

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI CIVILE

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Esecuzione immobiliare: n.R.g.e. 121/19
- Creditore procedente: Credito Valtellinese S.p.a ora AMCO S.p.a.
- Difeso da: Avv.to Marco Pesenti
- Debitore: ██████████ e ██████████
- Giudice: Dott. Gianfranco Pignataro
- Esperto Stimatore: Arch. Alessandra Bajardi
- Custode Giudiziario: Dott. Mattia Maria Sagona

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto unico – Piena proprietà in capo agli esecutati ciascuno per i propri diritti congiuntamente e solidalmente fra loro per l'intero di: appartamento di primo piano, sito nel Comune di Palermo (località Baida), con ingresso autonomo e diretto dal civ 98 della via Baida. Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434, sub 10.

L'Esperto per la Stima

Arch. Alessandra Bajardi

Palermo li 12.10.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. - Premessa.....	2
2. - Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione.....	3
3 - Sezione "A" Contenuto dell'incarico dell'Esperto.....	3
4. - Svolgimento delle operazioni peritali.....	4
5. - Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1).....	4
5.1 - Diritti reali.....	5
5.2 - Identificazione catastale beni pignorati.....	5
6. - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2).....	5
6.1 - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto.....	6
6.2 - Ubicazione e descrizione dell'immobile.....	6
6.2.1 - Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto.....	6
6.2.2- Descrizione del fabbricato.....	7
6.2.3 - Descrizione del bene.....	7
7. - Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3).....	9
7.1 - Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.....	10
7.2 - Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.....	11
8. - Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4).....	11
9. - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5).....	11
10. - Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6).....	12
11. Stato di Possesso dell'immobile. (Quesito 7).....	15
12. - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8).....	15
12.1 - <i>Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	15
12.2 - <i>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	15
13. - Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10).....	16
14. - Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso. (Quesito 11).....	16
15. - Valutazione dei beni (Quesito 12).....	16
15.1 - Criteri di valutazione.....	16
15.2 Dati assunti per la valutazione.....	17
16. Determinazione del valore commerciale dell'immobile.....	18
17. - Scheda riassuntiva.....	19



1. - Premessa

Con Decreto di nomina notificato in data 31.01.2020, formalizzato con verbale di accettazione di incarico del 04.02.2020, l'Ill.mo Giudice Dottore F. Gallegra ora sostituito dal Dott. G. Pignataro, del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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



2. – Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione



- Allegato 1 verbale di sopralluogo
- Allegato 2 documentazione fotografica
- Allegato 3 Doc. catastale N.C.E.U. come di seguito:
 - Allegato 3a N.C.E.U. - Visura storica sub 10
 - Allegato 3b N.C.E.U. pianta catastale sub 10
 - Allegato 3c N.C.E.U. - Visura storica sub 3
 - Allegato 3d N.C.E.U. pianta catastale sub 3
 - Allegato 3e N.C.E.U. Visura storica sub 4
- Allegato 4 Sovrapposizione Catastale con ortofoto
- Allegato 5 – Pianta stato di fatto- Rilievo
- Allegato 6 – Atto di vendita
- Allegato 6.a – Ispezione Ipotecaria
- Allegato 7 Doc. inerente la Regolarità Urbanistica come di seguito:
 - Allegato 7a Nota Comune di Palermo Area Tecnica della Rigenerazione Urbana del 09.11.2020
 - Allegato 7.b Certificato di Destinazione Urbanistica
 - Allegato 7.c Aerofotogrammetria S.A.S. al 1968
- Allegato 8 documentazione a supporto valutazione
 - Allegato 8a Parametri di raffronto OMI /Borsino Immobiliare
 - Allegato 8b Scheda Immobibile
 - Allegato 8c Scheda Immobiliare
 - Allegato 8d Scheda Immobiliare
 - Allegato 8e Tabelle di calcolo



3 – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto



In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione presente in fascicolo ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta, depositava per via telematica in data 12.05.2020 (nei termini previsti dal Decreto di Nomina), a firma congiunta con la Dottoressa Mattia Maria Sagona quale Custode Giudiziario, l'apposito Allegato 2. Il modulo di controllo relativo all'unico immobile pignorato, dava esito negativo, in quanto risultava depositata la nota di trascrizione che risultava tuttavia priva dell'attestazione di conformità.

4. – Svolgimento delle operazioni peritali.

Premesso che, come sopra specificato la scrivente depositava a firma congiunta con il C.G. Dott. M.M. Sagona l'apposito modulo preliminare di controllo e a mezzo certificato storico di residenza allegato al modulo stesso, constatava che il Sig. ██████ risultava residente presso l'immobile pignorato fin dal 1997.

Pertanto, convocata telefonicamente dal Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Mattia Sagona che le comunicava la data di accesso fissata per il giorno 05.06.2020 alle ore 10,00, al fine di verificare l'effettiva e stabile destinazione dell'immobile a residenza primaria degli esecutati, la sottoscritta si recava presso l'immobile di cui agli atti di causa, sito in Palermo via Baida n. 98, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434 subalterno 10. In tale data ed in tale sede, procedeva all'unisono con il C.G. alla verifica di quanto sopra detto, ritenendo altresì una volta consentito l'accesso all'immobile, di procedere ad effettuare il rilievo metrico dimensionale e fotografico di riscontro. Segue verbale di sopralluogo. (cfr. all. 1)

5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1)

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 18.03.19 ai numeri 10805/8053 relativo alla procedura n. R.g.e 121/19 promossa da: in forma abbreviata Credito Valtellinese s.p.a. ha sottoposto ad esecuzione forzata il bene di seguito rappresentato, la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo, ai dati identificativi

fanno seguito le note sulle eventuali difformità riscontrate:

“pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] e [REDACTED] indicando i seguenti beni immobili/diritti reali da sottoporre ad esecuzione forzata, nonché ai sensi e per gli effetti dell’art. 2912 i relativi frutti accessori e pertinenze. Unità negoziale n. 1- Immobile n.1 – Comune G273-Palermo; Catasto Fabbricati, SEZ. Urbana foglio 47, particella 434 subalterno 10; natura: Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani; Indirizzo: Baida numero civico 98; Piano I”

5.1 – Diritti reali

In merito al quesito 1.1. Identificazione dei Diritti Reali dei beni pignorati, la sottoscritta informa quanto di seguito:

1. L’atto di pignoramento viene trascritto in data 18.03.19 numeri 10805/8053 contro:

A. [REDACTED] per il diritto di: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

B. [REDACTED] per il diritto di: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

2. L’immobile perviene in proprietà ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno a mezzo atto di compravendita del 26.07.2012;

3. Il certificato di matrimonio riporta che i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 18.03.1995. In tale certificato non si rinvengono annotazioni a margine.

Dunque, il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde in titolarità agli esecutati Signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

5.2 – Identificazione catastale beni pignorati

Gli estremi identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) del bene risultano confermati da quanto riportato nelle visure attuali e storiche rilasciate dal N.C.E.U. a tutto il 20.02.2020, sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione dello stesso.

6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale

di essi (Quesito 2)

6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto

Alla luce di quanto precedentemente riscontrato, considerato che:

trattasi di unica unità immobiliare, la sottoscritta procederà pertanto alla stesura della presente



relazione valutando un lotto unico e come di seguito:

Lotto unico – Piena proprietà in capo agli esecutati ciascuno per i propri diritti congiuntamente e solidalmente fra loro per l'intero di: appartamento di primo piano, sito nel Comune di Palermo (località Baida), con ingresso autonomo e diretto dal civ 98 della via Baida. Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434, sub 10.

6.2 – Ubicazione e descrizione dell'immobile

6.2.1 – Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto





Forma oggetto della presente relazione una unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un fabbricato elevato 5 piani fuori terra, sito in via Baida a Palermo. Il fabbricato è posto nei pressi della piazza Barone Turrisi della antica borgata di Baida oggi area periferica in espansione della città di Palermo. La zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di borgata ad uso residenziale, dotata di infrastrutture e trasporti.

6.2.2- Descrizione del fabbricato

L'immobile fa parte di un fabbricato in struttura probabilmente mista, composto da cinque elevazioni

f.t. Rispetto a tale fabbricato l'unità immobiliare presenta ingresso autonomo e diretto da scala di collegamento con ingresso dal civ 98 della via Baida.

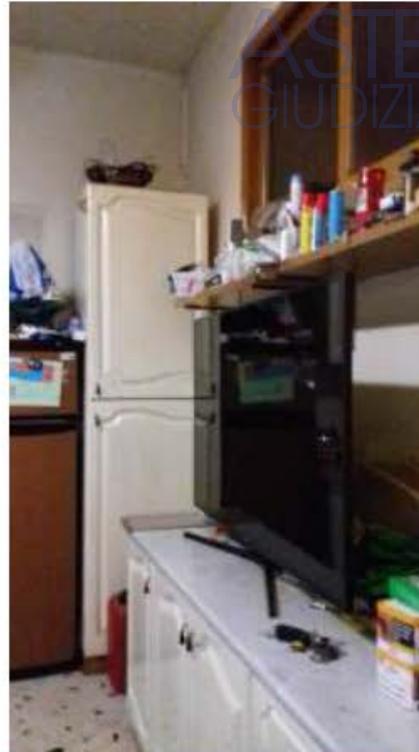
Le caratteristiche costruttive e le finiture sono di basso livello e il suo stato di conservazione nel complesso si presenta mediocre. In particolare i prospetti manifestano fenomeni di degrado. Il fabbricato non è dotato di parti comuni interne, né di servizio di portierato.

6.2.3 – Descrizione del bene

Si tratta di una unità immobiliare, in categoria catastale A/4, abitazione di tipo popolare, adibita ad uso abitativo, non contrassegnata da numero interno, ubicata al primo piano, porta di fronte, salendo la scala ad esso pertinente. La configurazione planimetrica dell'immobile risulta poco articolata. È composta da: piccolo ingresso che funge anche da disimpegno fra la zona notte e la zona giorno, vano cucina, piccolo vano lavanderia un wc, due vani, uno dei quali non dotato di sistemi di apertura in esterno, oltre piccolo balcone al piano prospiciente la via Baida.

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta mediocre. (cfr. all.2 foto 4-5-6-7-8)





Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in scaglie di piccola pezzatura di marmo, eccezion fatta nel servizio igienico sanitario che presenta pavimentazioni in ceramica. Le pareti hanno finitura ad intonaco civile tinteggiatura e in taluni vani presentano infiltrazioni umide da percolazione. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scuri e persiane, le porte interne in legno tamburato. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, è dotato di impianto elettrico da adeguare alla vigente normativa, non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), per la redazione del quale stima l'importo pari ad € 200,00.

L'immobile confina: nord con corte interna e fabbricato insistente sulla particella 435; sud con particella 433; est con la via Baida; ovest con intercapedine afferente la particella 3319.

6.2.3a – Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo

- Superficie utile abitazione	=	mq 60,80
- Superficie lorda abitazione	=	mq 72,40
- Superficie balcone	=	mq 3,67

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3)



Situazione dell'unità immobiliare fin dal 09.11.2015

L'immobile così come nello stato di fatto si trova, risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434 sub 10, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 26.07.2012, nota presentata con Modello unico in atti dal 30.07.12 rep 15373/rogante Ferraro P. sede compravendita n. 28166.1/2012) dati derivanti da variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22.07.2008

L'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del comune di Palermo foglio 47, particella 434 sub 10 via Baida n. 98 al piano primo, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietà per ½ ciascuno Dati derivanti da rettifica di intestazione e all'attualità del 26.07.2007 Protocollo PA0480452 in atti dal 04.09.2007 registrazione Ap sede Palermo n. 5606 del 27.07.2007 rettifica Lucia Di Leo (n. 23717.1/2007).

Dati derivanti da variazione nel classamento del 22.07.2008 protocollo n. PA0329235 in atti dal 22.07.2008 variazione di classamento (n. 15411.1/2008).

Situazione unità immobiliare dal 20.07.2007

L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434 subb 3 e 4 in testa a [REDACTED] per la quota 1/1 (fino al 26.07.2007) dati derivanti da variazione del 20.07.2007 protocollo n. PA 0436704 in atti dal 20.07.2007 registrazione: variazione di toponomastica – fusione variazione destinazione da UIU collabente ad abitazione (n. 19422.1/2007).

Dunque, l'attuale subalterno 10 proviene dalla fusione e variazione degli originari subalterni 3 e 4 e come di seguito:

Unità collabente al N.C.E.U. fg. 47, particella 434 sub 3 Cortile Padre Angelo 3 piano 1



Unità immobiliare soppressa a far data dal 20.07.2007 - Dati derivanti da variazione del 20.07.2007 protocollo n.ro PA0436704 - Variazione di Toponomastica, fusione, variazione destinazione da UIU coll. Ad abitazione. Situazione degli intestati dall'11.07.2007: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000 fin dal 20.07.2007 ed in maggior dettaglio si cfr. allegati 3 e 3d.

Unità immobiliare al N.C.E.U. fg. 47, particella 434 sub 4 via Baida n. 88, piano 1 - variazione del 20.07.2007 protocollo n.ro PA0436704- Variazione di Toponomastica, fusione, variazione destinazione da UIU coll. ad abitazione. Situazione degli intestati: [REDACTED] proprietà per 1000/1000 fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. all.3d)

7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Da verbale di pignoramento trascritto in data 18.03.2019:

In danno di "[REDACTED]" e "[REDACTED]" "indicando i seguenti beni immobili/ diritti reali immobiliari da sottoporre ad esecuzione forzata, nonché, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912, c.c., i relativi frutti, accessori e pertinenze"

Unità negoziale 1, catasto fabbricati foglio 47, particella 434 sub 10.

Dall'atto di compravendita del 26.07.2012 (cfr. all.6):

I Signori [REDACTED] e [REDACTED] acquistano "ciascuno per i propri diritti congiuntamente e solidalmente fra loro per l'intero" "appartamento sito nel Comune di Palermo nella via Baida n. 98, posto al primo piano e composto da ingresso, due vani, wc bagno, lavanderia cucina e ripostiglio" "Detto immobile figura iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434, sub 10 via Baida 98"

Dalla visura catastale

L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434 sub 10, in testa a: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni a far data dal 26.07.2012

Si riscontra la rispondenza formale dei dati relativi a foglio, particella e subalterno.

7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato la piena rispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale in atti fin dal 20.07.2007 (cfr. allegati 3b e 5)

8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4)

Predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

Lotto unico – Piena proprietà in capo agli esecutati ciascuno per i propri diritti congiuntamente e solidalmente fra loro per l'intero di: appartamento di primo piano, sito nel Comune di Palermo, con ingresso autonomo e diretto dal civ 98 della via Baida, composto nell'intero da tre vani un servizio igienico sanitario, una lavanderia, disimpegno, un ripostiglio, un balcone ad uso esclusivo, oltre scala di collegamento ad uso esclusivo al piccolo vano ingresso di piano terra con accesso dalla via Baida, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434, sub 10. L'immobile confina: nord con corte interna e fabbricato insistente sulla particella 435; sud con particella 433; est con la via Baida; ovest con intercapedine afferente alla particella 3319. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale identificazione catastale. L'originaria configurazione dell'immobile costituita da due distinte unità immobiliari, è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente le due unità sono state accorpate in assenza di titolo abilitativo. Per la regolarizzazione di quanto realizzato occorrerà procedere a mezzo C.I.L.A. tardiva. La particella su cui insiste il fabbricato ricade in zona Territoriale Omogenea A2, zone comprendenti altresì manufatti già edificati al 1939. Il manufatto è classificato come "Netto Storico con tipologia "edilizia rurale e a schiera di borgata".

PREZZO A BASE D'ASTA in c.t. 24.400,00

9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)

I passaggi del bene sono i seguenti:

Atto di compravendita del 26.07.2012 rogato in Palermo dal Notaio P. Ferraro. (cfr. all. 6)

Dante causa: [REDACTED] e [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] e [REDACTED]

Estremi immobile: Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. foglio 47, particella 434 sub 10, via Baida 98.

Rettifica catastale del 26.07.2007 ai rogiti del Notaio L. Di Leo all'atto di compravendita del 26.10.1982 (cfr. all. 6a)

Oggetto della rettifica: mero errore di indicazione dati catastali riferiti soltanto ad una delle due unità costituenti l'intero. Le due unità componenti l'intero trasferito, assumono dunque al N.C.E.U. gli identificativi: foglio 47, particella 434 sub 3 e 4;

Atto di compravendita del 26.10.1982 rogato in Palermo dal Notaio L. Crescimanno. (cfr. all. 6a)

Dante causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED] e [REDACTED]

Estremi immobile: unità immobiliare (proveniente dalla fusione di due unità immobiliari limitrofe) sita in Palermo via Baida 82 (oggi 98), primo piano, erroneamente identificata al N.C.E.U. foglio 47, particella 433, sub 2

Atto di compravendita del 13.09.1963 rogato in Palermo dal Notaio C. Gebbia

Dante causa: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

Estremi immobile: Casetta in via Baida 89, primo piano composta da due vani e soprastante area libera non censita al N.C.E.U. ma al vecchio catasto mandamentale al fg. 47, particella 433 sub 2

Atto di compravendita del 13.09.1963 rogato in Palermo dal Notaio C. Gebbia

Dante causa: [REDACTED]

Avente causa: [REDACTED]

Estremi immobile: ammezzato composto da unica stanza e cucina sito in Palermo Cortile Padre Angelo n. 3 (già 4) distinto al N.C.E.U. foglio 47, particella 434 sub 3.

10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)



In merito alla regolarità urbanistico edilizia effettuati gli accertamenti di rito presso il Comune di Palermo - Polo Tecnico ha rilevato quanto di seguito:



Dalle ricerche presso il Settore Edilizia Privata:

Con nota del 09.11.2020 protocollo n. 12689BO il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata, comunicava alla scrivente di non aver reperito alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile sito in via Baida 98. (cfr. all.to 7a)

Dalle ricerche presso l'Ufficio Condono Edilizio

La richiesta prodotta dalla scrivente assunta al protocollo n. 886301 del Comune di Palermo, volta all'accertamento della sussistenza agli atti di eventuali domande di sanatoria, ed effettuate: vuoi per nominativo a favore degli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED] e dei precedenti dante causa Sig. [REDACTED] e [REDACTED], vuoi per estremi identificativi catastali, non ha prodotto risultati.

Dalle ricerche presso l'Area della Pianificazione Urbanistica (cfr. all.to 7b)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

La particella su cui insiste il fabbricato ricade in zona Territoriale Omogenea A2, zone comprendenti altresì manufatti già edificati al 1939. Il manufatto è classificato come "Netto Storico con tipologia *“edilizia rurale e a schiera di borgata”*”.

Dalle ricerche condotte presso l'N.C.E.U. volte all'acquisizione delle precedenti planimetrie agli atti è emerso:

che l'attuale unità immobiliare di cui al subalterno 10 proviene dalla fusione di due distinte unità immobiliari una delle quali (sub 3) risulta agli atti del Catasto fin dall'anno 1940. (cfr.all.to 3d)

Dalle Ispezione Ipotecaria prodotta dalla scrivente del 04.03.2020 (cfr.all.to 6a):

entrambe gli immobili (prima dell'intervento di "fusione") risultavano esistenti fin dal 1963 giacché acquistati in tale anno e dunque già presenti alla data del 1 settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967);



dalla stessa si rileva altresì che l'immobile viene trasferito, quale unica unità immobiliare, nell'anno 1982 (cfr. all. 6a)



Dalle ricerche condotte presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.)

In particolare, dal fotogramma n. 777 del giugno 1968 (cfr. all.to 7c), l'impronta del fabbricato costituito dalle due unità poste in adiacenza appare esistente a quella data.

Per quanto sopra espresso, considerato che:

- in forza della Legge 765/1967 le zone non considerate all'epoca come nuclei urbani non necessitavano di titolo edilizio;
- gli immobili ivi ricadenti potevano dunque ritenersi legittimi anche in assenza di documentazione tecnica, rimanendo comunque valevole il principio che qualsiasi modifica edilizia posta in essere dopo tale data, era da ritenersi soggetta al rilascio di apposito titolo abilitativo;
- quanto rinvenuto nel C.D.U. ove trattasi di manufatto in zona A2 (are comprendenti edifici edificati ante 39) è classificato come "Netto Storico con tipologia "edilizia rurale e a schiera di borgata";
- che le due unità risultavano già edificate alla data del giugno 1968 come individuato nel fotogramma 777 della S.A.S.;
- che gli atti di acquisto delle due unità immobiliari pregresse sono entrambi riferiti all'anno 1963, ritiene ammissibile la legittimità della costruzione, eccezion fatta per gli interventi di fusione che hanno generato l'attuale unità immobiliare in luogo delle due originarie.

Pertanto, in forza dell'art. 3 della L.R. 35/21 occorre procedere alla regolarizzazione dell'accorpamento delle due unità immobiliari e così come nello stato di fatto si trova la unità immobiliare derivata, a mezzo presentazione di C.I.L.A. tardiva.

Stima per la presentazione della stessa gli importi di seguito determinati:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - Per costi di istruttoria a stima | € 250,00 |
| - Per ammenda | € 1.000,00 |



- Per spese tecniche a stima

€ 800,00

SOMMANO a stima

€ 2.050,00

11. Stato di Possesso dell'immobile. (Quesito 7)

L'immobile di cui alla presente relazione alla data del sopralluogo risulta abitato dagli stessi

Signori [REDACTED] e [REDACTED]

12. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)

12.1 – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si rinvencono eventuali oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, vincoli di natura condominiale né atti di cessione di cubatura o provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici.

L'immobile è assoggettato al rispetto delle zone Territoriali Omogenea A2, essendo il manufatto classificato come "Netto Storico con tipologia *“edilizia rurale e a schiera di borgata”*”.

Si ritiene dover considerarsi quali oneri a carico dell'acquirente:

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

Verifica di pendenza di altre procedure esecutive – di procedimenti giudiziari civili

Dalla Relazione Notarile in fascicolo:

- Atto Esecutivo Cautelare, trascritto il 18.03.2019 ai numeri 10805/8053 nascente da verbale di pignoramento di immobili del 08.02.2019
- Ipoteca volontaria iscritta il 30.07.2012 ai numeri 35198/3173

Dalla documentazione di cui agli atti di causa emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura.

- *Difformità urbanistico edilizie con indicazione costi regolarizzazione da detrarre dalla valutazione che* per quanto ampiamente rappresentato al cap.10 della presente è stato stimato

l'importo pari ad

€ 2.050,00

Oltre costi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Per Attestato Prestazione Energetica

€ 200,00

SOMMANO

€ 2.250,00

13. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10)

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato altresì da censo e/o usi civici

14. – Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso. (Quesito 11)

L'immobile fa parte di un fabbricato per il quale non risulta costituito condominio

15. – Valutazione dei beni (Quesito 12)

15. 1 – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico fondato sulla ricerca del più probabile valore di mercato del bene a mezzo "approccio comparativo di mercato" (Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito di un immobile mediante il confronto tra lo stesso (subject) ed altri immobili simili per caratteristiche (comparabili), presi a confronto in tempi non troppo lontani e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della stima (subject).

La sottoscritta ha così provveduto a consultare 3 offerte relative ad immobili in vendita (cfr allegati 8b-8c-8d), posti nei paraggi dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza.

Fissati i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nel range dei parametri indicati dall'OMI nonché dal Borsino Immobiliare (cfr. allegato 8a). Ha poi provveduto con l'ausilio del calcolo matriciale alla compilazione delle apposite tabelle, addivenendo alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estrinseche ambientali e a quelle intrinseche posizionali, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto dunque di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene, ne ha determinato il valore complessivo, secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *MQ, ove

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'allegato 8e

Mq = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima.

Inoltre, in ragione della specifica situazione riscontrata, al valore commerciale determinato, ha poi posto in detrazione le somme occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile.

In ultimo, in ottemperanza al quesito 12 di cui al Decreto di Nomina, ha posto in detrazione, una ulteriore riduzione nella misura del 15% sul valore di mercato al netto dei costi a sostenersi, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

15.2 Dati assunti per la valutazione

A. Per la determinazione del range ammissibilità prezzi presi in esame:

1. OMI Agenzia delle Entrate <https://wwwt.agenziacentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

(cfr. all8a)

2. Borsino Immobiliare Quotazioni al gennaio 2021 <https://www.borsinoimmobiliare.it/> (cfr. all8a)

Dalle quali è emerso per l'immobile in questione e per gli immobili presi in esame:

-Codice di zona OMI di appartenenza E/21 fascia/zona Suburbana /DELM: Baida, Poggio Ridente, Boccadifalco

Per immobili ad uso residenziale in II fascia

-Valore di riferimenti indicati ed assunti:

A.1 Prezzo Offerto rilevato OMI per abitazione di tipo economico:

€/mq: min 790- medio 875,00-max 960

A.2 Prezzo Offerto rilevato Borsino Immobiliare:

2 FASCIA €/mq: 629,51- medio 745,03-max 860,55

Range di ammissibilità stimato: massimo (OMI): €/mq 960,00; minimo (Borsino): €/mq 629,51

B. Per l'analisi comparativa

Comparabili utilizzati:



B.1. - Appartamento in Palermo via Conca d'Oro 34, di mq 65 distante circa m 68 dal bene oggetto di stima. (cfr all.8b)

B.2 - Appartamento in via A. Ferrarin, di mq 90, distante circa m 500 dal bene oggetto di stima, (cfr. allegato 8c)

B.3. - Appartamento in via Boccadifalco, di mq 114,79, distante circa m 240,00 dal bene oggetto di stima, (cfr. all.8d)

C. Per l'analisi comparativa

Tabelle di calcolo matriciale, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, dei prezzi marginali relativi alle caratteristiche estrinseche ambientali e intrinseche posizionali, in rapporto ai comparabili. (cfr all.8e)

D. Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Configurazione immobile assunta per la valutazione.

- Superficie lorda abitazione	=	mq 72,40
- Superficie balconi (mq 3,67*25%)	=	mq 0,91
Somma Superficie commerciale	=	mq 73,31

16. Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Alla luce di quanto esposto al punto 15, si avrà in dettaglio:

VALRIF *MQ,

€/mq 422,76*73,31= € 30.992,53

A tale importo determinato verranno poste in detrazione le seguenti somme:

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile	€ 2.050,00.
- Costi per redazione A.P.E.	€ 200,00

Si avrà pertanto:

Valore stimato dell'immobile:	€ 30.992,53
<u>A detrarre Costi per regolarizzazione</u>	<u>€ 2.250,00</u>
SOMMANO:	€ 28.742,53



In ultimo, a tale valore verrà applicata una riduzione pari al 15%, in ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata (come da Quesito 12 del decreto di Nomina). Si avrà pertanto

Valore stimato: € 28.742,53 – € 4.311,00 = € **24.431,53** in c.t. **24.400,00**

17. – Scheda riassuntiva

Lotto unico – Piena proprietà agli esecutati ciascuno per i propri diritti congiuntamente e solidalmente fra loro per l'intero di: appartamento di primo piano, sito nel Comune di Palermo, con ingresso autonomo e diretto dal civ 98 della via Baida, composto nell'intero da tre vani un servizio igienico sanitario, una lavanderia, disimpegno, un ripostiglio, un balcone ad uso esclusivo, oltre scala di collegamento ad uso esclusivo al piccolo vano ingresso di piano terra con accesso dalla via Baida, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, particella 434, sub 10. L'immobile confina: nord con corte interna e fabbricato insistente sulla particella 435; sud con particella 433; est con la via Baida; ovest con intercapedine afferente alla particella 3319. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale identificazione catastale. L'originaria configurazione dell'immobile costituita da due distinte unità immobiliari, è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente le due unità sono state accorpate in assenza di titolo abilitativo. Per la regolarizzazione di quanto realizzato occorrerà procedere a mezzo C.I.L.A. tardiva. La particella su cui insiste il fabbricato ricade in zona Territoriale Omogenea A2, zone comprendenti altresì manufatti già edificati al 1939. Il manufatto è classificato come "Netto Storico con tipologia "edilizia rurale e a schiera di borgata".

PREZZO A BASE D'ASTA in c.t. 24.400,00

Palermo li 12.10.2021

L'Esperto per la Stima
Architetto Alessandra Bajardi

