

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 163/2021
G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare
promossa da
CONDOMINIO DI PIAZZALE UNGHERIA N. 73 PALERMO
contro

XXXXXXXX XXXXXXXX
(oggi XXXXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione (A/2) gravato da diritto di abitazione, sito in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, piano 12°, interni 46-47, distinto al C. F. al fg. 122 p.lla 154 sub. 45

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it

mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 163/2021

G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

CONDOMINIO DI PIAZZALE UNGHERIA N. 73 PALERMO

contro

XXXXXX XXXXXX

(oggi XXXXXXXXXXX)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|----------------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 3 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 7 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 7 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 10 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 18 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto | pag. 23 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato | pag. 24 |

N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 25
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 29
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 29
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 31
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 31
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 31
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 32
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 37
Elenco allegati	pag. 37

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 14.03.2022 il G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa dal Condominio di Piazzale Ungheria n. 73 Palermo contro la società XXXXXXXXXXXX, conferendo all'esperto l'incarico meglio specificato nel "*Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.*" e riguardante il diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile sotto riportato, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 07.06.2021 ai nn. 26127/20186:

appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, piano 12°, distinto al C. F. al fg. 122 p.la 154 sub. 45



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 16.03.2022, la sottoscritta, a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore procedente agli ausiliari, eseguiva la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marzia Rizzo. Dall'esame della certificazione notarile, si rilevava la trascrizione di ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro la società esecutata XXXXXXXXXXXXX. Pertanto, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, in data 28.03.2022, depositava il modulo di controllo con la dicitura "*Documentazione incompleta*", segnalando al G. Es. la mancanza dell'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, coniuge assegnatario della casa coniugale, in forza di ordinanza presidenziale trascritta in data antecedente al pignoramento, pur evidenziando che, dalla certificazione notarile, l'immobile non risultava intestato al coniuge dell'assegnatario ma ad una società presumibilmente riconducibile allo stesso.

In data 30.05.2022 l'Avv. Emilio Rampolla, per il creditore procedente, depositava l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. notificato a XXXXXXXXXXXXX.

All'udienza del 05.10.2022, la S.V. Ill.ma, preso atto dell'avvenuto deposito della notifica dell'avviso ex art 498 c.p.c. al coniuge assegnatario dell'immobile pignorato, disponeva la prosecuzione delle operazioni da parte degli ausiliari e rinviava per l'assunzione dei provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato all'udienza dell'11.01.2023.

Concordata, pertanto, con il Custode Giudiziario la data di accesso all'immobile per il giorno 24.10.2022, la scrivente ne dava comunicazione in data 11.10.2022 al



creditore procedente ed alla debitrice a mezzo p.e.c. nonché alla Sig.ra XXXX
XXXXX mediante raccomandata A. R. (Allegato 1).

In data 21.10.2022 la sottoscritta acquisiva mediante SISTER (banca dati catastale e ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate) unicamente la visura storica dell'immobile (Allegato 2), mentre non era possibile acquisire la planimetria per un'incongruenza relativa al codice fiscale della società esecutata, che non risulta presente in anagrafe tributaria.

Il giorno 24.10.2022, alle ore 9,30, così come preventivamente comunicato alle parti, la scrivente si recava presso l'appartamento sito in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, piano 12°, dove, assistita dal Custode Giudiziario Avv. Rizzo, procedeva alla visita dell'immobile alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, che vi abita unitamente alla figlia minorenni, in forza dell'ordinanza presidenziale sopra menzionata; in tale circostanza, la sottoscritta svolgeva le operazioni di rilievo fotografico e metrico dell'appartamento annotando quanto utile all'espletamento della relazione di stima (v. verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente: Allegato 3).

Terminate le operazioni di sopralluogo ed accertato lo stato dell'immobile, con p.e.c. del 25.10.2022 (Allegato 4) e, successivamente, con p.e.c. inviata in data 21.11.2022 (All. 4), la scrivente domandava al legale di parte esecutata l'invio di eventuale documentazione riguardante il bene pignorato (atti di compravendita, documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia, planimetria catastale non disponibile su SISTER, etc.), senza ricevere tuttavia alcun riscontro.

Al contempo, in data 25.10.2022, la sottoscritta inoltrava istanze presso gli studi notarili al fine di acquisire gli atti di provenienza, e in data 11.11.2022 riceveva dallo studio del Notaio Becchetti di Roma, mediante mail, copia della scrittura



privata autenticata in data 06-07.12.2005 dal Notaio Alfredo Maria Becchetti da Roma rep. n. 13131 (Allegato 5); per l'acquisizione invece dei rimanenti atti, contattava gli Archivi Notarili di Roma (v. istanza del 03.11.2022 in Allegato 6) e Milano (v. istanze in Allegato 7) e, in data 30.11.2022, acquisiva l'atto di compravendita del 28.10.2004 in Notaio Alfonso Ajello di Milano rep. 432622 (Allegato 8).

Con p.e.c. del 10.12.2022 (Allegato 9) la sottoscritta richiedeva copia della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate – planimetria che non era stato possibile acquisire mediante SISTER – e in data 18.01.2023 il predetto ufficio trasmetteva la planimetria richiesta (Allegato 2).

Mediante p.e.c. del 12.12.2022 l'Archivio di Milano inviava copia dell'atto di conferma del 02.12.2005 in Notaio Alfonso Ajello rep. 466650 (Allegato 10).

In data 03.02.2023, estratti dagli atti di trasferimento acquisiti alcuni dati riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile, la scrivente trasmetteva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE), attraverso il portale Superedi, istanza al fine di visionare ed estrarre copia di documentazione inerente l'immobile pignorato (Allegato 11).

Con mail del 09.02.2023 il predetto ufficio inviava unicamente copia della licenza edilizia n. 862 del 13.10.1954 (Allegato 12).

In data 15.02.2023, mediante mail, il SACE di Città Storica comunicava che non era stata trovata alcuna documentazione riguardante l'immobile (Allegato 13).

A seguito di numerosi contatti e ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo, la scrivente acquisiva copia della variante n. 615 dell'11.06.1957 (Allegato 14) e al contempo prendeva atto che l'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità e non sono reperibili le istanze di sanatoria del 27.03.1986



indicate negli atti di provenienza acquisiti (sprovviste di n. di protocollo) e riguardanti diversi subalterni che individuano uu. ii. facenti parte del fabbricato, tra cui un'istanza di sanatoria concernente modifiche alle parti condominiali del fabbricato ultimate nel 1958. Si accertava unicamente, presso l'Ufficio Condono, l'esistenza di due pratiche di sanatoria L. 724/94 tuttavia non concernenti l'immobile oggetto della presente procedura.

Su istanza inviata mediante p.e.c. del 07.06.2023 dalla sottoscritta (Allegato 15), l'Avv. Emilio Rampolla, legale del Condominio di Piazzale Ungheria n. 73, creditore procedente nella procedura in oggetto, in data 20.06.2023, inoltrava alla stessa la mail ricevuta dall'Amministratore con le informazioni riguardanti le spese di gestione dell'immobile pignorato (Allegato 16), con allegati il preventivo di gestione anno 2023 approvato dall'assemblea (All. 16) ed il regolamento di condominio (Allegato 17).

Nonostante numerosi solleciti inviati all'Archivio Notarile di Roma per l'acquisizione dell'atto del 23.11.2001 in Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 608111, richiesto con istanza del 03.11.2022 (All. 6), la scrivente ad oggi non ne ha ricevuto copia, sebbene abbia già effettuato il bonifico per l'acquisizione dello stesso (v. ultimo sollecito via p.e.c. del 16.06.2023 in Allegato 18). Sarà cura della sottoscritta depositare l'atto sopra menzionato nel fascicolo, non appena le sarà trasmesso dall'Archivio Notarile di Roma.

Si attende altresì di ricevere copia dell'ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111, chiesta dal Custode Giudiziario al legale della debitrice con p.e.c. del 25.06.2023 (Allegato 19); una volta acquisita l'ordinanza, ne sarà depositata copia nel fascicolo.



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Diritti reali pignorati

Piena ed intera proprietà 1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società esecutata in forza di scrittura privata con sottoscrizione di parte venditrice autenticata in data 07.12.2005 dal Notaio Alfredo Maria Becchetti da Roma, rep. n. 13131, racc. n. 4589, e sottoscrizione di parte acquirente autenticata in data 06.12.2005 dal Notaio Alfredo Maria Becchetti da Roma, rep. n. 13119, trascritta a Palermo il **17.12.2005** ai nn. 70912/40111 (All. 5).

Tuttavia, si evidenzia che l'immobile è gravato da diritto di abitazione giusta ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111.

Bene pignorato

Il bene immobile, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 07.06.2021 ai nn. 26127/20186, è il seguente:

appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, piano 12°, distinto al C. F. al fg. 122 p.lla 154 sub. 45

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) relativi all'unità immobiliare pignorata indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (07.06.2021).



Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento:

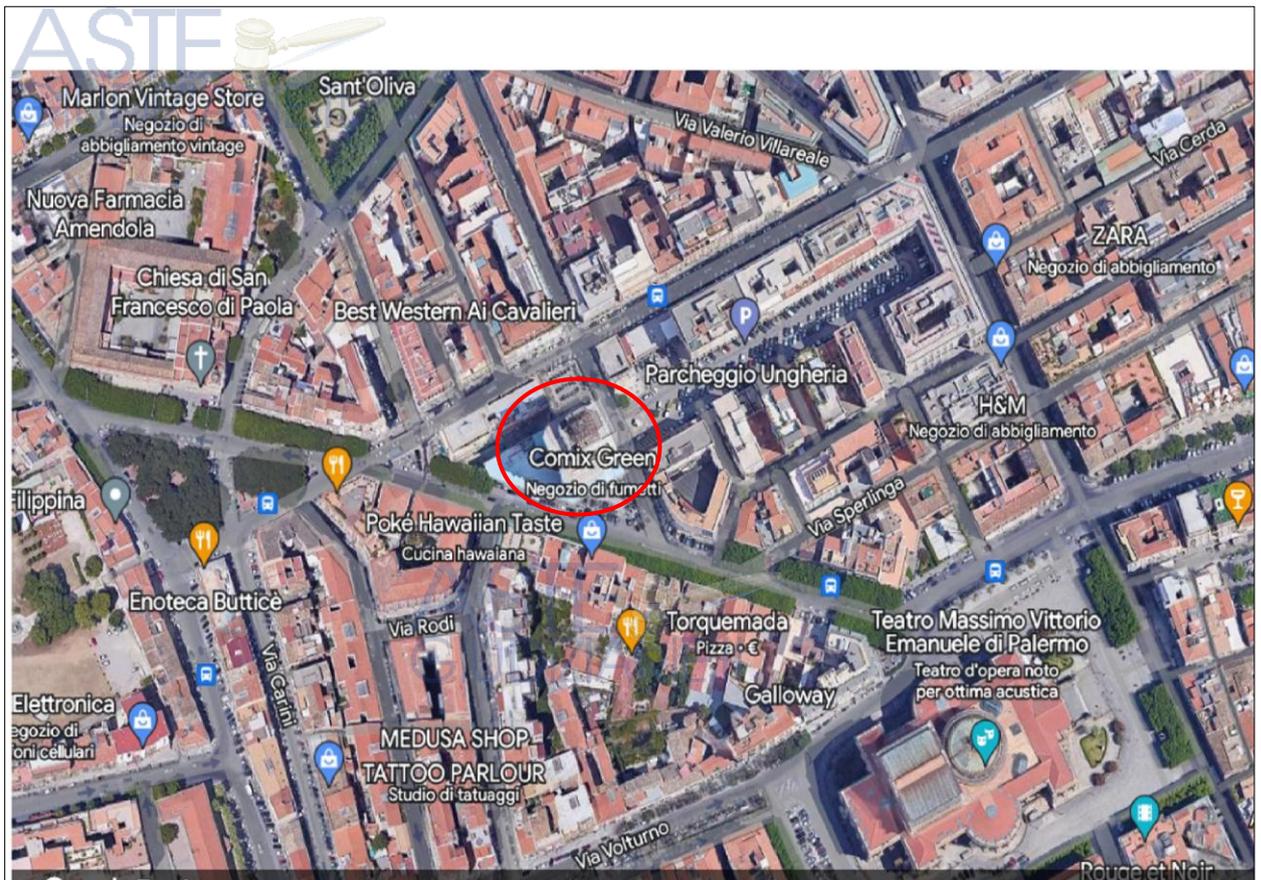
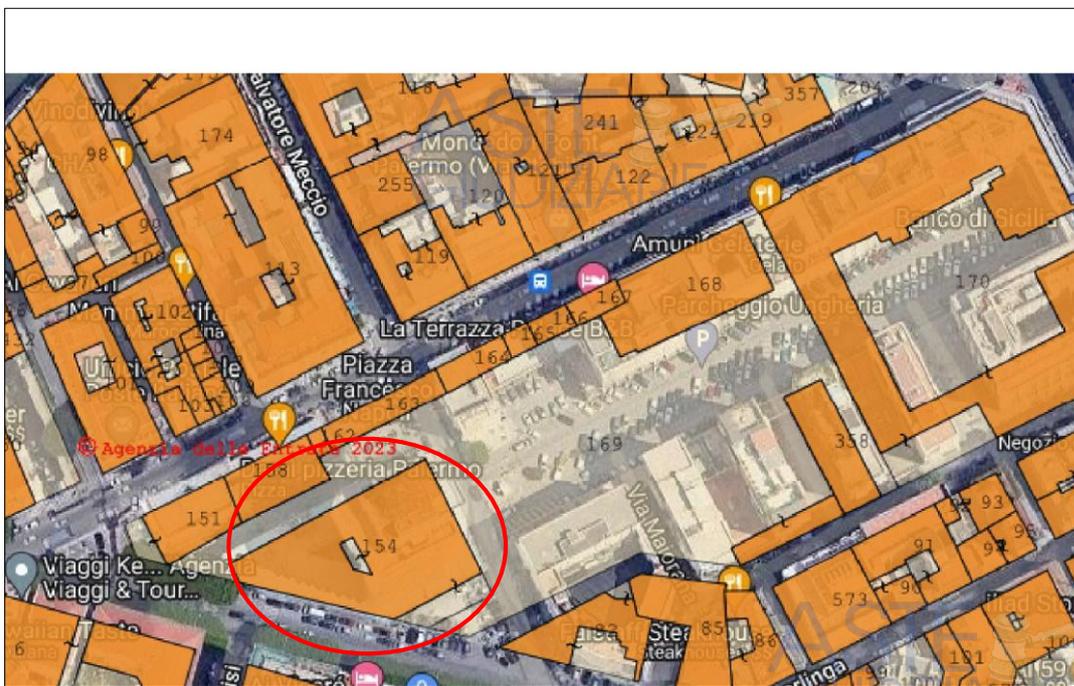


Immagine Google Earth – Inquadramento della zona ed individuazione del fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto dell’atto di pignoramento





Estratto del foglio di mappa 122 - Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato (p.lla 154)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto all'esatta identificazione del bene pignorato, che risulta consistere in un'unica unità immobiliare, si procede, ai fini della vendita, alla formazione di un solo lotto, che sarà di seguito denominato e di cui verranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito:

LOTTO UNICO PROPRIETÀ 1/1 DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (A/2) GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE, SITO IN PALERMO, PIAZZALE UNGHERIA N. 73, PIANO 12°, INTERNI 46-47

Confini: Piazzale Ungheria, via Pignatelli Aragona, altra unità immobiliare complanare (sub. 44), vano ascensore scala A, ballatoio condominiale, vano ascensore scala B, altra unità immobiliare complanare (sub. 46), piazza Francesco Napoli

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, fg. 122 p.lla 154 sub. 45

QUESITO N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

DESCRIZIONE LOTTO

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento fa parte del monumentale grattacielo INA (v. documentazione fotografica in Allegato 20: foto 1) ubicato in centro città a Palermo, precisamente di fronte a Piazzale Ungheria, limitrofo a via Ruggero Settimo, principale asse viario cittadino, in un isolato posto tra via Mariano Stabile e via Pignatelli Aragona, nei pressi del Teatro



Massimo. La zona, caratterizzata da brani di tessuto storico misto ad edilizia più moderna, è destinata prettamente ad uffici e a svariate attività commerciali; risulta ben collegata alle altre aree della città ed opportunamente dotata di attrezzature e servizi.

Accessi – Allo stabile, di cui fa parte l'immobile pignorato, si accede dal civico n. 73 di Piazzale Ungheria (foto 2-3). Superato l'atrio, si entra nell'ampio e prestigioso androne d'ingresso illuminato da lucernario con attiguo locale portineria (foto 4-5). Tali ambienti, disposti consecutivamente, sono pavimentati e rivestiti in marmo. Dall'androne si dipartono le rampe dei due vani scala e gli ascensori che servono verticalmente lo stabile. Ad ogni livello, un ballatoio balconato (foto 6), che si affaccia sulla parte centrale a tutt'altezza dell'edificio, collega tra loro gli accessi ai vani scala, agli ascensori ed alle unità immobiliari destinate ad appartamenti o ad uffici.

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano dodicesimo, interni 46-47, salendo dal vano scala A girando a destra o dal vano scala B a sinistra.



Edificio di cui fa parte l'immobile pignorato





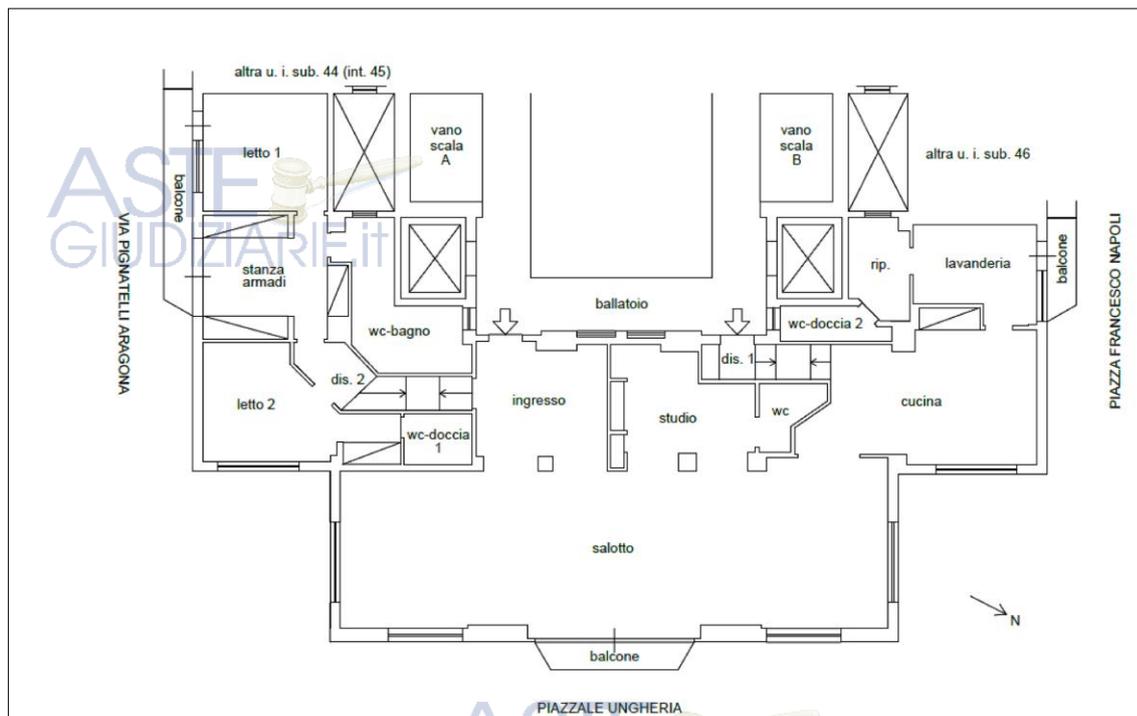
Atrio di accesso da P.le Ungheria n.73 Androne

Descrizione del fabbricato – Il grattacielo è stato costruito tra il 1952 e il 1955, è composto da 19 piani fuori terra più una struttura metallica sulla quale prima era presente il logo illuminato dell'Ina Assitalia, poi rimosso. L'edificio, realizzato con **struttura** intelaiata in c. a. e solai latero-cementizi, ha **copertura** piana e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. I prospetti sono in parte rivestiti da lastre di marmo in parte intonacati e presentano discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione dei balconi con parapetti a giorno in ferro verniciato, che mostrano degradi diffusi nella parte sottostante della soletta (alcuni di essi sono già stati oggetto di manutenzione altri esclusivamente di messa in sicurezza). Complessivamente lo **stato di manutenzione** dello stabile risulta buono.

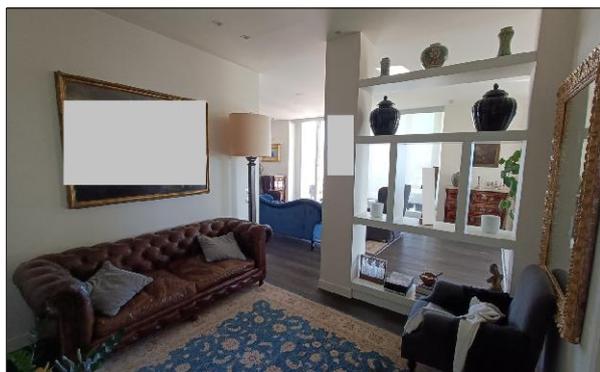
Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'appartamento (cfr. planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 21), posto al piano dodicesimo, presenta due ingressi dal ballatoio condominiale (All. 20: foto 7-8-9) e si compone di ingresso (foto 10), ampio salotto (foto 11-12-13) con annesso studio (foto 14) ed attiguo servizio igienico (foto 15), una camera da letto (foto 16-17) corredata di wc-doccia (foto 18), una seconda camera da letto (foto 19) preceduta da stanza armadi (foto 20) e wc-bagno (foto 21), cucina-pranzo (foto 22-23), lavanderia (foto 24), ripostiglio (foto 25), altro wc-doccia (foto 26) e disimpegni (foto 27-28).



L'unità abitativa è, inoltre, dotata di tre balconi.



Planimetria dello stato attuale dell'appartamento in All. 21



Ingresso



Salotto





Studio



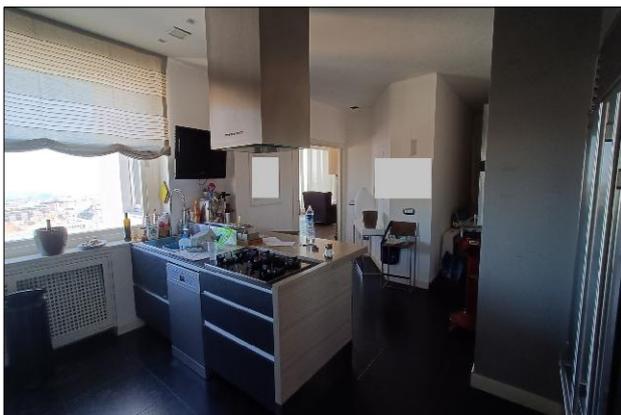
Letto 1



Letto 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it *Stanza armadi*



Cucina-pranzo



Lavanderia



Ripostiglio





Wc-bagno



Wc-doccia 1



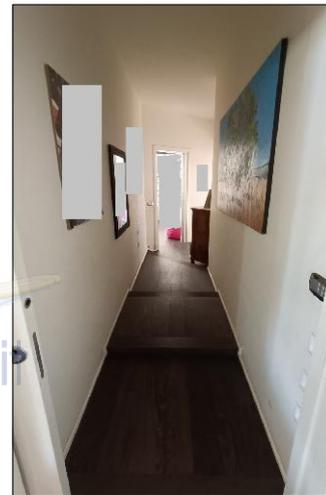
Wc-doccia 2



Wc



Disimpegno 1



Disimpegno 2

L'appartamento presenta un'**altezza utile** variabile in quanto in tutti gli ambienti sono presenti controsoffitti in cartongesso posti a differenti altezze (v. successiva tabella con altezze ambienti).

Tutti i vani dell'abitazione recano una **pavimentazione** in parquet, tranne la cucina, i servizi igienici e gli altri locali di servizio che presentano una pavimentazione in gres, che riveste altresì porzioni di pareti. Le rimanenti **pareti** dell'abitazione ed i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati con idropittura.



Gli **infissi esterni** sono in alluminio rivestiti in legno verso l'interno e completi di serrande avvolgibili in pvc. Le porte d'ingresso all'appartamento risultano in legno e blindate. Le **porte interne** sono in tamburato di legno, alcune scorrevoli.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas metano;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia, a norma;
- videocitofonico, televisivo, telefonico;
- domotico;
- di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio ed alimentato da caldaia a gas metano.

I summenzionati impianti risultano privi di dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente.

Pertinenze esclusive – L'appartamento, come in precedenza indicato, presenta tre balconi: uno prospettante su Piazzale Ungheria comunicante con il salotto; un altro balcone si affaccia su via Pignatelli Aragona e vi si accede da due stanze; il terzo balcone prospetta su Piazza Francesco Napoli e comunica con la lavanderia. I balconi prospettanti su via P. Aragona e Piazza F. Napoli presentano dei divisori di separazione dalla rimanente parte di balcone di proprietà degli appartamenti limitrofi.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (v. compravendita in Notaio Becchetti da Roma rep. n. 13131 in All. 5).



Stato di manutenzione – L'appartamento, caratterizzato da finiture di buona qualità, si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica – L'unità abitativa non è dotata di attestato di prestazione energetica.

Calcolo delle superfici – Saranno appresso specificate la *superficie commerciale*, somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive, e la *superficie netta*, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

La superficie coperta lorda, misurata al lordo della muratura d'ambito – fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura massima di cm 25 – e della tramezzatura interna, risulta la seguente:

Superficie coperta lorda	mq 247,04
--------------------------	-----------

Le superfici delle pertinenze esclusive sono pari a:

Balcone su P.le Ungheria	mq	3,48
Balcone su via P. Aragona	mq	5,47
Balcone su Piazza F. Napoli	mq	2,38

La *superficie commerciale* è data dalla somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	247,04	1	247,04
Balcone su P.le Ungheria	3,48	0,30	1,04
Balcone su via P. Aragona	5,47	0,30	1,64
Balcone su Piazza F. Napoli	2,38	0,30	0,71



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**mq 250,43**

La superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare così anche l'esposizione degli ambienti e l'altezza utile degli stessi:

ambiente	esposizione	altezza utile	superficie netta
Ingresso	–	m 2,86	mq 14,22
Salotto	Est	m 2,86	mq 77,50
Studio	–	m 2,86	mq 13,20
Letto 1	Sud	m 2,90	mq 12,84
Stanza armadi	Sud	m 2,65	mq 13,23
Letto 2	Est	m 2,80	mq 14,76
Cucina	Est	m 2,82	mq 24,74
Wc-bagno	Ovest	m 2,76	mq 10,32
Wc-doccia 1		m 2,50	mq 3,00
Wc-doccia 2	su ballatoio	m 2,64	mq 3,00
Ripostiglio	Ovest	m 2,68	mq 4,95
Lavanderia	Nord	m 2,66	mq 9,62
Disimpegno 1	–	m 2,82	mq 3,97
Disimpegno 2	–	m 2,80	mq 6,29
Totale superficie netta			mq 211,64

QUESITO N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***Dati catastali attuali** – L'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato)

2) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come sotto
riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
122	154	45	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	4	11,5 vani	Totale: 256 mq Totale escluse aree scoperte: 254 mq	Euro 1.009,67

Indirizzo: Piazzale Ungheria n. 73 Piano 12

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX
XXXXX, proprietà per 1/1

*(C. F. non validato in anagrafe tributaria)

Particelle corrispondenti al **Catasto Terreni:**

Foglio 122 Particella 154 - Foglio 122 Particella 158 - Foglio 122 Particella 162 -
Foglio 122 Particella 163 - Foglio 122 Particella 164 - Foglio 122 Particella 165 -
Foglio 122 Particella 166 - Foglio 122 Particella 167 - Foglio 122 Particella 168 -
Foglio 122 Particella 169 - Foglio 122 Particella 170 - Foglio 122 Particella 358

Storia catastale – Dalla visura storica catastale (All. 2) si evincono le seguenti
variazioni intervenute nel tempo riguardanti il bene pignorato:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie, data di
presentazione 26.05.1962, prot. n. 000008275

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

30.06.1987 – Impianto meccanografico

Intestatari catastali nel ventennio – Dalla visura storica catastale del bene
pignorato si evincono i seguenti intestatari:



dal 07.12.2005 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (dati derivanti da: atto del 07.12.2005 in Notaio Becchetti, sede Roma, rep. n. 13131, compravendita) (n. 40111.1/2005)

dal 28.10.2004 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 07.12.2005 (dati derivanti da: atto del 28.10.2004 in Notaio Ajello, sede Milano, rep. n. 432622, compravendita) (n. 32928.1/2004)

dal 23.11.2001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000 fino al 28.10.2004 (dati derivanti da: voltura d'ufficio del 23.11.2001 Notaio Sirolli, sede Roma, rep. n. 608111 – CONV. NOTA TRASC. 38044/2001, Voltura n. 42995.1/2006)

dal 23.11.2001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 23.11.2001 (dati derivanti da: atto del 23.11.2001 in Notaio Sirolli Mendaro rep. n. 608111 – passaggi intermedi da esaminare) (n. 32928/2004)

dal 23.11.2001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 23.11.2001 (dati derivanti da: atto del 23.11.2001 in Notaio Sirolli Mendaro, sede Roma rep. n. 608111 – conferimento in società (passaggi intermedi da esaminare) (n. 38044.1/2001)

dall'impianto meccanografico XXXXX XXXXXXXX XXXX
XXXXXXXXXXXXX (dati derivanti da:
impianto meccanografico)

La p.lla di terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, risulta censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo al **fg. 122, p.lla 154,**



Qualità Ente Urbano, Superficie mq 1.810 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 2).

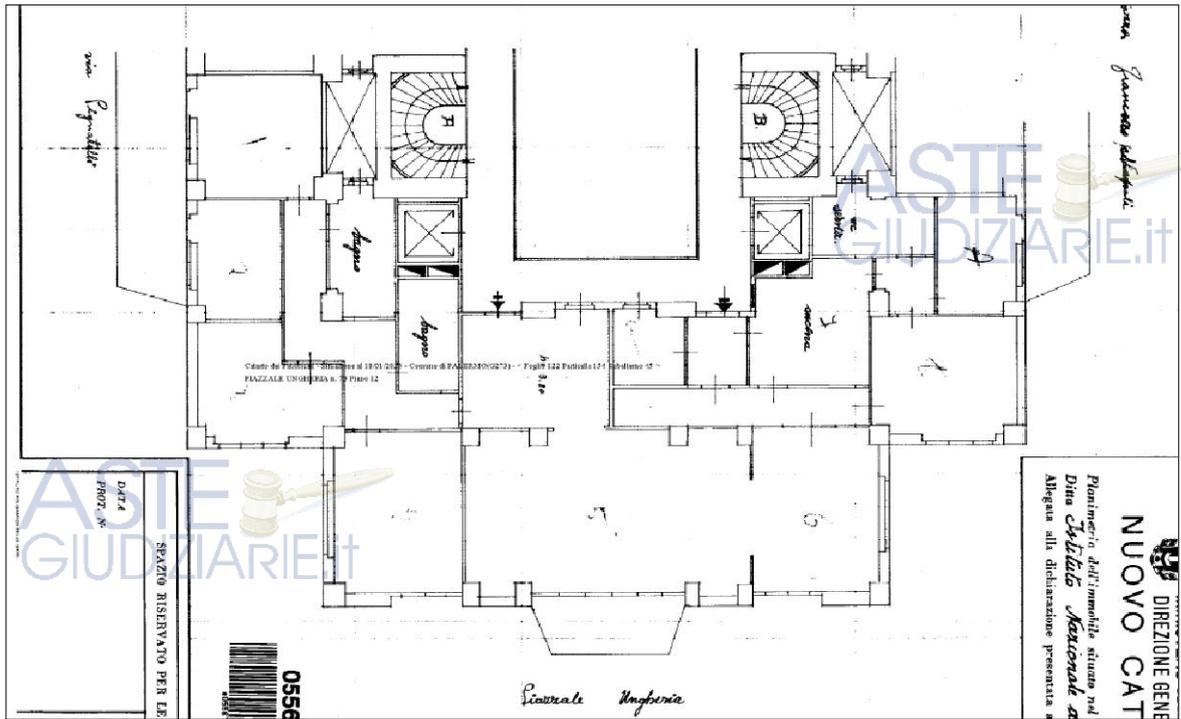
Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali.

Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame della visura catastale non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento (07.06.2021).

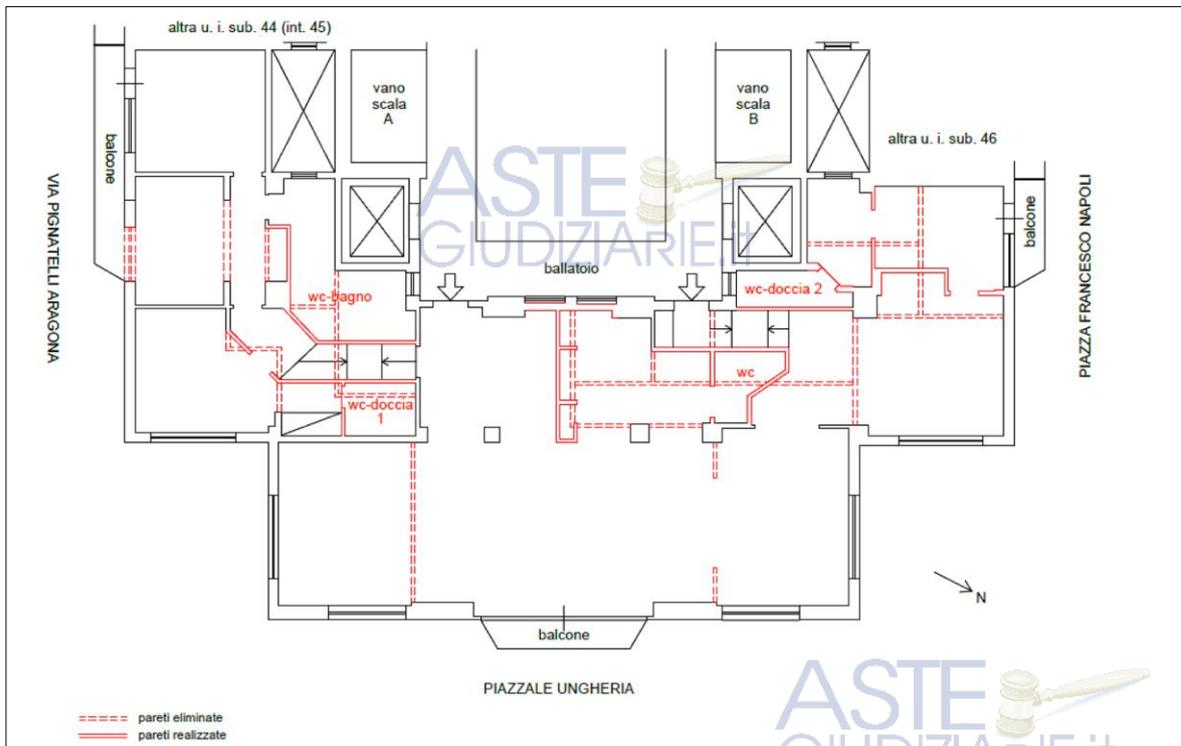
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato 21) e la planimetria catastale acquisita (Allegato 2), sono emerse le seguenti difformità (Allegato 22: planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti altresì alle difformità urbanistico-edilizie):

- demolizione e costruzione di pareti divisorie per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni e per lo spostamento dei servizi igienici preesistenti;
- realizzazione di un ulteriore servizio igienico;
- chiusura dalla parte interna di n. 2 finestre sul ballatoio e modifica di muro di prospetto con eliminazione di porzione di muro di compagno esterno sotto la preesistente finestra e realizzazione di un'unica porta-finestra in corrispondenza della stanza armadi.





Planimetria catastale in All. 2



Planimetria dello stato attuale dell'immobile con indicate le difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie in All. 22



I costi per il conseguimento della regolarità catastale dell'immobile, consistente nell'aggiornamento della planimetria da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, con riferimento a quanto regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, ammontano a circa € 700,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO: Proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione (A/2), sito in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, piano 12°, interni 46-47, **gravato da diritto di abitazione** in forza di ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111; l'immobile è composto da ingresso, ampio salotto con annesso studio ed attiguo servizio igienico, una camera da letto corredata di wc-doccia, una seconda camera da letto preceduta da stanza armadi e wc-bagno, cucina-pranzo, lavanderia, ripostiglio, altro wc-doccia e disimpegni; è, inoltre, dotato di tre balconi; **confina** con Piazzale Ungheria, via Pignatelli Aragona, altra unità immobiliare complanare (sub. 44), vano ascensore scala A, ballatoio condominiale, vano ascensore scala B, altra unità immobiliare complanare (sub. 46), piazza Francesco Napoli; è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** al **fg. 122, p.lla 154, sub. 45**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e sub.), nella planimetria catastale tuttavia si rilevano alcune difformità; il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato costruito giusta licenza edilizia n. 862 rilasciata dal Comune di Palermo il 13.10.1954 e successiva variante n. 615 dell'11.06.1957 e all'epoca non risulta rilasciato certificato di



agibilità/abitabilità; per modifiche alle parti condominiali ultimate nel 1958 risulta presentata istanza di sanatoria in data 27.03.1986 e pagata l'oblazione di Lire 100.000 tuttavia la predetta pratica non risulta reperibile; lo stato attuale dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale del 1962 (alla quale si fa riferimento per il mancato reperimento dei grafici di progetto approvati) in ordine a modifiche interne apportate (demolizione e ricostruzione di pareti divisorie e realizzazione di ulteriore servizio igienico), alla chiusura dalla parte interna di n. 2 finestre sul ballatoio ed alla modifica di prospetto con eliminazione di porzione di muro di compagno esterno sotto la preesistente finestra e realizzazione di un'unica porta-finestra in corrispondenza della stanza armadi; occorrerà prevedere il ripristino della finestra e della porta nel muro di prospetto, mentre, riguardo alle modifiche interne, sarà necessario presentare CILA tardiva e DOCFA per la regolarità catastale; infine si procederà con la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

PREZZO BASE Euro € 225.000,00

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

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Debora Raccuia di Palermo dell'08.07.2021 e degli atti di provenienza acquisiti, si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (07.06.2021) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni rispetto al pignoramento.

Il bene è pervenuto alla società esecutata per averlo acquistato giusta scrittura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



privata (Allegato 5) con sottoscrizione di parte venditrice autenticata in data 07.12.2005 dal Notaio Alfredo Maria Becchetti da Roma, rep. n. 13131, racc. n. 4589, e sottoscrizione di parte acquirente autenticata in data 06.12.2005 dal Notaio Alfredo Maria Becchetti da Roma, rep. n. 13119, trascritta a Palermo il 17.12.2005 ai nn. 70912/40111, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Alla società XXXXXXXXXXXX il bene era pervenuto giusta atto di compravendita (Allegato 8) del 28.10.2004 in Notaio Alfonso Ajello da Milano rep. n. 432622, racc. n. 60919, trascritto a Palermo il 30.10.2004 ai nn. 52741/32928, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Atto di conferma (Allegato 10) del 02.12.2005 in Notaio Alfonso Ajello da Milano, rep. n. 466650, trascritto a Palermo il 21.12.2005 ai nn. 71779/40609 e ai nn. 71780/40610.

Alla società XXXXXXXXXXXX il bene era pervenuto giusta atto recante conferimento in società del 23.11.2001 in Notaio Teseo Sirolli Mendaro, rep. n. 608111, trascritto a Palermo il 28.12.2001 ai nn. 52218/38044, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Atto di conferma (All. 10) del 02.12.2005 in Notaio Alfonso Ajello da Milano, rep. n. 466650, trascritto a Palermo il 21.12.2005 ai nn. 71779/40609.

Alla società XXXXX l'area sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte il bene pignorato era pervenuta in forza di atto del **19.09.1951** in Notaio Vittorio Gaudiani da Roma, rep. n. 78017, registrato a Roma il 01.10.1951 al n. 3976.

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti - Il fabbricato in cui è compresa l'unità



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 “A/2 - Tessuti urbani storici”** (art. 5 delle N.T.A- Tav. P2a-5011 – Zonizzazione e vincoli sul territorio). Nelle zone A/2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell’approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come “Netto Storico” compresi all’interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l’eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (v. nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02).

Regolarità urbanistico-edilizia - Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita, si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato di cui fa parte l’immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 862 rilasciata dal Comune di Palermo il 13.10.1954 (Allegato 12) e successiva variante n. 615 dell’11.06.1957 (Allegato 14) e all’epoca non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità;
- le istanze di sanatoria del 27.03.1986 indicate negli atti di provenienza, sprovviste di numero di protocollo e riguardanti diversi subalterni che individuano uu. ii. facenti parte del fabbricato ma non l’unità in oggetto, non risultano reperibili;
- per completezza si precisa che, tra le predette istanze di sanatoria del 27.03.1986, una concerne modifiche alle parti condominiali del fabbricato ultimate nel 1958; sebbene, riguardo a quest’ultima, sia precisato negli atti il



pagamento dell'oblazione di Lire 100.000 ed il numero di bollettino, nondimeno, dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Condonò e altresì presso l'Ufficio Amministrativo del Comune, non risulta reperibile la relativa pratica;

- si accertava unicamente, presso l'Ufficio Condonò, l'esistenza di due pratiche di sanatoria L. 724/94 (prot. n. 2090/S del 31.03.1995 e prot. n. 2091/S del 31.03.1995) non concernenti tuttavia l'immobile oggetto della presente procedura;
- altresì, come già riferito nella presente relazione, il SACE (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie) di Città Storica comunicava che non era stata trovata alcuna documentazione riguardante l'immobile (Allegato 13);
- non essendo stato possibile reperire i grafici del progetto originario presso l'ufficio tecnico comunale, si farà riferimento alla planimetria catastale depositata dall'Istituto Nazionale delle Assicurazioni INA in data 26.05.1962, ragionevolmente conforme al progetto approvato allegato alla licenza e variante;
- dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento (All. 21) e la planimetria catastale risalente al 26.05.1962 (All. 2), si rilevano le difformità già illustrate nel paragrafo "*QUESITO N. 3*" in quanto corrispondenti alle difformità catastali (v. planimetria dello stato reale dell'immobile con indicate le difformità catastali e urbanistico-edilizie nel paragrafo "*QUESITO N. 3*" e in All. 22);
- in merito alle difformità riscontrate, ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere nel seguente modo:
 - preliminarmente, occorrerà ripristinare la finestra e la porta su prospetto posti tra la stanza armadi ed il balcone, secondo le dimensioni indicate nel progetto, prevedendo per tali opere un costo pari a circa € 3.200,00;



- riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni con l'eliminazione/realizzazione di tramezzi, spostamento di servizi igienici e realizzazione di nuovo wc, tali difformità sono ascrivibili ad interventi di "manutenzione straordinaria" – art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 – art. 3, comma 2, lettera "a" della L.R.S. n. 16 del 10/08/2016 – art. 4, comma 2 e comma 4 della L.R.S. n. 23 del 06/08/2021. Per tali tipologie di interventi, la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Poiché le opere suddette non sono state regolarmente comunicate, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti per la quale si applica una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00; i costi per la CILA tardiva, comprendenti sanzione, diritti di istruttoria, competenze tecniche e spese accessorie, ammonterebbero a circa € 2.200,00;
- infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.000,00.



Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, importo che sarà detratto dal valore di stima, ammonta a:

(€ 3.200,00 + 2.200,00 + € 3.000,00) = **€ 8.400,00**.

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è risultato occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debitrice esecutata nella presente procedura.

La XXXXXXXXXXXXXXX abita nell'appartamento pignorato unitamente alla figlia minorenni, in forza di ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111.

Il diritto di abitazione dell'assegnataria è opponibile alla procedura in quanto trascritto in data antecedente al pignoramento (07.06.2021).

QUESITO N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è **gravato da diritto di abitazione** in forza di ordinanza presidenziale di assegnazione di casa coniugale dell'11.10.2011, trascritta a Palermo il 28.11.2011 ai nn. 57387/42111.
- Si segnala il preventivo di gestione anno 2023 approvato dall'assemblea (All.



16) e l'esistenza di un regolamento di condominio (Allegato 17), verosimilmente non trascritto, registrato in data 17.01.2007 al n. 620 serie 3/A;

- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano a circa € 9.000,00 (v. "QUESITO N. 11").

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizione nn. 12795/1581 del 29.03.2019 ipoteca giudiziale, per un debito capitale di Euro 4.248,97 ed un montante ipotecario di Euro 10.000,00, a favore di Condominio di Piazzale Ungheria n. 73, C. F. 97196250829, e contro
XX
XXXXXXXX.

- Iscrizione nn. 1514/128 del 14.01.2021 ipoteca giudiziale, per un debito capitale di Euro 36.957,04 ed un montante ipotecario di Euro 45.000,00 a favore di Condominio di Piazzale Ungheria n. 73, C. F. 97196250829, e XXXXXX
XX.

- Trascrizione nn. 26127/20186 del 07.06.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.04.2021 rep. n. 2162 emesso da Ufficiale Giudiziario di Palermo a favore di Condominio di Piazzale Ungheria n. 73, C. F. 97196250829, e XXX
XXXXXXXXXXXX.

Si puntualizzano altresì i costi di regolarizzazione delle difformità catastali e delle difformità urbanistico-edilizie, che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato e che restano a carico dell'acquirente:

- difformità catastali: € 700,00 (v. "QUESITO N. 3");



- difformità urbanistico-edilizie: € 8.400,00 (v. “*QUESITO N. 6*”).

QUESITO N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

L’immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: *verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, l’immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene della società debitrice risulta di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

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

Sulle base delle informazioni ricevute dall’Amministratore Condominiale, inoltrate alla sottoscritta, mediante mail del 20.06.2023 (Allegato 16), dall’Avv. Emilio Rampolla, legale del Condominio di Piazzale Ungheria n. 73, creditore procedente nella procedura in oggetto, si riporta quanto segue:

- l’importo della quota condominiale ordinaria è di € 432,00 mensili; come precisato dall’Amministratore, l’importo complessivo annuo di gestione ordinaria è di € 176.000,00 (v. in All. 16: preventivo di gestione anno 2023 approvato dall’assemblea);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- come indicato dall’Amministratore “*Negli ultimi due anni le quote condominiali ordinarie scadute non pagate sono di circa € 8.116,84 oltre quote per consumi*”



idrici per € 922,07 per un totale quindi di circa € 9.000,00”;

- dalla documentazione in atti e come altresì precisato dall'Avv. Rampolla, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato 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, nel caso in specie il metro quadrato.

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici (es. Immobiliare.it), si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un prezzo unitario medio di vendita pari a €/mq 2.145,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 23).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono invece estrapolati i seguenti valori:

- l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 2) per il Comune di Palermo, zona “Centrale/DELIMIT: XX



SETT -LA FARINA-CUSMANO-LATINI-S.F.DA PAOLA-P.UNGHERIA”,
tipologia “Abitazioni civili”, stato conservativo “normale”, fornisce valori
compresi tra un minimo di €/mq 1.400,00 ed un massimo di €/mq 2.000,00
(Allegato 23);

- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e per tipologia di immobile in
stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra
un minimo di €/mq 1.222,00 ed un massimo di €/mq 1.860,00 (Allegato 23);

Infine, sono stati rilevati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita
mediante il servizio di “*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*” dell’Agenzia
delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale e localizzati nella
medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli
archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione
degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l’archivio delle zone OMI. Le
informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle
relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono
trasferiti per l’intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato
23) sono stati rilevati i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Consistenza	Valore unitario
Gennaio 2022	A/2	€ 420.000,00	mq 167,00	€/mq 2.514,97
Febbraio 2022	A/2	€ 430.000,00	mq 287,00	€/mq 1.498,25
Aprile 2022	A/2	€ 500.000,00	mq 233,00	€/mq 2.145,92
Maggio 2022	A/2	€ 350.000,00	mq 187,00	€/mq 1.871,65
Settembre 2022	A/2	€ 360.000,00	mq 178,00	€/mq 2.022,47



Dicembre 2022	A/2	€ 435.000,00	mq 153,00	€/mq 2.843,13
			<u>Valore medio</u>	<u>€/mq 2.149,39</u>

Esaminati i valori tratti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi un valore unitario (V_u) pari ad €/mq 1.750,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_u), mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche (zona, contesto, edificio) e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_{mu}) da attribuire all'immobile.

Si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, in prossimità di via Ruggero Settimo, principale asse viario cittadino, in una zona ben collegata alle altre aree della città, opportunamente dotata di attrezzature e servizi, ricca di attività commerciali e caratterizzata dalla presenza di ristoranti e locali; si è altresì tenuto conto che il bene fa parte del monumentale grattacielo INA, edificio che presenta caratteristiche generali e costruttive più che buone, stato di conservazione buono, dotato di ampio e prestigioso androne d'ingresso con attiguo locale portineria; si sono esaminate inoltre le caratteristiche intrinseche del bene, in precedenza illustrate – tra le quali spiccano l'ampia distribuzione e composizione dei locali, i numerosi servizi igienici, la panoramicità, la qualità delle rifiniture e i molteplici servizi –, che conferiscono complessivamente allo stesso un aspetto e caratteristiche signorili.

Alla luce di quanto segnalato, si indicheranno di seguito i seguenti coefficienti:

- coefficiente di zona (caratteristiche posizionali, ambientali, funzionali) = 1,10
- coefficiente edificio (caratteristiche sociali, funzionali, estetiche, epoca, qualità



e stato di conservazione) = 1,05

- coefficiente immobile (qualità, estensione e composizione dei locali, piano, esposizione, panoramicità, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,10

$$K_{\text{Tot}} = 1,10 \times 1,05 \times 1,10 = 1,27$$

Si ritiene che il valore di mercato unitario a mq (V_{mu}), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_{\text{mu}} = V_u \times K_{\text{Tot}} = \text{€/mq } 1.750,00 \times 1,27 = \text{€/mq } 2.222,50$$

Il valore di mercato (V_m) dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore di mercato unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V_m = \text{€/mq } 2.222,50 \times \text{mq } 250,43 = \underline{\text{€ } 556.580,68}$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Oltre ai costi di regolarizzazione catastale (“*QUESITO N. 3*”) ed urbanistico-edilizia (V. “*QUESITO N. 6*”) in precedenza calcolati, in aggiunta alle spese condominiali insolute degli ultimi due anni (v. “*QUESITO N. 11*”), occorrerà quantificare il diritto di abitazione, alla luce dell'attuale stato di occupazione del bene in forza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale trascritto in data antecedente al pignoramento, che comporta una limitazione al godimento del bene e di conseguenza incide sfavorevolmente sul valore di stima.

Il diritto di abitazione è un diritto reale disciplinato dagli artt. 1022 e ss c.c.; ha un contenuto più limitato rispetto al diritto di usufrutto, in quanto il titolare del diritto di abitazione può solo utilizzare l'immobile come abitazione propria e della propria famiglia. Sebbene la disciplina dell'usufrutto e quella del diritto di abitazione divergano in parte, avendo l'usufruttuario facoltà maggiori rispetto a quelle del titolare del diritto di abitazione, in generale, la stima del valore del diritto



di abitazione si effettua attraverso i criteri di calcolo relativi al diritto di usufrutto (in questo caso “*usufrutto a termine*”). Come riportato nell’art. 1026 c.c., le disposizioni relative all’usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all’uso e all’abitazione.

Il diritto di abitazione, pertanto, sarà calcolato, per analogia, sulla base dei coefficienti indicati per il calcolo dell’*usufrutto a termine*. Riguardo alla durata del diritto di abitazione del coniuge a cui è stata assegnata la casa familiare, nell’interesse prioritario dei figli minorenni e dei figli maggiorenni non autosufficienti a permanere nell’ambiente domestico in cui sono cresciuti, diritto che decadrebbe nel momento in cui i figli raggiungono l’indipendenza economica, sebbene il criterio della raggiunta indipendenza economica dei figli maggiorenni sia connotato da estrema opinabilità e aleatorietà, tuttavia, in questa sede, ai fini della quantificazione del diritto di abitazione, si è proceduto considerando un tempo di anni 16 per la liberazione dell’immobile, calcolato tenuto conto dell’età della figlia minorenni (oggi di anni 14) e dell’età media in cui si raggiunge l’indipendenza economica in Italia pari a circa anni 30.

Pertanto, il valore del diritto di abitazione, da detrarre dal valore di stima, risulta pari ad € 301.604,39 (v. tabelle di calcolo *avvocatoandreaani.it* e *notaiocelstenatoli.it* in Allegato 24).

Riepilogando, al valore sopra stimato dell’immobile occorrerà apportare le seguenti correzioni/decurtazioni:

- | | |
|---|--------------|
| ▪ costi regolarizzazione catastale | € 700,00 |
| ▪ costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 8.400,00 |
| ▪ diritto di abitazione opponibile alla procedura | € 301.604,39 |
| ▪ spese condominiali insolute degli ultimi due anni | € 9.000,00 |



€ 556.580,68 – € (700,00+8.400,00+301.604,39+9.000,00) = € 236.876,29

Tenuto conto, inoltre, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e, più in generale, delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato dell'immobile, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una riduzione nella misura del 5% :

€ 236.876,29 – (€ 236.876,29 × 5%) = € 225.032,48

Il prezzo base d'asta che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 225.000,00.

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 5 luglio 2023

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

Elenco allegati:

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. verbale di visita;
4. p.e.c. del 25.10.2022 e del 21.11.2022 inviate al legale della debitrice;
5. copia della scrittura privata autenticata in data 06-07.12.2005 dal Notaio

Alfredo Maria Becchetti da Roma rep. 13131, trascritta a Palermo il 17.12.2005 ai nn. 70912/40111;

6. istanza inoltrata all'Archivio Notarile di Roma il 03.11.2022 per acquisizione atto del 23.11.2001 in Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. n. 608111;
7. istanze inoltrate all'Archivio Notarile di Milano per acquisizione atto di compravendita del 28.10.2004 in Notaio Alfonso Ajello rep. 432622 e atto di conferma del 02.12.2005 in Notaio Alfonso Ajello rep. 466650;
8. copia dell'atto di compravendita del 28.10.2004 in Notaio Alfonso Ajello di Milano rep. 432622;
9. istanza inoltrata con p.e.c. del 10.12.2022 di copia della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate;
10. copia dell'atto di conferma del 02.12.2005 in Notaio Alfonso Ajello rep. 466650;
11. richiesta di accesso e copia atti trasmessa allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE);
12. licenza edilizia n. 862 del 13.10.1954;
13. comunicazione del SACE di Città Storica;
14. copia della variante n. 615 dell'11.06.1957;
15. istanza inviata dalla sottoscritta con p.e.c. del 07.06.2023 all'Avv. Emilio Rampolla, legale del Condominio di Piazzale Ungheria n. 73;
16. mail del 20.06.2023 trasmessa dall'Avv. Rampolla con informazioni riguardanti le spese di gestione dell'immobile pignorato e preventivo di gestione anno 2023 approvato dall'assemblea;
17. regolamento di condominio;
18. sollecito inoltrato via p.e.c. il 16.06.2023 all'Archivio Notarile di Roma per



acquisizione atto del 23.11.2001 in Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. n. 608111;

19. p.e.c. del 25.06.2023 inoltrata a parte eseguita dal Custode Giudiziario per l'acquisizione dell'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale;
20. documentazione fotografica;
21. planimetria dello stato attuale dell'appartamento;
22. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie;
23. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
24. tabelle di calcolo *avvocatoandreami.it* e *notaiocelstenatoli.it*.

