

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 350/2022 R.G.Es.

promossa da

MARTE SPV S.R.L.

contro

[REDACTED]

Giudice: DOTT. VALENTINA IMPERIALE

PERIZIA DI STIMA

Esperto di stima Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mail: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo Via Alberto Mario n 3

Edificio H - piano 4°

C.F. Palermo Fg.64 p.lla 1680 sub 90



INDICE

| | |
|---|-----------|
| Nomina esperto e giuramento | 3 |
| Immobilie sottoposte ad esecuzione..... | 3 |
| Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. | 3 |
| Sopralluogo | 4 |
| RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES..... | 4 |
| 1. <i>QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> | <i>4</i> |
| 2. <i>QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i> | <i>7</i> |
| 3. <i>QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i> | <i>17</i> |
| 4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.</i> | <i>22</i> |
| 5. <i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i> | <i>23</i> |
| 6. <i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.....</i> | <i>23</i> |
| 7. <i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i> | <i>24</i> |
| 8. <i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i> | <i>24</i> |
| 9. <i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i> | <i>26</i> |
| 10. <i>QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo.....</i> | <i>26</i> |
| 11. <i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i> | <i>26</i> |
| 12. <i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni.....</i> | <i>26</i> |
| 13. <i>QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i> | <i>29</i> |
| RIEPILOGO..... | 29 |



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 13/07/2023
2. Atto di vendita 30/07/2002 Rep. N. 63825
3. Stralcio di mappa catastale fg.64 Comune di Palermo recante p.lla 1680
4. Raffronto dell'estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare
5. Visura catastale attuale fg.64 Comune di Palermo p.lla 1680 sub 90
6. Elaborato planimetrico catastale fg.64 p.lla 1680
7. Planimetria catastale fg.64 Comune di Palermo p.lla 1680 sub 90
8. Visura catastale storica fg.64 Comune di Palermo p.lla 1680 sub 90
9. Pianta stato di fatto e rilievo metrico dell'immobile
10. Pianta tipo di progetto
11. Concessione edilizia n.343
12. Raffronto tra pianta catastale – pianta stato attuale – pianta di progetto
13. Trascrizione Concessione
14. Oneri di urbanizzazione
15. Progetto di variante
16. Attestazione inizio lavori
17. Attestazione ultimazione lavori
18. Atto di vincolo a parcheggio
19. Elaborati grafici di progetto e relazione tecnica
20. Planimetria generale
21. Prospetti e sezioni
22. Superficie parcheggio
23. Nota Amministratore Condominio
24. Documentazione fotografica
25. Valori OMI anno 2023 - 1° semestre Comune di Palermo zona Settecannoli
26. N.3 schede immobili di operatori professionali



RELAZIONE DI STIMA

Nomina esperto e giuramento

Con decreto del 3 marzo 2023 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n.350/2022 R.G.Es. promossa da MARTE SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) (P.IVA 15846791000) contro

conferendole il mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto. In data 8 marzo 2023 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico.

Immobile sottoposto ad esecuzione

L'immobile sottoposto ad esecuzione si evince dall'atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori in data 10.08.2022:

“appartamento facente parte dell'edificio “H”, sito in Palermo, via Alberto Mario n.3, ubicato al piano quarto, con due ingressi, posti a sinistra salendo la scala “H”, interno n.9, composto da salone, tre vani, cucina, wc, doccia e corridoio di disimpegno. Confinante con area condominiale, con distacco da edificio “F”, con distacco da Cooperativa “L'Arca”, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà Morana Stagno. Indicato in Catasto Urbano al foglio 64, particella 1680 sub 90, cat. A/3, cl.8, vani 6, p.4, rendita euro 480,30”.

Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. ed a compilare il relativo modulo di verifica. In particolare dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione era “incompleta”. In data 19.04.2023 la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo, recante dicitura “documentazione incompleta”, sottoscritto con firma digitale della scrivente e del Custode giudiziario. In data 21.04.2023 il Giudice dell'esecuzione dichiarava sospesa la procedura esecutiva, assegnando 60 giorni dalla comunicazione del predetto provvedimento per procedere alla comunicazione del relativo avviso agli interessati. A seguito delle osservazioni contenute nel modulo di controllo documentazione e della presa visione e provvedimento dell'Ill.mo G.E., il creditore procedente, Marte SPV srl, ha provveduto a integrare la documentazione mancante. In data 30.06.2023 il Giudice dichiarava riassunta la procedura con conseguente



ripresa delle operazioni di stima e custodia, e fissava udienza per il giorno 31.01.2024 per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita dell'immobile pignorato.

Sopralluogo

Preso visione del provvedimento del Giudice del 30.06.2023 si concordava con il Custode Giudiziario di eseguire il sopralluogo per il giorno 13.07.2023 cosicchè la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, il giorno fissato alle ore 100:0 si è recata presso l'immobile ubicato in Palermo via Mario Alberto n.3 Edificio H piano 4°.

La sottoscritta, in tale data, alla presenza del debitore, ha proceduto quindi a visionare l'immobile effettuando i rilievi metrici e fotografici (All.1).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

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

L'immobile pignorato è un appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Mario Alberto n.3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 64 p.lla 1680 sub 90. L'immobile pignorato appartiene al [REDACTED] per la quota di proprietà pari all'intero, in virtù di acquisto fatto con:

- atto di compravendita del 30/07/2002 in Notaio [REDACTED] Rep. n. 63825 contro [REDACTED] (All.2).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 64 p.lla 1680 sub 90, via Mario Alberto n.3, piano 4, cat. A/3, vani 6.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (All.5).

Si riporta in Fig.1 l'estratto di mappa catastale del fg.64 del Comune di Palermo recante la particella 1680 che identifica l'edificio cui appartiene l'immobile in esame (Fig.1) e (All.3).



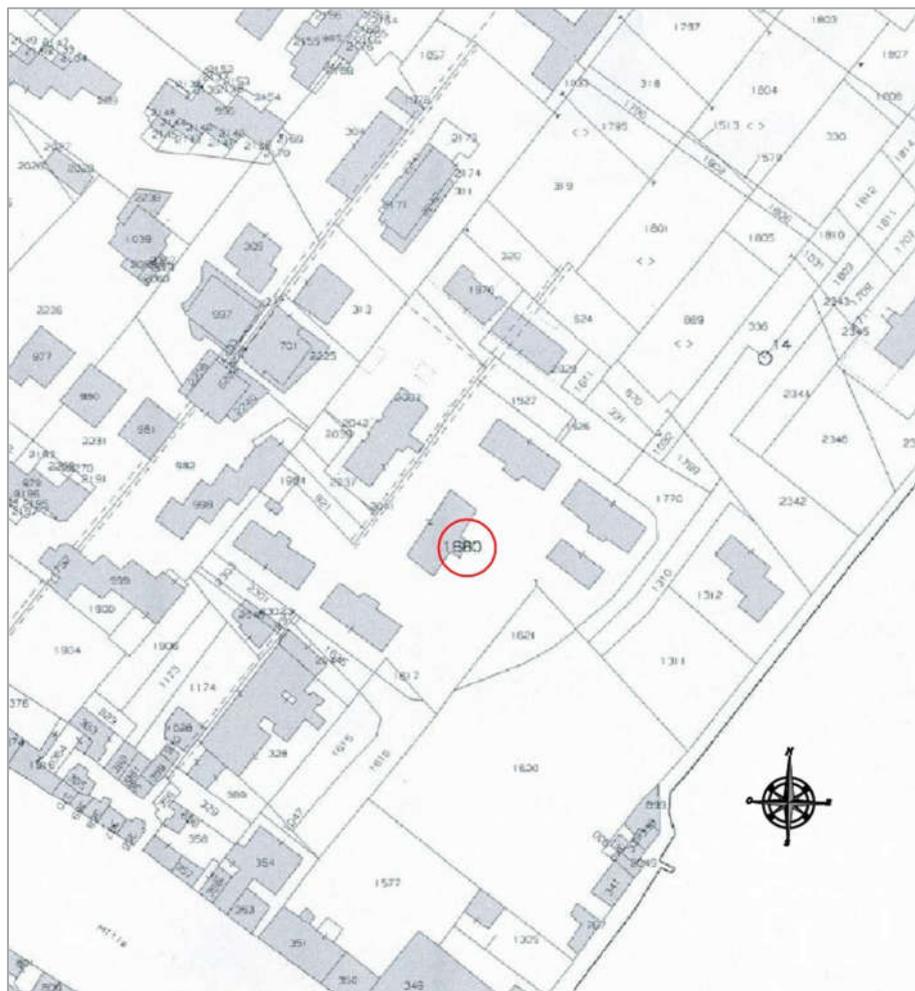


Figura 1 - Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 64 Comune di Palermo recante indicazione della p.lla 1680.

Come da esplicita richiesta del mandato, al fine dell'esatta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento si riporta di seguito la foto aerea satellitare tratta dal sito Google Earth con l'indicazione dell'edificio sito in Palermo via Mario Alberto n.3. Dal raffronto della foto satellitare con la mappa catastale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati di identificazione catastale (Fig.1-2) e (All.4).



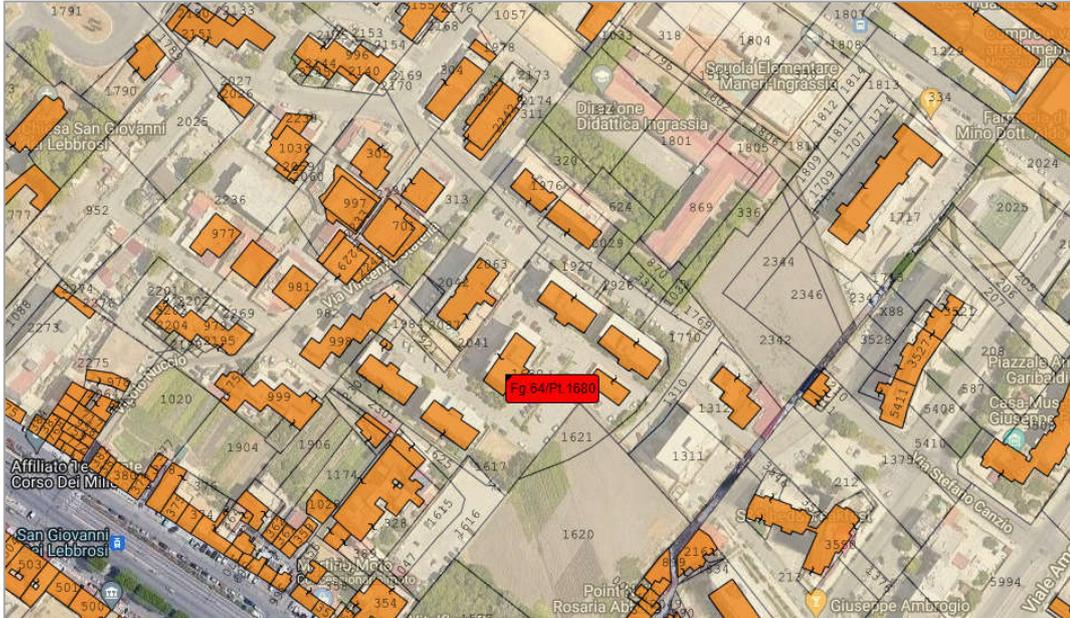


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale - foto satellitare tratta dal sito Google Earth

La sottoscritta ha inoltre verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato può essere alienato in un unico lotto funzionale ed autonomo, come di seguito descritto.

Lotto unico: Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Mario Alberto n.3, ubicato nell'edificio denominato "H" al piano quarto, precisamente a sinistra salendo la scala. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, tre camere, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, un balcone chiuso a veranda sul prospetto principale ed un balcone sul retro prospetto. L'appartamento ha superficie commerciale di 103,0 mq.

Confina rispettivamente a:

- nord, est e sud con proprietà condominiale (p.lla 1680);
- ovest con appartamento complanare e vano scala condominiale.

L'immobile è attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 64 p.lla 1680 sub 90**; la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità dell'ingresso ed alla presenza del balcone chiuso a veranda. Necessita pertanto l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DO.C.FA. in Catasto. Il progetto del compendio cui appartiene l'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.343 del 27/07/1990, ma lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla pianta di progetto in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla presenza del



balcone chiuso a veranda; gli interventi eseguiti possono essere regolarizzati con C.I.L.A. tardiva da presentare all'U.T.C. di Palermo.

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

L'edificio cui appartiene l'immobile in esame ricade nella zona urbana del Comune di Palermo nel quartiere Corso dei Mille – Settecannoli, area a sud della città e fa parte della II Circoscrizione. È possibile accedere alla via Alberto Mario percorrendo Corso dei Mille in direzione sud est a partire dai pressi del ponte Ammiraglio per circa 700 metri, imboccando a sinistra viale Amedeo d'Aosta e percorrendolo per circa 200 m, quindi imboccando a sinistra via Stefano Canzio che, a distanza di circa 100 m, conduce alla via Alberto Mario. Il quartiere, prevalentemente residenziale, è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti scuole di diverso ordine e grado quali l'Istituto Istruzione Secondaria Superiore "Alessandro Volta" e la scuola elementare "Maneri - Ingrassia", nelle vicinanze si trova anche l'Ospedale Buccheri La Ferla, il quartiere è inoltre servito dalla linea del tram che presenta varie fermate prossime alla via Alberto Mario quali "Amedeo Aosta" e "San Giovanni dei Lebbrosi". Per quanto riguarda la tipologia edilizia, la zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati di tipo economico/popolare in stato di manutenzione dal mediocre al buono.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un complesso edilizio costituito da 5 edifici (denominati A-B-E-F-H) destinati a civile abitazione, ciascuno di 12 alloggi e di sei elevazioni fuori terra, realizzato negli anni 90 da "Piana Società Cooperativa a r.l." con sede in Palermo, su terreno ricadente in "zona regolata da piani speciali" del PRG, il cui progetto è stato redatto nel rispetto del voto della C.U. del 12/04/1983 ed autorizzato con Concessione edilizia n.343 del 27/07/1990) (**All.11**).

L'elaborato planimetrico catastale (Fig.3) riporta il complesso edilizio innanzi descritto, comprendente, come detto, i 5 edifici denominati rispettivamente A-B-E-F-H, ubicato tra le vie Alberto Mario e Nicola Fabrizi; ogni edificio è composto da una scala ed è dotato di ascensore. Il complesso edilizio presenta una recinzione in ferro e cancelli rispettivamente carrabile e pedonale sulla via A. Mario civ.3 e cancello di accesso dalla via Nicola Fabrizi. L'area condominiale è in parte a verde ed in parte adibita a parcheggio dei condomini.

Si riporta in Fig.4 l'elaborato planimetrico di interesse ovvero quello riguardante l'edificio "H" ove è ubicato, al piano quarto l'immobile in esame.



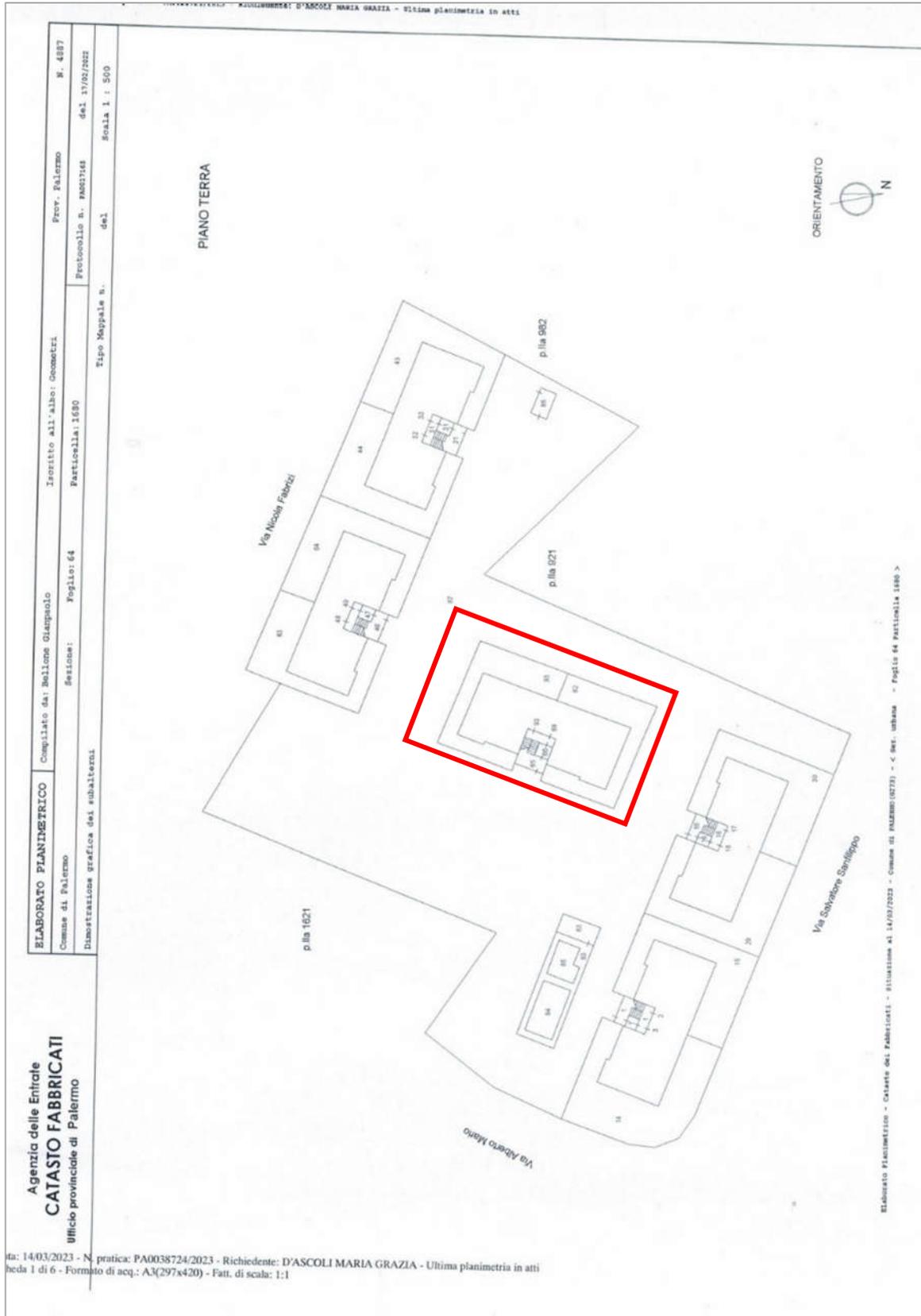


Figura 3 – Elaborato planimetrico catastale fg.64 p.la 1680 con indicazione dell'Edificio "H"



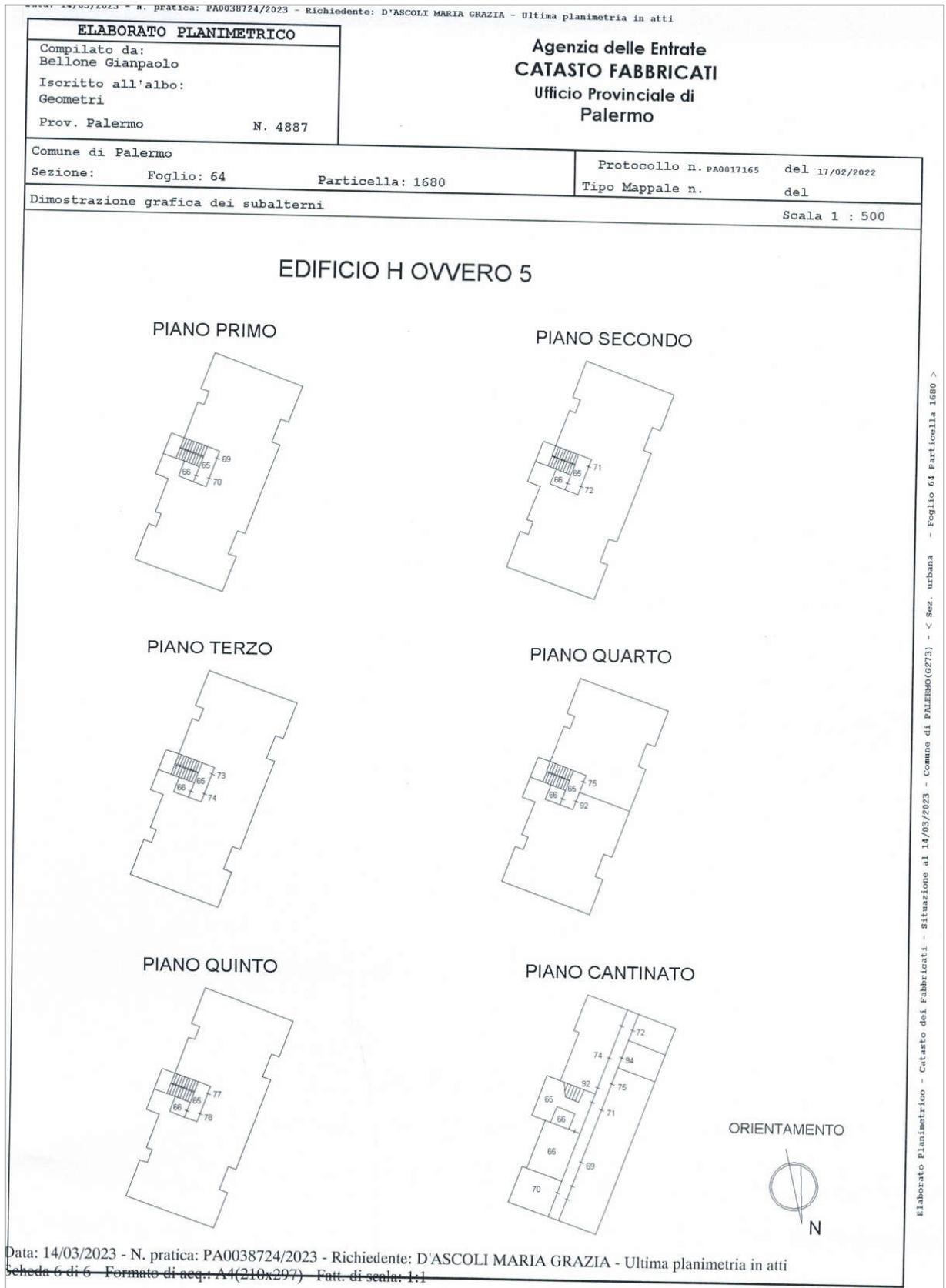


Figura 4 – Elaborato planimetrico catastale “Edificio H” della p.lla 1680



Gli edifici del complesso hanno struttura in cemento armato e copertura piana, presentano prospetti con intonaco del tipo “Li Vigni” e infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in materiale plastico, balconi dotati di ringhiere. L’edificio H è situato di fronte il cancello di ingresso della via Alberto Mario, esso presenta due appartamenti per piano, l’appartamento in esame è ubicato al piano quarto salendo le scale a sinistra e ha due rispettivi ingressi, di cui uno murato dall’interno ma con porta sul pianerottolo. L’edificio è dotato di ascensore; il vano scala presenta due rampe, con gradini in marmo e finestre nei pianerottoli intermedi. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell’edificio è buono. L’appartamento in esame è composto da cucina/soggiorno con balcone chiuso a veranda, tre vani, wc-bagno, wc-doccia e corridoio di disimpegno; è corredato anche di un balcone sul retrospetto. È presente l’impianto citofonico e la porta di ingresso è del tipo blindato. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento.

Di seguito le caratteristiche dell’appartamento accertate durante il sopralluogo.

- impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia;
- Adduzione idrica: sottotraccia con adduzione da rete cittadina
- Impianto fognario: collegato alla rete cittadina
- Riscaldamento con gas metano
- Raffrescamento: condizionatori
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con serrande in pvc;
- Porta di ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburato di cui una a scomparsa;
- Pavimentazione in ceramica;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- Cucina con parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas metano;
- Wc-bagno con pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca;
- Wc-doccia con pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia;
- balcone con pavimento in mattoni e ringhiera in ferro.

L’appartamento ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto di m. 2,70, L’appartamento è stato oggetto di ristrutturazione pertanto lo stato di conservazione complessivo dello stesso risulta “normale” in quanto sono in buone condizioni di manutenzione tutti gli elementi e le finiture dello stesso innanzi riportati.



L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 200,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. La suddetta regolarizzazione da parte di un tecnico certificatore abilitato e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) comporta una spesa forfettaria di € 150,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'immobile e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato.



Foto 1 - Accesso al complesso immobiliare civ.3



Foto 2 - Interno del complesso immobiliare con indicazione dell'Edificio "H"



Foto 3 - Prospetto principale dell'edificio H - fronte nord-ovest



Foto 4 - Edificio H -fronte sud-ovest





Foto 5 - Edificio H – Retrospetto fronte sud-est



Foto 6 - Edificio H – fronte nord est



Foto 7 - Ingresso edificio H



Foto 8 – Androne edificio H



Foto 9 - Scala edificio H



Foto 10 - Pianerottolo 4° piano – appartamento int.sx





Foto 11/12 - Ingresso/Soggiorno



Foto 12



Foto 13/14 - Angolo cottura/balcone chiuso a veranda

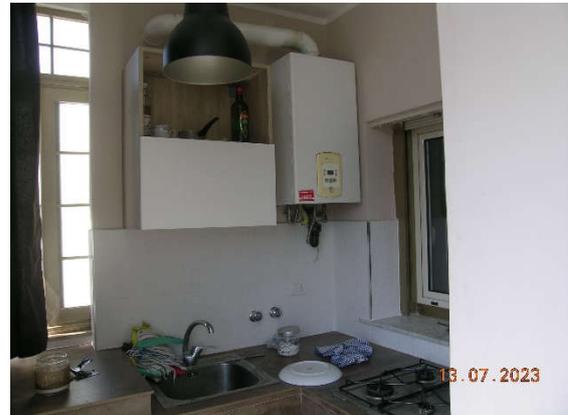


Foto 14



Foto 15 - Disimpegno – vista da soggiorno



Foto 16 - Disimpegno – vista verso soggiorno





Foto 17 - Camera 1



Foto 18 - Balcone su retrospetto



Foto 19 - Wc doccia



Foto 20 - Camera 1



Foto 21 - Wc bagno

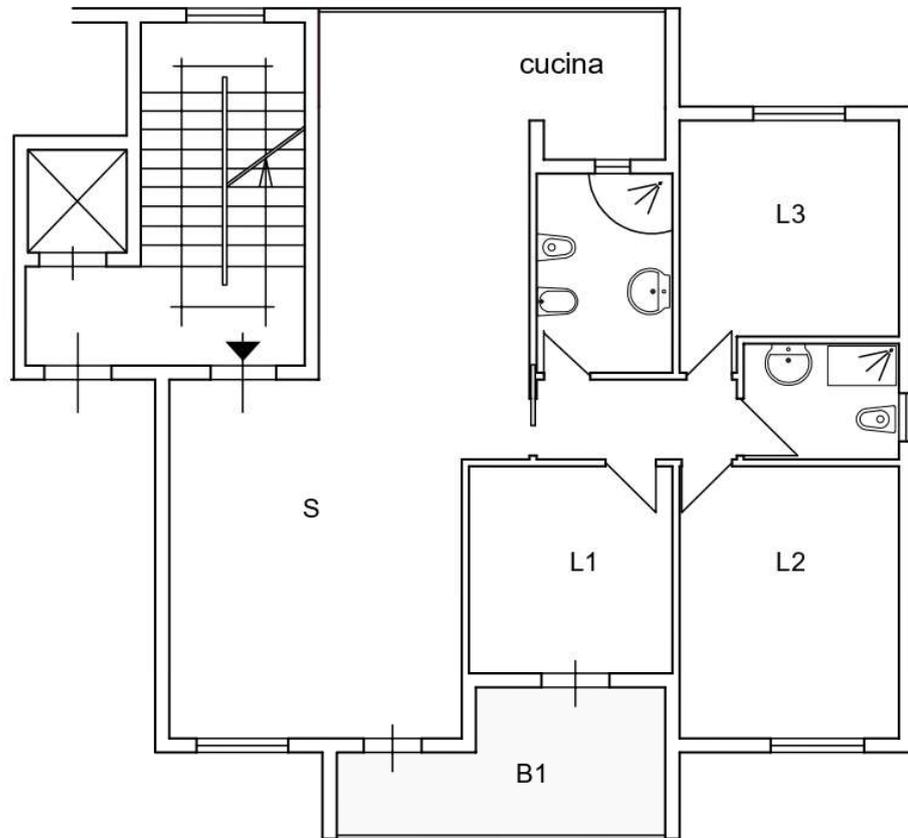


Foto 22 - Camera 2

Si riporta di seguito la planimetria dello stato attuale dell'appartamento, corredata del computo della superficie utile calpestabile dei vani e della superficie commerciale.



**APPARTAMENTO IN PALERMO VIA ALBERTO MARIO n.3
EDIFICIO H - PIANO QUARTO int. SX**



| | |
|---|----------------------|
| Superficie commerciale 103,0 m ² | |
| composta da | |
| Sup. appart. al lordo di muri e tramezzi 100,3 m ² | |
| 30% Sup. balcone 2,70 m ² | |
| Superf. utile mq (90,2+8.85) =99,05 m ² | |
| composta da: | |
| ingresso/sogg./cucina | 42,50 m ² |
| disimpegno | 3,30 m ² |
| L1- camera | 9,00 m ² |
| L2- camera | 12,00 m ² |
| L3-camera | 10,00 m ² |
| wcdoccia | 3,80 m ² |
| wcb | 9,60 m ² |
| totale | 90,20 m ² |
| balcone B1 | 8,85 m ² |

Fig.5 – Planimetria dello stato attuale



La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:
 - 30%, fino a 25 m², e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - 15%, fino a 25 m², e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

1. Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale;

La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



3. QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.64, p.lla 1680, sub 90, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza pari a 6 vani, superficie catastale totale pari a 108 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 103 m², rendita € 480,30.

| DATI CATASTALI | | | | | | | | |
|---|------------|-----|---------------------|--------|-------------|--|----------|-------|
| Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palermo | | | | | | | | |
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 64 | 1680 | 90 | A/3 | 8 | 6 vani | Totale 108 m ² Totale escluse aree scoperte 103 m ² | € 480,30 | 4 |
| Indirizzo: via Alberto Mario n.3 Lotto AS EDIFICIO 5 Interno SX Piano 4 | | | | | | | | |

Si riportano: in Fig.6 e **All. 7** la planimetria catastale corrispondente alla p.lla 1680 sub 90, in **All. 5** la visura catastale attuale della p.lla 1680 sub 90, in **All. 8** la visura storica della p.lla 1680 sub 90.



- ✓ Demolizione di tramezzature nella zona soggiorno/cucina (di progetto);
- ✓ Demolizione di tompanno nel vano cucina (di progetto);
- ✓ Chiusura del balcone sul prospetto principale con infissi in pvc;
- ✓ Chiusura della porta di ingresso che dà accesso alla cucina (porta indicata nella pianta catastale).

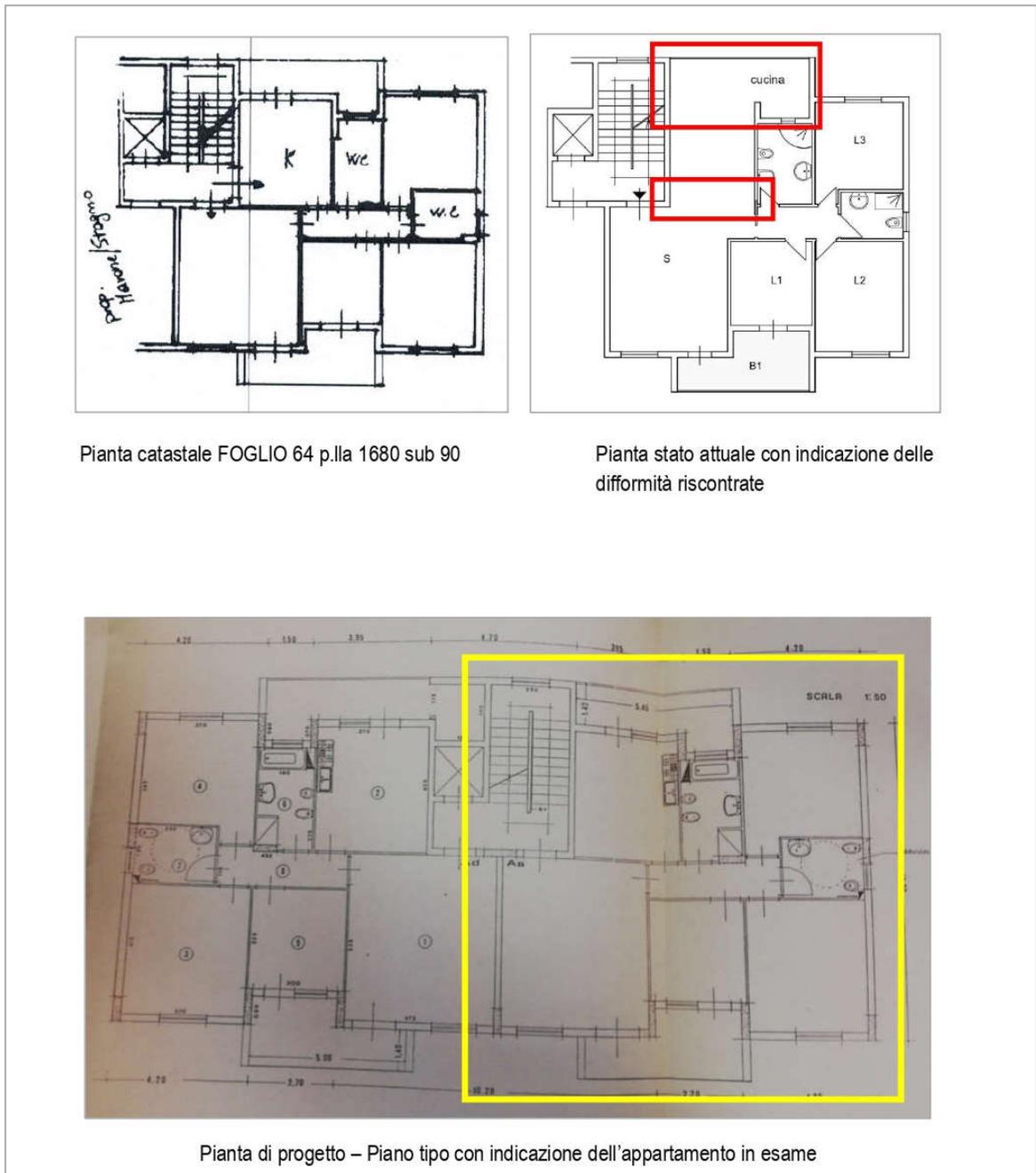


Fig.7 – Raffronto tra pianta catastale –pianta stato attuale – pianta di progetto

Le difformità in precedenza riscontrate possono essere regolate con la presentazione di una nuova planimetria catastale attraverso la procedura DO.C.FA. in Catasto, al fine di colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale. La scrivente ritiene congruo stimare in € 400,00 gli oneri totali per la variazione catastale, che saranno detratti



dal valore di stima. Occorre però precisare che gli interventi, ossia le difformità riscontrate, sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo del Comune; occorre pertanto procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere ed in seguito aggiornare la planimetria catastale.

Si procede a quantificare i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata sia nella planimetria catastale sia nella pianta del progetto approvato.

1. Regolarizzazione opere interne e prospetti tramite CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) "tardiva" (art.6, comma2, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana) con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00 oltre versamenti di diritti di istruttoria al Comune di Palermo, oltre onorario del tecnico abilitato;

| | |
|------------------------|------------|
| CILA tardiva e | € 1.000,00 |
| diritti di istruttoria | € 100,00 |

2. La chiusura del balcone può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 comma 3 della L.R. 4/2023 e ss.mm.ii. con relativo versamento di € 25,00/mq di superficie chiusa calpestabile, si calcola:

| | |
|--|----------|
| €/mq 25,00 x mq 9,00 [sup. balcone originario] = | € 225,00 |
| diritti di istruttoria | € 105,00 |

3. Catastazione (Docfa) € 400,0

4. Spese forfettaria per il professionista incaricato € 700,00

5. Si è rilevato inoltre che manca il certificato di abitabilità del quale si riportano i presunti costi che verranno detratti dal valore di stima:

| | |
|---|------------|
| Certificazione SCA (segnalazione certificata di agibilità) ¹ | € 1.500,00 |
|---|------------|

Nota 1. L'importo comprende esclusivamente i costi del professionista per la presentazione della sola certificazione SCA. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla certificazione SCA, quali eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, né oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, ecc..

6. Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i. € 200,00

7. Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA € 150,00

Tale somma, pari complessivamente ad € 4.380,00, rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.

Si procede a ricostruire la storia catastale dell'immobile.

L'immobile risulta essere censito come di seguito (All.8 visura catastale storica):



▪ **Situazione degli intestati dal 30/07/2002**

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

Dati derivanti da: Atto del 30/07/2002 notaio [REDACTED] sede Palermo Rep. n. 63825 – Compravendita Trascrizione n.23387.1/2002 Reparto PI di Palermo in atti dal 05/08/2002.

▪ **Situazione degli intestati dal 24/12/2001**

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 fino al 30/07/2002

Dati derivanti da: DIVISIONE del 24/12/2001 Pratica n.567363 in atti dal 24/12/2001 DIVISIONE (N.22542.1/2001).

▪ **Situazione degli intestati dal 29/07/1997**

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 fino al 24/12/2001

Dati derivanti da: Atto del 29/07/1997 notaio [REDACTED] Sede Palermo Repertorio n.99184 – ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 17405.1/1997 in atti dal 04/12/1998.

▪ **Situazione degli intestati dal 21/10/1993**

[REDACTED] - Da verificare Proprietà per 1/1 fino al 29/07/1997

Dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL 21/10/1993 in atti dal 24/11/1993 (n.72895.2/1993).

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 14/03/2023 (data della visura)**

Foglio 64 part.IIa 1680 sub 90 zona cens. 2 Categoria A/3, Classe 8, vani 6 Superficie catastale: totale 108 m², totale escluse aree scoperte 103 m², rendita € 480,30.

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

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2001**

Foglio 64 part.IIa 1680 sub 90 zona cens. 2 Categoria A/3, Classe 8, vani 6, rendita € 480,30.

Dati derivanti da: DIVISIONE del 24/12/2001 Pratica n.567363 in atti dal 24/12/2001 Divisione (n.22542.1/2001)

▪ **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/07/1997**

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n.350/2022 – LOTTO UNICO



Foglio 64 part.IIa 1680 sub 75 zona cens. 2 Categoria A/3, Classe 8, vani 6,5 rendita L. 1.007.500

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1997 in atti dal 04/12/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 17405.1/1997).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1993

Foglio 64 part.IIa 1680 sub 75 zona cens. 2 Categoria A/3, Classe 8, vani 6,5 rendita L. 1.007.500

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 21/10/1993 IN ATTI DAL 24/11/1993 (N.72895.2/1993)

4. QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Mario Alberto n.3, ubicato nell'edificio denominato "H" al piano quarto, precisamente a sinistra salendo la scala. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, tre camere, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, un balcone chiuso a veranda sul prospetto principale ed un balcone sul retro prospetto. L'appartamento ha superficie commerciale di 103,0 mq.

Confina rispettivamente a:

- nord, est e sud con proprietà condominiale (p.IIa 1680);
- ovest con appartamento complanare e vano scala condominiale.

L'immobile è attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 64 p.IIa 1680 sub 90**; la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità dell'ingresso ed alla presenza del balcone chiuso a veranda. Necessita pertanto aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa. in Catasto. Il progetto del compendio cui appartiene l'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.343 del 27/07/1990, ma lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla pianta di progetto in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità dell'ingresso ed alla presenza del balcone chiuso a veranda; gli interventi eseguiti possono essere regolarizzati con C.I.L.A. tardiva da presentare all'U.T.C. di Palermo.

Prezzo base d'asta euro 95.703,00



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

Nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento ossia 02/11/2022 ai nn.52228/41527, si rilevano a ritroso i seguenti passaggi di proprietà del bene pignorato.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni, con atto di compravendita in notar ██████████ del 30/07/2002, rep. 63825, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 02/08/2002 ai nn. 30397/23387, da potere di ██████████, titolare della piena proprietà (All.2).

6. QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo a mezzo pec del 19/04/2023. A seguito di convocazione del predetto Ufficio la sottoscritta ha esaminato gli atti richiesti al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico. Si riporta quanto di seguito riscontrato.

Il compendio di cui fa parte l'immobile ricade tra le vie Alberto Mario e N. Fabrizi è costituito da 5 edifici (denominati A-B-E-F-H) destinati a civile abitazione, ciascuno di 12 alloggi e di sei elevazioni fuori terra, realizzato negli anni 90 da "██████████ ██████████" con sede in Palermo. La suddetta cooperativa era retta da un Consiglio di Amministrazione con Presidente il ██████████, quest'ultimo proprietario dell'area interessata dal progetto (giusto atto notaio ██████████ del 19/01/1990 registrato a Palermo il 22.01.1990 al n.789) su terreno ricadente in "zona regolata da piani speciali" del PRG; il progetto è stato redatto nel rispetto del voto della Commissione Urbanistica del 12/04/1983 ed autorizzato con Concessione edilizia n.343 del 27/07/1990) (All.11).

- Il progetto del compendio ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12/02/1990;
- Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario con nota n.2334 del 09/03/1990;
- Nulla Osta del Comando provinciale dei VV.FF. n.1283 del 05/07/1990
- E' stato autorizzato con Concessione Edilizia n.343 del 27/07/1990 (All.11). Tale Concessione riporta: "Le opere di cui alla presente Concessione consistono sommariamente nella costruzione di cinque (5) corpi di fabbrica, denominati A-B-E-F-H, tutti costituiti da piano rialzato e cinque (5) piani tipo destinati a civile abitazione".
- Variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 12/2/90 ed autorizzato con concessione n. 343 del 27/07/90 (All.15).



La variante ha riguardato le seguenti modifiche:

- inserimento di cantine al piano seminterrato esclusivamente per gli edifici E F H (n.12 cantine + locale vasca idrica ed autoclave per ogni edificio menzionato);
- inserimento di un corpo basso seminterrato (h=1,00 m fuori terra) per la realizzazione di un locale vasche idriche;
- diversa ubicazione del parco giochi;

il tutto lasciando inalterati la cubatura degli edifici, la superficie coperta, l'ubicazione (cfr.**All.15**).

Si riportano inoltre in allegato alla presente relazione i seguenti documenti esaminati dalla scrivente facenti parte del progetto assentito:

- Trascrizione della Concessione Edilizia n.343 (**All.13**);
- Oneri di urbanizzazione (**All.14**);
- Attestazione inizio lavori 20/05/1991 (**All.16**)
- Attestazione ultimazione dei lavori 23/09/1993 (**All.17**).
- Atto di vincolo a parcheggio (**All.18**);
- Elaborati grafici di progetto e relazione tecnica (**All.19**);
- Planimetria generale (**All.20**);
- Prospetti e sezioni (**All.21**);
- Superficie parcheggio (**All.22**).

7. QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo 13/07/2023 l'immobile era nella disponibilità del sig. [REDACTED] e della sua famiglia che attualmente lo abitano.

8. QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come da certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] di Napoli datata 08/11/2022, facente parte degli atti di causa, si evince quanto segue:

L'immobile in esame, ossia l'appartamento in via Mario Alberto 3 riportato nel C.F. di Palermo al fg.64 p.lla 1680 sub 90, “[...] a tutto il giorno 02/11/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 02/11/2022 ai nn. 52228/41527 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 10/08/2022 contro [REDACTED] a favore MARTE SPV SRL con sede in Conegliano gravante sull'immobile in oggetto.



- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 17/03/2022 ai nn.12794/1252 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (Palermo) del 17/04/2022, rep. 63514, per euro 186.000,00 a garanzia di euro 93.000,00 in riferimento alla formalità n.1764 del 09/04/2002 contro [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 06/03/2019 ai nn.9053/1143 emesso dal Tribunale di Palermo il 27/02/2019 per euro 323.334,90 a garanzia di euro 161.667,45 contro [REDACTED] a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Palermo, la quale elegge domicilio in via Vincenzo Orsini n.9 Palermo, gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 05/10/2017 ai nn.39022/4844 emesso dal Tribunale di Palermo il 03/10/2017 per euro 662.594,10 a garanzia di euro 331.297,05 contro [REDACTED] a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Palermo, la quale elegge domicilio in via Vincenzo Orsini n.9 Palermo, gravante sull'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 20/06/2016 ai nn. 23878/18481 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 16/05/2016 contro [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DLE LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 07/05/2005 ai nn. 23698/7200 derivante da ipoteca legale del 08/04/2005 per euro 19.523,32 a garanzia di un debito di euro 9.761,66 contro [REDACTED] a favore MOTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SPA con sede in Palermo, la quale elegge domicilio in via Giuseppe Sciuti n.110, gravante sull'immobile in oggetto.”

Riguardo gli oneri ed i vincoli a carico dell'acquirente si è rilevato quanto segue:

- a) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- b) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, da regolarizzare nel contesto della procedura.



9. QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'appartamento oggetto di pignoramento, ovvero l'edificio cui appartiene, non ricade su suolo demaniale.

10. QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti né sull'immobile oggetto di pignoramento né sull'area di sedime sulla quale insiste l'edificio cui appartiene.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è costituito in condominio. La sottoscritta, a seguito di richiesta inoltrata all'Amministratore pro-tempore del condominio ha ricevuto le informazioni relative all'immobile pignorato, qui di seguito riportate (cfr. **Art.23**):

“1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria ammonta ad euro 664,00 (ad esclusione delle spese idriche in quanto verranno quantificate volta pe volta in relazione ai reali consumi di acqua dell'appartamento in questione).

2) Vi sono spese straordinarie deliberate in data 7 settembre 2023 in ordine alla fornitura e posa in opera di nuovi ascensori in sostituzione dei precedenti, usufruendo del beneficio fiscale previsto in fattura nella misura dello sconto al 75% (si allega preventivo della ditta appaltatrice E.S.A. – ELECOMP SERVIZI ASCENSORI S.R.L.). Ed inoltre si rappresenta che in data 20 settembre 2023 gli edifici del plesso condominiale B –H hanno deliberato il rifacimento straordinario della copertura condominiale (vedasi verbale di assemblea e preventivo della ditta appaltatrice allegato), Mi riservo di allegare successivamente il quadro economico relativamente alle spese su indicate.

3) Il debito scaduto e non pagato in riferimento all'appartamento in questione ammonta ad euro 15.881,21 di cui 15.661,21 per quote condominiali non pagate come da passaggio di consegne ricevuto dal precedente Amministratore avvenuto in data giugno u.s., e 220,00 euro per quote condominiali ordinarie scadute che fanno riferimento ai mesi di Giugno – Luglio – Agosto – Settembre 2023.

4) Per quanto concerne il punto in questione, Le rappresento che non ho notizie di azioni giudiziarie in corso, mi riservo anche qui, di contattare l'Avvocato incaricato dal precedente amministratore al fine di chiedere informazioni su eventuali azioni legali esistenti nei confronti del sig. ██████████.”

12. QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni

Per quanto riguarda il *criterio di stima*, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale,



utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili “simili” a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell’immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell’immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI), anno 2023 - 1° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo Fascia/zona: Periferica/ S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli - Tipologia: Abitazioni di tipo economico (**All.25**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L’Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L’O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame (A/3 abitazioni di tipo economico) un valore di compravendita compreso tra € 800/mq ed € 1.000/mq (**All.25**). Per la stima ci si è basati inoltre sull’osservazione delle offerte private presenti su quotidiani e riviste specialistiche di settore e su diversi siti web (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it) (Fig. 8 e **All.26**).

| Immobili comparabili | | | | |
|----------------------|-------------------|------------|----------------------|--------------------|
| Riferimenti | Prezzo di vendita | Superficie | Prezzo unitario €/mq | Stato conservativo |
| | | mq | | |
| C.so dei Mille | 135.000,00 | 145,00 | 931 | da ristruttur. |
| via A.Diaz | 105.000,00 | 118,00 | 890 | Buono |
| Fondo Mortillaro | 135.000,00 | 123,00 | 1098 | Buono |
| Sommano | 375.000,00 | 386,00 | 972 | |

Fig.8 – Tabella dei riferimenti immobiliari per la valutazione del bene

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell’immobile:

$$V_0 = \sum v / \sum p * p_x$$



Dove

V_0 = Valore più probabile del bene in condizioni ordinarie

$\sum v$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq. Nella stima del più probabile valore di mercato, il parametro più ricorrente è quello della superficie. Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 375.000,00 / 386 = 972 \text{ €/mq}$$

Si ritiene congruo applicare il valore unitario innanzi calcolato in quanto compreso tra i valori min e max, dell'OMI di Palermo, zona Periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli - riportati nella seguente tabella (cfr. **All.25**).

| Quotazioni OMI - 1° sem. 2023 | | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Tipologia | Stato conservativo | valori di mercato €/mq | |
| Abitazioni di tipo economico | normale | min | max |
| | | 800,00 | 1.000,00 |

Figura 9 – Tabella valori OMI

Applicazione del metodo sintetico e dei coefficienti correttivi

La superficie commerciale da porre alla base del calcolo è pari a mq 103,0.

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima, ed in particolare dello stato di manutenzione/conservazione dell'edificio cui lo stesso appartiene, si ritiene equo applicare un coefficiente correttivo pari a 1,05, coefficiente fornito dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore; pertanto si calcola:

$$V_0 = 103,0 \text{ mq} \times 972,0 \text{ €/mq} \times 1,05 = \text{€ } 105.121,80$$

in cifra tonda **€ 105.120,00 Valore di mercato attuale dell'immobile**

Al valore come determinato si detraggono i seguenti oneri:

| | | |
|---|--|-------------------|
| ✓ | Verifica e certificazione impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i. | € 200,00 |
| ✓ | Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA | € 150,00 |
| ✓ | CILA tardiva e diritti di istruttoria | € 1.100,00 |
| ✓ | Regolarizzazione chiusura balcone | € 330,00 |
| ✓ | Spese tecnico abilitato | € 700,00 |
| ✓ | Catastazione (Docfa) | € 400,00 |
| ✓ | Certificazione SCA (abitabilità) | € 1.500,00 |
| | Totale oneri | € 4.380,00 |



Valore dell'immobile al netto degli oneri:

€ € 105.120,00 – 4.380,00 = € 100.740,00 (centomilasettecentoquaranta/00 euro)

Tale somma rappresenta il probabile **valore di mercato** che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Sulla scorta del valore di mercato innanzi determinato, si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art.568 c.p.c., tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 100.740,00 x 0,95 = € 95.703,00 prezzo base d'asta

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

La quota oggetto di pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

RIEPILOGO

- Valore di mercato dell'immobile € 100.740,00
- Prezzo base d'asta € 100.740,00 x 0,95 = € 95.703,00

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 24 ottobre 2023

L'Esperto stimatore

Ing. Maria Grazia D'Ascoli

