

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 88/2021

ASTE GIUDIZIARIE®
Esecuzione immobiliare
promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro
XXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gigi Omar Modica

ASTE GIUDIZIARIE®
Custode Giudiziario: Avv. Davide Garretto

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

Piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento sito in Palermo, via Noto n. 12, piano quinto, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 44 p.lla 594 sub. 26 (corrispondente al bene n. 1 dell'atto di pignoramento)

ASTE GIUDIZIARIE®
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 88/2021

G. Es. Dott. Gigi Omar Modica

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXX

LOTTO 1

(immobile n. 1 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 7
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 7
N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 14
N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 24
N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 26
N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in	

relazione al bene pignorato	pag. 28
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 29
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 35
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 36
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 38
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 38
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 38
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 40
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 44
Elenco allegati	pag. 44

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 25.03.2023 il G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX, conferendole l'incarico meglio specificato nella *Sezione "A"* del *"Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c."*.

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2021 ai nn. 13054/10188 e pignorato per il diritto di piena ed intera proprietà, comprende gli immobili di seguito elencati e numerati secondo l'ordine indicato nel predetto atto:

- 1) appartamento (A/2) sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, distinto al C. F. al fg. 44 p.lla 594 sub. 26;
- 3) abitazione in villino (A/7) sita in Palermo, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, distinto al C. F. al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4.

Riguardo al bene n. 2) dell'atto di pignoramento, con provvedimento del 14.12.2022, il G. Es. Dott.ssa La Barbera dichiarava la parziale estinzione della procedura esecutiva con limitato riferimento a tale immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 30.03.2023, a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore precedente, la sottoscritta esaminava preliminarmente la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto e in data 02.05.2023 depositava i n. 2 moduli di controllo preliminare (con allegati i certificati di stato civile, di stato di famiglia e di residenza di parte esecutata), segnalando che la documentazione risultava completa.

Stabilita con il Custode Giudiziario la data di accesso agli immobili per il giorno 26.07.2023, la scrivente ne dava comunicazione a mezzo p.e.c. dell'08.07.2023 al creditore precedente, all'intervenuto e al debitore (v. Allegato 1).

Nei giorni 15-16.07.2023 la sottoscritta acquisiva dall'Agenzia delle Entrate mediante SISTER la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati ad eccezione della planimetria dell'appartamento sito in via Noto n. 12, in quanto la stessa non risultava disponibile online; con p.e.c. del 17.07.2023 (Allegato 2) l'Esperto inoltrava istanza prot. n. 226479 all'Agenzia delle Entrate per l'invio di copia della predetta planimetria catastale.

Pertanto, in data 26.07.2023, alle ore 9,30, la scrivente si recava presso l'immobile sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, e, alla presenza del Custode Giudiziario, dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXX, legale del debitore, e dell'XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, svolgeva le operazioni di sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, adibita a studio professionale dell'esecutato.

Dopo una generale ricognizione dell'immobile, l'Esperto eseguiva gli opportuni rilievi fotografici e metrici. In tale circostanza, si provvedeva a contattare telefonicamente l'attuale occupante dell'immobile sito in via Pitea da Marsiglia n.

9/B, piano 1°, con cui si concordava l'accesso al bene per il pomeriggio del medesimo giorno. Tuttavia, per sopraggiunti impegni dell'occupante, il sopralluogo veniva rinviato al giorno seguente. Pertanto, in data 27.07.2023, alle ore 9,30, la sottoscritta si recava presso l'abitazione sita a Palermo, località Addaura, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, e, assistita dal Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto, accedeva all'immobile, dove erano presenti l'XXXXXXXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXX, che conduce attualmente in locazione l'unità abitativa. Si effettuava il rilievo fotografico e metrico del bene – comprensivo del piano di copertura avendo riscontrato che trattasi di terrazzo praticabile di pertinenza – e prendendo nota al contempo delle sue caratteristiche e di quanto utile all'espletamento della consulenza.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

Mediante p.e.c. del 24.08.2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava alla sottoscritta che, con riferimento alla richiesta prot. n. 226479 del 17.07.2023 della planimetria catastale dell'immobile sito in via Noto n. 12, dalla ricerca esperita non era stato possibile reperire la documentazione presso gli archivi e sarebbe stata cura



dell'ufficio comunicare successivamente gli ulteriori sviluppi riguardanti il reperimento della planimetria (v. corrispondenza con Agenzia delle Entrate in Allegato 4).

Con p.e.c. del 18.09.2023 (Allegato 5) la sottoscritta chiedeva all'XXX
XXXXXXXX XXXX XXXX XX XXXXX, l'invio sia della planimetria catastale dell'appartamento di via Noto, considerato il mancato reperimento presso il Catasto, sia di documentazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e eventuali procedimenti giudiziari civili a carico dei beni pignorati.

In data 21.09.2023 la scrivente si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo al fine di richiedere sia copia dell'atto di vendita in Notaio Michele Margiotta del 19.03.1956 rep. n. 10313, riguardante l'immobile sito in via Noto n. 12, sia copia dell'atto di vendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981 rep. n. 90164, relativo al bene sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, e in data 26.09.2023 acquisiva i predetti atti.

Con p.e.c. del 28.09.2023 (Allegato 6), l'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX comunicava di avere inoltrato al suo assistito la richiesta di documentazione inerente gli immobili - richiesta rimasta senza riscontro - e trasmetteva inoltre copia di documentazione relativa ad una controversia con il Condominio di via Noto pendente innanzi al Tribunale di Palermo e, altresì, copia di documentazione riguardante un giudizio di opposizione a precetto contro la AMCO pendente presso il medesimo tribunale.

Con p.e.c. del 03.10.2023 la scrivente trasmetteva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo due istanze di accesso agli atti (Allegato 7): prot. n. 1037595 per l'appartamento sito in via Noto n. 12, piano 5°, e prot. n. 1039492 per l'abitazione in villino sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°.



In data 06.10.2023 si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo, dove, al fine di effettuare ulteriori verifiche riguardanti la provenienza dell'immobile sito in via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, visionava l'atto in Notaio Gaetano Lunetta del 09.01.1981 rep. n. 90182.

In data 16.10.2023 la sottoscritta, convocata presso il Polo Tecnico del Comune di Palermo, esaminava le pratiche edilizie inerenti gli immobili ed eseguiva copia della documentazione scelta.

Con p.e.c. dell'1.11.2023 e, altresì, con p.e.c. inoltrata il 31.01.2024 la scrivente sollecitava l'Agenzia delle Entrate a dare risposta riguardo all'esito del reperimento della planimetria catastale richiesta con istanza del 17.07.2023 prot. n. 226479 (v. corrispondenza in Allegato 4).

Relativamente alle spese condominiali inerenti l'immobile pignorato sito in via Noto n. 12, con mail del 07.02.2024 l'Amministratore del Condominio inviava all'Esperto il regolamento di condominio e documentazione inerente le spese di gestione dell'immobile di proprietà dell'esecutato nonché copia di decreto ingiuntivo ed atto di precetto relativi al recupero delle spese condominiali non pagate degli anni 2020 e 2021. Altresì, con mail del 03.07.2024, l'Amministratore ha provveduto a trasmettere alla scrivente gli estratti conto aggiornati e ulteriori informazioni riguardanti l'immobile.

Soltanto in data 28.02.2024 l'Area Servizi Catastali e Cartografici comunicava mediante p.e.c. (v. corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate in All. 4) che dalla consultazione della banca dati la planimetria dell'immobile sito in via Noto n. 12 non risultava allegata e consigliava di inoltrare richiesta di rasterizzazione. Pertanto, in data 01.03.2024, la sottoscritta presentava istanza di rasterizzazione della planimetria dell'appartamento di via Noto n. 12 (v. ricevuta di avvenuta



ricezione istanza in Allegato 8). Tuttavia, con mail del 12.03.2024 (Allegato 9), l'Agenzia delle Entrate, constatata l'attuale irreperibilità negli archivi dei documenti in formato cartaceo relativi al predetto immobile, comunicava che l'Ufficio non era in grado, momentaneamente, di rendere gli stessi consultabili in tempi brevi. Pertanto, stante quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate, la scrivente riporterà nella presente relazione le modalità e le spese per la regolarizzazione del predetto bene sotto il profilo catastale.

Alla luce di quanto emerso dall'esame e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, la sottoscritta, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, svolgeva nel corso del mandato ulteriori accertamenti e acquisiva informazioni aggiuntive presso l'Ufficio Urbanistica, lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) nonché presso l'Ufficio del Genio Civile.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Gli immobili risultano appartenere per la piena ed intera proprietà 1/1 all'esecutato.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di:

- per quanto riguarda il bene n. 1) dell'atto di pignoramento, atto di donazione in Notaio Pietro Costamante di Palermo del 13.06.2006, rep. n. 13070 racc. n.

7267, trascritto il 28.06.2006 ai nn. 41179/21353 (Allegato 10);

- per quanto riguarda il bene n. 3) dell'atto di pignoramento, atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta del 29.01.1981, rep. n. 90164 racc. n.

6815, trascritto il 06.02.1981 ai nn. 4963/4116.

BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2021 ai nn. 13054/10188, risulta costituito dai seguenti immobili:

- appartamento (A/2) sito in Palermo, via Noto n. 12, piano 5°, distinto al C. F. al fg. 44 p.lla 594 sub. 26;
- abitazione in villino (A/7) sita in Palermo, via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano 1°, distinto al C. F. al fg. 12 p.lla 2360 sub. 4.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

Solo per completezza, si segnala che, sebbene nell'atto di pignoramento, relativamente all'immobile n. 3), non siano riportati gli identificativi catastali con l'indicazione del foglio, p.lla e sub., in ogni caso gli ulteriori dati catastali in esso menzionati identificano con certezza l'immobile pignorato.

Individuazione nelle foto satellitari e nelle mappe catastali dei beni oggetto di pignoramento:



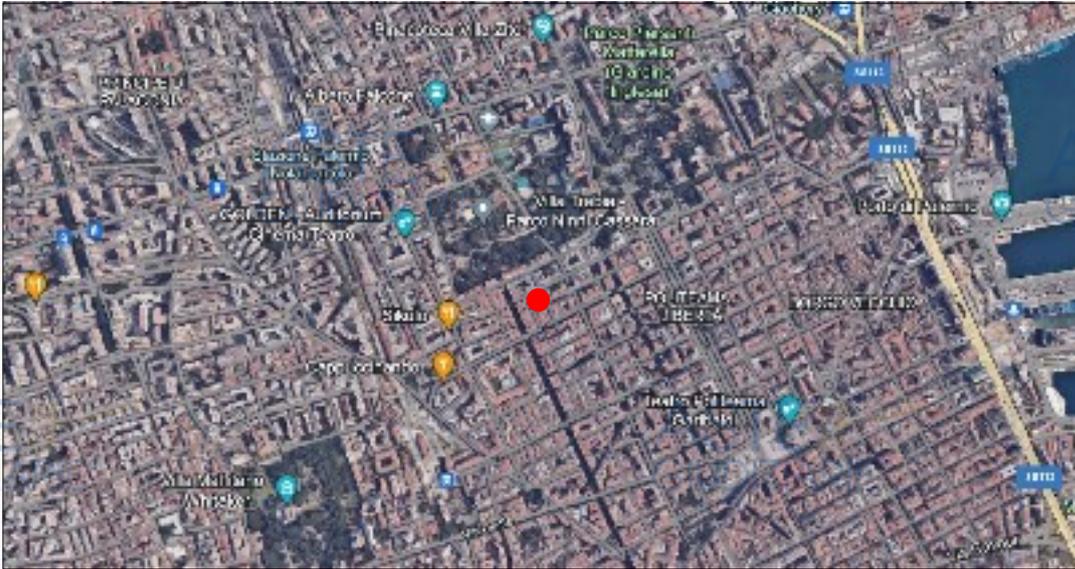


Immagine Google Earth–Inquadramento della zona ed individuazione del Lotto 1 (immobile n. 1 dell’atto di pignoramento)

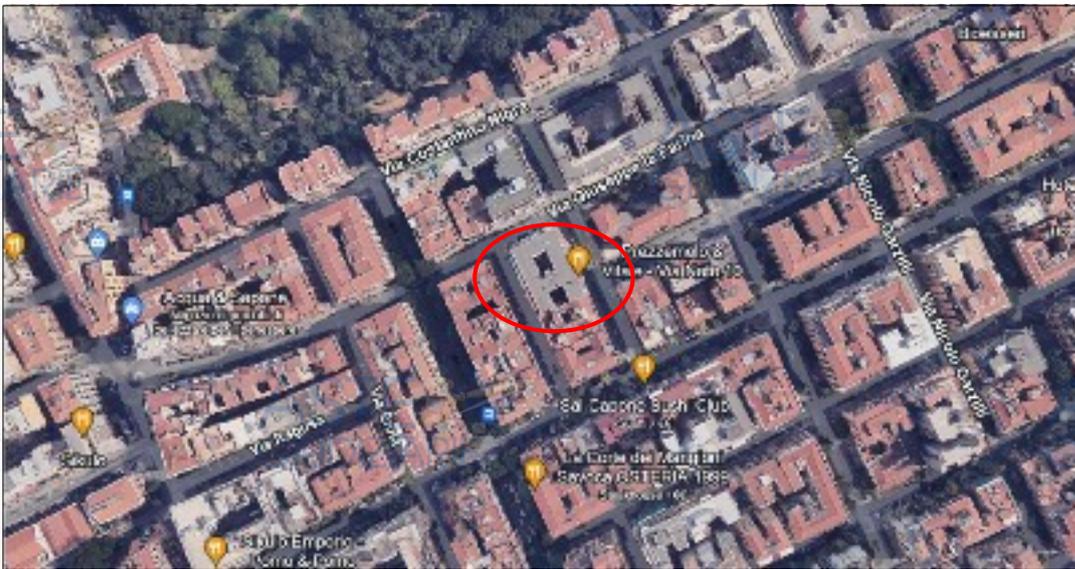


Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l’immobile n. 1 dell’atto di pignoramento (Lotto 1)





Estratto del foglio di mappa 44 - p.lla 594 - Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 1 dell'atto di pignoramento (Lotto 1)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 1 dell'atto di pignoramento (Lotto 1)



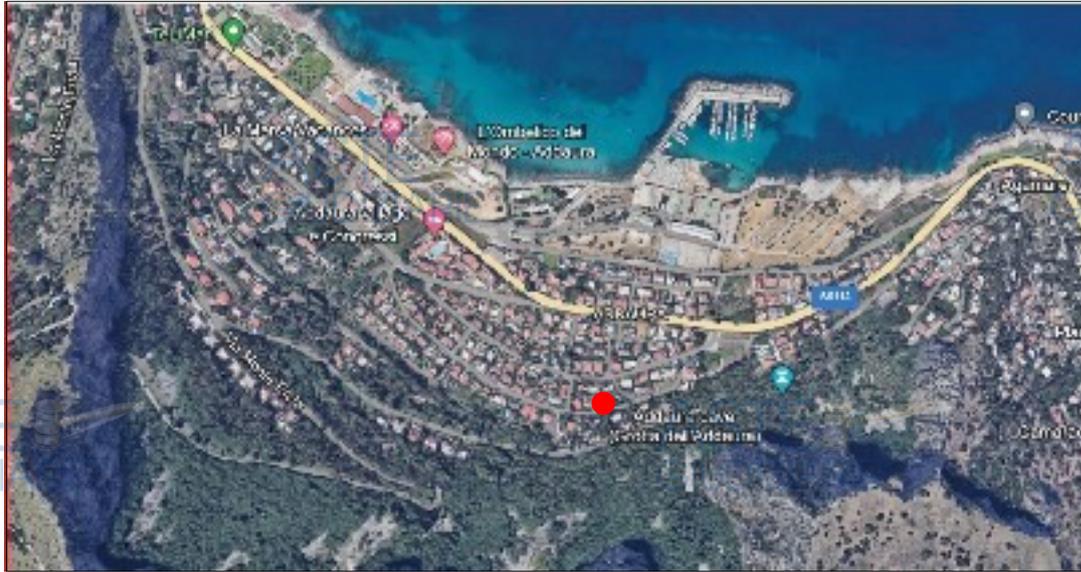


Immagine Google Earth – Inquadramento della zona ed individuazione del Lotto 2 (immobile n. 3 dell’atto di pignoramento)

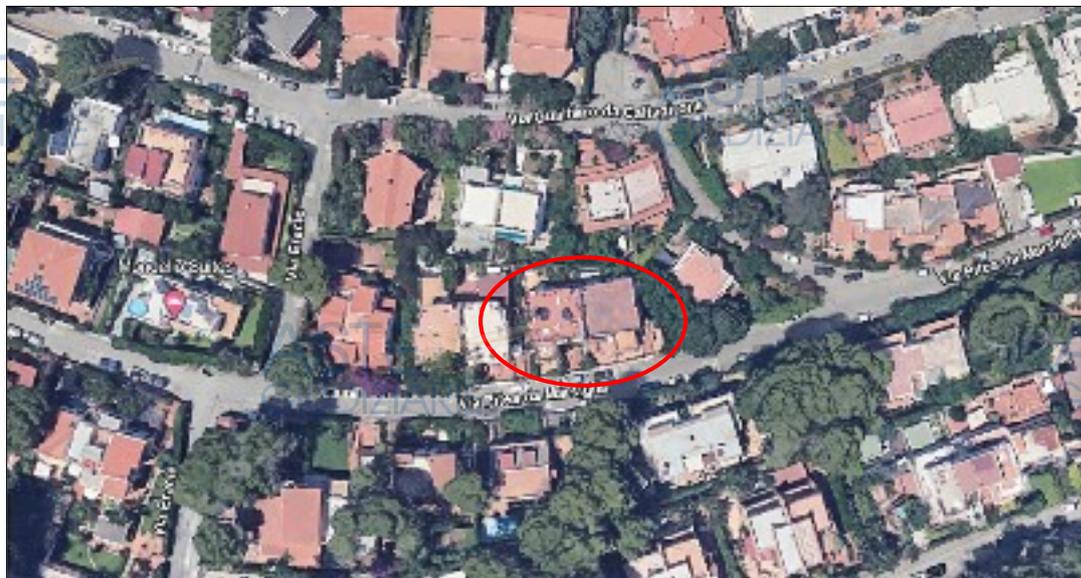
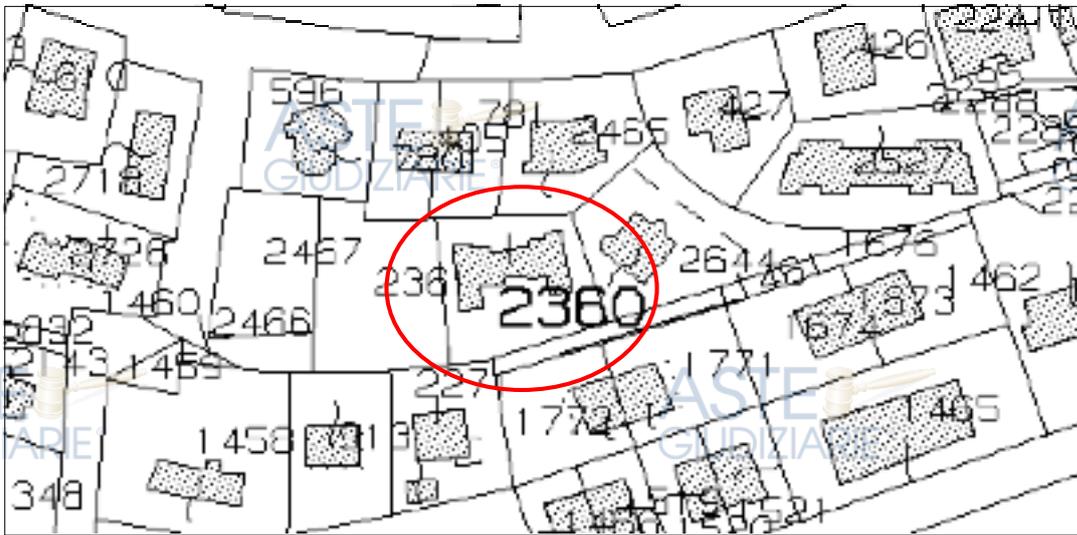


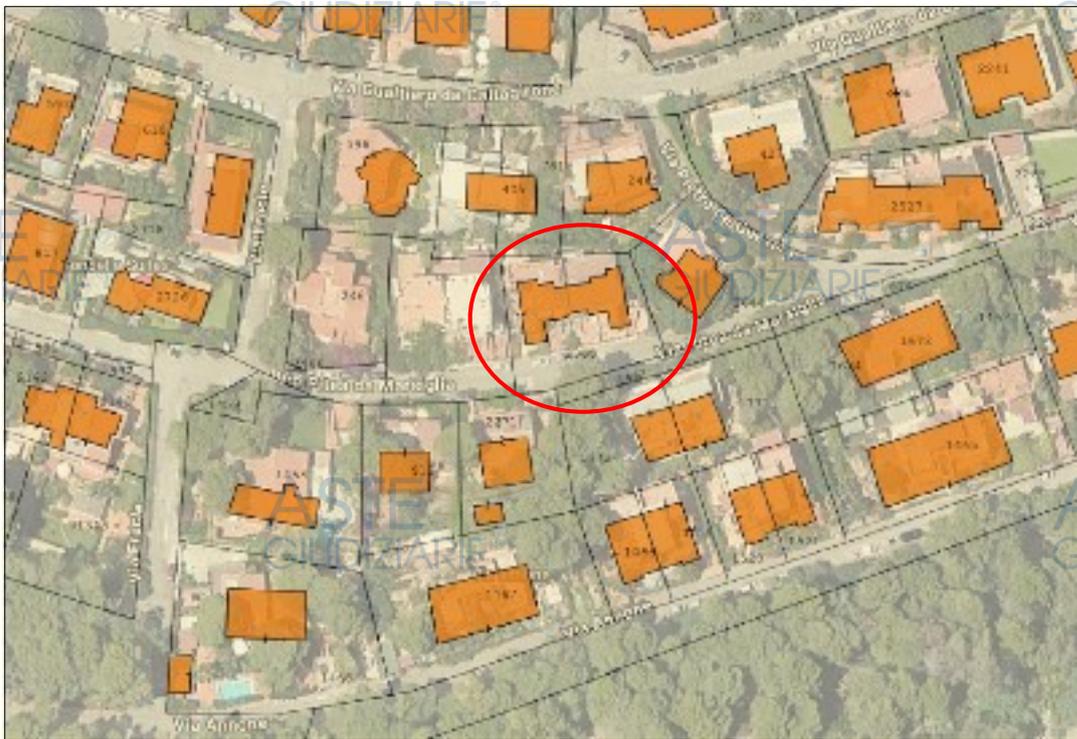
Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l’immobile n. 3 dell’atto di pignoramento (Lotto 2)

Firmato Da: MARIA ELISA GIAMMONA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 665a0410222b92284a98b34df926460f





Estratto del foglio di mappa 12 - p.lla 2360 - Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento (Lotto 2)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile n. 3 dell'atto di pignoramento (Lotto 2)



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, si procederà, tenuto conto delle caratteristiche rilevate dei beni oggetto dell'atto di pignoramento, alla formazione di n. 2 lotti, che saranno di seguito indicati, puntualizzando per ciascun immobile i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito.

LOTTO 1 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI APPARTAMENTO
SITO IN PALERMO, VIA NOTO N. 12, PIANO QUINTO
(corrispondente al bene n. 1 dell'atto di pignoramento)

Confini: Via La Farina, appartamento complanare, cortile interno, vano scala, altro appartamento complanare (fg. 44 p.lla 594 sub. 25) e via Marsala

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 44 p.lla 594 sub. 26

LOTTO 2 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI ABITAZIONE IN
VILLINO SITA IN PALERMO, LOCALITÀ ADDAURA,
VIA PITEA DA MARSIGLIA N. 9/B, PIANO PRIMO
(corrispondente al bene n. 3 dell'atto di pignoramento)

Confini: Via Pitea da Marsiglia, altra proprietà (p.lla 2361), corte sottostante (piano S1) di pertinenza di altre uu. ii., appartamento complanare (piano 1) sub. 5 con accesso dal civ. 7/A, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell'u. i. sub. 2 con accesso dal civ. 9, corte sottostante (piano T) di pertinenza dell'u. i. sub. 3 con accesso dal civ. 9/A

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 12 p.lla 2360 sub. 4



Data la formazione di più lotti, per ciascun lotto individuato verrà redatta la relazione di stima in un fascicolo separato.

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del LOTTO 1.

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

DESCRIZIONE LOTTO 1

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (v. documentazione catastale in Allegato 11) fa parte di un fabbricato ubicato in centro città a Palermo, nei pressi di Piazza Croci e via Libertà, in una zona caratterizzata da brani di tessuto storico misto ad edilizia più moderna, contraddistinta da edifici signorili a prevalente destinazione residenziale in cui sono ubicati altresì attività commerciali ed uffici ai piani inferiori. La zona risulta ben collegata alle altre aree della città e opportunamente dotata di attrezzature e servizi.

Accessi – Allo stabile (v. documentazione fotografica in Allegato 12: foto 1-2), di cui fa parte l'immobile pignorato, si accede dal civico n. 12 di via Noto (foto 3). Attraversato l'androne rivestito e pavimentato in marmo (foto 4-5), superati alcuni gradini si raggiunge l'attiguo vano scala con servizio di portierato (foto 6), da cui si dipartono la rampa di scale e l'ascensore che servono verticalmente lo stabile. Ad ogni piano è presente un ballatoio (foto 7), che conduce agli ingressi delle n. 4 unità immobiliari insistenti ad ogni livello.

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano quinto, salendo dalla rampa di scale, seconda porta di fronte a destra (foto 8-9). E' possibile, altresì, accedere



dall'ingresso secondario limitrofo (foto 8), che introduce nel balcone verandato prospettante sul cortile interno.



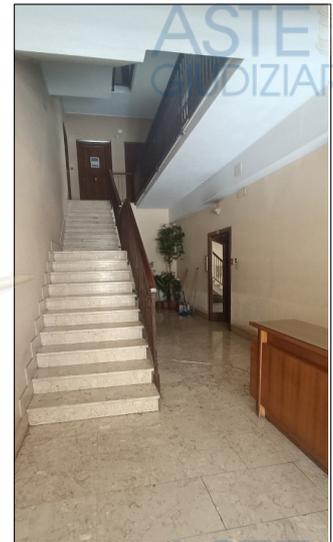
Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Ingresso civ. 12



Androne



Vano scala

Descrizione del fabbricato – L'edificio comprendente il bene pignorato risale a metà degli anni '50 ed è composto da piano terra destinato ad attività commerciali e da sei piani in elevazione, compreso l'attico in arretramento rispetto al filo di facciata, riservati prevalentemente ad abitazioni. E' realizzato con struttura



intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana e mostra caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione.

I prospetti presentano la parte basamentale, corrispondente in alzato al piano terra, rivestita da lastre orizzontali di travertino mentre per la restante parte sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni a coloritura chiara; i parapetti dei balconi e del terrazzo di piano attico sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato. Lo stato di manutenzione dei prospetti risulta nel complesso più che discreto; si rilevano tuttavia alcune parti degradate in corrispondenza di alcuni balconi e del terrazzo di coronamento del fabbricato oltre a macchie e segni di dilavamento dovuti all'acqua meteorica.

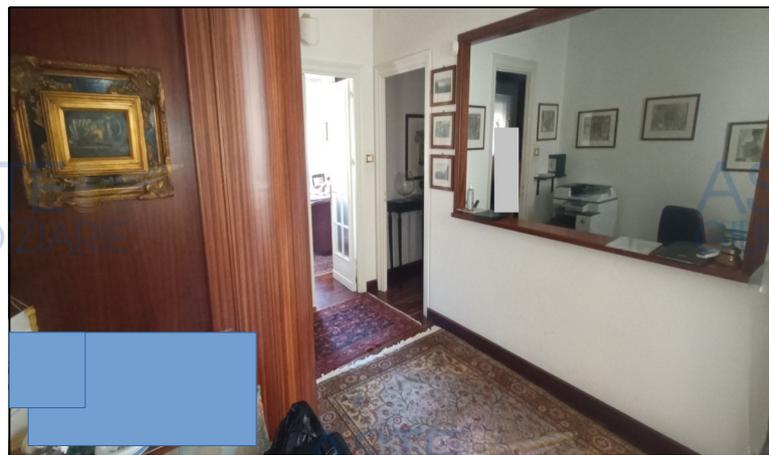
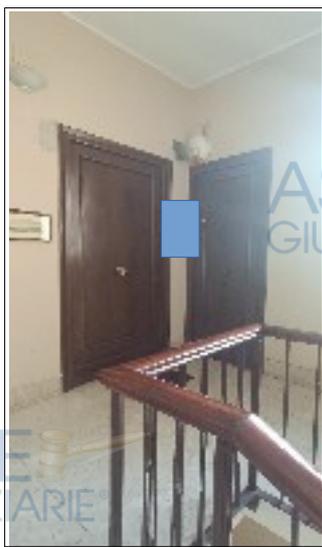
Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità immobiliare (cfr. planimetria dello stato reale dell'immobile in Allegato 13), attualmente sede dello studio legale dell'esecutato che lo utilizza altresì come dimora nei propri soggiorni in città (v. certificato di residenza allegato al modulo di controllo depositato il 02.05.2023), si compone di ingresso (Allegato 12: foto 10-11), un vano destinato a sala riunioni (foto 12), salone pari a tre vani (foto 13-14), di cui uno separato da arredo fisso ligneo (foto 15), ulteriori quattro vani (foto da 16 a 22), un grande vano destinato ad archivio (foto 23-24) con annesso servizio igienico dotato di lavabo e vaso (foto 25), altro servizio igienico corredato di lavabo, vaso e bidet (foto 26), due camerini (foto 27-28), di cui uno utilizzato come segreteria con un'ampia bucatra sull'ingresso (foto 11), e corridoio di disimpegno (foto 29-30-31).

L'unità immobiliare è, inoltre, dotata di tre balconi, di cui uno chiuso a veranda.





Planimetria dello stato reale dell'immobile in Allegato 13



Porte e vano d'ingresso

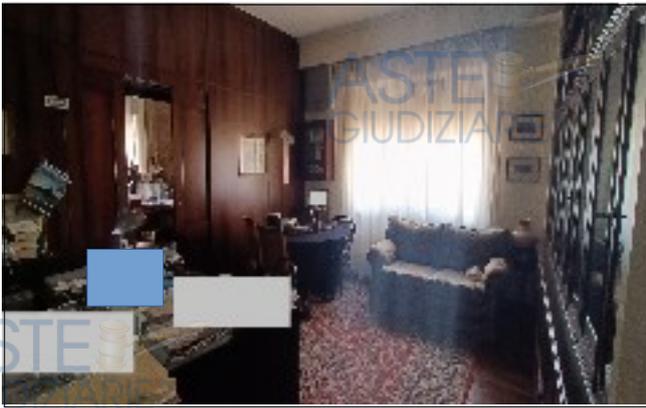




Vano 1



Vano 2



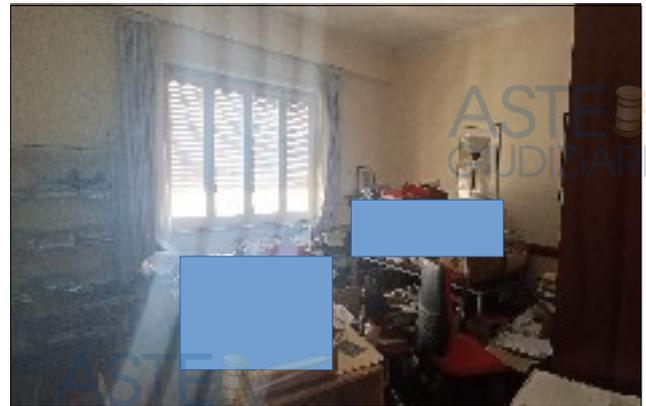
Vano 2



Vano 3



Vano 4

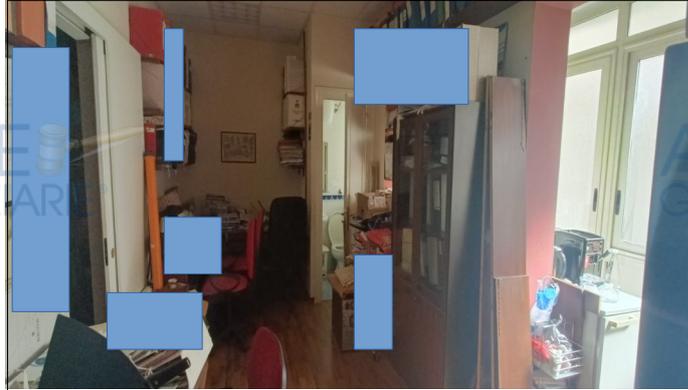


Vano 5





Vano 6



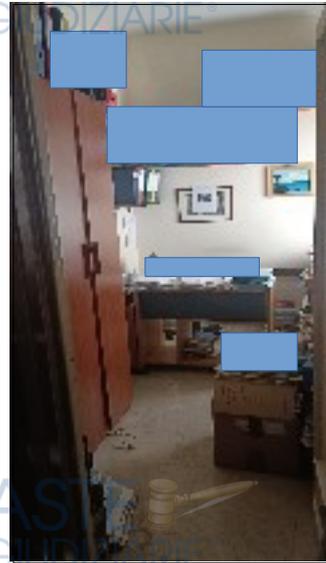
Vano 7



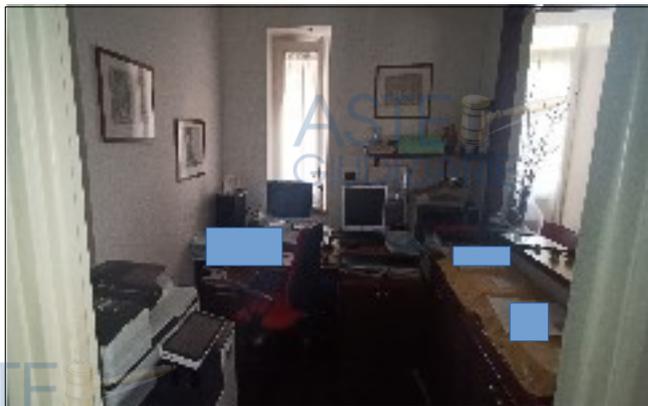
Wc 2 annesso al vano 7



Wc 1



Camerino 1



Camerino 2



Corridoio



L'immobile presenta un'altezza utile pari a mt 3,20, ad eccezione di alcuni ambienti che risultano controsoffittati (controsoffitti modulari o continui in cartongesso), la cui altezza verrà specificata in apposita tabella nel prosieguo della relazione.

La pavimentazione è in parquet, eccetto in marmo in un camerino, in laminato nel vano destinato ad archivio (vano 7) e nella veranda attigua. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri e serrande avvolgibili ugualmente in legno o in pvc; la finestra di un vano (vano 6) risulta chiusa da persiana in legno. Le porte d'ingresso sono in legno tamburato, così anche le porte interne.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono direttamente aerati ed illuminati; i locali (ingresso, archivio, camerini e servizi igienici) che presentano aperture afferenti al balcone oggi verandato, ricevono aria e luce indirette.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica sia condominiale che autonoma con serbatoio in pvc posto nel balcone verandato; la produzione di acqua calda avviene mediante scaldacqua elettrico;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con salvavita; non risulta certificazione di conformità;
- citofonico, televisivo, telefonico e d'allarme.

L'impianto di riscaldamento è assente, in ogni vano è tuttavia presente una pompa di calore.

Pertinenze esclusive – L'unità immobiliare, come in precedenza indicato, presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- un balcone prospettante su via Marsala e comunicante con il grande ambiente destinato a salotto (foto 32-33-34);
- un altro balcone si affaccia su via La Farina (foto 35);
- un terzo balcone-ballatoio prospetta su cortile interno, è interamente chiuso a veranda (foto 36), con serramenti in alluminio e vetri, coperto da tettoia in lamiera coibentata, e risulta diviso in tre parti: una (foto 37) su cui si apre l'ingresso secondario dell'appartamento, un'altra (foto 38) comunicante con l'archivio (vano 7) e un'ultima porzione (foto 39) dove sono ubicati un punto acqua con vuotatoio e la riserva idrica.



Balcone su via Marsala Balcone su via La Farina



*Balcone chiuso a veranda
su cortile interno*

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la proprietà delle

parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

Stato di manutenzione L'unità immobiliare, caratterizzata da finiture di qualità media, si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione nel complesso più che discrete. Nel corso del sopralluogo, tuttavia, si rilevavano sul soffitto, sulla parete e sulla trave (in corrispondenza della finestra) del vano n. 5, degni (macchie, efflorescenze, fessurazioni) causati da infiltrazioni umidifere provenienti dal muro di prospetto e dal terrazzo soprastante (All. 12: foto 19-20-21). Inoltre, in alcuni tramezzi sono state riscontrate lesioni diagonali (foto 40-41) dovute alla differente risposta alle sollecitazioni di tali elementi rispetto alla struttura portante in c. a. della costruzione (travi e pilastri), in occasione di scosse sismiche. Altresì, come riscontrato in sede di visita, gli infissi esterni in legno necessitano di interventi di manutenzione (foto 33-34).

Attestato di prestazione energetica L'unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, così come verificato anche mediante visura online presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale siciliano Si Energia. Per il suo conseguimento, da detrarre dal valore di stima, si quantifica un costo pari a circa € 200,00.

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

Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considererà l'immobile conforme con quanto autorizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio. La superficie del balcone sul cortile interno verrà, pertanto, considerata come “*veranda*”.



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

Superficie coperta lorda	mq 256,95
--------------------------	-----------

Le superfici delle pertinenze esclusive sono pari a:

Balcone su via Marsala	mq 10,74
Balcone su via G. La Farina	mq 4,92
Veranda su cortile interno	mq 12,14

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

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	256,95	1	256,95
Balcone su via Marsala	10,74	0,30	3,22
Balcone su via G. La Farina	4,92	0,30	1,47
Veranda su cortile interno	12,14	0,50	6,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.			mq 268,00

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

ambiente	esposizione	altezza utile	superficie netta
Ingresso	Nord-Est	m 3,20	mq 12,61
Vano 1	Sud-Ovest	m 3,20	mq 19,08



Vano 2	Sud-Ovest	m 3,20	mq 54,65
Vano 3	Sud-Ovest e Nord-Ovest	m 3,20	mq 27,15
Vano 4	Nord-Ovest	m 3,20	mq 15,03
Vano 5	Nord-Ovest	m 3,20	mq 21,01
Vano 6	Sud-Est	m 3,20	mq 13,15
Vano 7	Nord-Est	m 3,00	mq 18,87
Camerino 1	Sud-Est	m 3,20	mq 6,85
Camerino 2	Nord-Est	m 2,85	mq 6,47
Wc 1	Nord-Est	m 2,60	mq 3,34
Wc 2	Nord-Est	m 3,20	mq 0,90
Corridoio		m 2,76	mq 28,98
Totale superficie netta			mq 228,09

QUESITO N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

Dati catastali attuali dell'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 11) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come sotto riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	594	26	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	4	11 vani	-	Euro 965,77

Indirizzo: Via Noto n. 12 Piano 5

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 44 Particella 594

Storia catastale ☞ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 11), si evince che i dati identificativi dell'immobile non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico ad oggi.

Intestatari catastali nel ventennio ☞ Dalla visura storica catastale si evincono i seguenti intestatari:

dal 13.06.2006 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva da: atto del 13.06.2006 in Notaio Costamante Pietro, sede Palermo, rep. n. 13070, donazione accettata - nota n. 21353.1/2006)

dall'impianto XXXXXXXXX (indicato nella visura erroneamente come XXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 13.06.2006 (deriva da: impianto meccanografico del 30.06.1987)

La p.lla di terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Palermo al fg. 44, p.lla 594, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 1.100 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 11).

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



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

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Non è stato possibile effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto, come già riferito, dalla consultazione della banca dati Sister, quest'ultima non risulta allegata e, nonostante in data 01.03.2024, su invito del medesimo ufficio, si sia presentata istanza per la rasterizzazione della planimetria (Allegato 8), la stessa non è risultata attualmente disponibile e rilasciabile (Allegato 9).

I costi per il conseguimento della regolarità catastale dell'immobile, consistenti nella presentazione della planimetria riprodotte lo stato attuale dei luoghi da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, con riferimento a quanto regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, ammontano a circa € 600,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO 1 – Piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento sito in Palermo, via Noto n. 12, piano quinto; l'immobile è composto da ingresso, un vano destinato a sala riunioni, salone pari a tre vani, ulteriori quattro vani, un grande vano destinato ad archivio con annesso servizio igienico, altro servizio igienico, due camerini e corridoio di disimpegno; l'unità immobiliare è, inoltre, dotata di tre



balconi, di cui uno chiuso a veranda; confina con Via La Farina, appartamento complanare, cortile interno, vano scala, altro appartamento complanare (prima porta di fronte a sinistra salendo la scala) e via Marsala; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 44 p.lla 594 sub. 26; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e sub.), tuttavia non è stato possibile effettuare il confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale in quanto quest'ultima non risulta attualmente disponibile e rilasciabile dall'Agenzia delle Entrate; il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta licenza edilizia n. 978 del 24.09.1954 e successiva licenza n. 398 del 06.04.1955 rilasciate dal Comune di Palermo; l'appartamento in oggetto è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1031 del 10.02.1956; lo stato dei luoghi non è conforme al progetto autorizzato in ordine all'apertura di seconda porta d'ingresso, alla modifica e spostamento di aperture esterne del retrospetto, all'eliminazione e spostamento di tramezzi divisori e porte per una diversa distribuzione interna (eliminazione di wc-bagno, riduzione del wc-doccia e spostamento del piccolo wc, eliminazione della cucina e di altri piccoli ambienti di servizio al fine di ricavare un unico grande ambiente con annesso piccolo wc ed un camerino), alla chiusura a veranda del balcone prospiciente il cortile interno reso direttamente comunicante, mediante la rimozione degli infissi, con l'abitazione; per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo urbanistico-edilizio, si dovrà procedere al ripristino del retrospetto secondo le dimensioni delle aperture indicate nei grafici del progetto autorizzato con la collocazione degli infissi di separazione dal balcone verandato, alla ricollocazione dell'ambiente destinato a cucina; le restanti modifiche andranno regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi



interni, e presentazione di art. 20 della L.R.S. n. 4/2003, riguardo alla chiusura a veranda del balcone sul retrospetto; infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

PREZZO BASE LOTTO 1 € 452.500,00

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

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere e degli atti di provenienza (v. Allegato 10 ed Allegato 14), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (22.03.2021) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.

Il bene è pervenuto al debitore, per il diritto di piena proprietà 1/1, giusta atto di donazione in Notaio Pietro Costamante di Palermo del 13.06.2006 rep. n. 13070 (atto già prodotto in atti dal precedente che qui si allega per completezza v. Allegato 10) trascritto il 28.06.2006 ai nn. 41179/21353, da potere del XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXX.

Ad XXXX il bene era pervenuto, per il diritto di piena proprietà 1/1, per successione in morte del XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e ivi XXXXXXXXXXXXX, denuncia di successione presentata presso l'ufficio del Registro di Palermo il 29.09.1980 den. n. 22 vol. 2797 e trascritta in data 20.10.1980 ai nn. 37828/31226. Il bene è pervenuto unicamente al XXXX XXX XXXX per rinuncia all'eredità dell'altro XXXX XXXXXXXX (v. quanto indicato nell'atto di donazione del 13.06.2006 rep. n. 13070 in All. 10). L'accettazione



d'eredità con riferimento alla predetta successione da parte di XXXXX risulta trascritta il 21.07.2022 ai nn. 36038/28518 (v. doc. 3 allegato alla nota del 4.10.2022 depositata dal creditore procedente).

Ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il bene era pervenuto, per il diritto di piena proprietà 1/1, per atto di compravendita del 19.03.1956 in Notaio Michele Margiotta, rep. n. 10313 (Allegato 14) trascritto il 27.03.1956 ai nn. 7975/7066.

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti - Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in zona territoriale omogenea "A/2 - Tessuti urbani storici" (art. 5 delle N.T.A- Tav. P2a-5011 – Zonizzazione e vincoli sul territorio). *"Nelle zone A/2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (v. nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02)".*

Il fabbricato, inoltre, ricade in *"aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee*



antropiche” (art. 3 delle N.T.A.). Ricade, altresì, all’interno del “*sito di attenzione*” secondo la carta delle pericolosità del rischio geomorfologico del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

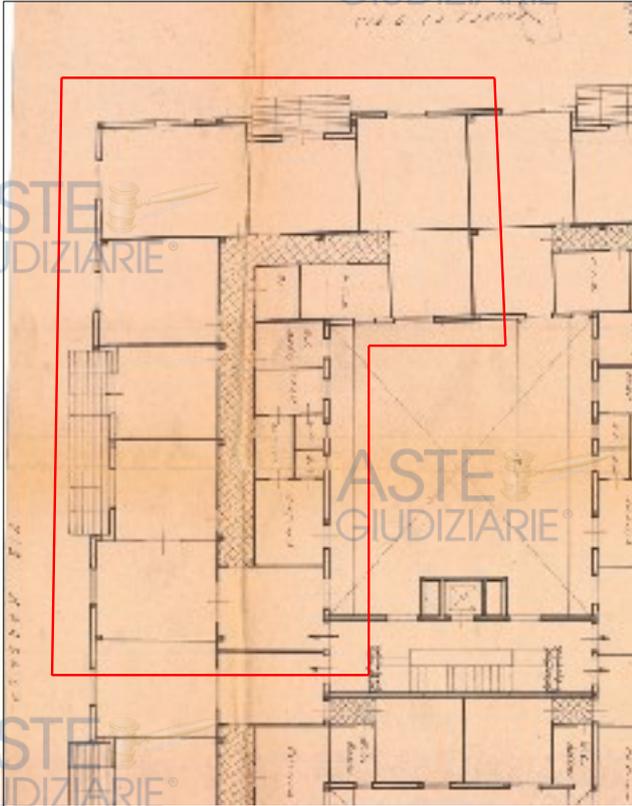
Regolarità urbanistico-edilizia - Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita, si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato comprendente l’immobile pignorato è stato costruito giusta licenza edilizia n. 978 del 24.09.1954 (Allegato 15) e successiva licenza n. 398 del 06.04.1955 (Allegato 16) rilasciate dal Comune di Palermo;
- l’appartamento in oggetto è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1031 del 10.02.1956 (Allegato 17);
- dal confronto tra lo stato attuale dell’appartamento (All. 13) e la planimetria di progetto approvato dalla Commissione per il Piano di Ricostruzione in data 13.11.1954 (v. pianta piano tipo in Allegato 18) indicato nella licenza n. 398 sopra riportata, si riscontrano le seguenti difformità (v. Allegato 19: planimetria dello stato dei luoghi con l’indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato):
 - apertura di seconda porta d’ingresso dell’unità immobiliare;
 - modifica e spostamento di alcune aperture esterne afferenti al balcone prospettante sul cortile interno;
 - eliminazione e spostamento di tramezzi divisorii e porte per una diversa distribuzione interna;
 - eliminazione di wc-bagno, riduzione del wc-doccia e spostamento del piccolo wc;
 - eliminazione della cucina e di altri piccoli ambienti di servizio al fine di ricavare un unico grande ambiente (vano 7) direttamente comunicante,

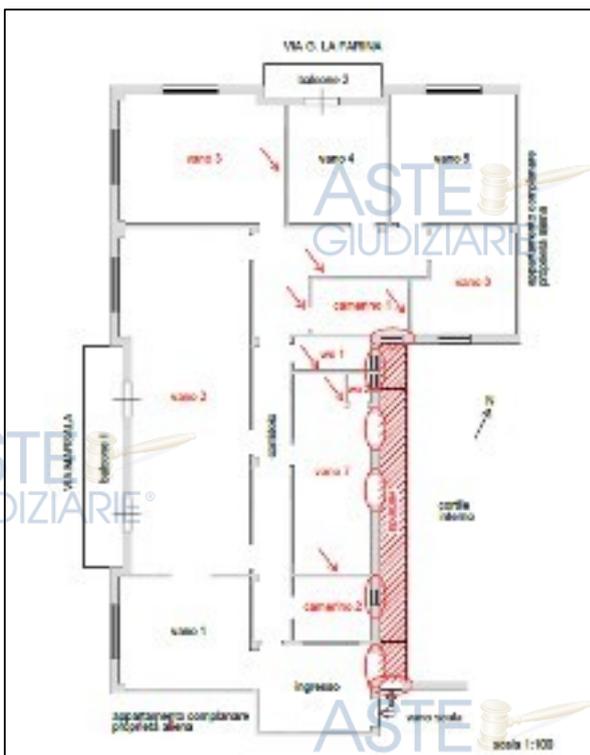


mediante la rimozione degli infissi, con il balcone verandato e con annesso piccolo wc, ed un camerino (camerino 2) attualmente destinato a segreteria;

- chiusura a veranda del balcone-ballatoio prospiciente il cortile interno.



Estratto planimetria del piano tipo del progetto autorizzato in All. 18



Planimetria dello stato attuale dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato in All. 19



In merito alle difformità riscontrate, ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere nel modo di seguito esposto.

- Per quanto riguarda la modifica delle aperture esterne sul retrospetto, trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla “*ristrutturazione edilizia*” assoggettata al rilascio del permesso di costruire (art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell’art. 10 D.P.R. 380/2001). Infatti, sebbene l’art. 10 del D.L. 76/2020 abbia modificato l’art. 3 c. 1 lett. b del D.P.R. 380/2001, includendo le modifica ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati nell’ambito degli interventi di “*manutenzione straordinaria*” – non più pertanto di *ristrutturazione edilizia* – tuttavia trattasi di modifiche “*necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*”. Pertanto, nel caso che ci riguarda, le modifiche del retrospetto, attuate mediante la rimozione di infissi e la differente sagomatura di porte e finestre, non rientrano in tale casistica, ma sono state realizzate per consentire la diretta comunicazione della veranda al vano 7 e adeguare le bucaure alla nuova distribuzione interna. Quindi, in considerazione di ciò, come già sopra indicato, l’intervento attuato nel bene in esame è riconducibile alla “*ristrutturazione edilizia*” e la regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art. 36 “*Accertamento di conformità*” del D.P.R. 380/2001, per il quale sarà in ogni



caso necessario acquisire il consenso dell'assemblea condominiale data l'incidenza sul decoro dello stabile.

Tuttavia, nel caso in oggetto, considerato che, data la destinazione abitativa dell'immobile, occorrerà ricollocare la cucina, tenuto conto del possibile diniego da parte del condominio in merito alla modifica del retrospetto dello stabile, si ritiene più opportuno procedere al ripristino della posizione delle aperture secondo il progetto autorizzato, con la risistemazione degli infissi, ristabilendo distintamente l'uso di superficie non residenziale del balcone dalla superficie residenziale dell'unità immobiliare, dal momento che attualmente quest'ultimo risulta invece annesso all'unità abitativa con aumento di superficie utile.

Riguardo alla modifica della finestra dell'attuale camerino 1 (ex wc-bagno), non si terrà conto di tale difformità in quanto si ritiene che la stessa possa considerarsi come mero errore di rappresentazione grafica (nei grafici di progetto la medesima apertura si ripete nell'appartamento speculare a quello oggetto di causa e la posizione è conforme a quella attuale).

Le predette opere di ripristino, comprendenti la ricostruzione del muro di tombagno e delle bucaure con la collocazione dei serramenti esterni secondo le dimensioni indicate nei grafici del progetto autorizzato, ammontano a circa € 8.500,00.

- Riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione/spostamento di tramezzi, eliminazione/spostamento di servizi igienici), tali difformità sono ascrivibili ad interventi di “*manutenzione straordinaria*” – art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 – art. 3, comma 2, lettera “a” della L.R.S. n. 16 del 10/08/2016 – art. 4, comma 2 e comma 4 della L.R.S. n. 23 del 06/08/2021 –. Per tali tipologie di interventi, la normativa prevede che l'interessato trasmetta



all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Poiché le opere suddette non sono state regolarmente comunicate, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 4 comma 6 della L.R.S. n. 23/2021). Tra gli interventi da regolarizzare mediante CILA tardiva si includerà l'apertura della seconda porta d'ingresso all'appartamento. I costi per la presentazione della CILA tardiva, comprendenti sanzione, diritti di istruttoria e segreteria, competenze tecniche e spese accessorie, ammontano a circa € 2.200,00.

- Riguardo alla chiusura del balcone a veranda con struttura precaria in alluminio, pannelli e vetro, poiché non direttamente prospiciente su pubbliche vie o piazze, tale intervento è riconducibile alla casistica delle "opere interne", per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a cinquanta euro (art. 20 comma 2) per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni



anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Con riferimento alla tettoia in oggetto, sarà dunque necessario procedere alla regolarizzazione della stessa, i cui costi – comprensivi del versamento a favore del Comune di € 50,00 × mq 12,14 = € 607,00, di diritti di istruttoria e competenze tecniche – ammontano complessivamente a circa Euro 1.200,00.

- Infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.000,00.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici e consequenziali variazioni di importi già indicati in perizia, ammonterà a circa € 14.900,00 (€ 8.500,00 + € 2.200,00 + € 1.200,00 + € 3.000,00), importo che sarà detratto dal valore di stima.

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

L'immobile pignorato costituisce attualmente la sede dello studio legale dell'esecutato che lo utilizza altresì come dimora nei suoi soggiorni in città come attestato dalla certificazione anagrafica di residenza (v. certificato allegato al modulo di controllo depositato il 02.05.2023).



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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Si segnala l'esistenza di un regolamento di condominio (v. Allegato 20); sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore (v. mail in All. 22), si tratta "di un Regolamento contrattuale approvato all'unanimità dei condomini con verbale notarile, Notaio Michele Margiotta, numero di repertorio 10730, numero di raccolta 8417, del giorno 18/06/1956, registrato il 23/06/1956 al n.1575", e non risulta trascritto;
- Relativamente a eventuali procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato, si rimanda a quanto segnalato nel paragrafo "QUESITO N. 11".
- Si puntualizzano di seguito i costi di regolarizzazione delle difformità catastali, delle difformità urbanistico-edilizie e dell'A.P.E. che sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile e che restano a carico dell'acquirente:
 - regolarizzazione difformità catastali, con un costo pari a circa € 600,00 (v. "QUESITO N. 3");
 - regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie, con un costo pari a circa € 14.900,00 (v. "QUESITO N. 6");
 - redazione dell'A.P.E., con un costo pari a circa € 200,00.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come da certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) - che riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni al 22.03.2021 - le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative all'immobile in esame sono le seguenti:

- iscrizione nn. 50865/12578 del 02.07.2007, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto in Notaio Pietro Costamante del 29.06.2007 rep. n. 14148 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo, C. F. 00058890815, per capitale di € 1.100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.200.000,00 a carico dell'esecutato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto della presente procedura; a margine della predetta iscrizione sussiste annotamento di restrizione di beni in data 03.02.2017 ai nn. 4090/379 con cui si libera l'immobile riportato al N.C.E.U. fg. 12 p.lla 2360 sub. 2;
- iscrizione nn. 7163/1389 del 04.02.2010, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto in Notaio Pietro Costamante del 02.02.2010 rep. n. 16892 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo, C. F. 00058890815, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, a carico dell'esecutato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto della presente procedura; a margine della predetta iscrizione sussiste annotamento di restrizione di beni in data 03.02.2017 ai nn. 4091/380 con cui si libera l'immobile riportato al NCEU fg. 12 p.lla 2360 sub. 2;
- trascrizione nn. 21826/16643 del 06.06.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili atto Corte D'Appello di Palermo del 09.05.2018 rep. n. 802 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del bene oggetto della presente relazione, al N.C.E.U. fg. 44 p.lla 594 sub. 26; si segnala che, con provvedimento del 28.02.2022, il G. Es. chiedeva alla cancelleria di riferire sull'esito della predetta procedura esecutiva e in data



01.03.2022 la cancelleria attestava che: “*gli immobili sottoposti a pignoramento sono stati oggetto di una precedente procedura, RG 348/2018, con verbale di pignoramento iscritto a ruolo in data 4/6/18. La suddetta procedura si è estinta per rinuncia, con provvedimento del 19/11/19, senza che il Giudice ordinasse la cancellazione del pignoramento a causa del mancato deposito della nota di trascrizione*”;

➤ trascrizione nn. 13054/10188 del 22.03.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili atto Tribunale di Palermo del 01.03.2021 rep. n. 1050 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

➤ Si riportano qui di seguito le informazioni sulle spese di gestione dell'immobile



e su eventuali procedimenti in corso assunte dall'Amministratore Condominiale:

- le spese condominiali ordinarie ammontano in cifra tonda a circa € 210,00 al mese (v. Allegato 21); nei mesi da marzo a giugno 2024 si segnala un maggiore importo (v. All. 23);
 - relativamente a eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, con mail del 03.07.2024 (All. 22), l'Amministratore riferisce: *“con delibera del 23.05.2024 l'assemblea ha disposto l'approvazione del computo metrico pari a euro 60.895,98 per il ripristino del lastrico solare; l'approvazione del computo metrico pari a euro 13.598,26 per il ripristino dell'appartamento XXXXXX; l'approvazione del computo metrico pari a euro 15.389,71 per il ripristino dell'appartamento XXXXX. Dette lavorazioni devono ancora essere eseguite.”*;
 - le spese condominiali scadute non pagate negli anni 2022 e 2023, estrapolate dagli estratti conto dal 2017 al 03.07.2024 trasmessi dall'Amministratore (v. Allegato 23), risultano complessivamente pari ad € 3.149,97 per l'anno 2022 e ad € 3.361,18 per l'anno 2023, oltre alle quote dovute da gennaio 2024 (v. pag. 1 estratti conto in All. 23);
 - si segnala, per completezza, che la somma dovuta in totale, come si evince dagli estratti conto (All. 23), fino a luglio 2024 ammonta ad € 19.059,70;
 - l'Amministratore ha inviato, altresì, alla scrivente copia del decreto ingiuntivo n. 53/2022 del 07.01.2022 e dell'atto di precetto notificato in data 29.09.2022 relativi al recupero delle spese condominiali non pagate negli anni 2020 e 2021 (v. decreto ingiuntivo e precetto in Allegato 24).
- In data 22.02.2024 il Condominio di via Noto n. 12, in forza dei titoli appena sopra indicati, è intervenuto nella presente procedura.



➤ Con p.e.c. del 28.09.2023 (Allegato 6) XXXX. XXXXXX XXXXX, XX del debitore, riferiva alla sottoscritta che era pendente una controversia con il Condominio di Via Noto innanzi al Tribunale di Palermo sez. II Giudice Grassadonia R.G. n. 14189/2022, avente per oggetto un'opposizione a precetto per oneri condominiali basata sull'esistenza di una ragione di credito vantata dall'opponente XXXXXXXXX verso il Condominio per danni subiti dall'immobile a causa di infiltrazioni (v. documentazione inviata XXXX. XXXX in Allegato 25).

➤ Inoltre, XXXX. XXX, con la medesima p.e.c. del 28.09.2023, inviava alla sottoscritta copia dell'atto introduttivo (v. Allegato 26) di un giudizio di opposizione a precetto contro la AMCO–Asset Management Company S.p.A. pendente innanzi al Tribunale di Palermo G.I. Torrasi R.G. n. 1789/2021 e riferiva che era stata depositata la ctu, che aveva portato ad una riduzione di € 455.397,92 rispetto al saldo precettato, e che la prossima udienza era fissata per il 20.02.2024 per la precisazione delle conclusioni.

QUESITO N. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

Considerate le caratteristiche dell'immobile da stimare, per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

Stima del valore di mercato dell'immobile – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato.



Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc..

Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici (es. Immobiliare.it), si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a €/mq 2.030,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 27).

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

- l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023 - Semestre 2) per il Comune di Palermo, zona "*Centrale/DELIMIT: XX SETT-LA FARINA-CUSMANO-LATINI-S.F.DA PAOLA-P. UNGHERIA*", tipologia "*Abitazioni civili*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 1.500,00 ed un massimo di €/mq 2.150,00 (Allegato 27);
- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 1.278,00 ed un massimo di €/mq 1.946,00 (Allegato 27).

Infine, sono stati esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*" dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/2) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando



gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 27), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Consistenza	Valore unitario
Gennaio 2024	A/2	€ 285.000,00	mq 145,00	€/mq 1.965,51
Gennaio 2024	A/2	€ 190.000,00	mq 133,00	€/mq 1.428,57
Gennaio 2024	A/2	€ 285.000,00	mq 121,00	€/mq 2.355,37
Febbraio 2024	A/2	€ 290.000,00	mq 174,00	€/mq 1.666,66
Marzo 2024	A/2	€ 250.000,00	mq 156,00	€/mq 1.602,56
<u>Valore medio</u>				<u>€/mq 1.803,73</u>

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio (V_{um}) pari ad €/mq 1.800,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_{um}), mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche (zona, contesto, edificio) e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_u) da attribuire all'immobile.

Considerata l'ubicazione dell'immobile, in prossimità di Piazza Croci e Via Libertà, in una zona ben collegata e con una buona dotazione di servizi alla residenza ed attività commerciali, tenuto conto che il bene fa parte di un edificio



con buone caratteristiche generali e costruttive, in discreto stato di conservazione, esaminate altresì le caratteristiche intrinseche del bene in precedenza illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

- coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,10
- coefficiente edificio (età, qualità e stato di conservazione) = 0,98
- coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 0,95

$$K_{Tot} = 1,10 \times 0,98 \times 0,95 = 1,02$$

Si ritiene che il valore unitario a mq (V_u), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_u = V_{um} \times K_{Tot} = \text{€/mq } 1.800,00 \times 1,02 = \text{€/mq } 1.836,00$$

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

$$\text{€/mq } 1.836,00 \times \text{mq } 268,00 = \underline{\text{€ } 492.048,00}$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Dal valore sopra stimato dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- | | |
|---|-------------|
| ▪ costi regolarizzazione catastale | € 600,00 |
| ▪ costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 14.900,00 |
| ▪ redazione A.P.E. | € 200,00 |

Pertanto, si avrà:

$$\text{€ } 492.048,00 - \text{€ } (600,00 + 14.900,00 + 200,00) = \text{€ } 476.348,00$$

Prezzo a base d'asta dell'immobile – Tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore sopra



determinato si applicherà un'ulteriore riduzione nella misura del 5%:

$$€ 476.348,00 - (€ 476.348,00 \times 5\%) = € 452.530,60$$

Il prezzo a base d'asta dell'immobile che si propone sarà pari, in cifra tonda,
ad € 452.500,00.

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

In ottemperanza al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 9 luglio 2024

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. istanza del 17.7.2023 prot. n. 226479 inoltrata via p.e.c. all'Agenzia delle Entrate per l'invio di copia della planimetria catastale dell'appartamento sito in via Noto n. 12;
3. verbale di visita;
4. corrispondenza mediante p.e.c. con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della planimetria catastale dell'appartamento sito in via Noto n. 12;
5. p.e.c. del 18.09.2023 inviata all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

6. p.e.c. del 28.09.2023 trasmessa dall'XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
7. istanze di acceso e copia atti trasmesse allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo;
8. ricevuta di avvenuta ricezione istanza di rasterizzazione planimetria appartamento sito in via Noto n. 12 inoltrata all'Agenzia delle Entrate;
9. mail del 12.03.2024 ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
10. atto di donazione in Notaio Pietro Costamante di Palermo del 13.06.2006 rep. n. 13070;
11. documentazione catastale;
12. documentazione fotografica;
13. planimetria dello stato reale dell'appartamento;
14. atto di compravendita in Notaio Michele Margiotta del 19.03.1956 rep. n. 10313;
15. licenza edilizia n. 978 del 24.09.1954;
16. licenza n. 398 del 06.04.1955;
17. certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1031 del 10.02.1956;
18. grafici di progetto approvato dalla Commissione per il Piano di Ricostruzione in data 13.11.1954;
19. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato;
20. regolamento di condominio;
21. calcolo quota condominiale ordinaria mensile inviata con mail del 07.02.2024 dall'Amministratore;
22. mail del 03.07.2024 inviata dall'Amministratore;
23. estratti conto dal 2017 al 03.07.2024 trasmessi dall'Amministratore;



24. copia decreto ingiuntivo e atto di precetto inviati dall'Amministratore;
25. documentazione relativa ad opposizione a precetto per oneri condominiali inviata dall'Avv. XXXX;
26. copia atto di citazione per opposizione a precetto contro la AMCO - Asset Management Company S.p.A. inviata dall'Avv. XXXX;
27. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati.

