

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 315/2021 R.ES.

LOTTO UNICO
3/4 INDIVISI DELLA NUDA PROPRIETÀ
DELL'APPARTAMENTO SITO A PALERMO, VIA PRINCIPE
DI PATERNO' N. 145, PIANO QUINTO INTERNO 15 CON 3/4
INDIVISI DELLA NUDA PROPRIETÀ DEL LOCALE BOX
SITO AL PIANO SEMINTERRATO INTERNO 6

SETTEMBRE 2023

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 315/2021 R.G.E.
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

¾ indivisi della nuda proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Principe di Paternò n.145, piano quinto interno 15 e della nuda proprietà del locale box con accesso da via Principe di Paternò n.141 e da via Galileo Galilei n.157, piano seminterrato interno 6.

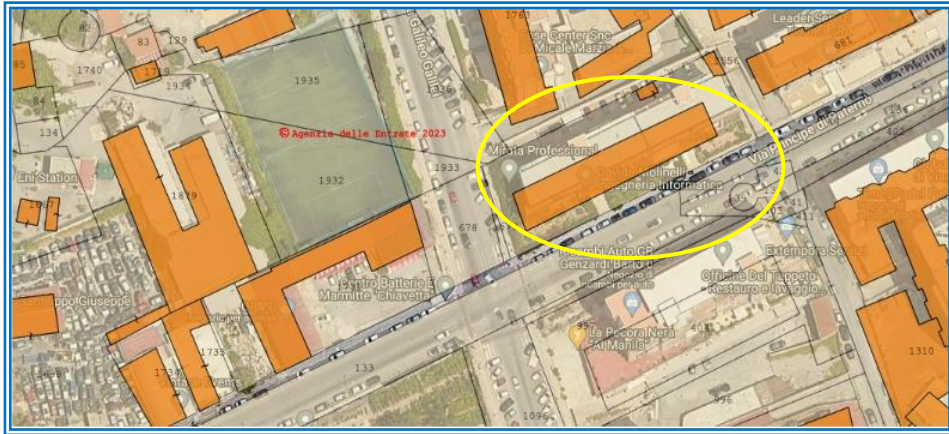
Individuati rispettivamente al catasto fabbricati di Palermo al foglio 41 particella 353 sub 27 e 29.

L'appartamento confina a nord est con via Principe di Paternò, a sud ovest con vano scala e proprietà (*omissis*) (subalterno 28) ed a nord ovest con area libera soprastante l'atrio condominiale interno.

Il locale box confina a nord ovest con l'atrio condominiale interno, a nord est con proprietà (*omissis*) (subalterno 37) ed a sud ovest con proprietà (*omissis*) (*omissis*) subalterno 30).

Il lotto è individuato nella sovrapposizione tra foto satellitare e foglio di mappa catastale sotto riportata:





2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

I beni si trovano in via Principe di Paternò a Palermo, arteria di collegamento del centro cittadino con viale della Regione Siciliana, nella parte più a monte. La zona è semicentrale, caratterizzata dalla presenza prevalentemente di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale di caratteristiche medie, ricca di servizi e attività commerciali e ben servita dai mezzi pubblici e scuole.

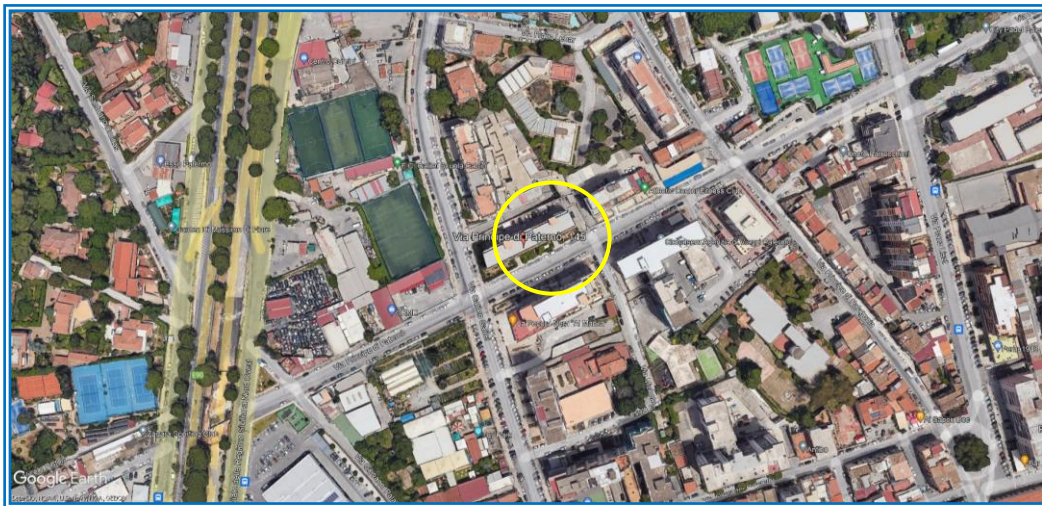


FOTO SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE



L'edificio condominiale, realizzato nella prima metà degli anni settanta, ha struttura intelaiata in cemento armato a sei elevazioni fuori terra e una seminterrata, solai in latero - cemento e copertura piana non praticabile. I prospetti dell'edificio sono definiti con intonaco di colore beige con fasce marcapiano di colore verde: si trovano in buone condizioni, fatta eccezione della pensilina soprastante l'ingresso condominiale, che è stata messa in sicurezza con una rete di protezione, e della porzione inferiore del retro prospetto, i cui intonaci sono ammalorati.

L'edificio ha l'ingresso su un androne rifinito con pavimentazione in marmo, tinteggiato e dotato di controsoffitto, in buono stato di manutenzione ed uso e si compone di un'unica scala servita da un ascensore.

Il vano scala in prossimità della copertura mostra ammaloramenti e segni di degrado delle finiture.



PROSPETTO PRINCIPALE





ANDRONE CONDOMINIALE



INGRESSO CONDOMINIALE CON PENSILINA MESSA IN SICUREZZA



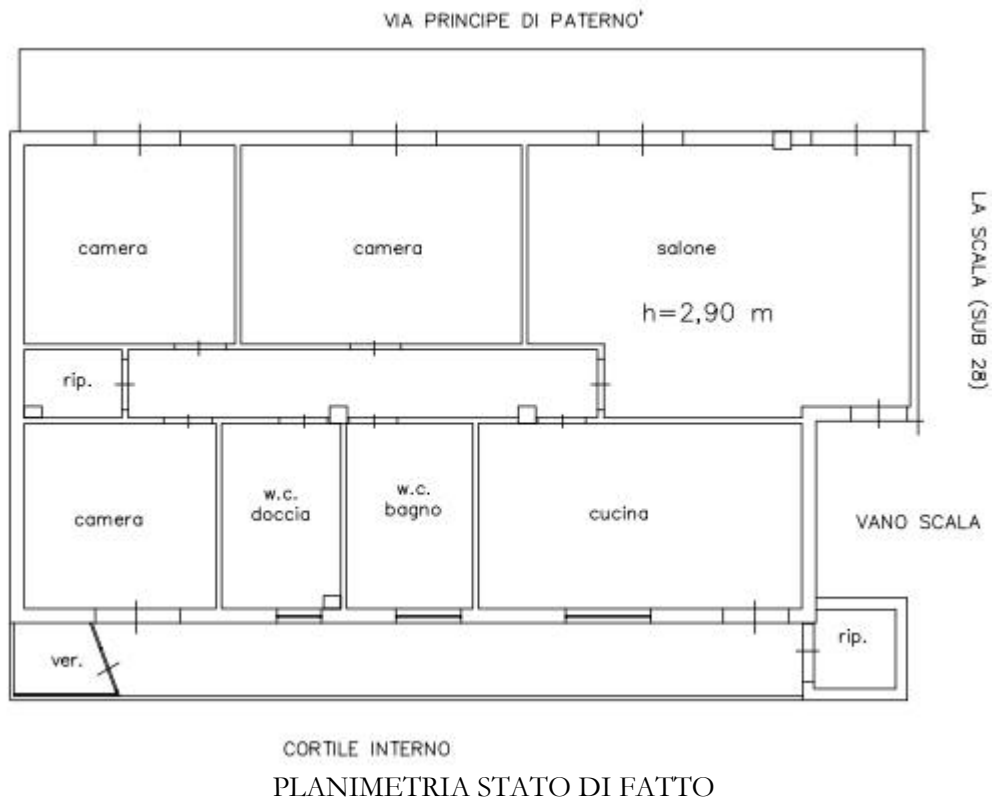


PARTICOLARE AMMALORAMENTI PRESENTI NEL VANO SCALA

L'appartamento si trova al quinto piano a sinistra salendo le scale condominiali. E' composto da un salone, tre camere da letto, una cucina abitabile, w.c.bagno, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile complessiva pari a 116,30 m² circa, oltre due ampi balconi che si estendono per tutta la lunghezza dei prospetti, in uno dei quali si trovano un ripostiglio esterno e una piccola veranda.

L'appartamento, dotato di doppia esposizione a sud – est e nord - ovest, è molto luminoso ed i vani hanno ha altezza interna pari a 2,90 metri.





E' rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in marmo botticino e pareti tinteggiate. Nel corridoio e parzialmente nel salone è presente anche un controsoffitto. E' corredato da infissi esterni in alluminio con vetro camera di colore bianco, corredati di serrande in materiale plastico, e porte interne tinteggiate di colore bianco.





SALONE



SALONE





CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO





CAMERA DA LETTO



CORRIDOIO



La cucina ha pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, mentre le pareti sono tinteggiate tranne nella zona cottura, che è rivestita con gradevoli piastrelle anch'esse in gres porcellanato con motivo decorativo.



CUCINA

I servizi igienici, corredati dei sanitari di rito e doccia di qualità discreta, sono definiti nel pavimento e nelle pareti per quasi tutta l'altezza con piastrelle in ceramica.





W.C. BAGNO



W.C. DOCCIA



Sia sul fronte principale, che sul retrospetto è presente un lungo balcone. In quello posto sul retrospetto è presente un ripostiglio e una piccola porzione è chiusa a veranda con una struttura prefabbricata in alluminio verniciato di colore bianco e vetri, priva di copertura. Il balcone di retrospetto è anche interamente coperto per tutta la lunghezza da una tettoia realizzata con struttura in ferro e pannelli ammalorati localmente.



BALCONE SU PROSPETTO PRINCIPALE





BALCONE SUL RETROSPROSPETTO CON RIPOSTIGLIO



VERANDA



L'immobile è corredato degli impianti di rito e di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano. Per l'impianto elettrico è stata rilasciata certificazione di conformità alla Legge 37/2008 dalla ditta Conti Impianti di Conti Gaspare in data 10.01.2018, così come per la collocazione della caldaia è stato rilasciata dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dalla ditta D.P. Impianti s.as. n.12/2023. Gli altri impianti (idrico sanitario, riscaldamento e adduzione metano) sono sprovvisti di certificazione.

Lo stato dell'immobile è complessivamente buono.

Costituisce un accessorio dell'appartamento il locale box ubicato al piano seminterrato dell'edificio. Ad esso si accede sia dal vano scala condominiale, che da via Principe di Paternò n. 141 e da via Galileo Galilei n. 157: attraverso cancelli carrabili si accede ad una area condominiale, sulla quale si affaccia il locale. Si tratta di un unico ambiente di superficie pari a 26,50 m² circa ed altezza interna pari a 2,75 metri circa, al quale si ha accesso da un portone metallico basculante, di larghezza pari a 2,75 metri e profondo 9,65 metri circa.

E' definito con pavimentazione in battuto cementizio e pareti intonacate e tinteggiate, ed è dotato di impianto di illuminazione e di un punto acqua. Il locale versa in mediocri condizioni di manutenzione d'uso: è interessato da fenomeni umidi sia nelle pareti, che nel soffitto, sono presenti lesioni dell'intonaco di finitura del soffitto e nelle pareti, oltre ad efflorescenze nel pavimento.

Gli impianti del locale box sono privi delle certificazioni a norma di legge.





ATRIO CONDOMINIALE DI ACCESSO AL BOX



ACCESSO AL BOX





LOCALE BOX

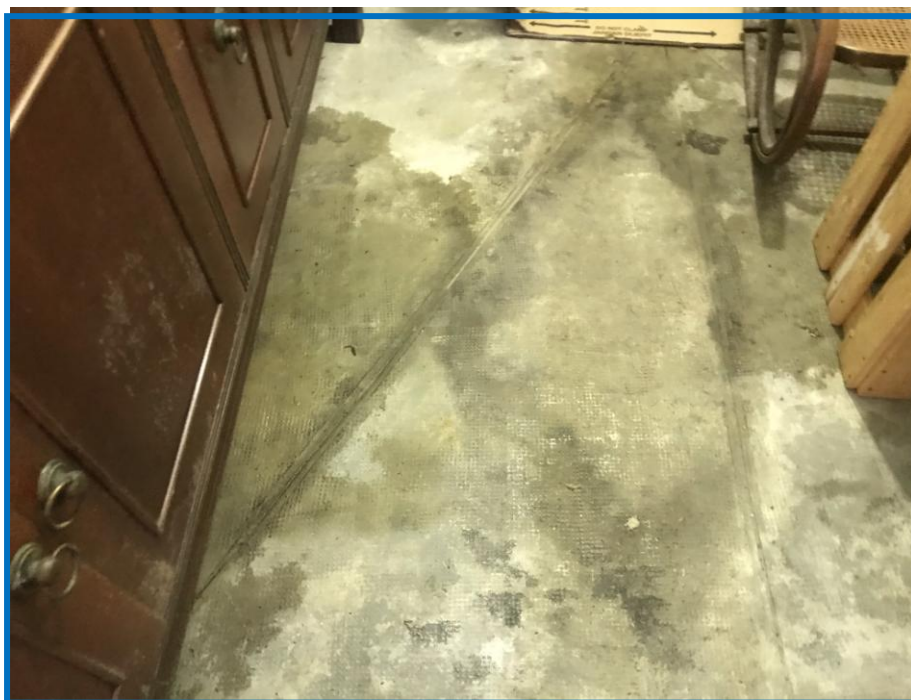


PARTICOLARE PARETI E SOFFITTO DEL LOCALE BOX





PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE DEL LOCALE BOX



PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE DEL LOCALE BOX



L'appartamento è provvisto dell'attestato di prestazione energetica redatto dal geom. Giacomo Sciortino in data 14.03.2019: è stata attribuita classe energetica E ed indice di prestazione energetica 260,2 kWh/m² anno.

I millesimi generali di proprietà attribuiti nelle tabelle condominiali vigenti all'appartamento sono pari a 38,72, mentre i millesimi attribuiti al locale box sono pari a 3,60 (nel regolamento originario si parla solo dei millesimi degli appartamenti e sono attribuiti al bene d'interesse 42,42 millesimi).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 41 particella 353 sub 27, ubicazione via Principe di Paternò n. 145 scala B piano quinto, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 m², escluse aree scoperte 132 m², rendita 369,27 euro.

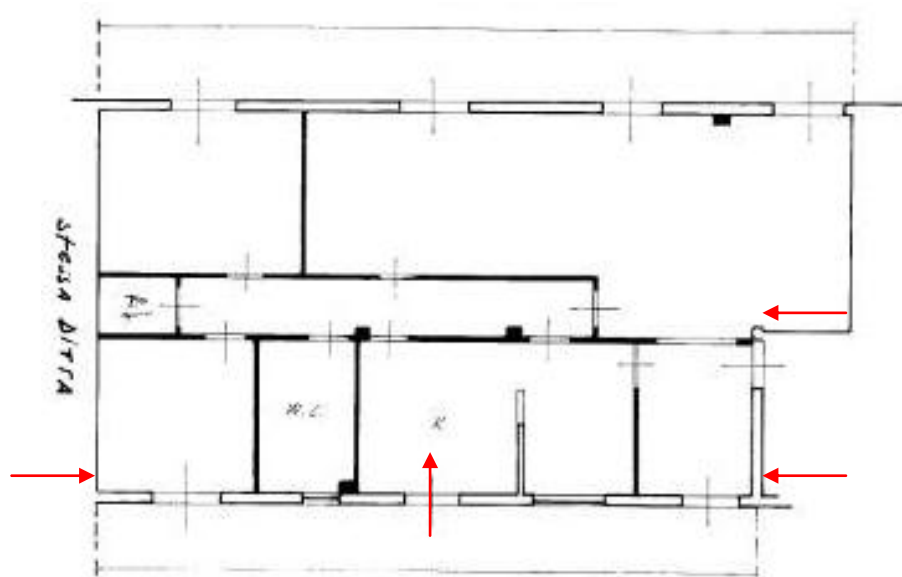
Il locale box è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 41 particella 353 sub 29, ubicazione via Principe di Paternò n. 141 interno 6 piano seminterrato categoria C/6, classe 6, consistenza 27 m², rendita 57,17 euro.

I dati catastali attuali sia dell'appartamento, che del locale box, coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 01.09.2021 ai nn. 40929/31859. Si rileva che tra gli intestatari dei beni risulta ancora (*omissis*), come usufruttuaria per 3/4, deceduta nel 2010.

L'appartamento non è conforme ai dati catastali, né alla planimetria catastale depositata il 05.07.1980, in quanto l'immobile è rappresentato senza il ripostiglio

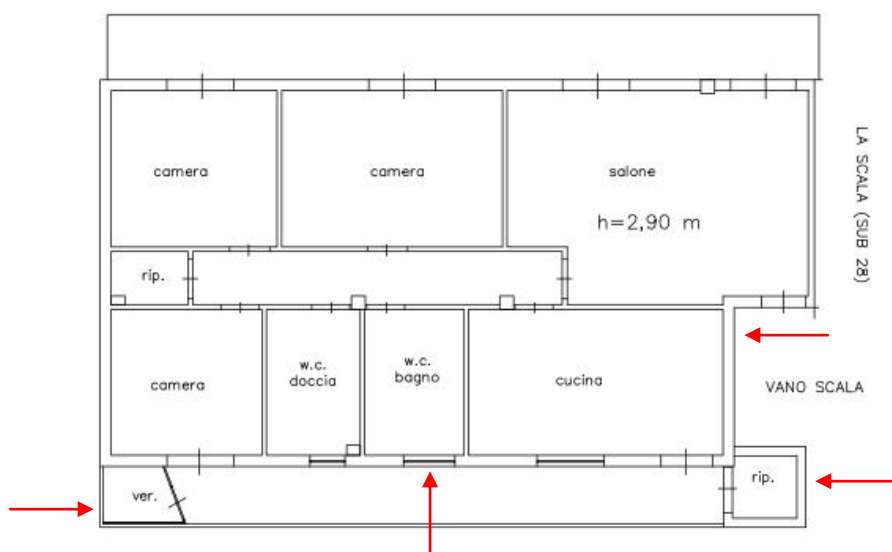


esterno, quindi con una minore superficie, non è rappresentata la veranda presente sul retro prospetto, ha una diversa distribuzione interna, oltre ad avere oggi una diversa apertura sul retrospetto e l'ingresso all'appartamento è ubicato diversamente.



PLANIMETRIA CATASTALE

VIA PRINCIPE DI PATERNO'



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Il locale box è conforme ai dati catastali ed alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale depositata il 05.07.1980: si rileva però che nella planimetria catastale è riportata un'altezza utile pari a 3,10 metri, mentre in realtà è 2,75 metri.

L'edificio condominiale è stato realizzato sulle originarie particelle 132/a e 226/a del foglio 41 del catasto terreni di Palermo, che hanno poi costituito la particella 353 del catasto terreni.

Occorre denunciare il reale stato di fatto dell'appartamento, aggiornando la planimetria catastale e i dati catastali mediante procedura DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato e correggere l'ubicazione (è riportato scala B, mentre di fatto l'accesso dal civico 145 ha una sola scala). Inoltre per entrambi gli immobili occorre presentare l'istanza di voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte della (*omissis*).

Il costo degli aggiornamenti catastali si stima complessivamente pari a circa 1.200,00 euro, di cui 900,00 euro sono per gli adempimenti relativi all'appartamento e 300,00 euro per il locale box-

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'appartamento ed il locale box appartengono al debitore nella intera nuda proprietà, anche se è pignorata ed oggetto di vendita solo la quota di $\frac{3}{4}$ della nuda proprietà, per atto di donazione del 16.04.2010 in notaio Dario Rizzo, trascritto il 14.05.2010 ai nn. 28832/18548 in potere dalla sig.ra (*omissis*) per la quota di $\frac{3}{4}$ e dalla sig.ra (*omissis*) la quota di $\frac{1}{4}$, che si sono riservate l'usufrutto



vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco.

Alla sig.ra (*omissis*) erano pervenuti, unitamente al marito(*omissis*) nella quota di ½ ciascuno, per atto di assegnazione di immobile dalla Cooperativa Edilizia “Il Focolare a r.l.”, rogato dal notaio Gaetano Lunetta il 24.06.1982, trascritto il 09.07.1982 ai nn. 26358/2124. In data 30.10.2000 è deceduto il sig. (*omissis*) e la sua quota di proprietà si è devoluta per legge in favore della moglie sig.ra (*omissis*) e della figlia sig.ra(*omissis*), giusta denuncia di successione n. 18 volume 6, non trascritta, ma è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 14.05.2010 ai nn. 28831/18547.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi e conformità urbanistica

L'edificio in cui insiste il bene, unitamente all'edificio attiguo con ingresso da via Principe di Paternò n. 143, è stato realizzato in forza delle licenze edilizie n. 563 del 16.07.1970 e n. 688 del 23.07.1971 rilasciate al sig. (*omissis*), nella qualità di Presidente della Cooperativa “Il focolare”, con sede in via Abruzzi n. 88 Palermo. La licenza n. 688 del 23.07.1971 è stata rilasciata perché la precedente licenza n. 563/70 non è stata attivata nei termini di legge.

I due edifici sono stati dichiarati abitabili con certificato protocollo n. 4227 del 04.07.1975.

5.2 Destinazione urbanistica

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune



di Palermo in data 22.05.2023 n. AREG/678184, secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con Decreto Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, di rettifica del Decreto Dirigenziale n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, la particella 353 del foglio 41 del catasto fabbricati di Palermo ricade in zona territoriale omogenea "B3", normata dagli articoli 6, 9, 2, 25, 23 bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

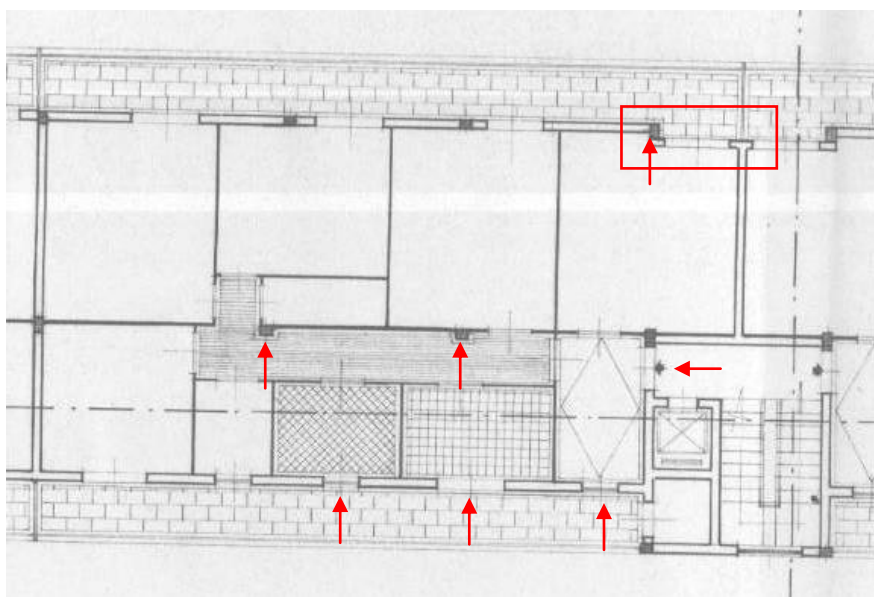
La particella, inoltre, rientra all'interno della fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo del corso d'acqua interrata (art. 3 delle Norme di Attuazione). Con nota n. 207588 del 07.11.2016 l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha riconfermato il vincolo di inedificabilità "*per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche*".

5.2 Conformità urbanistica degli immobili ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

L'appartamento è attualmente difforme nella sagoma, nei prospetti (aperture), nella consistenza e nella distribuzione interna rispetto al progetto approvato alla Commissione Edile in data 04.07.1968, a seguito del quale è stata rilasciata la licenza edile n. 563 del 16.07.1970 e la successiva licenza n. 688 del 23.07.1971 (rilasciata sulla scorta dello stesso progetto approvato, perché la precedente licenza n. 563/70 non era stata attivata nei termini di legge). Le modifiche di sagoma hanno comportato modifiche strutturali, essendo stato ruotato il pilastro previsto, e gli altri due pilastri visibili nell'appartamento sono stati realizzati in una posizione differente.

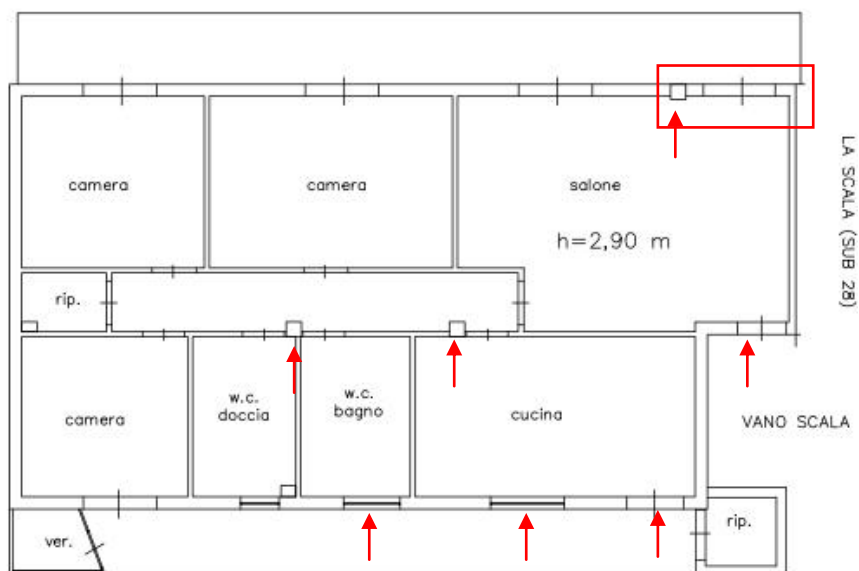


Le difformità sono evidenziate nello stralcio del progetto approvato e nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi sotto riportati.



PROGETTO APPROVATO IL 04.07.1968

VIA PRINCIPE DI PATERNO'



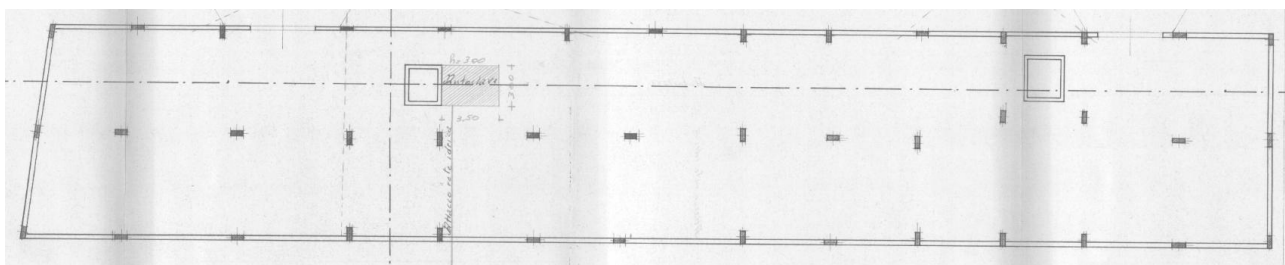
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Inoltre non è stata presentata la necessaria comunicazione prevista dall'articolo 20 della Legge Regionale 4/2003 per la veranda e la tettoia presenti nel balcone

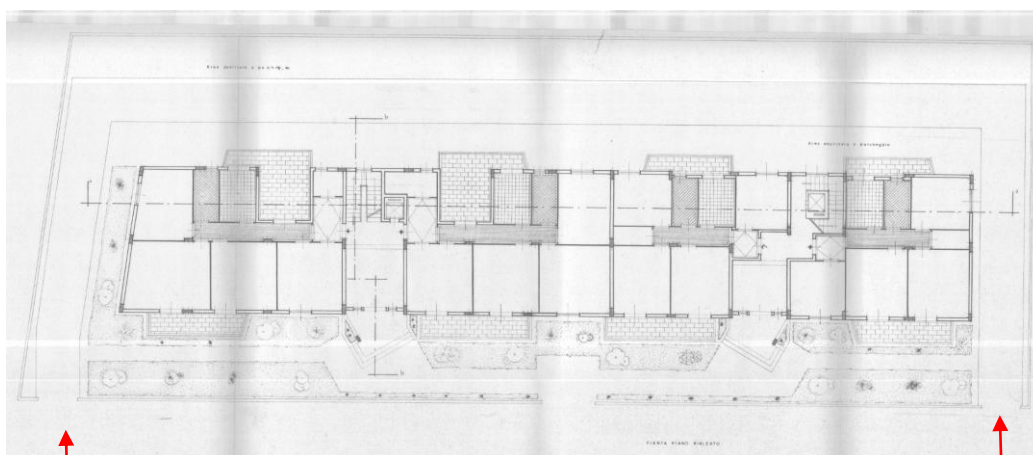


di retro prospetto.

Neanche il locale autorimessa è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico: nel progetto approvato in data 04.07.1968, era previsto un unico locale ubicato a piano seminterrato sottostante i due edifici oggi con ingresso dai civici nn. 143 e 145, dotato di due soli accessi dal cortile interno. Inoltre era previsto che al piano cantinato si accedesse da due discenderie con ingresso da via Principe di Paternò.



STRALCIO PIANO CANTINATO PROGETTO APPROVATO IL 04.07.1968



STRALCIO PIANO RIALZATO PROGETTO APPROVATO IL 04.07.1968

Nel certificato di agibilità del 04.07.1975, invece, il piano cantinato è descritto composto da “*locale riscaldamento e locale autoclave, ventuno locali ciascuno composti da un solo ambiente e disimpegni*”, senza indicazione dell’ubicazione degli accessi. Infine,



l'immobile pignorato è stato denunciato all'Agenzia delle Entrate il 05.07.1980 come locale box, composto da un unico ambiente.

Da quanto riscontrabile dal raffronto tra stato odierno dei luoghi come ispezionabile dall'esterno e progetto autorizzato, risulta che non è stata realizzata la discenderia prevista di accesso al piano cantinato da via Principe di Paternò, in prossimità di via Galileo Galilei, ma è stato realizzato una discenderia con ingresso da via Galileo Galilei n. 157. Non è stato possibile accertare (in quanto richiede accertamenti su aree private) se l'area di sedime del previsto accesso da via Principe di Paternò oggi costituisca parte della villetta di pertinenza esclusiva di un appartamento a piano rialzato o sede stradale/marciapiede.

Oltre a questa difformità, il locale box non è conforme urbanisticamente anche perchè deriva dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso e modifiche del prospetto realizzato in assenza di titolo dell'originario unico locale ubicato a piano seminterrato.

Sono presenti ulteriori difformità nell'edificio che coinvolgono parti condominiali e private (di terzi): la scala esterna di accesso all'androne condominiale e i balconi dal primo al quarto piano sono difformi nella conformazione e sagoma al progetto autorizzato.

Con mail del 18.05.2023 l'Ufficio Condono ha comunicato che non sono pendenti istanze di sanatoria per gli immobili ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 o 326/2003.

L'aggiudicatario non potrà regolarizzare gli abusi riscontrati nell'appartamento e nel locale box avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poichè le ragioni di credito della presente



procedura sono successive all'ultima legge di condono edilizio (legge 326/2003).

La modifica di prospetto su via Principe di Paternò con conseguente aumento di superficie e volumetria dell'appartamento e la modifica strutturale relativa all'ubicazione dei pilastri hanno interessato l'edificio in vari modi in tutti i suoi piani (sono presenti analoghe modifiche anche nel retro prospetto nei piani diversi dal quinto) e di conseguenza una loro eventuale regolarizzazione dovrebbe essere fatta congiuntamente dai proprietari di tutte le unità immobiliari costituenti gli edifici con accesso dai civici nn. 143 e 145. La modifica di prospetto con aumento di superficie e con modifica strutturale, però, non può essere regolarizzata avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste la necessaria conformità dell'intervento di ampliamento allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione dell'edificio. Infatti, la volumetria residua è nettamente inferiore alla maggiore volumetria realizzata da sanare: dal progetto approvato il 04.07.1968 si evince che a fronte di una volumetria realizzabile pari a $11.175,60 \text{ m}^3$ ($2.780 \text{ m}^2 \times 4,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$), è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato di volumetria pari a $11.172,60 \text{ m}^3$, rimanendo così una volumetria residua pari a soli $3,00 \text{ m}^3$, inferiore alla maggiore volumetria realizzata con le modifiche del prospetto.

Alla luce di ciò, i prospetti devono essere ripristinati come da progetto autorizzato: questo è un intervento che deve essere fatto unitamente alle altre unità immobiliari dell'edificio interessate.

Per quanto riguarda, invece, le modifiche all'accesso carrabile del piano cantinato, non può dirsi nulla in merito ad un'eventuale regolarizzazione perché occorrono approfondimenti e accertamenti anche su proprietà di terzi estranei



alla procedura.

Solo dopo che saranno ripristinati i prospetti eliminando le superfetazioni non sanabili e sarà regolarizzato l'accesso al piano cantinato, dovranno essere sanate le irregolarità strutturali mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001: si tratta di opere che interessano la struttura degli edifici con accesso dal civico nn. 143 e 145 per cui l'istanza dovrà essere presentata da tutti i proprietari delle unità immobiliari che vi insistono.

Quindi sarà possibile regolarizzate le ulteriori difformità riscontrate nell'appartamento. In particolare:

- le variazioni delle aperture sul fronte interno dell'appartamento e le modiche di distribuzione interna (previa autorizzazione condominiale per le modifiche che hanno interessato le parti comuni) potranno essere regolarizzate mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001;
- la realizzazione della veranda e della tettoia presenti sul retrospetto mediante istanza postuma ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 4/2003.

Per quanto riguarda la regolarizzazione del locale box, occorre dapprima valutare la conformità dell'intero piano cantinato al progetto autorizzato (fatta eccezione per il frazionamento in box), accertamento oggi non eseguibile perché lo stato dei luoghi è stato stravolto con la realizzazione di diversi box di proprietà di terzi e facenti parte di due differenti condomini. Una volta che sarà accertato che non vi sono ulteriori abusi, il frazionamento del piano cantinato con cambio di



destinazione d'uso che ha originato il locale box potrà essere regolarizzato mediante permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (previa autorizzazione condominiale per l'apertura dell'ingresso sul muro di prospetto).

Una volta eliminate o regolarizzate tutte le difformità riscontrate, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del Decreto Legislativo 222/2016.

I costi relativi agli interventi di ripristino dei prospetti e regolarizzazione della struttura dell'edificio non possono essere quantificati in questa sede: dovrà essere fatto un rilievo dell'intero edificio che consentirà di redigere il computo delle opere da eseguire per eliminare le superfetazioni realizzate in difformità al progetto autorizzato e così fare un progetto degli interventi di rimessione in pristino. Per quanto riguarda la regolarizzazione strutturale, dovranno essere fatte le necessarie verifiche strutturali dell'intero edificio ed all'esito di queste dovrà essere presentato un progetto delle opere in sanatoria o un certificato di rispondenza delle strutture all'Ufficio del Genio Civile. I costi, costituiti da oneri tecnici, oneri comunali e regionali, sanzioni e interventi edili, dovrà essere ripartito tra i vari comproprietari in misura proporzionale ai millesimi di proprietà. Si applicherà, quindi, esclusivamente ai fini estimativi una riduzione percentuale al più probabile valore di mercato dell'appartamento, pari al 10%.

Non sono quantificabili neanche i costi per la regolarizzazione delle difformità relative all'accesso al piano cantinato perché, come detto, non è possibile in questa sede fare le necessarie valutazioni e accertamenti. Quindi, esclusivamente ai fini estimativi, si applicherà una riduzione percentuale al più probabile valore



di mercato del box pari al 10%, comprensivo anche dei costi pro quota relativi alla regolarizzazione della struttura dell'edificio.

I costi per la regolarizzazione delle ulteriori opere si stimano nel seguente modo:

- i costi per la regolarizzazione delle modifiche delle aperture sul fronte interno dell'appartamento e le modifiche di distribuzione interna (previa autorizzazione condominiale per le modifiche che hanno interessato le parti comuni) mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, costituiti da oneri tecnici, oneri concessori in misura doppia, diritti e spese varie, si stimano pari a 5.500,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione della veranda e la tettoia, mediante comunicazione postuma prevista dall'articolo 20 della Legge Regionale 4/2003, costituiti da oneri tecnici, oneri regionali e versamento dei diritti, si stimano pari a 1.800,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione del frazionamento del piano cantinato con cambio di destinazione d'uso che ha originato il locale box mediante permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (previa autorizzazione condominiale per l'apertura dell'ingresso sul muro perimetrale), costituiti da oneri tecnici, oneri concessori in misura doppia, diritti e spese varie, si stimano pari a 6.500,00 euro circa;
- i costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità si stimano complessivamente pari a 3.000,00 euro circa per le due unità immobiliari.



6. STATO DI POSSESSO

6.1 Stato di possesso

Alla data dell'ultimo sopralluogo l'appartamento era locato ai sigg.ri (*omissis*), giusto contratto di locazione del 17.01.2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo il 19.01.2023, al n 895 – serie 3T. Il locale box, invece, era nella disponibilità della sig.ra (*omissis*), usufruttuaria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità o in assenza delle necessarie autorizzazioni, secondo le modalità descritte al precedente paragrafo 5.2;
- la presentazione dell'aggiornamento catastale dell'appartamento con presentazione di una nuova planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, mediante pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato e la voltura catastale di entrambi gli immobili, i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 1.200,00 euro;
- il pagamento degli oneri condominiali non pagati relativi agli ultimi due anni. Secondo quanto dichiarato dall'amministratore il debito condominiale complessivo (ossia sia la quota a carico dell'usufruttuario, che la quota a carico del nudo proprietario), al 06.06.2023 ammontava a



1.423,56 euro.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile agli atti redatta dal notaio Domenico Cambiaso il 21.09.2021 e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 16.09.2023 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- ipoteca iscritta il 26.03.1991 n. 14451/1881 a favore della CCRVE per le provincie siciliane con sede in Palermo annotata di cancellazione parziale in data 20.11.2008 e non rinnovata nei termini e quindi divenuta inefficace ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli articoli 2878 e 2849 del codice civile;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 01.09.2021 ai nn. 40929/31859 contro il sig. *(omissis)* sulla quota di $\frac{3}{4}$ indivisi di proprietà.

8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'edificio non insiste su suolo demaniale.



9. EVENTUALI ALTRI PESI

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale ed urbanistica, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul lotto.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 16.09.2023, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore pro- tempore dell'edificio, le spese condominiali mensili relativi alla gestione ordinaria dell'appartamento ammontano a 107,00 euro, mentre quelli relativi al locale box ammontano a 3,00 euro. Inoltre non sono stati deliberati interventi straordinari, ma è stato dato incarico ad un tecnico di redigere un computo metrico estimativo dei lavori necessari per la sistemazione dei due ingressi dei muri laterali nelle due portinerie.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nell'effettuare la stima del lotto il sottoscritto si è prefissato di determinare il suo più probabile valore di mercato, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora il lotto fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto



in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo di costruzione, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la particolare congiuntura economica, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

E' stato determinato dapprima il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori unitari medi individuati da indagini di mercato e desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia ai beni oggetto di stima. Dal prodotto del valore di mercato unitario prima individuato per la superficie commerciale è stato determinato il valore di mercato dei beni oggetto di stima in condizioni "standard" dal prodotto: ad esso sono stati del valore unitario individuato per la superficie commerciale per rapportarlo alle loro reali caratteristiche e peculiarità. In particolare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e i costi per riportare il locale box in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Quindi è stato individuato il valore della nuda proprietà dell'intero bene: secondo l'estimo corrente esso si determina scontando il valore di mercato del bene libero per il numero di anni di vita residua dell'usufruttuaria, tramite la formula:

$$\text{valore di mercato}_{\text{ nuda proprietà}} = \text{valore di mercato}_{\text{ bene libero}} / (1 + r)^n$$



dove r è il saggio di sconto ed n è la vita residua dell'usufruttuaria.

Infine, è stato individuato il valore di mercato dell'aliquota pignorata della nuda proprietà del bene ed è stato applicato un ulteriore deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione. Tale decurtazione è operata perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI C1 Microzona 11 Semicentrale delimitazione "Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto - Galilei" i seguenti valori unitari minimi e massimi.

| | |
|-----------------------|---|
| per abitazioni civili | 1.350,00 euro/m ² – 1.950,00 euro/m ² ; |
| per box | 1.350,00 euro/m ² – 1.700,00 euro/m ² ; |
- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo giugno 2022 - febbraio 2023, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, dal quale si individua un valore unitario medio delle vendite di appartamenti di caratteristiche analoghe per sito al bene oggetto di stima pari a 1.570,00 euro/m²;



- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito all'appartamento oggetto della presente stima, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste pari a

| | |
|--------------|------------------------------|
| appartamenti | 1.900,00 euro/m ² |
| box | 1.780,00 euro/m ² |

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche dell'edificio in cui insistono gli immobili, nonché la consistenza e la conformazione degli immobili ed in particolare per l'appartamento la sua ubicazione all'ultimo piano, le finiture e lo stato di manutenzione ed uso, mentre per il locale box la sua forma stretta e lunga, lo scrivente ha individuato i seguenti valori venali unitari:

| | |
|--------------|------------------------------|
| Appartamento | 1.850,00 euro/m ² |
| Locale box | 1.600,00 euro/m ² |

11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale del lotto, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari".

Trattandosi di immobili in condominio, lo scrivente ha così computato le superfici:

- la superficie dei vani principali dell'appartamento ed accessori comunicanti con i vani principali al 100% della superficie calpestabile e dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;



- la superficie della veranda e del ripostiglio esterno al 60% della sua superficie utile;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile sino a 25 m² ed al 10% la superficie eccedente;
- la superficie del locale box al 100% della superficie calpestabile ed al 50% dei muri perimetrali;

Dal rilievo sono state determinate le seguenti superfici:

- superficie dei vani principali ed accessori comunicanti, computata al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali 126,30 m²
- superficie della veranda e ripostiglio 4,00 m²
- superficie dei balconi 38,90 m²
- superficie del locale box 29,00 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a appartamento 136,00 m²

locale box 29,00 m²

11.4 Stima della piena proprietà del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei beni, si stima in condizioni di conformità urbanistico – amministrativa, catastale ed energetica e di “ordinarietà” pari a:

appartamento

$$1.850,00 \text{ euro/m}^2 \times 136,00 \text{ m}^2 = 251.600,00 \text{ euro}$$

box

$$1.600,00 \text{ euro/m}^2 \times 29,00 \text{ m}^2 = 46.400,00 \text{ euro}$$



Il più probabile valore dell'intera piena proprietà dei beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trova si trova, ossia detraendo i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia ed i costi per l'aggiornamento catastale e per l'eventuale stato di manutenzione ed uso, si stima:

appartamento

Come riportato nel precedente paragrafo 5.2, ai soli fini estimativi si applica una detrazione del 10% al valore del bene per le difformità che interessano i prospetti e la struttura. Inoltre, si decurtano i costi per la regolarizzazione delle variazioni delle aperture nel fronte interno e le modifiche di distribuzione interne, i costi per la regolarizzazione della veranda e della tettoia, i costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (nella misura pari al 50% essendo i costi stimati relativi sia all'appartamento, che al locale box) e i costi per l'aggiornamento catastale.

Il valore della piena proprietà dell'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pari a:

$$\begin{aligned} & 251.600,00 \text{ euro} - (25.160,00 + 5.500,00 + 1.800,00 + 1.500,00 + 900,00) \text{ euro} \\ & = \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad 216.740,00 \text{ euro} \end{aligned}$$

Locale box

Come riportato nel precedente paragrafo 5.2, ai soli fini estimativi si applica una detrazione del 10% al valore del bene per le difformità che interessano il piano cantinato e la struttura. Inoltre, si decurtano i costi per la regolarizzazione delle



frazionamento con cambio di destinazione d'uso, i costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (nella misura pari al 50% essendo i costi stimati relativi sia all'appartamento, che al locale box) ed i costi per l'aggiornamento catastale. Si detraggono, inoltre, anche i costi per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà (rifacimento impianto elettrico, eliminazione umidità e lesioni pareti e soffitto), stimati forfettariamente pari a 4.000,00 euro

Il valore della piena proprietà del locale box, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pari a:

$$46.400,00 \text{ euro} - (4.640,00 + 6.500,00 + 1.500,00 + 300,00 + 4.000,00) \text{ euro} = 29.460,00 \text{ euro}$$

Il valore della piena proprietà dell'intero lotto è pari a:

$$(216.740,00 + 29.460,00) \text{ euro} = 246.200,00 \text{ euro}$$

11.5 Stima della nuda proprietà dell'immobile

Il valore della intera nuda proprietà dell'immobile si stima ricorrendo alla formula:

$$\text{valore di mercato}_{\text{ nuda proprietà}} = \text{valore di mercato}_{\text{ lotto libero}} / (1 + r)^n$$

dove:

- r è il saggio di sconto, stimato pari a 3,4 %
- n è la vita residua dell'usufruttuaria. Atteso che la usufruttuaria sig.ra (*omissis*) è nata il 16.10.1955, dalle tavole di mortalità pubblicate dall'ISTAT la vita residua stimata è di 21,07 anni.

In numeri, il valore di mercato della intera nuda proprietà del lotto si stima pari



a:

$$246.200,00 \text{ euro} / (1 + 0,034)^{21,07} = 121.714,93 \text{ euro}$$

11.6 Stima della quota pignorata dell'immobile

La quota pignorata pari ad $\frac{3}{4}$ della nuda proprietà dell'appartamento si stima pari a $\frac{3}{4}$ dell'intera nuda proprietà deprezzata del 5%, come da circolare della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi il più probabile valore del lotto, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$(121.714,93 \text{ euro} : 3 \times 4) \times 0,95 \text{ euro} = 86.721,18 \text{ euro}$$

che si arrotonda a 87.000,00 euro.

12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO $\frac{3}{4}$ indivisi della nuda proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Principe di Paternò n.145, piano quinto interno 15, composto da n salone, tre camere da letto, una cucina abitabile, w.c. bagno, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile complessiva pari a 116,30 m² circa, oltre due balconi con piccola veranda e ripostiglio esterno, ed una superficie commerciale pari a 136,00 m² circa e locale box ubicato a piano seminterrato interno 6, di superficie utile pari a 26,50 m² circa e superficie commerciale pari a



29,00 m² circa.

Individuati al catasto fabbricati di Palermo al foglio 41 particella 353 sub 27 e 29. L'appartamento confina a nord est con via Principe di Paternò, a sud ovest con vano scala e proprietà (*omissis*) (subalterno 28) ed a nord ovest con area libera soprastante l'atrio condominiale interno.

Il locale box confina a nord ovest con l'atrio condominiale interno, a nord est con proprietà (*omissis*) (subalterno 37) ed a sud ovest con proprietà (*omissis*) (ex (*omissis*) subalterno 30).

L'appartamento non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale, il locale è conforme.

L'edificio in cui insistono i beni è stato realizzato giuste licenze edilizie n. 563 del 16.07.1970 e n. 688 del 23.07.1971 ed è stato dichiarato abitabile con certificato n. 4227 del 04.07.1975. Gli immobili non sono conformi sotto il profilo edilizio urbanistico: solo alcune difformità riscontrate possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE 87.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. Documentazione catastale: visure catastali attuale e storica, le planimetrie catastale, la planimetria raffigurante lo stato attuale degli immobili, lo stralcio del foglio di mappa catastale, la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare dell'immobile, la visura del catasto terreni e la



- planimetria con evidenziate le difformità catastali;
2. Titolo di proprietà;
 3. Documentazione urbanistica: le licenze edilizie n. 563 del 16.07.1970 e n. 688 del 23.07.1971, il progetto approvato alla Commissione Edile in data 04.07.1968, il certificato di abitabilità protocollo n. 4227 del 04.07.1975, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 22.05.2023 n. AREG/678184, la risposta dell'Ufficio Condonò del 18.05.2023 e la planimetria con evidenziate le difformità urbanistiche;
 4. Aggiornamento visure ipotecarie;
 5. Attestato di prestazione energetica dal geom. Giacomo Sciortino in data 14.03.2019;
 6. Contratto di locazione del 17.01.2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo il 19.01.2023, al n 895 – serie 3T;
 7. Certificazione di conformità dell'impianto elettrico alla Legge 37/2008 dalla ditta Conti Impianti di Conti Gaspare in data 10.01.2018;
 8. Certificazione di conformità n.12/2023 relativa alla collocazione della caldaia rilasciata dalla ditta D.P. Impianti s.as.;
 9. Documentazione condominiale: regolamento di condominio con tabelle millesimali e attestazione delle morosità;
 10. Fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre 2022 relative alla zona OMI C1, diciotto schede relative a compravendite concluse nel periodo settembre 2022 – aprile 2023 estratte da "*consultazione valori dichiarati di compravendita*" nel sito dell'Agenzia delle



Entrate, venti annunci immobiliari relativi a compravendite e l'estratto delle tavole di mortalità pubblicate dall'ISTAT;

11. Documentazione fotografica: ventidue fotografie del lotto.

Palermo, 15.09.2023

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

