numeri 2835/2292

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

▪ ***Regolarità urbanistica***

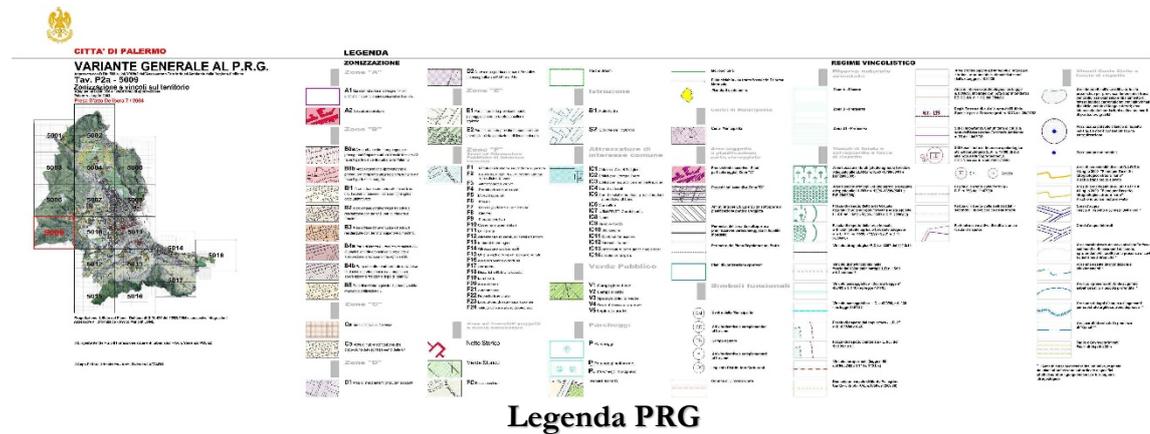
Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir.n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in Zona territoriale omogenea **B4b** (artt. 6 delle



Stralcio PRG



N.T.A.), comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni Cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città. Inoltre, comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata “Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq (cfr. *Stralcio della Tav. P2a-5009 – Zonizzazione e vincoli sul territorio in Allegato 15*).



L'area in cui ricade la particella 6123 non è soggetta a vincoli di alcun tipo.

1. Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2.
 2. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.
 3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5.
 4. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
- **Regolarità edilizia**

Il fabbricato che comprende l'immobile in argomento è stato costruito giusta licenza edilizia n. 801 del 05.09.1970, rilasciata dal Comune di Palermo. (Allegato 14).

Atteso che tutte le pratiche edili antecedenti al 1978 non sono disponibili presso il

Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per via della mancata catalogazione delle stesse, l'esperto ha inoltrato la richiesta di visione e copia della licenza edilizia e dei grafici di progetto allo stesso.

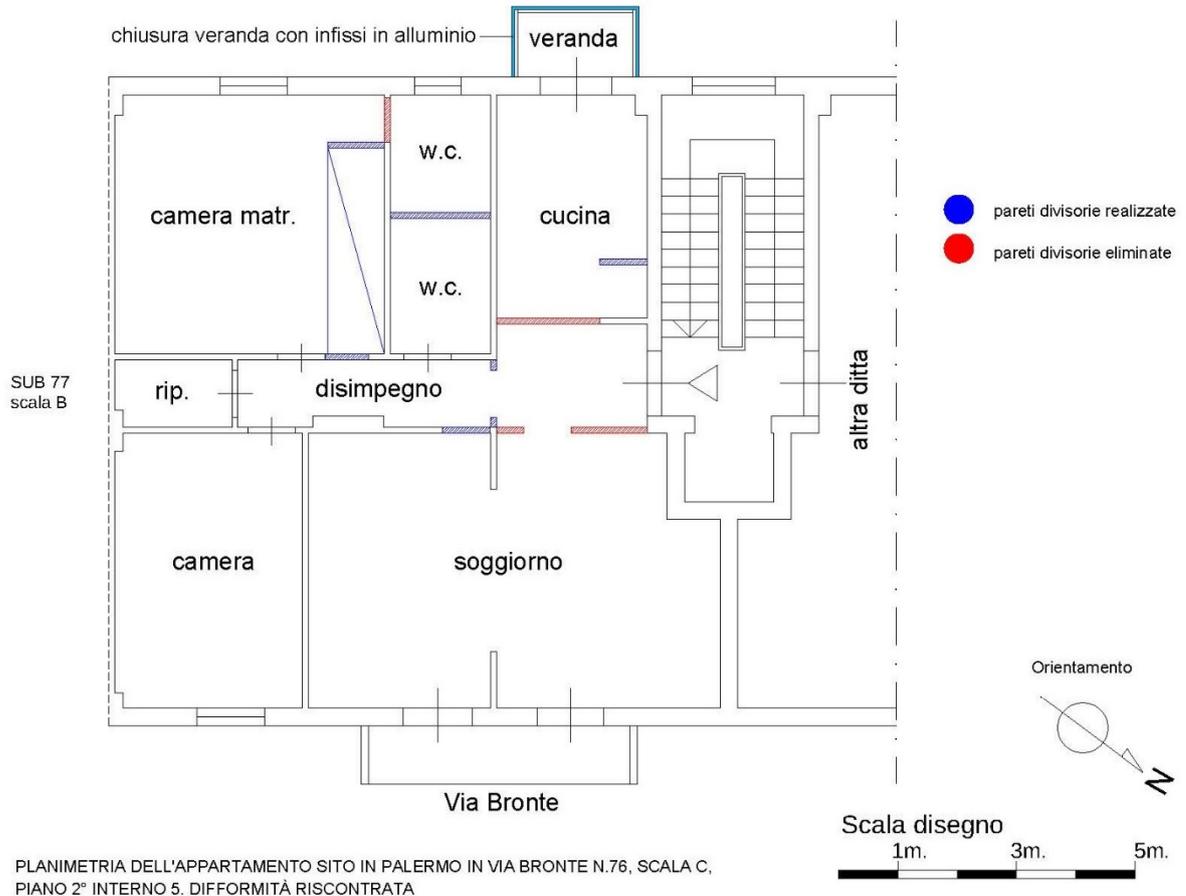
- a) Con attestazione prot. AREG/0739681/2023 del 15.06.2023 (allegato 5) veniva effettuata una richiesta copia atti immobili sito in Via Bronte n. 76, presso l'ufficio competente di Via Ausonia, del Comune di Palermo Settore Edilizia Privata;
- b) In data 29.06.2023 a mezzo PEC viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in merito all'immobile oggetto della procedura non è stato reperito nessun fascicolo edilizio e che l'ufficio dispone solo della licenza edilizia n. 801 del 05/09/1970, tenuto conto che l'immobile risulta essere stato realizzato dallo IACP bisogna rivolgersi presso lo stesso Ufficio per la richiesta di ulteriori documenti. (Allegato 6).
- c) In data 03.07.2023 chiede tramite nota PEC richiesta copia atti presso gli uffici dello IACP di Palermo. (Allegato 7)
- d) In data 05.07.2023 a mezzo PEC viene trasmessa nota 001-0009191-USC/2023 allo scrivente dall'ufficio Patrimonio dell'IACP che lo stesso ufficio ha richiesto la documentazione alla sezione 9 Gestione Tecnica e Manutenzione abitativa del Patrimonio; (Allegato 8)
- e) In data 16.08.2023 il sottoscritto trasmette tramite nota PEC ulteriore sollecito per la richiesta copia atti; (Allegato 9)
- f) Solo in data 13.09.2023 il sottoscritto si recava di sua iniziativa presso gli uffici dello IACP di Palermo sezione 9 Gestione del Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio e a seguito di numerose sollecitazioni riusciva a prendere visione della documentazione e dei progetti presenti in archivio;

Dai grafici di progetto presenti in archivio, si evidenziano, tuttavia, le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale acquisita dal sottoscritto relativa al primo accatastamento effettuato in data 01/09/1987, (cfr. planimetria in Allegato 2):

1. eliminazione parte degli originari tramezzi e costruzione di nuove pareti divisorie per la realizzazione e lo spostamento di aperture del bagno e del salone.



2. Chiusura veranda/balcone con infisso in alluminio.



Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna di cui al superiore punto 1, sono ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l’art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, occorre regolarizzare le opere che hanno determinato la diversa distribuzione interna dell'alloggio mediante la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti, compensi tecnici e spese accessorie, si stimano in circa Euro 2.700,00.

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna di cui al superiore punto 2,



sono ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 20, legge 4 del 2003 chiusura di verande e balconi con struttura precaria rimovibile, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, occorre regolarizzare le opere che hanno determinato la diversa distribuzione interna dell’alloggio mediante la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA art. 20), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti, compensi tecnici e spese accessorie, si stimano in circa Euro 50,00 al mq.

L’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell’appartamento, come in precedenza calcolate, può dunque essere quantificato in circa Euro 3.700,00.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L’immobile pignorato risulta, in atto, nel possesso del debitore esecutato, che ivi dimora con il proprio nucleo familiare.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

Si evidenzia che, per quanto riportato all’art. 7 dell’atto di vendita del 11.01.1996 Rep. n. 746 registrato a Palermo il 23.01.1996 ai n. 2835/2292 (Allegato 17), l’immobile pignorato era soggetto al divieto di alienazione, neppure parzialmente, dalla parte acquirente a nessun titolo né potrà essere modificata la destinazione d’uso, per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di stipula del superiore atto e, decorso il termine di 10 anni, al diritto di prelazione in favore dello I.A.C.P. ai sensi dell’art. 9, L.R. n. 26 del 22.03.1963 nel caso di vendita.

Con riguardo all’anzidetto diritto di prelazione, va precisato che esso opera esclusivamente a danno del primo assegnatario. Inoltre, nell’ipotesi di trasferimento in sede di procedura esecutiva, dato che lo stesso è caratterizzato da natura non volontaria, viene esclusa l’operatività del divieto di alienazione e, conseguentemente, del diritto di prelazione, poiché le medesime finalità della esecuzione forzata (soddisfazione dei creditori mediante il conseguimento di un prezzo di aggiudicazione adeguato)



verrebbero disattese dalla prelazione dello I.A.C.P., esercitata, invece, ad un prezzo di cessione di gran lunga inferiore rispetto a quello ricavabile dal libero mercato. Pertanto, verificatosi il trasferimento coattivo, il bene non è più soggetto al regime di circolazione vincolato (divieto di alienazione e diritto di prelazione dello I.A.C.P.), ma diviene liberamente commerciabile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dalla Dott. Antonino Ferrara, Notaio in Saronno, in data 07/10/2022, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria richiesta in data 15/09/2023. (*Allegato 18*)

➤ **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 20/07/2015 - Registro Particolare 3176 Registro Generale 28718 per la somma di euro 212.223,48, per la durata di anni 30 a garanzia del finanziamento di euro 106.111,74, concesso dalla BANCA MEDIOLANUM SPA con sede a Basiglio – Milano Tre.

Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 208411/6304 del 30/06/2015
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Immobili siti in PALERMO(PA) Via Bronte 76 Abitazione di Tipo Economico Foglio 47
 p.lla 4195 sub 91
 SOGGETTO DEBITORE

➤ **TRASCRIZIONI**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2015 - Registro Particolare 21867 Registro Generale 28716

Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 208410/6303 del 30/06/2015
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PALERMO(PA) Via Bronte 76 Abitazione di Tipo Economico Foglio 47 p.lla 4195 sub 91

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2022 - Registro Particolare 36202 Registro Generale 45459

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 4948/2022 del 13/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI

Immobili siti in PALERMO(PA) Via Bronte 76 Abitazione di Tipo Economico Foglio 47 p.lla 4195 sub 91

- Dall'ispezione ipotecaria richiesta dalla scrivente, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori



formalità in capo ai debitori eseguiti e relative all'immobile pignorato (Allegato 18).

- Difformità urbanistico-edilizie, i cui costi di regolarizzazione, quantificati in complessivi euro 3.700,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene costituente il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori eseguiti risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile comprendente il bene staggito, per quanto appreso nel corso della visita, non ha costituito un condominio, né si avvale di un soggetto specifico che ne cura l'amministrazione e, pertanto, non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo. Non risulta, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del bene, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.



Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. La dinamica delle compravendite tendenzialmente positiva degli ultimi anni non si è riflessa sull'andamento dei prezzi, che, nel settore residenziale, continuano a registrare variazioni negative con riguardo alle abitazioni usate. Anche l'Istat certifica che i prezzi delle abitazioni nuove sono in lieve ma significativo incremento, a differenza del mercato dell'usato, che vede prezzi in discesa.

Per il 2023 si prevede la crescita del numero delle compravendite, un leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e una tendenziale stabilità dei prezzi [fonte: *Nomisma, Osservatorio Tecnocasa, Fiaip*].

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dal sito *Immobiliare.it* (Allegato 21) ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali anno di costruzione, consistenza, livello di piano, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 1.250,00.

Inoltre, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (cfr. Allegato 21):

- **O.M.I.** – *Zona:* Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO
Tipologia: Abitazioni di civile – Min €/mq 850,00 – Max €/mq 1.100,00
- **Borsino Immobiliare** – *Zona:* BAIDA P. RIDENTE BOCCADIFALCO
Tipologia: Abitazioni di residenziale – Min €/mq 671,00 – Max €/mq 917,28
- **Immobiliare.it** – *Zona:* UDIATORE, LEONARDO DA VINCI ALTA, BORGO NUOVO, CASTELLANA
Tipologia: Abitazioni di residenziale – Min €/mq 943,39 – Max €/mq 1.132,07



- **wikicasa.it** – Zona: UDIATORE, LEONARDO DA VINCI ALTA, BORGO NUOVO, CASTELLANA

Tipologia: Abitazioni di residenziale – Min €/mq 1.300,00 – Max €/mq 1.450,00

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10÷15%), oltre che in ragione della peculiare incidenza del trend economico in atto, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- appartamenti: €/mq 1.250,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3), la quale esprime valori di rendita.

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore: $k_1 = 0,99$

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore: $k_2 = 0,98$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie degli immobili oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore: $k_3 = 0,99$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare,



il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 0,99 \times 0,98 \times 0,99 = 0,96$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

V_m = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 1.1.250,00, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.250,00 \times 0,96 = \text{Euro } 1.200,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{mq } 106,00 = \text{Euro } 127.200,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito esposti:

- regolarizzazione urbanistica	<u>Euro 3.700,00</u>
pari ad un importo complessivo di	Euro 3.700,00

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni effettuate, risulta pari a:

$$\text{€ } (127.200,00 - 3.700,00) = \text{Euro } 123.500,00$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione nella misura del 15% rispetto al valore di mercato come sopra determinato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€ } 123.500,00 - (\text{€}123.500,00 \times 15\%) = \text{Euro } 104.975,00$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (arrotondato): **EURO 104.975,00=**

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

L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e il debitore esecutato è l'unico titolare di diritti reali in capo al cespite pignorato.



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 15 settembre 2023

L'Esperto
Geom. Cannavò Domenico



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Richiesta copia atto di compravendita notaio Fogazza
4. Sollecito richiesta copia atto di compravendita notaio Fogazza
5. Richiesta presa visione e copia atti area tecnica Comune di Palermo
6. Comunicazione ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo
7. PEC richiesta copia acceso e copia atti IACP Palermo
8. Nota PEC IACP di Palermo
9. PEC di sollecito IACP Palermo
10. Planimetria stato di fatto
11. Inquadramento della zona di ubicazione immobile
12. Estratto di mappa catastale
13. Planimetria con indicazioni delle difformità
14. Licenza edilizia n. 801 del 05/09/1970
15. Stralcio PRG Tav. P2a - 5009
16. Atto di compravendita, in data 30 giugno 2015 al numero 208410/6303 di repertorio
17. Atto di vendita del 11.01.1996
18. Ispezioni ipotecari
19. Planimetria stato originario
20. Documentazione fotografica
21. Quotazioni immobiliari

