

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 465/2022 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

PRISMA SPV Srl

contro

[A]

[B]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Palermo (PA), via C. Goldoni n.9, posto al piano sesto, scala B, in catasto identificato al Foglio 50, p.lla 705, sub. 56, categoria A/2.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.re Fabrizio Minutoli
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	5
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	20
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	25
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	25
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	27
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	27
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	27
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	27
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	31
3. SCHEDA RIASSUNTIVA.....	33
4. ELENCO ALLEGATI.....	35

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 03.01.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.465/2022 – promossa da PRISMA SPV S.r.l. contro [A] e [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 24.04.2024, accettato l'incarico e a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, veniva telematicamente depositato il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Pinsino Alessia e in presenza continua delle attuali occupanti dell'immobile, in data 20.05.2024 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo il Certificato di Destinazione Urbanistica e si prendevano contatti con l'amministratore *pro tempore* dello stabile, Dott.re V. Marino, al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto;
- che, a seguito dei diversi solleciti, la documentazione richiesta veniva consegnata al sottoscritto rispettivamente nelle date del 22.07.2024 e del 23.07.2024;
- che, alla luce di quanto rappresentato, considerati i tempi ristretti a ridosso della data di scadenza della consegna della relazione peritale, nonché l'avvio della sospensione feriale, non essendo stato possibile all'esperto stimatore esaminare per tempo tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria per il pieno svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica e, pertanto, definire le operazioni di redazione della perizia di stima, in data 05.08.2024, si rendeva necessario richiedere una proroga a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 06.08.2024 revocava la già fissata udienza del 11.09.2024 fissando la comparizione delle parti all'udienza del 11.12.2024

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:



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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Rocca Claudio di Palermo (PA), del 25.01.2008 rep. n. 6712/2405 trascritto a Palermo il 05.02.2008 ai nn. 6615/4060, per effetto del quale gli esecutati, in regime di separazione legale dei beni, hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel Comune Palermo (PA), via Carlo Goldoni n.9, posto al piano sesto, scala B, e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 50, particella 705, sub 56**, cat. A/2, cl.7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 m², R.C. 426,08 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *differmità sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (la trattazione di tali differmità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (*v. allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere

alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al sesto piano di un complesso edilizio, composto complessivamente da piano cantinato, piano rialzato, 7 (sette) piani tipo ed altri 6 (sei) piani parzialmente arretrati, sito in Palermo, via Carlo Goldoni n.9, scala "B" e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 50, particella 705, sub 56**, cat. A/2, cl.7, consistenza 5,5 vani, R.C. 426,08 €.

Detto immobile confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 57, a nord-ovest con il pianerottolo e relativo corpo scala, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 55 ed, infine, a sud-est con la via C. Goldoni.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un complesso edilizio, ubicato nel Comune di Palermo, nella zona centro-settentrionale della città, all'interno del quartiere Malaspina-Palagonia. L'ingresso all'edificio avviene dal n.9 della via C. Goldoni, una strada pedonale cieca che si diparte dalla via Malaspina.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, posto perpendicolarmente rispetto al trafficato asse viario di via Malaspina, si struttura in maniera articolata ed è complessivamente composto da un piano cantinato, un piano rialzato, sette piani tipo e altri 6 piani parzialmente e progressivamente arretrati rispetto al fronte su via Malaspina.

L'intero complesso, distribuito su tre corpi scala (A, B e C), ricade urbanisticamente all'interno di un'area identificata con la lettera "B3"¹ della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è localizzato a ridosso del centro cittadino. Più precisamente, ci troviamo, lungo la via Malaspina, alla confluenza di quest'ultima con la via A. Boito e piazza F.P. Tosti in prossimità dell'importante asse stradale di via E. Notarbartolo che rappresenta una delle principali arterie di penetrazione verticale della città.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale piuttosto varia che spazia dalle casa a schiera, tipiche delle borgate, fino ad importanti edifici multipiano dovuti principalmente all'espansione urbana degli anni '70, ed è ricca di attività commerciali e servizi di vario genere.

¹ "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"

L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi molto buona, sostanziata oltre che dalla presenza della già citata via E. Notarbartolo, anche dagli assi viari della stessa via Malaspina, di via Dante e di via G. Galilei che insieme alle stazioni ferroviarie Notarbartolo e Lolli e alla linea della nuova rete tranviaria, di fatto, collegano pienamente il quartiere al resto del tessuto cittadino.



Visione d'insieme del complesso edilizio di via C. Goldoni n.9

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è realizzato con struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo ed è dotato complessivamente di tre corpi scala muniti ciascuno di doppio ascensore. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, presentano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale dell'intonaco con particolare riferimento ai cornicioni e ai torrini ascensori, ai parapetti in muratura e agli intradossi dei balconi che, peraltro, mostrano i segni di pregressi interventi di messa in sicurezza sostanzianti nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e nella successiva collocazione a giro di reti provvisorie contenitive anticaduta calcinacci che ne incamiciano le sagome.

I due portoni pedonali di accesso diretto all'edificio, posti uno accanto all'altro, sono sopraelevati rispetto al piano stradale di 5 gradini, e sono realizzati con profili di alluminio e vetro. Oltrepassati quest'ultimi si perviene nell'ampio androne condominiale e da questo al corpo scala B, posto planimetricamente al centro del complesso. Gli ambienti appena descritti, pavimentati in marmo, si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Dal corpo scala si accede, quindi, ad un corridoio interno che disimpegna i 5 appartamenti presenti al piano fra cui quello oggetto della presente relazione, più precisamente il secondo a sinistra uscendo dal vano scala.



Portone di accesso al complesso edilizio



Prospetto del complesso edilizio su Malaspina.



Prospetto su via C. Goldoni.

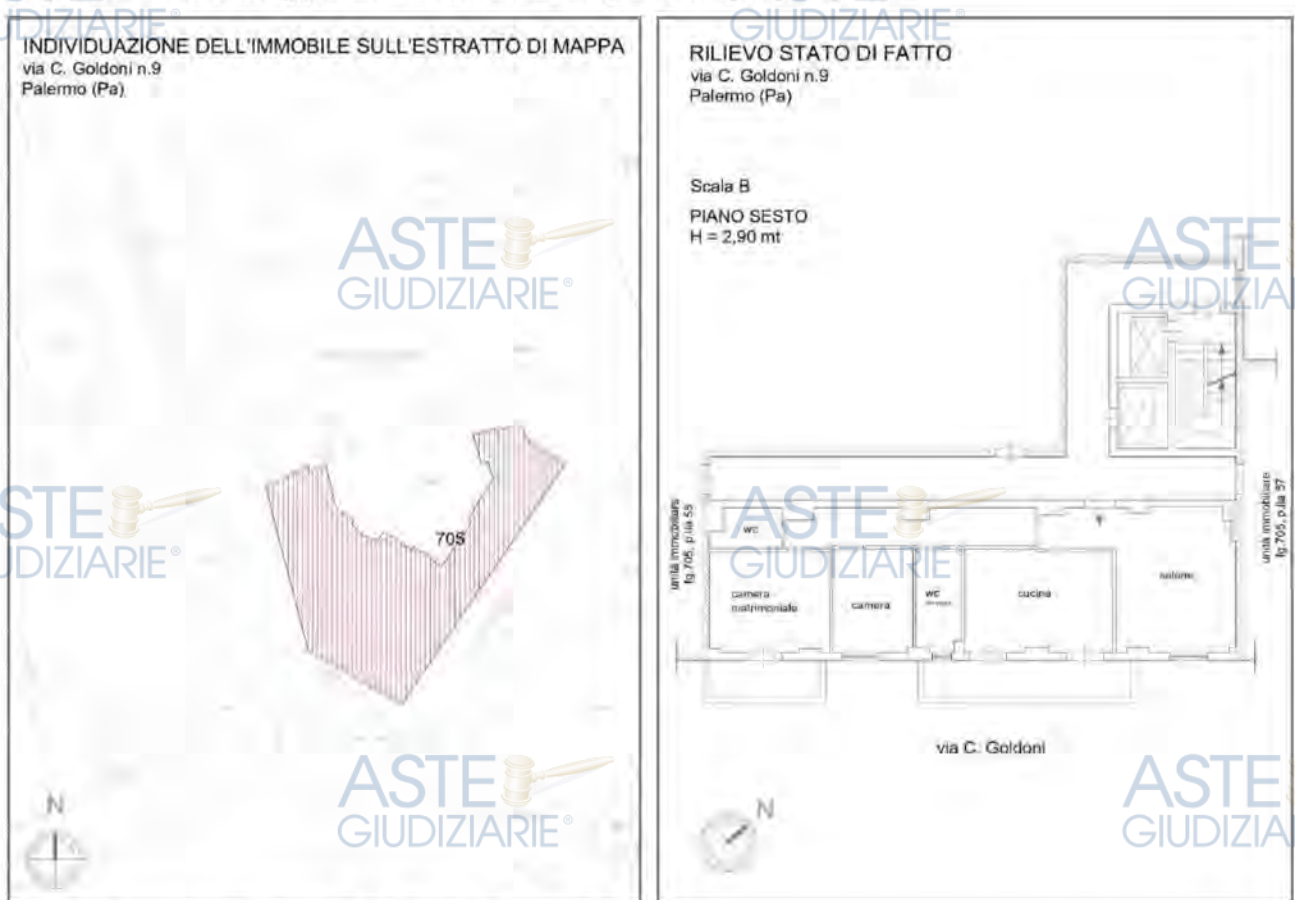


Androne condominiale

L'appartamento, a cui si accede oltrepassando la porta blindata di accesso rivestiva in legno, presenta una **superficie interna netta pari a ca 96,00 mq**, e, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. L'immobile è composto da una piccola zona d'ingresso direttamente collegata al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, due bagni, di cui uno dotato di vasca, e un lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali. Tutti gli ambienti sopra elencati, ad eccezione del bagno più piccolo posto in fondo al corridoio, sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. Completano l'immobile due balconi, entrambi prospicienti sulla via C. Goldoni, con superficie calpestabile pari a circa 5,40 mq il primo, di servizio alla camera matrimoniale, e 10,15 mq il secondo, il cui accesso avviene, invece, dalla cucina.

I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione di quelli di servizio (la cucina e i due bagni) ammattonati con piastrelle in ceramica, sono rivestiti con listelli di parquet. Le pareti interne di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate, con l'unica eccezione per gli ambienti della cucina, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica in prossimità del piano di lavoro e fino a quota di ca 2,00 mt., e dei due bagni. Questi ultimi, il più ampio munito di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e vasca), e il più piccolo di n.3 pezzi sanitari (lavabo, water e box doccia), si mostrano rispettivamente piastrellati a giro per una altezza pari a circa 2,20 mt. il primo e fino alla quota di circa 1,35 mt. il secondo che presenta il proprio piano di calpestio in parte sopraelevato,

rispetto al resto dell'appartamento, tramite un gradino di circa 18 cm.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

L'immobile, che è provvisto di impianto di riscaldamento assicurato con piastre radianti in alluminio², si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione³ sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti.

Più precisamente, l'impianto idrico e igienico-sanitario è costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale, l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita"). Gli impianti non risultano corredati di certificazione di conformità.

Gli infissi interni, in buono stato manutentivo, sono in legno tamburato mentre quelli esterni si presentano allo stato originario in alluminio anodizzato con imbotti in ferro e, oltre ad essere inadeguati agli attuali standard di qualità, mostrano un certo degrado dovuto alla loro vecchiaia e al naturale processo di usura a quest'ultima correlata.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 2,90 mt.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.

² In cucina è inoltre presente l'istallazione di una pompa di calore.

³ Va comunque segnalato che le superfici verticali e l'intradosso del solaio del bagno piccolo, posto in fondo al corridoio, mostrano evidenti fenomeni di screpolatura e sfogliatura della pitturazione probabilmente a causa di una cattiva preparazione del supporto e/o di una eccessiva umidità al momento della applicazione della vernice.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'ingresso all'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista n.1 del Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista n.2 del Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

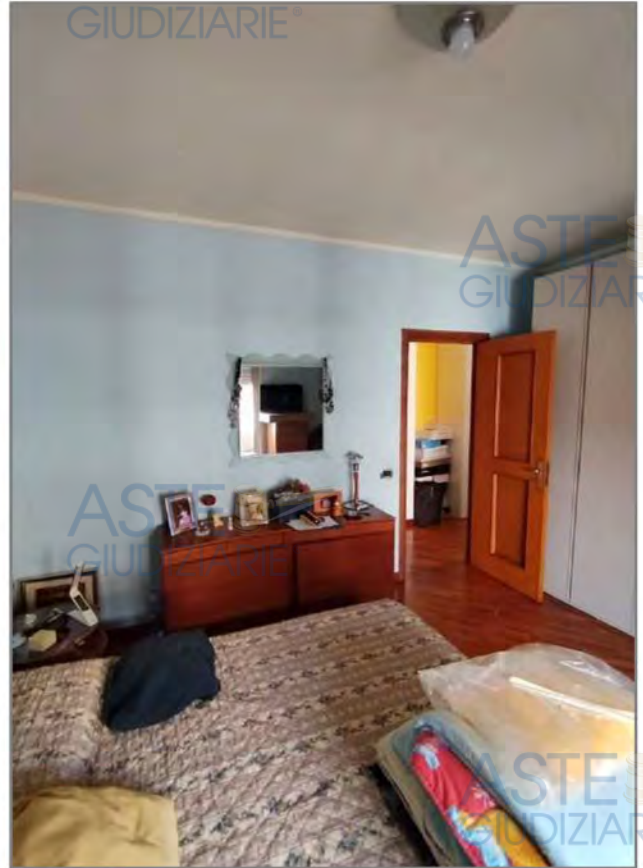


Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste della camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

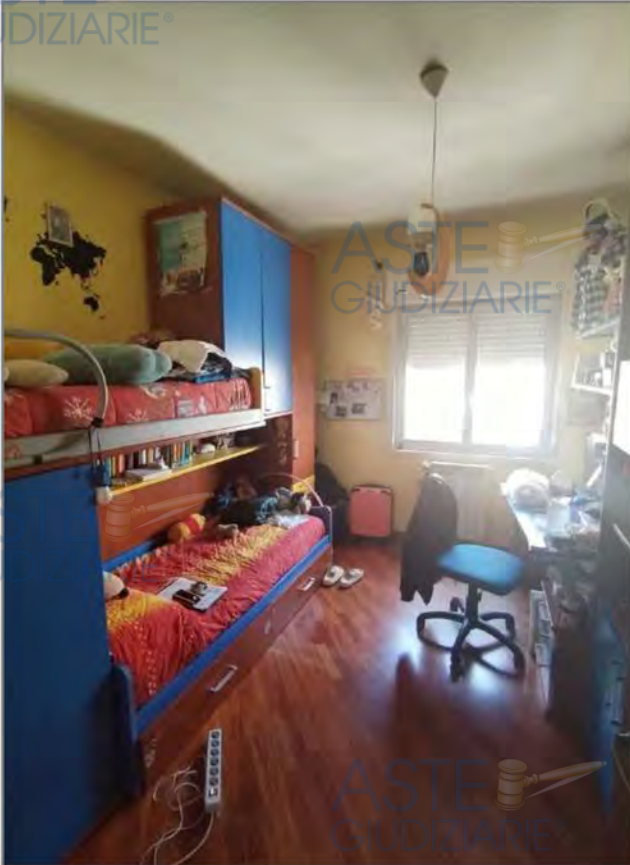


ASTE
GIUDIZIARIE®

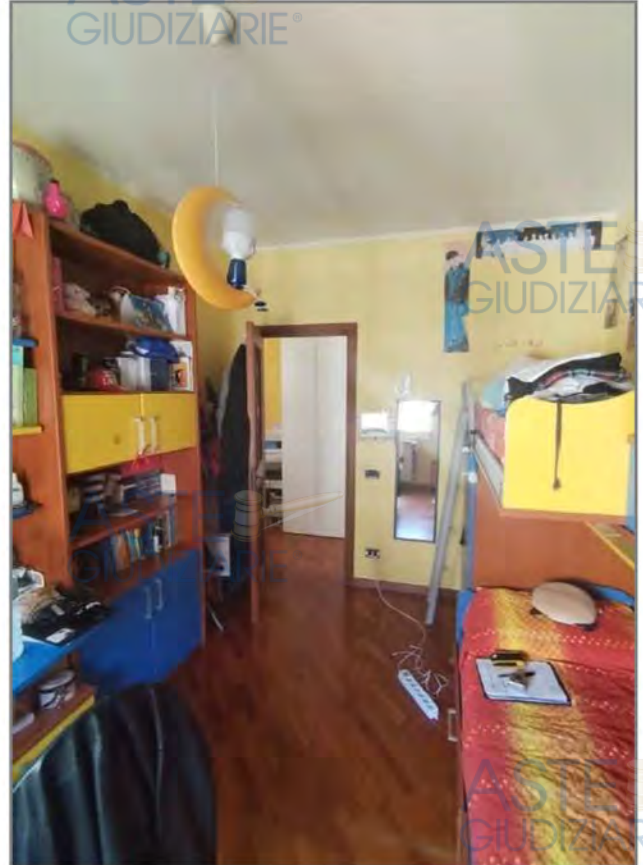


Balcone afferente alla camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste della cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste del bagno con doccia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste del bagno con vasca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste della cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Balcone afferente alla cucina-soggiorno

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda coperta ⁴	Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale	Superficie commerciale
Abitazione	96,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq
Balcone su via Goldoni afferente alla camera da letto	6,80 mq		0,30 ⁵	2,04 mq
Balcone su via Goldoni afferente alla cucina	12,20 mq		0,30	3,66 mq
Totale				117,70 mq

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. allegato n.4 - Documentazione catastale), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 23.04.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	705	56	2	A/2	7	5,5 vani	Totale:117 m ² Totale escluse aree scoperte:111 m ²	Euro 426,08
indirizzo: via Carlo Goldoni n.9 Scala B Interno 30 Piano 6								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **09.09.2015** – VARIAZIONE – Pratica n.PA0261800 in atti dal 09.09.2015. Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.110511.1/2015);
- **25.10.2002** – VARIAZIONE – Pratica n.432655 in atti dal 25.10.2002. Rettifica d'Ufficio (n.25417.1/2002);

⁴ La **superficie coperta lorda** (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138) è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente ai due balconi le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

⁵ Il coefficiente di 0,30 viene applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)

- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **15.09.1990** – CLASSAMENTO – Classamento in atti dal 15.11.1994 (n.153422/1990)
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 50 particella 32 e quota parte delle particelle 31 e 33** (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n.8 – Documentazione Autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio e a seguito di Tipo Mappale del 29.08.2000 pratica n.474565 TM 164/84 (n. 164.1/1984) per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni è stata costituita la particella **705** (pari a 45,46 are) con "Classe" "ENTE UBANO". Tale particella che nasce dalla soppressione della particella 31 e della particella 580 e dalla variazione della particella 32 e della particella 685 (che nel frattempo si era costituita proprio dalla particella 32) identifica oggi la particella terreno su cui insiste il fabbricato.

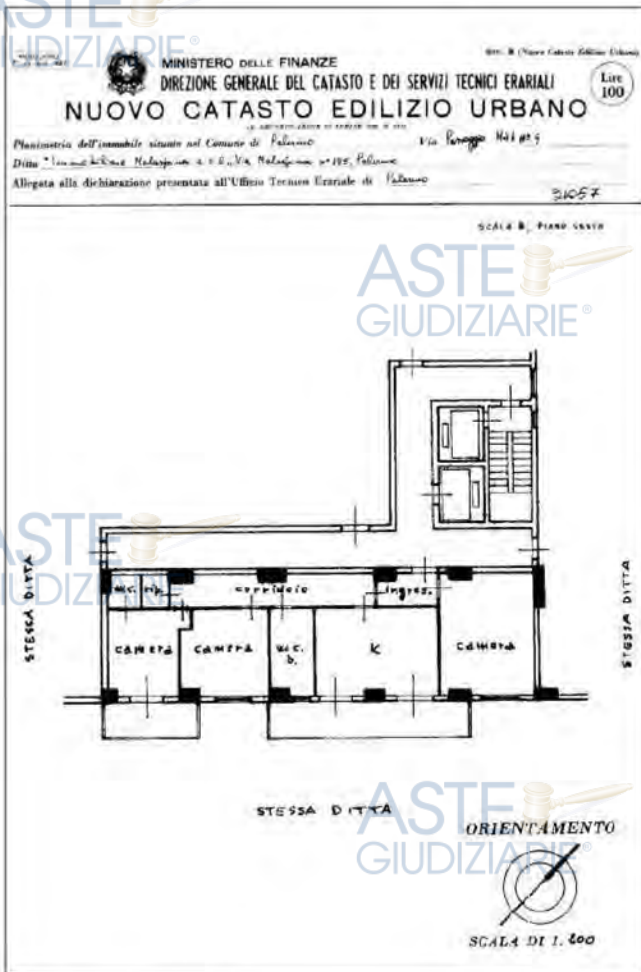
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione risulta identificato dalla **particella 705 del foglio 50 del Catasto Terreni** (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune **difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale** così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che si è concretizzata con l'abbattimento del tramezzo che separava la zona di ingresso dalla camera attualmente adibita a salone, con l'eliminazione del vano ripostiglio in favore di una maggiore ampiezza del bagno secondario e conseguente apertura della porta di accesso a quest'ultimo, non più direttamente dalla camera da letto matrimoniale, ma dal corridoio, e, infine, con l'ampliamento della camera da letto matrimoniale a svantaggio della camera a questa adiacente;



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.800,00 (milleottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;

In virtù di quanto rappresentato fin qui e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Carlo Goldoni n.9, posto al sesto piano, scala B; è composto da una piccola zona di ingresso direttamente collegata al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, due bagni, di cui uno dotato di vasca, e un lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali sopradescritti. L'immobile è dotato di due balconi entrambi prospicienti sulla via C. Goldoni; confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 57, a nord-ovest con il pianerottolo e relativo corpo scala, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 55 ed, infine, a sud-est con la via C. Goldoni.; è riportato nel C.F. del **Comune di Palermo** al foglio 50, p.lla 705, sub 56; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto la zona di ingresso, la camera da letto matrimoniale e l'eliminazione del vano ripostiglio in favore del bagno secondario che risulta più ampio; vi sono concessione edilizia n.74 del 25.01.1978 e successiva variante in corso d'opera n.719 del 13.04.1978, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Manca, invece, il Certificato di Abitabilità/Agibilità mai rilasciato dal Comune di Palermo

PREZZO BASE euro 138.320,00 (centotrentottomilatrecentoventi/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 21.12.2022.

25.01.2008 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata, sig.ri [A] e [B] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, da potere dei sig.ri -----

-----, coniugi in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 25.01.2008 rep. n. 6712/2405 in Notaio Rocca Claudio di Palermo (PA), trascritto il 05.02.2008 ai nn. 6615/4060 (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*);

13.12.2005 – Al sig. ----- la quota dell'intero in piena proprietà di detto immobile, in regime di comunione legale di beni, era pervenuto da potere di [redacted] sede in Palermo, Cod. fiscale 00509190823, in forza dell'atto di decreto di trasferimento immobili del 13.12.2005 rep. n. 101/85, Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare di Palermo, trascritto il 20.12.2005 ai nn.71375/40363;

02.12.1981 – Alla società [redacted] l'immobile era pervenuto giusto atto di mutamento di denominazione giusto verbale di assemblea in Notaio Sparti Francesco del 02.12.1981 rep.n. 25610 trascritto il 20.02.1982 ai nn. 6996/5805 mediante il quale la società Costruzione Gestione Edile CO.GE.DIL Srl mutava denominazione in [redacted]

23.10.1981 – Alla società [redacted] il terreno sul quale sarebbe successivamente sorto l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto da potere di Cooperativa [redacted] giusto atto di vendita in Notaio Sparti Francesco del 23.10.1981 rep. n. 185993 trascritto il 27.10.1981 ai nn. 40335/3569

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso edilizio di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 50, particella 32 e quota parte delle particelle 31 e 33 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n.8 – Documentazione Autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del fabbricato e per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni, è stata costituita, a seguito di Tipo Mappale del 29.08.2000 pratica n. 474565 TM 164/84 (n. 164.1/1984), la particella 705 di 45,46 are con

Classe “ENTE URBANO” (v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale). Tale particella che nasce dalla soppressione della particella 31 e della particella 580 e dalla variazione della particella 32 e della particella 685 (che nel frattempo si era costituita proprio dalla particella 32) identifica oggi la particella terreno su cui insiste il fabbricato.

In conclusione, alla luce di quanto esposto, **il complesso residenziale** a cui appartiene l’immobile staggito **insiste** oggi sull’area identificata dalla **particella terreno n.705 del foglio di mappa 50** (v. allegati n.4 – Documentazione Catastale)



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte l’immobile pignorato .

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica dell’immobile oggetto della procedura, dalla indagini eseguite presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato intorno alla fine degli anni ’70, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. allegati n.8 – Documentazione Autorizzativa):

- Concessione edilizia n. 74 del 25.01.1978 per la costruzione di un “un edificio articolato composto da piano scantinato, piano rialzato, sette piani tipo (fino a quota 26,40) ed altri 6 piani parzialmente arretrati (fino a quota 45,60)”;
- Concessione edilizia in variante n. 719 del 13.04.1978 consistente “in una diversa distribuzione interna del piano terra, del piano cantinato e del piano a quota calpestio

42,40”;

- Nota dell'Assessorato Edilizia Privata di Palermo, **prot. n. 1402 del 06.02.1989⁶**, con la quale si precisa che *“per il progetto di variante⁷, su cui la C.E. nella seduta del 25.06.1987 ha espresso parere favorevole, non è dovuto nessun contributo”*. Nella stessa Nota si specifica, inoltre, che ancora *“rimanevano dovute Lire 54.752.60”* (pari a 28.277,37€) *“quale contributo sugli oneri di urbanizzazione afferente all'atto di concessione originario n.74 del 25.01.1978”* e che *“il rilascio delle certificazioni di abitabilità, agibilità e di regolare esecuzione erano subordinate alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento al Comune delle aree di sedime, compreso i manufatti, relativi all'atto d'obbligo V.540, registrato a Corleone il 17.11.1976 al n.1506 e trascritto a Palermo il 18.11.76 ai nn. 36217/30842”*.

Ora, alla luce di sopra esposto, il fabbricato edilizio a cui appartiene l'immobile oggetto di procedura, risulta, ancora ad oggi, sprovvisto del certificato di Agibilità. A tal proposito e per ottenerne il rilascio, in data 15.02.2023, i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale hanno effettuato il pagamento della somma spettante al Comune di Palermo e dallo stesso indicata in € 49.456,73⁸ a totale estinzione degli oneri concessori di urbanizzazione dovuti dall'Immobiliare [REDACTED] e calcolata fino al momento della sua dichiarazione di fallimento avvenuta il 19.04.1985.

Pertanto, in ordine a quanto rappresentato dall'Area Tecnica del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, per definire la pratica relativa al rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato mancherebbe, ad oggi, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento al Comune delle aree di sedime di cui all'atto d'obbligo V 540 del 16.11.1976 registrato a Corleone il 17.11.1976 al n.1506⁹.

In considerazione di quanto superiormente esposto e in assenza di indicazioni procedurali certe in merito da parte dell'Area Tecnica del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, e, di conseguenza, delle diverse variabili operative¹⁰ che potrebbero influenzare un tale scenario, lo

⁶ A seguito della istanza prot. n. 5077 del 07.10.1988 presentata dall'ing. Santo Paternò, allora Consulente della Curatela Fallimentare della Immobiliare [REDACTED] (avvenuto in data 19.04.1985), con cui si chiedeva il rilascio di una ulteriore concessione in variante per una diversa distribuzione degli spazi interni. Una precedente istanza, prot. n.1805 del 09.07.1983, era stata presentata per conto della [REDACTED] n.q. di Amministratore Unico, per l'approvazione delle “V. [REDACTED]”

⁷ Nuovo progetto di variante per la distribuzione interna prot. n. 543 del 06.07.1983.

⁸ L'importo complessivo di 49.456,73, indicato dallo stesso Comune di Palermo è comprensivo delle rate inavase (pari ad € 28.277,37), la penale pari ad 1/3 sulle precedente importo (pari ad € 9.425,79) ed, infine, gli interessi legali maturati fino alla data di dichiarazione del fallimento della [REDACTED]

⁹ In tal senso, è utile rilevare che da un confronto effettuato fra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nell'Atto D'obbligo in favore del Comune di Palermo del 16.11.1976, le aree in oggetto sono, di fatto, già utilizzate a scopo pubblico.

¹⁰ Non ultimo il fatto che, contattato telefonicamente, l'Avv. G. Di Liberto, attuale Curatore fallimentare della [REDACTED] ha rappresentato allo scrivente di avere venduto tutti gli immobili di proprietà dell'Immobiliare [REDACTED] che pertanto non possiede più alcun bene all'interno del complesso in esame e che la Curatela fallimentare sta giungendo alla chiusura del fallimento.

scrivente, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, ha valutato congruo stimare, per l'ottenimento del certificato di Agibilità, costi pari a ca € 5.000,00 (cinquemila/00) che andranno detratti dal valore di stima.

Relativamente allo stato reale dei luoghi, raffrontando quest'ultimi con la situazione riportata negli elaborati grafici dell'ultima variante di progetto, che ebbe parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 25.06.1987 (in merito ad una diversa distribuzione interna), il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che si è concretizzata con l'abbattimento del tramezzo che separava la zona di ingresso dalla camera attualmente adibita a salone, con l'eliminazione del vano ripostiglio in favore di una maggiore ampiezza del bagno secondario e conseguente apertura della porta di accesso a quest'ultimo, non più direttamente dalla camera da letto matrimoniale, ma dal corridoio, e, infine, con l'ampliamento della camera da letto matrimoniale a svantaggio della camera a questa adiacente;

Così come previsto in ottemperanza al presente quesito, si riporta, a seguire, la planimetria di confronto fra quanto rappresentato negli elaborati progettuali e lo stato reale dei luoghi con le indicazioni grafiche delle difformità riscontrate e sopra descritte.



Stralcio planimetria della variante al progetto con parere favorevole della C.E. in data 25.05.1987.

Rilievo stato di fatto



Confronto tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto.

Considerato che, dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto coincidono pienamente con quanto già indicato nella presente relazione in risposta al QUESITO n.3 (in ordine alle difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale), il sottoscritto, in risposta al presente quesito, specifica che:

- La Legge Regionale n.16/2016¹¹, all'art.3, comma 2, recita che: "(...) i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001¹², come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici

¹¹ Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

¹² Art.3 comma 1 "Ai fini del presente testo unico si intendono per : (...) b)" interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso";

utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. (...) Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;

Pertanto, al fine di eliminare le difformità segnalate, le opere di adeguamento da effettuare e i relativi costi stimati coincidono con quanto già indicato in risposta al QUESITO n.3 e precisamente:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.800,00 (milleottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;

In definitiva, quindi, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca **€ 7.400,00** (settemilaquattrocento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva da detrarre al valore di stima dell'immobile:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Costi stimati per l'ottenimento del certificato di Agibilità		5.000,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	1.800,00 €
Allineamento planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		7.400,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 20.05.2024 (v. allegato n.1 – Verbale di sopralluogo), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato, dalla parte debitrice.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottoressa Barbagallo Giulia, Notaio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, redatta in data 10.01.2023 e successivamente integrata con relazione del 11.12.2023, si evince che, nel ventennio antecedente la

data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 21.12.2022, sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità ipotecarie:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE NN. 6616/1501 del 05.02.2008 – Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25.01.2008, Notaio Dott.re Rocca Claudio da Palermo, rep. 6713/2406, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo (PA), cod. fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Roma 183) contro [A] ----- e [B], -----;

ISCRIZIONE NN. 32308/5178 del 24.06.2011 – Ipoteca Legale nascente da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 del 20.05.2011, rep. 56840/2010, emesso da SERIT SICILIA SpA con sede in Palermo (PA), a favore di SERIT SICILIA SpA con sede in Palermo cod. fiscale 00833920150 contro [A] -----;

TRASCRIZIONE NN. 27874/21543 del 16.06.2021 – Atto Esecutivo o cautelativo nascente da Ordinanza di Sequestro Conservativo del 18.05.2021, rep. 1906, emesso da TRIBUNALE DI PALERMO, a favore di CURATELA DEL FALLIMENTO MICROMAX Srl IN LIQUIDAZIONE con sede in Palermo (Pa) cod. fiscale 05002060829, contro [A] -----;

TRASCRIZIONE NN. 61865/49488 del 21.12.2022 – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 24.11.2022, rep. 6335/2022, emesso da UNEP Corte d'Appello di Palermo, a favore di PRISMA SPV Srl con sede in Conegliano (TV) cod. fiscale 05028250263, a carico di [A] ----- e [B] -----.

ADEMPIMENTI Difformità urbanistico-edilizie e catastali – E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 7.400,00 (settemilaquattrocento/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene delle parti debtrici esegutate è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (v. allegato n.10 – Dichiarazione amministratore condominio *pro tempore*) è emerso che, alla data del 22.07.2024, le parti esegutate siano debtrici nei confronti del Condominio per un importo complessivo pari a € 14.014,87 (quattordicimilaquattordici/87) di cui circa € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) fanno riferimento agli ultimi due anni anteriori alla presente perizia. Dal prospetto comunicato, inoltre, si evince che l'importo a preventivo per le spese ordinarie di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato ammontano a 91,00 €/mensili (generando, pertanto, un importo annuo pari a 1.092,00€) più acqua a consumo.

Dalla documentazione inviata risultano deliberate spese straordinarie, relativamente ai lavori di manutenzione dei cornicioni dell'edificio, per un importo di pertinenza dell'immobile staggito pari a complessivi 536,10 €¹³

Relativamente ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, l'amministratore *pro tempore* riferisce che, in merito al debito maturato nei confronti del condominio, è attualmente corrente un procedimento giudiziario per il recupero del credito dovuto.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

¹³ A seguito di una iniziale delibera del 29.05.2023 in cui sono stati approvati lavori per € 412,84 quota parte, ha fatto seguito una successiva integrazione del 28.06.2024 per ulteriori 123,26 € quota parte

Per determinare tale valore *V_{ms}* (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	112,00 mq	1,00	112,00 mq
Balcone su via Goldoni afferente alla camera da letto	6,80 mq	0,30 ¹⁴	2,04 mq
Balcone su via Goldoni afferente alla cucina	12,20 mq	0,30	3,66 mq
Totale superficie commerciale			117,70 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹⁵ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 11 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
1.400,00 €/mq	1.950,00 €/mq	1.228,00 €/mq	1.707,00 €/mq	1.178,00 €/mq	1.825,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 1.269,00 e 1.827,00 €/mq.

¹⁴ Il coefficiente di 0,30 è stato applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza è stata calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI e DPR 23.03.1998 n.138)

¹⁵ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile)

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
1.269,00 €/mq	1.827,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 1.548,00 (millecinquecentoquarantotto/00).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “K_n” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare che nell’unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti K_n:

– **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica** κ_1 . Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Sebbene il complesso residenziale a cui appartiene l’immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenti caratteristiche architettoniche e funzionali superiori, l’assenza, ad oggi, del certificato di agibilità porta a considerare negativamente il coefficiente in esame.

$\kappa_1 = 0,80$

– **Coefficiente di standard dei servizi** κ_2 . Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari*. Nel caso in esame nonostante il complesso edilizio sia dotato (oltre che di un ingresso pedonale), anche di un autonomo ingresso carrabile, munito di cancello automatico elettrico, che conduce ai locali cantinati accessori (adibiti a box e magazzini), quest’ultimi sono, comunque, individuati da identificativi catastali autonomi e non sono in alcun modo associabili alle unità immobiliari abitative. E’ comunque presente una piccola area all’aperto, interna al complesso e adibita a parcheggio, che presenta un numero limitato di posti auto consentiti sebbene quest’ultimi non siano sufficienti a soddisfare il fabbisogno minimo di una auto ad unità immobiliare.

$\kappa_2 = 1,05$

– **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione** κ_3 . Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti del fabbricato in cui si trova l’immobile oggetto di pignoramento mostrano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura (in particolare i cornicioni e i frontalini e gli intradossi dei balconi). A tal proposito, risultano già deliberati i lavori di manutenzione straordinaria relativamente alla messa in sicurezza e ripristino dei cornicioni e dei torrini ascensore prospicienti sull’atrio interno dell’edificio. Il parapetto dei due balconi di pertinenza dell’immobile periziato mostrano fenomeni di ammaloramento e degrado dell’intonaco, tant’è,

che tutti e quattro gli spigoli si presentano incamiciati con rete contenitive anticaduta calcinacci. $K_3 = 0,95$

– **Coefficiente di dimensione dell’immobile** K_4 . Esprime la possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. La metratura dell’immobile, di poco superiore ai 100 mq, conferisce al bene una certa appetibilità commerciale conferendo al coefficiente una incidenza positiva $K_4 = 1,05$

– **Coefficiente di posizione dell’immobile** K_5 . Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L’unità immobiliare, come detto, si trova al sesto piano, e si presenta ben illuminato ed arieggiato. L’esposizione, sviluppata interamente su un solo lato dell’edificio, e la forma planimetricamente allungata condizionano la distribuzione interna degli ambienti. $K_5 = 1,00$

– **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto** K_6 . Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione. L’appartamento si presenta in buone condizioni d’uso e di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti, con l’unica eccezione per gli infissi esterni che si presentano allo stato originario e, oltre ad essere inadeguati agli attuali standard di qualità, mostrano un certo degrado dovuto alla loro vecchiaia e al naturale processo di usura a quest’ultima correlata. $K_6 = 1,00$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,80 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 0,8379$$

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

$$V_u = V_c \times K_{tot} \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.548,00 (millecinquecentoquarantotto/00), il valore unitario dell’appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.548,00 \times 0,8379 = \text{€ } 1.297,07 \text{ arrotondato a } 1.297,00 \text{ € (milleduecentonovantasette/00)}$$

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

$$\text{€/mq } 1.297,00 \times \text{mq } 118,00 = \text{€ } 153.046,00$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Costi stimati per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.....5.000,00 €
 - Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia.....1.800,00 €
 - Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....500,00 €
 - Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €
- pari ad un importo complessivo di.....7.400,00 €

$$\text{€ } (153.046,00 - 7.400,00) = \text{€ } 145.646,00$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 145.600,00 (centoquarantacinquemilaseicento/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$\text{€ } 145.600,00 - (145.600,00 \times 5\%) = \text{€ } 138.320,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari a € 138.320,00 (centotrentottomilatrecentoventi/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva degli esecutati ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni .

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle

condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al sesto piano di un complesso residenziale sito a Palermo, via Carlo Goldoni n.9, identificato al N.C.E.U. con il foglio 50, p.lla 705, sub 56.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 138.320,00 (centotrentottomilatrecentoventi/00)



3. SCHEDA RIASSUNTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere Malaspina-Palagonia, nella zona centro-settentrionale della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 50, particella 705, sub 56, cat. A/2** e confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 57, a nord-ovest con il pianerottolo e relativo corpo scala, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 705, sub 55 ed, infine, a sud-est con la via C. Goldoni.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale, posto perpendicolarmente rispetto all'asse viario di via Malaspina, distribuito su tre corpi scala (A,B e C) e strutturato complessivamente da un piano cantinato, un piano rialzato, sette piani tipo e altri 6 piani parzialmente e progressivamente arretrati rispetto al fronte su via Malaspina.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 96,00 mq.** complessivi, è posto al sesto piano e si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. E' composto da una piccola zona d'ingresso direttamente collegata al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, due bagni, di cui uno dotato di vasca, e un lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali.

Completano l'immobile due balconi, entrambi prospicienti sulla via C. Goldoni, con superficie calpestabile pari a circa 5,40 mq il primo, di servizio alla camera matrimoniale, e 10,15 mq il secondo, il cui accesso avviene, invece, dalla cucina.

Il bene, che è provvisto di impianto di riscaldamento assicurato con piastre radianti in alluminio, si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti.

Gli infissi interni, in buono stato manutentivo, sono in legno tamburato mentre quelli esterni si presentano allo stato originario in alluminio anodizzato con imbotti in ferro e, oltre ad essere inadeguati agli attuali standard di qualità, mostrano un certo degrado dovuto alla loro vecchiaia e al naturale processo di usura a quest'ultima correlata.

I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento mostrano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura (in particolare i cornicioni, i torrini ascensore, i parapetti e gli intradossi dei balconi).

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto,

dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 153.046,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 7.400,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 138.320,00 (centotrentottomilatrecentoventi/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 20.05.2024
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- ALLEGATO 5** Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- ALLEGATO 6** Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Dichiarazione amministratore pro-tempore – Posizione quote condominiali
- ALLEGATO 11** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- ALLEGATO 12** Documentazione fotografica esterni
- ALLEGATO 13** Documentazione fotografica interni