

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 374/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 374/2023

ELROND NPL 2017 SRL

contro

.....



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, via Argenteria n. 5, C.U. fg 129, part. 612 sub 41



Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 19/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco PIGNATARO nominava il sottoscritto arch. Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Albo degli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori della Provincia di Palermo al n. 1929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/07/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Doriana ANGELO, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/07/2024.

In data 06.11.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita che comprende l'immobile staggito.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Argenteria n. 5, piano 1°, in catasto fabbricati al fg. 129, part. 612 sub 41, (già fg. 129, part. 612 sub 13) cat. A/4, cl. 4, vani 4.5, superficie totale 76 m², superficie totale escluso aree scoperte 75 m², r.c. € 158,04

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 14/5/2004 (**Allegato 1**), Notaio Gabriella LUPO di Palermo, rep. n. 13995- racc. n. 4354, trascritto l' 1/6/2004 ai nn. 26765 R. gen. 16856 R. part., da potere di, nato a Palermo il, c.f., al quale era pervenuto giusta atto di compravendita del 10.3.2003, Notaio Giuseppe DIOGUARDI di Villafrati (PA), rep. n. 25902, trascritto il 27/3/2003 ai nn. 12914 R. gen. 9586 R. part., da potere di nato a Palermo il....., codice fiscale.....

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

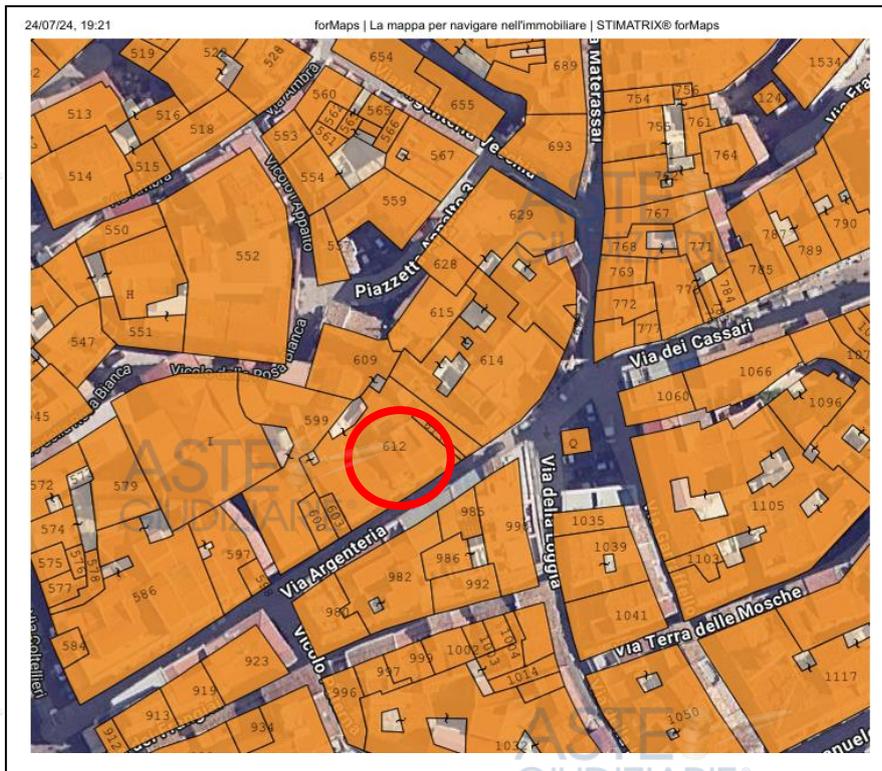
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



ASTE
GIUDIZIARIE® Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo popolare in Palermo, via Argenteria n. 5, piano 1°, in catasto fabbricati al fg. 129, part. 612 sub 41, (già fg. 129, part. 612 sub 13) cat. A/4, cl. 4, vani 4.5, superficie totale 76 m², superficie totale escluso aree scoperte 75 m², r.c. € 158,04

Tipologia: *abitazione di tipo popolare al piano primo + soppalchi.*

Ubicazione: Palermo, via Argenteria civ. n. 5.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato che comprende l'appartamento ha quattro elevazioni f.t e la sua struttura è a muratura portante in blocchi di pietra tufacea, i solai sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane e sportelli, la copertura dell'edificio è a falde.

Il prospetto è parzialmente rifinito con intonaco in tonachino e pittura.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche (gruppo di misura Enel entro l'appartamento) e telefoniche.

- le finiture dell'appartamento sono:

pavimenti di tutti gli ambienti in massetto di cemento trattato con smalto resina pigmentato e senza battiscopa; rivestimento di due pareti cucinino con pannelli plastici decorativi per un'altezza di 120; rivestimento pareti del wc bagno in smalto resina a tutt'altezza, vasca a rivestire; superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura, eccetto il vano soggiorno e il soppalco che hanno l'intradosso del solaio ligneo a vista.

Inoltre, l'appartamento risulta dotato di:

- porta di ingresso in legno del tipo normale;
- infissi interni in legno di abete verniciato, con maniglieria in ottone;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame guainato e collettore;
- wc bagno (senza bidet) con vasca a rivestire e miscelatore in ottone cromato, lavabo da incasso su ripiano in legno collocato in supporto di ferro battuto e rubinetteria in ottone cromato, vaso con cassetta tipo Catis;

- wc doccia (senza bidet) con piatto doccia e miscelatore in ottone cromato, lavabo sospeso con miscelatore in ottone cromato e vaso con cassetta tipo Catis;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore nel soggiorno e nel vano letto (soppalco 1);
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in tecnopolimero, quadretto centralizzato con interruttori bipolari-valvole magnetotermiche (C16A per le prese-C10A per l'illuminazione) e interruttore differenziale ad alta sensibilità $I_{dn} = 0.03 \text{ A}$, $I_n = 16 \text{ A}$;
- impianto gas con bombola;
- impianto di acqua calda sanitaria (ACS) mediante scaldacqua elettrico;
- impianto antenna tv autonomo.

Accessi: si perviene all'appartamento salendo la scala collegata all'androne con accesso dal civ. n. 5 della via Argenteria, piano primo porta a dx.

Confini: l'appartamento confina con la via Argenteria, con il vano scala condominiale, con proprietà e con proprietà aliena.

Pertinenze: balcone

Dotazioni condominiali: Il fabbricato comprende quattro elevazioni fuori terra con androne e vano scala e non vi sono ulteriori dotazioni.

Composizione interna: ingresso-disimpegno-wc bagno-corridoio-soggiorno-cucinino e ripostiglio, oltre due soppalchi di cui uno parziale sul vano principale (soppalco 1) e l'altro (soppalco 2) con locali wc doccia e ripostiglio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti, si segnala il parziale e limitato deterioramento delle coloriture negli interni, mentre il frontalino del balcone deve essere ripristinato, in quanto una limitata porzione dei laterizi su mensole metalliche risulta mancante insieme allo strato di intonaco. L'impianto idrico e quello di scarico del wc doccia al piano soppalco necessitano di interventi per ripristinarne la funzionalità. Considerato che non si è in possesso della D.I.CO. dell'impianto elettrico, sarà opportuno prevedere una manutenzione generale secondo quanto indicato nel D.M. 37/2008 (art. 8, comma 2) al fine di ottenere da

parte dell'installatore il rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008, dopo le opportune verifiche.

I costi da sostenere per i due interventi che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile si possono quantificare forfettariamente in € 2500,00 (compreso IVA al 10%). **Attestato di prestazione energetica:** l'appartamento non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo di redazione si quantifica in € 200,00 compreso IVA e Cassa di Previdenza, da detrarre dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi (Allegato 4)



Vista del fabbricato da via Argenteria verso piazza
Caracciolo (F.1)



Vista del fabbricato da via Argenteria verso piazza del
Garraffello (F.2)





Vista dell'ingresso al civ. 5 della via Argenteria (F.3)

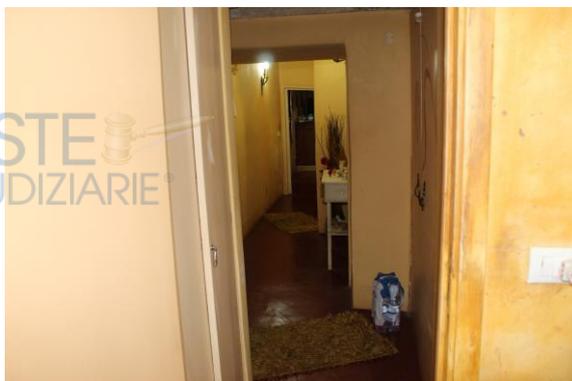


Vista dell'androne (F.4)



Vista della porta di ingresso all'appartamento (F.5)





Vista del corridoio e dell'ingresso (F.6)



Vista del wc bagno (F.7)

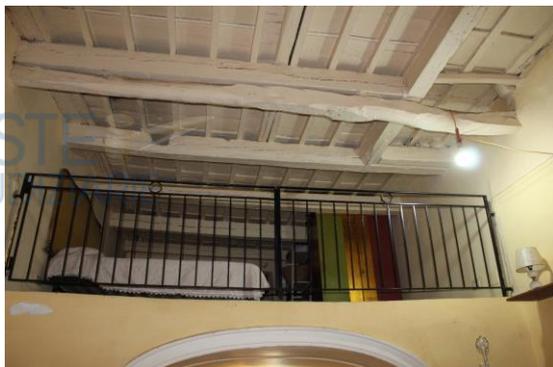


Vista del vano soggiorno dal sopralco (F.8)





Vista della scala interna che collega al soppalco (F.9)



Vista del soppalco e del solaio dal soggiorno (F.10)



Vista del soppalco (F.11)





Vista del ripostiglio nel soppalco (F.12)



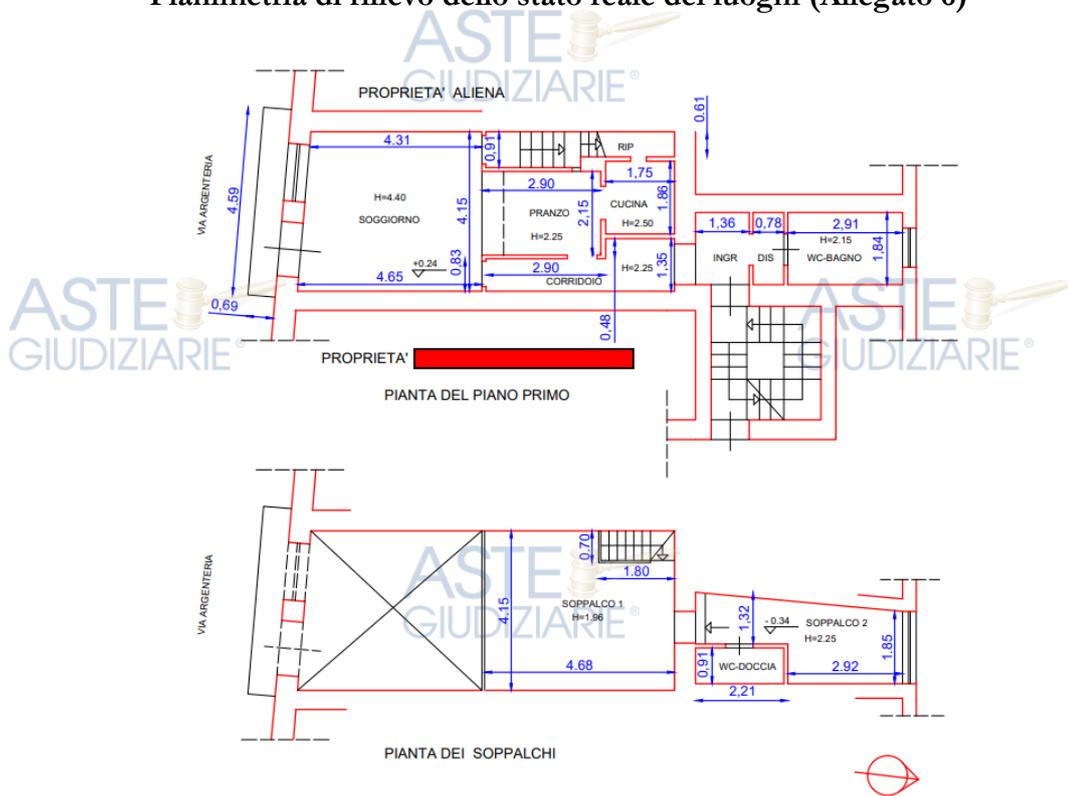
Vista del lavabo nel wc doccia del soppalco (F.13)



Vista del balcone su via Argenteria (F.14)



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 6)



Superficie utile interna: m² 72,89

Superficie commerciale: m² 78,11

Altezza utile interna: piano primo variabile da m. 4.40 metri a m. 2.25 - piano soppalco variabile da m. 2.25 metri a m. 1.96

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, via Argenteria n. 5, piano 1°, fg. 129, part. 612 sub 41, (già fg. 129, part. 612 sub 13) cat. A/4, cl. 4, vani 4, superficie totale 76 m², superficie totale escluso aree scoperte 75 m², r.c. € 158,04

Intestatari catastali dell'immobile:, nata a Palermo l'....., c.f.

Le visure catastali attuale e storica (**Allegato 2**), mostrano conformità con quanto indicato nel verbale di pignoramento immobili del 25.10.2024, **a rettifica di quello del 12.08.2023, senza aggiornamento della nota di trascrizione in quanto i dati catastali ivi indicati risultano corretti, rimanendo efficace quella del 29.09.2023 R. gen. 47605 R. part. 36777.**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati **Foglio 129 Particella 612 Sub. 41**, VIA ARGENTERIA n. 5 Piano 1, Zona 1, A4, Classe 4, vani 4,5 superficie catastale mq.76 Rendita di Euro 158,04

INTESTATO

l'..... nata a PALERMO (PA) l'..... - Proprietà 1/1

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

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G273 - Foglio 129 - Particella 612

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2011

Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati **Foglio 129 Plla 612 Sub. 41**, VIA Argenteria n. 5 Piano 1, Zona 1, A4, Classe 4, vani 4,5 Rendita di Euro 158,04

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 Pratica n.PA0477031 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80488.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2010

Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati **Foglio 129 Plla 612 Sub. 41**, VIA ARGENTERIA n. 5 Piano 1, Zona 1, A4, Classe 4, vani 4,5 Rendita di € 158,04

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/10/2010 Pratica n. PA0528826 in atti dal 14/10/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45130.1/2010)

Situazione degli intestati dal 14/10/2010

l'..... nata a PALERMO (PA) l'..... - Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto del 14/05/2004 Pubblico ufficiale LUPO GABRIELLA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 13995-VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16856.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/06/2004

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati **Foglio 129 Plla 612 Sub. 13**, VIA ARGENTERIA n. 5 Piano 1, Zona 1, A4, Classe 4, vani3 Rendita di Euro 105,36

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati Foglio 129 Plla 612 Sub. 13, VIA ARGENTERIA n. 5 Piano 1, Zona 1, A4, Classe 4, vani3 Rendita di Euro 0,50

Situazione degli intestati dal 14/05/2004

l'..... nata a PALERMO (PA) l'..... - Proprietà 1/1 fino al 14/10/2010 Dati derivanti da: Atto del 14/05/2004 Pubblico ufficiale LUPO GABRIELLA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 13995-VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16856.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/06/2004

Situazione degli intestati dal 10/03/2003

1 nato a PALERMO (PA) il – Proprietà 1/1 fino al 14/05/2004

Dati derivanti da: Atto del 10/03/2003 Pubblico ufficiale DIOGUARDI GIUSEPPE Sede VILLAFRATI (PA) Repertorio n. 25902 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.9586.1/2003 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 227229 in atti dal 17/04/2003

Situazione degli intestati dal 17/01/1994

1 nato a PALERMO (PA) il - Proprietà 1/2 fino al 10/03/2003

2 nato a PALERMO (PA) il - Proprietà 1/2 fino al 10/03/2003

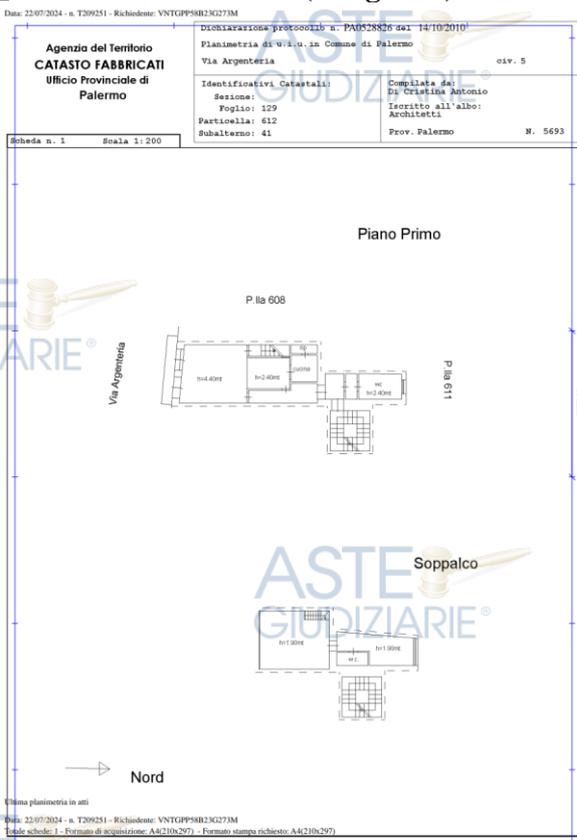
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1994 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 4137 n. 7 registrato in data 13/04/1994 - SUCCESSIONE..... Voltura n. 4355/1995 in atti dal 13/03/2000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1, fu fino al 17/01/1994

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale (Allegato 2)



Rispetto alla planimetria catastale non vi sono difformità.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento di tipo popolare ubicato in Palermo via Argenteria n. 5, piano 1° con due soppalchi, senza ascensore.

Composto da: ingresso-disimpegno-wc bagno-corridoio-soggiorno-cucinino e ripostiglio, due vani di cui uno parzialmente soppalcato e l'altro interamente soppalcato con wc doccia e ripostiglio, raggiungibili attraverso scala interna.

Confinante con: via Argenteria, vano scala condominiale, proprietà..... e proprietà aliena.

Censito al catasto fabbricati al **fg. 129, part. 612 sub 41, (già fg. 129, part. 612 sub 13) cat. A/4, cl. 4, vani 4.5, superficie totale 76 m², superficie totale escluso aree scoperte 75 m², r.c. € 158,04.**

L'immobile non è dotato di titolo abilitante all'edificazione, in quanto le indagini eseguite hanno consentito di accertare che il piano piano primo (già sicuramente edificato prima nell'anno 1942) è stato successivamente ampliato realizzando abusivamente nell'anno 2010 un soppalco, come sarà meglio specificato al punto 6.

La variazione catastale del **14/10/2010, pratica n. PA0528826, inoltrata al C.F. DocFa per "ampliamento-diversa distribuzione interna,** ha reso conforma la planimetria a quella dello stato attuale.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per la sua redazione il costo da sostenere ammonta a € 200.00, IVA e Cassa di Previdenza compresi; occorrono alcune opere di manutenzione e non è dotato della DI.CO. relativa all'impianto elettrico e di illuminazione. Le relative opere di manutenzione sia edili che impiantistiche ammontano a circa € 2500, IVA compresa, mentre per la demolizione e smaltimento del soppalco n. 2 in planimetria non regolarizzabile, il costo da sostenere ammonta a circa € 4000,00 IVA compresa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 61000,00 (euro sessantunomila e centesimi zero).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il bene è pervenuto all'esecutata, signora nata a Palermo l'..... codice fiscale, per la quota dell'intero in piena proprietà nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 129 particella 612 sub.13, giusta atto di compravendita del 14.5.2004 in notar Lupo Gabriella di Palermo rep. n. 13995/4354, trascritto l'1.6.2004 ai nn. 26765/16856, da potere di nato a Palermo il codice fiscale, al quale, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10.3.2003 in notar Dioguardi Giuseppe di Villafrati (PA) rep. n. 25902, trascritto il 27.03.2003 ai nn. 12914/9586, da potere di nato a Palermo il codice fiscale

I suddetti dati sono stati desunti dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente, redatta dal Notaio Maurizio LUNETTA da San Giuseppe Jato, risultata esaustiva e completa, estendendosi le verifiche fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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

Al fine di ricostruire la storia edilizia e urbanistica dell'appartamento, ho richiesto al S.A.C.E. (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie) di Palermo se risultavano rilasciati atti autorizzativi finalizzati allo svolgimento di attività edificatoria e/o segnalazioni e/o pratiche di condono edilizio, **a nome di, nato a Palermo il (proprietario dell'appartamento fino al 13.05.2004) e a nome di (proprietaria dell'immobile a far data dall'14/05/2004).**

Con lettera prot. n. 1588827 del 31.10.2024, pervenuta a mezzo pec del 05.12.2024, la Responsabile dell'Ufficio., dott.ssa Angela Ferrara, ha risposto **che: “.....non è stata reperita negli archivi informatici alcuna pratica edile relativa all'immobile ed ai nominativi riferiti” (Allegato 7).**

Non essendovi titoli abilitativi edilizi attestanti la legittimità dell'immobile, trova applicazione l'art. 9 bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L. n. 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024 (Salva Casa), già recepito dinamicamente dalla Regione Sicilia, secondo cui: “ *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi*

parziali. [...] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [...]”.

Considerato che l'ultimo condono edilizio è quello di cui alla legge n. 326 del 2003 e che l'immobile è stato trasferito in proprietà all'esecutata in data 14.05.2004, non si è inoltrata alcuna richiesta all'Ufficio Condono, in quanto nessun riferimento a pratiche di condono è rilevabile nell'atto di trasferimento a favore dell'esecutata.

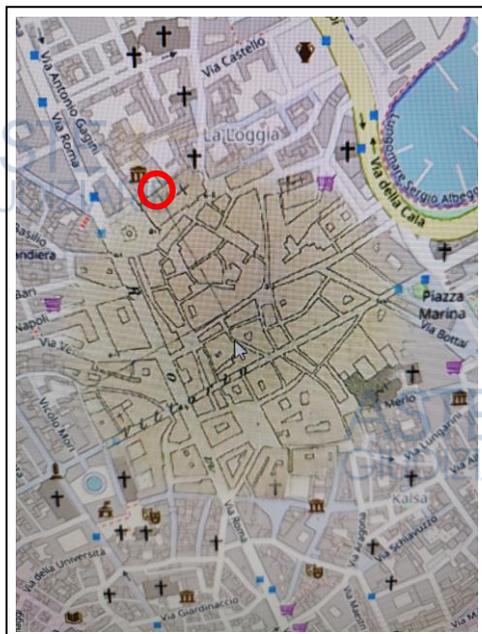
Risulta che in data 14/10/2010, pratica n. PA0528826 è stata inoltrato al C.F. DocFa per “ampliamento-diversa distribuzione interna (con attribuzione di nuovo subalterno 41, in sostituzione del precedente sub. 13), di conseguenza occorre stabilire con i dati disponibili se vi sono eventuali difformità. **Poiché l'obbligo da parte dei notai di allegare copia della planimetria catastale agli atti pubblici e alle scritture private autenticate che hanno per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, è entrato in vigore dal 1 luglio 2010**, unitamente alla dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, **ho richiesto**, tramite il portale Sister, **il rilascio della planimetria di impianto**.

Tuttavia il report del 19.09.2024 (Allegato 7) riporta che la planimetria non risulta allegata. Con istanza del 5.12.2024, protocollata al n.23530174 del 06/12/24, ho richiesto la digitalizzazione della planimetria catastale registrata al n. protocollo 1962/A che avrebbe dovuto trovarsi allegata alla busta mod. 58 n. 2028.

Con comunicazione del 16.12.2024 l'Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto ha risposto che *“... constatata l'attuale irreperibilità, nei nostri archivi dei documenti in formato cartaceo relativi all' u.i.u. richiesta, si comunica che questo Ufficio non è in grado, momentaneamente, di rendere gli stessi consultabili in tempi brevi, come da Ella auspicato”* (Allegato 7).

Di conseguenza, non può utilizzarsi la planimetria di impianto per eventuali confronti.

Relativamente all'edificio che comprende l'appartamento de quo, sito in via Argenteria n. 5, esso si trova nel cuore della Vucciria, ove un tempo si trovavano le botteghe degli artigiani che fabbricavano gioielli e altri oggetti preziosi, nel mandamento Castellammare ed è di antica costruzione e realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge urbanistica fondamentale n. 1150/42. La visione della cartografia storica relativa al comune di Palermo e, nello specifico, cartografia OMIRA realizzata con il metodo aerofotogrammetrico "Nistri" dalla Soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) di Roma, tra il 1935 e il 1937, conferma che l'edificio, almeno per quanto concerne il piano terra, era già esistente.

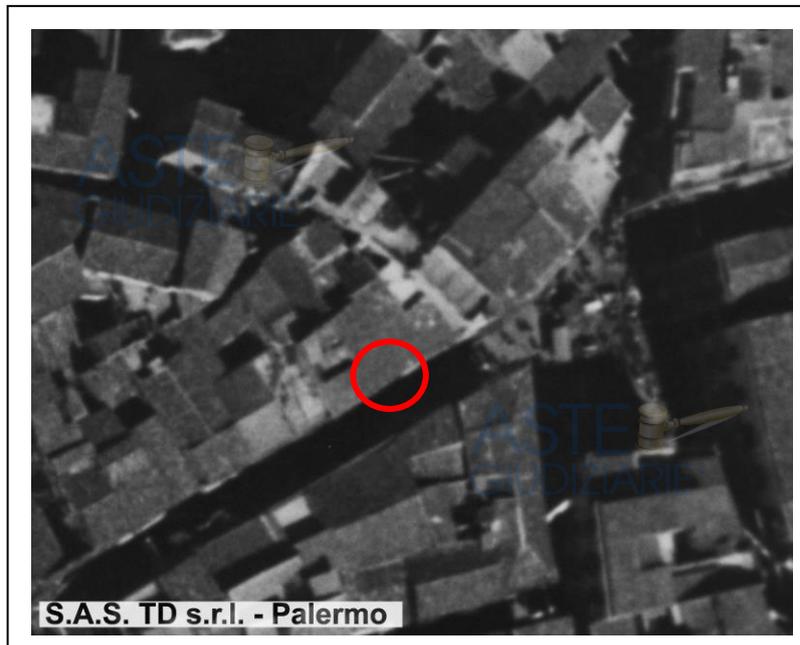


Stralcio cartografia OMIRA

Allo scopo di fugare ogni dubbio, ho consultato le aerofotogrammetrie relative ai voli eseguiti dalla S.A.S. Srl.

In particolare i voli dell'anno 1942 e 1955 (str 11 Fot. 143), richiedendo copia di quest'ultimo.

L'intero edificio era già edificato alla data del 1942, come confermato dal volo dell'anno 1955, del quale si produce uno stralcio relativo alla strisciata n.11, fotogramma n.143 (**Allegato 8**).



Rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico (fruibile online) l'edificio, secondo quanto indicato nell'elaborato P2a delle N.T.A., art.5, ricade in zona A2.

Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

Le zone A si distinguono in:

a) A1.....

b) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

Gli interventi ammessi, sono :

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 (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

- la part. 612 del fg. 129 ricade in zona P1 (pericolo moderato) ed in zona R2 (rischio medio) di cui all'aggiornamento D.G.S. n. 91 del 13.04.2021 del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
- tutto il territorio del comune è sottoposto a vincolo sismico, con classificazione "zona sismica 2" (pericolosità media), ai sensi dell'O.M. n. 3274/2003 e delibera Giunta regionale n. 81/2022.

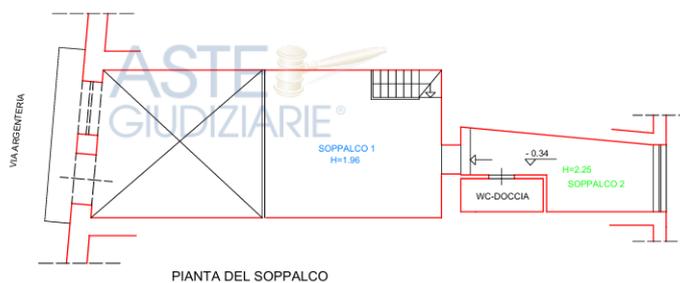
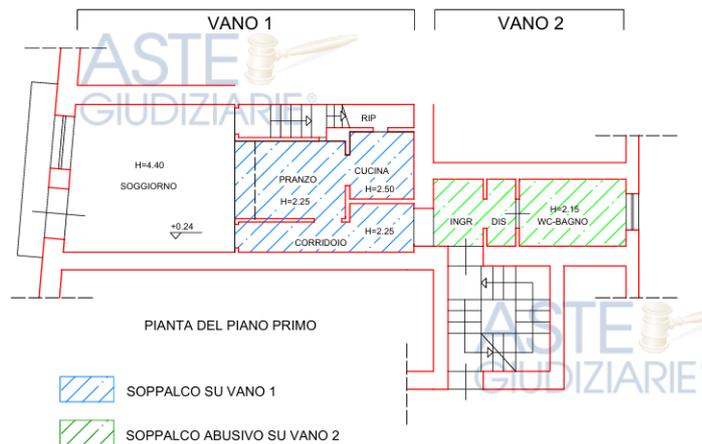
Per quanto concerne l'appartamento, non essendo possibile confrontare la planimetria di impianto con quella del rilievo attuale che coincide con quella allegata alla denuncia di variazione dell'anno 2010 (ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni), si può rilevare che:

- la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di acquisto del 14.05.2004 all'art. 1 (Allegato 1) indica che esso è composto di corridoio, una stanza con soppalco e

accessori, in catasto fabbricati al fg. 129, part. 612, sub 13, piano primo, z.c. 1, cat. A/4, classe 4, vani 3, r.c. € 105,36

- la descrizione dello stato attuale che coincide con quella desumibile dalla planimetria allegata alla denuncia di variazione del 14.10.2010, indica che esso è composto di ingresso-disimpegno-wc bagno-corridoio-soggiorno-cucinino e ripostiglio, oltre due vani soppalcati, di cui uno comprendente wc doccia e ripostiglio, raggiungibili attraverso scala interna, in catasto fabbricati al fg. 129, part. 612, sub 41, piano primo, z.c. 1, cat. A/4, 4.5, classe 4, vani 4.5, r.c. € 158,04

Di conseguenza, con la documentazione disponibile si può dedurre che l'ulteriore soppalco rilevato sul secondo vano sia stato realizzato abusivamente dopo l'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata.



Planimetrie difformità

Relativamente alla sua eventuale regolarizzazione si osserva che:

ai sensi del comma 5 bis art. 24 del T.U.E., i locali abitabili devono avere un'altezza di almeno m.2.70, riducibile a m. 2.40 per effetto delle modifiche introdotte dalla L. n. 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024 (Salva

Casa), mentre era già ammessa per i locali accessori un'altezza minima di m. 2.40, riducibile a m. 2.20 soltanto per gli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art. 51 della Legge n. 108 del 29.07.2021;

- l'intervento è in difformità rispetto al regolamento edilizio tipo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20 gennaio 2023 che coesiste, per le parti non in contrasto, con quello di cui alla variante generale al P.R.G. approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, ove all'art. 55 viene regolamentata la realizzazione dei soppalchi;

l'intervento strutturale doveva essere realizzato previo deposito al Genio Civile del progetto strutturale.

Di conseguenza, non sarà possibile alcuna regolarizzazione e dovrà essere rimosso con un costo quantificabile in circa € 4000,00 IVA compresa che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla conduttrice "sine titolo" Sig.ra e, giusta autorizzazione del G.D.E., vi potrà rimanere sino al terzo tentativo di vendita infruttuoso, dietro pagamento della somma mensile di € 170,00 a titolo di indennità di occupazione, con decorrenza dal 5 novembre 2024.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- rimozione soppalco n. 2, con un costo pari a circa euro 4000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;
- costi per manutenzioni (impianto elettrico e rilascio DI.CO.) ripristino parti di intonaco e coloriture) € 2500,00 IVA compresa.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data **3.1.2025 (Allegato 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25.10.2024 (*a rettifica di quello del 12.08.2023, senza aggiornamento della nota di trascrizione, in quanto i dati catastali ivi indicati e relativi al verbale di pignoramento del 12.08.2023, risultano corretti*), Unep Tribunale di Palermo, rep. n° 15527, a favore di ELROND NPL 2017 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04880730264 e contro..... nata a Palermo l'..... codice fiscale avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 129 particella 612 sub.41, già fg. 129, part. 612 sub 13.

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 29.9.2023 ai nn. 47605/36777, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.8.2023, Unep Tribunale di Palermo, rep. n° 4202, a favore di **ELROND NPL 2017 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04880730264** e contro..... **nata a Palermo l' codice fiscale.....** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 12 (piuttosto che correttamente foglio 129) particella 612 sub.41, già foglio 129, part. 612, sub 13.

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 22.7.2008 ai nn. 44634/9002, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 21.7.2008 ai rogiti del Notaio Lupo Gabriella da Palermo, rep. n° 18046/7106, a favore della **BANCA CREDITO SICILIANO SPA con sede in Palermo - codice fiscale 04226470823**, domicilio ipotecario eletto Palermo, Via Siracusa 1/e e contro **nata a Palermo l'..... codice fiscale.....**, per un montante ipotecario di € 126.000,00 ed un capitale di € 63.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 129 particella 612 sub.13

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il metodo di stima "sintetico", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato.

La formula base del calcolo è la seguente:

V = Vu x S dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato (Allegato 10).

Per il metodo sintetico sono stati presi a riferimento i valori forniti da: banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

Banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Premessa alla valutazione dell'immobile

Palermo, con una popolazione di 632.499 abitanti, è il capoluogo della regione Sicilia.



Tra le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati per le vendite, vi è **Centro Storico**.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (51) zone a Palermo è compreso in tutta la città tra 650 €/m² e 2.505 €/m² per la compravendita e tra 2,3 €/m² mese e 8,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **95,50 m²** così calcolati:

- superficie utile netta calpestabile 100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) 100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 25 cm) 50 %
- soppalco 50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10%) 30 %

PARTI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	Scomm.
S.cop lorda P1°	58,80	100%	58,80
S. cop lorda Sopp.	37,14	50%	18,57
Balcone	2,98	30%	0,74

Scomm. totale m²	78,11
------------------------------------	--------------

Determinazione della scala dei prezzi noti

La banca dati OMI, tabella relativa al 1° semestre 2024 (ultima disponibile) del codice zona B18-Fascia/Zona centrale/Delimitazione: Cavour – Roma – Vittorio Emanuele - Crispi Microzona 1, **indica per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 1000/m² a € 1450/m² (valore medio € 1225/m²).**

Il borsino immobiliare.it nella tabella relativa alle quotazioni della medesima zona gennaio 2025, indica per la tipologia abitazioni in stabili di seconda fascia, **un valore di vendita che oscilla da € 850/m² a € 1144/m², valore medio di vendita pari a € 996/m².**

Viste le caratteristiche del fabbricato da stimare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo un valore medio scaturito tra i valori massimi indicati in tabella OMI e borsino immobiliare, da correggere con i coefficienti di merito.

Mediando tra i valori massimi sopra indicati avremo:
(€ 1450/m² + € 1144/m²)/2 = € 1296,50, **in c.t. € 1300/m².**

Di conseguenza, avremo:

- Stima sintetica
- Sup commerciale m² 78,11
- Valore medio unitario € 1300/m²

Coefficienti applicati

abitazione libera	1.00
piano primo senza ascensore	0.90
stato di conservazione da ristrutturare	0.90
poco luminoso	0.95
oltre 40 anni in stato sufficiente	0.95
impianto di riscaldamento assente	0.95
veduta mista	1.00

Prodotto coefficienti: 1.00*0.90*0.90*0.95*0.95*0.95*1.00= 0.70

Probabile valore di mercato: 78,11 m²*€ 1300*0,70= € 71080 in c.t. € 71000,00

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 71000,00 (sessantunomila e centesimi zero)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per demolizione soppalco n. 2: € 4000,00
- Costi per manutenzioni e rilascio DI.CO. impianto elettrico: € 2500,00
- Costi per regolarizzazione catastale € 0,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00
- Sommano € 6700,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro

V= € (71000,00 - 6700,00)= € 64300,00.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 64300,00 (euro sessantaquattromilatrecento e centesimi zero).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. **Pertanto: € 64300 – 5% di 64300 = € 61085,00 in c.t. € 61000,00 (euro sessantunomila e centesimi zero)**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Atto di compravendita del 14/5/2004

ALLEGATO 2 - Visura storica e planimetria catastali

ALLEGATO 3 - Ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

ALLEGATO 4 - Fotografie

ALLEGATO 5 - Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

ALLEGATO 6 - Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

ALLEGATO 7 - Ricevuta richiesta accesso agli atti del S.A.C.E. di Palermo e risposta del 5.12.2024- Richiesta all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio di Palermo-Servizi Catastali del 5.12.2024 e risposta del 16.12.2024

ALLEGATO 8 - Stralcio fotografia aerea S.A.S. TD Srl, anno 1955, strisciata 11, fotogramma n. 143

ALLEGATO 9 - Ispezione ipotecaria del 3.1.2025



ALLEGATO 10 - Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato.

ALLEGATO 11 - Verbali di sopralluogo



Palermo, 3.1.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe VENUTELLI

