

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es.77/2024

CREDITORE PROCEDENTE ORGANA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. OMAR GIGI MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA GATTUSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, via Dante nn.298-300, Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fog.51, particella 191 subalterno 1, p.t., ZC2, cat.A/4, classe 4, vani 7, superficie totale mq.166,
totale escluse aree scoperte mq.166, R.C. €.177,14



Esperto stimatore: Arch.Rosalia Marchese
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

INDICE

Premessa	Pag. 3
Quesito n.1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	3
Quesito n.2– Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale	6
Quesito n.3 – Identificazione catastale del bene pignorato	22
Quesito n.4 – Schema sintetico descrittivo del lotto	27
Quesito n.5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	27
Quesito n.6 – Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	28
Quesito n.7– Stato di possesso attuale dell’immobile	35
Quesito n.8– Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	35
Quesito n.9– Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	36
Quesito n.10– Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	36
Quesito n.11- Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso	36
Quesito n.12– Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	37
Quesito n.13– Valutazione del prezzo a base d’asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	40
Elenco allegati-	40



PREMESSA

Con provvedimento del 29.02.24 il Giudice dell'esecuzione dott. Omar Gigi Modica nominava la sottoscritta arch.Rosalia Marchese, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 474, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08.03.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv.Manuela Gattuso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21.05.2024.

In data 01.07.24 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

Successivamente nei giorni 07.09.2024, 20.11.2024, 21.11.2024, 27.11.2024, 16.01.2025 ho effettuato ulteriori accessi all'immobile al fine di completare le operazioni di rilievo (**All.1**)

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

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

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

- Piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Dante nn.298 – 300, ubicato al piano terreno, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 191, sub. 1, categoria catastale A/4, numero vani catastali 7, superficie catastale totale mq.166, totale escluse aree scoperte mq.166, R.C.177,14.

Diritti reali:

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

- **Atto di compravendita del 30.10.2015** in notaio Dario Fogazza, Rep.208551/6410, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06.11.2015 ai nn. 46645/34225 da potere di Z,



per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con V, e V, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con Z **(All.2)**.

Dati catastali:

Comune di Palermo: Fog.51, particella 191 sub.1, zona censuaria 2, categoria catastale A/4, numero vani catastali 7, superficie catastale totale mq.166, totale escluse aree scoperte mq.166, R.C.177,14.

Indirizzo: via Dante nn.298-300, P.T.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale **(All.3)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All.4)** e la mappa catastale **(All.5)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All.6)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 77/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch.Rosalia Marchese



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale
Foglio 51 Part.IIa 191





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 51, p.lla 191, sub.1, cat. catastale A/4, superficie catastale mq.166, P.T., via Dante 298-300.

Tipologia:

Appartamento ad uso abitativo.

Ubicazione:

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di un fabbricato con accesso dal civico 300 di via Dante.

L'edificio risale presumibilmente, per quanto attiene al nucleo originario, essendo stato oggetto di sopraelevazioni e modifiche distributive, ai primi decenni del '900.

Esso ricade all'interno dell'isolato delimitato da via Dante, via Alessio Narbone, via Vincenzo di Paola e viale Regina Margherita.



Tale isolato è ubicato nella parte terminale della via Dante, di fronte a Villa Virginia Caruso, in prossimità di Villa Malfitano.



La via Dante, arteria principale del centro urbano, si diparte da Piazza Castelnuovo e si attesta su via Serradifalco. Serve una zona prevalentemente residenziale, dotata di servizi ed infrastrutture (**AII.4**).

Il tratto in prossimità di piazza Castelnuovo, sviluppatosi negli ultimi decenni dell'800, presenta una omogeneità nella tipologia edilizia e negli attributi formali dei prospetti.

L'incremento edilizio dell'ultimo tratto, avvenuto intorno agli anni 1910 – 1930, a seguito di modifiche dell'assetto urbanistico, ha mantenuto le medesime caratteristiche tipologiche e formali.

Più di recente, la presenza di due vasti parchi privati, villa Serradifalco e villa Whitaker Malfitano, ha contribuito a limitare il processo di sostituzione edilizia del dopoguerra.



Il fronte dell'isolato all'interno del quale ricade l'immobile in oggetto era in origine costituito da una cortina omogenea di edifici, ma negli anni '60 del secolo scorso ed in data più recente l'intero isolato, nella parte prospiciente la via Dante, è stato oggetto di interventi sostitutivi. Del fronte edilizio preesistente rimangono tre palazzine, una delle quali individuata dal civ.300 è quella in oggetto.



Caratteristiche strutturali :

L'unità immobiliare è stata realizzata in muratura portante.



Accessi:

L'appartamento è dotato di due accessi individuati dai civici 298 e 300 di via Dante.

L'ingresso corrispondente al civico 298 è delimitato da un infisso a due ante in alluminio e vetricamera con persiane. Esso immette direttamente in uno dei vani dell'u.i.

Il numero civico 300 è delimitato da un portoncino in ferro e vetro che immette nel vano scala, sulla sinistra del quale un breve corridoio conduce alla porta di ingresso dell'appartamento in esame.



Ingressi ai numeri civici 298 e 300



Ingresso dal vano scala

Confini:

L'u.i. confina a Nord con la via Dante, ad Est con la particella edificata 192, a Sud con la particella edificata 312, ad Ovest con vano scala e particella edificata 188, tutte ricadenti nel foglio di mappa 51.

Pertinenze:

E' di esclusiva pertinenza dell'u.i. in oggetto l'atrio scoperto dal quale hanno accesso e dal quale ricevono aria e luce alcuni dei vani che compongono l'immobile.





Atrio scoperto

Dotazioni condominiali:

Non sono presenti dotazioni condominiali.

Composizione interna:

L'appartamento è composto da 6 ambienti, una cucina, 2 WC, 2 disimpegni, un vano ammezzato con annesso sottoscala adibito a lavanderia, cui si accede da una scaletta in muratura, ed un atrio scoperto ad uso esclusivo.

Il civico 298 di via Dante immette in un vano d'ingresso (mq.15,00) in comunicazione con un ambiente privo di illuminazione diretta (mq.17,63), utilizzato come soggiorno/pranzo, al quale si accede anche attraverso un disimpegno (mq.5,81) che si diparte dalla porta d'ingresso sita nel vano scala del civico 300.

Tale disimpegno conduce anche ad una scaletta in muratura di collegamento col piano ammezzato.

Questo è costituito da un ambiente principale di forma rettangolare (m.4,65xm.2,00) con h=cm.200, adibito a lavanderia, con finestra sull'atrio interno, con solaio a vista composto da travetti in ferro e mattoni di tufo, e da un piccolo sottoscala (mq.1,40 ca.).



Dal soggiorno/pranzo si passa alla cucina (mq.13,72) esposta a Sud, sulla cui parete di destra si trova la porta di ingresso ad uno dei bagni dell'appartamento (WC1) (mq.7,48) dotato di finestra sull'atrio.

Dalla cucina si accede all'atrio, di forma rettangolare allungata, di mq.23,18, con un piccolo slargo di mq.1,00 ca. sito sulla immediata destra, recintato da un basso muretto.

L'atrio è parzialmente coperto lungo tre lati da una struttura con intelaiatura metallica e pannelli in policarbonato.

Su tale spazio si trovano le portefinestre di due ampi vani entrambi destinati a camere da letto.

Quella ubicata sul lato destro dell'atrio (letto 1) (mq.13,09), esposta ad Est, comunica con un ambiente (mq.5,87), che prospetta anch'esso sull'atrio a mezzo di una finestra ed è adibito a lavoro/studio.

Da questo vano, a mezzo di un disimpegno, al di sopra del quale è stato collocato un soppalco portaoggetti con accesso dal bagno, si accede ad un secondo bagno (WC2) (mq.3,37) con finestra sull'atrio, e ad un vano cieco di mq.10,50, che comunica con la seconda camera da letto (letto 2) (mq.13,11), esposta a Nord che ha accesso diretto, a mezzo di una portafinestra, dall'atrio.

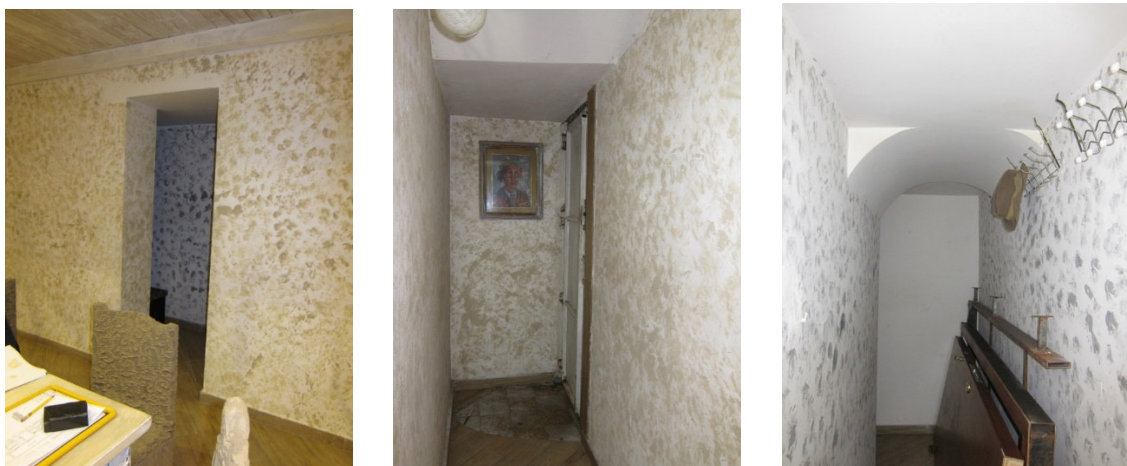


Vano di ingresso dal civ.298



Soggiorno

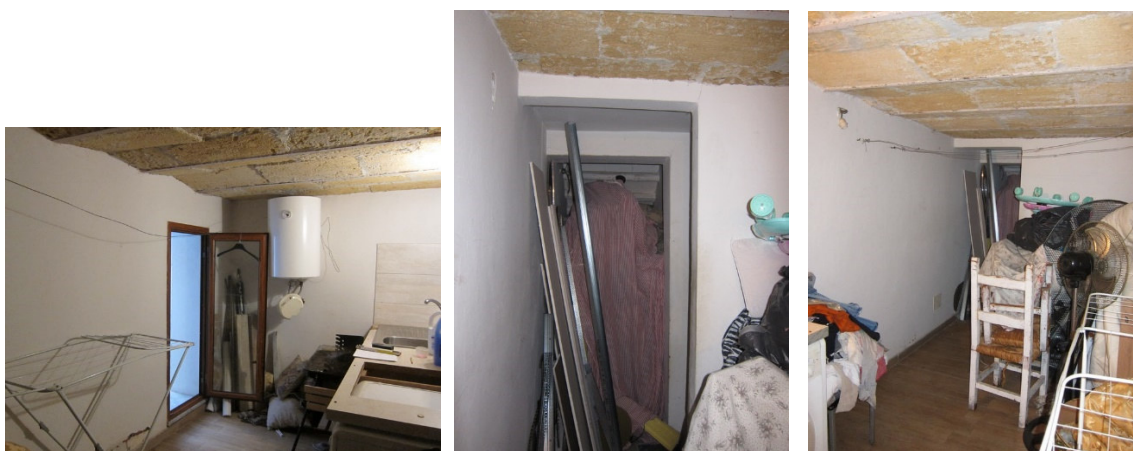




Accesso al soggiorno dal disimpegno Porta di accesso dal vano scala e disimpegno



Scaletta di collegamento col soppalco

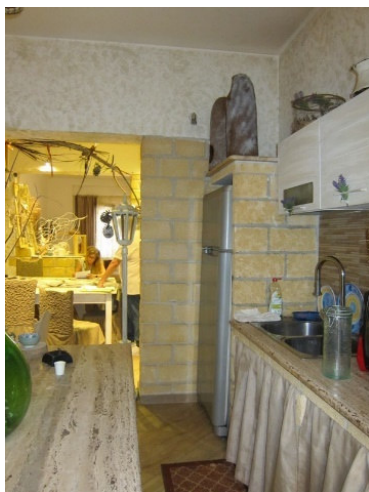


Soppalco





Cucina



Cucina



Nicchia



Porta di ingresso al WC 1



Atrio



Atrio





Portafinestra di accesso al vano letto 1



Vano letto 1



Stanza studio/lavoro



Stanza studio/lavoro



Disimpegno



Ingresso al WC2



Soppalco porta oggetti del WC2



Vano guardaroba





Vano guardaroba e vano letto 2



Portafinestra di accesso al vano letto 2



Vano letto 2

Finiture:

Le finiture sono di comune commercio:

- pavimentazione in piastrelle di grès effetto legno (cm.90 x cm.15) in tutti gli ambienti;
- pavimentazione in grès ceramico (cm.30x cm.15) nell'atrio.





Pavimento appartamento



Pavimento atrio

I soffitti e le pareti sono trattati in parte con idropittura lavabile tipo ducotone, in parte con pitture decorative. L'intero immobile, ad eccezione del wc 1 sottostante il soppalco, è controsoffittato.

Le porzioni di muratura portante ricostruite in conci di tufo sono state lasciate in prevalenza a faccia vista.

Il rivestimento delle pareti del WC 1 è in ceramica cm.60xcm.24, con h= cm.102 e cm.186; la doccia presenta un rivestimento parietale con altezza al soffitto in piastrelle di ceramica, cm.10x cm.10, e pavimentazione con decoro a mosaico.

Il rivestimento delle pareti del WC 2 è in ceramica con fascia a decoro cm.33x cm.24, con h=cm.158/180, l'angolo doccia è rivestito con piastrelle a decoro con h=cm.224.

Il rivestimento della parete attrezzata della cucina è realizzato con piastrelle di ceramica a decoro cm.50xcm.18, con h=cm.70.

Gli unici infissi interni, le porte di accesso ai due WC, sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con finitura effetto legno con vetri camera, la portafinestra su strada è dotata di persiane.

Impianti e servizi:



L'appartamento è dotato di impianto idrico, con acqua corrente calda e fredda, ed impianto elettrico, realizzati sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale. Non vi è riserva idrica.

La certificazione degli impianti idrico ed elettrico non è stata fornita.

Gli impianti sono stati realizzati in data successiva all'acquisto; in assenza di certificazione, comunque, si presume siano conformi alla normativa vigente.

Non è stato predisposto l'impianto del gas, il piano cottura è alimentato da bombole.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento né condizionamento.

Nel soppalco è stato collocato uno scaldacqua.

L'appartamento è fornito di Attestato di Prestazione Energetica, cod.id. 284299, valido sino al **26.10.2025**, allegato all'atto di compravendita in notaio Fogazza **(All.2)**.

Gli impianti igienici sono:

- nel WC 1: vaso, bidet, due lavelli in vetro da appoggio su piano in muratura con rivestimento in travertino, doccia doppia con pavimentazione a mosaico;
- nel WC 2: vaso, bidet, box doccia in pvc, lavabo ad incasso su mobiletto;
- nella cucina: lavello a due vasche in acciaio su piano in muratura rivestito in travertino;
- nel soppalco/lavanderia: lavello in acciaio ad una vasca e gocciolatoio e attacco lavatrice.

Sanitari e rubinetteria sono prevalentemente di comune commercio.



WC 1





WC 1



WC 2



Cucina



Lavanderia



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Sia all'interno che all'esterno dell'immobile non si notano segni di dissesto strutturale.

Si nota una lieve lesione orizzontale nella porzione di muratura portante che separa la stanza studio/lavoro dal WC 2., e delle lesioni verticali nella muratura che delimita la finestra sull'atrio.

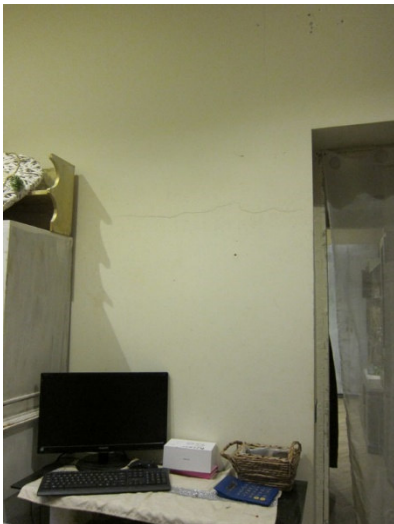
Modeste tracce di umidità sono presenti nella zona lavanderia ed infiltrazioni umidifere con distacco della patina pittorica nella porzione di muratura che delimita la scaletta di accesso al soppalco.

La parete longitudinale che prospetta sull'atrio è interessata da modesti fenomeni di infiltrazione acquifera che hanno comportato il distacco di alcuni elementi del battiscopa e lievi danni all'intonaco.

Nel vano di ingresso una parete perimetrale dove sono allocati degli impianti risulta danneggiata.

Non sono state completate le opere di finitura delle porzioni di muratura ripristinate.

In generale sia lo stato di conservazione che quello di manutenzione possono definirsi normali.



Stanza studio/lavoro



Scaletta di collegamento col soppalco





Battiscopa dell'atrio



Finestra del vano studio/lavoro



Vano di ingresso

La condizione di manutenzione degli impianti appare normale.

Attestato di prestazione energetica:

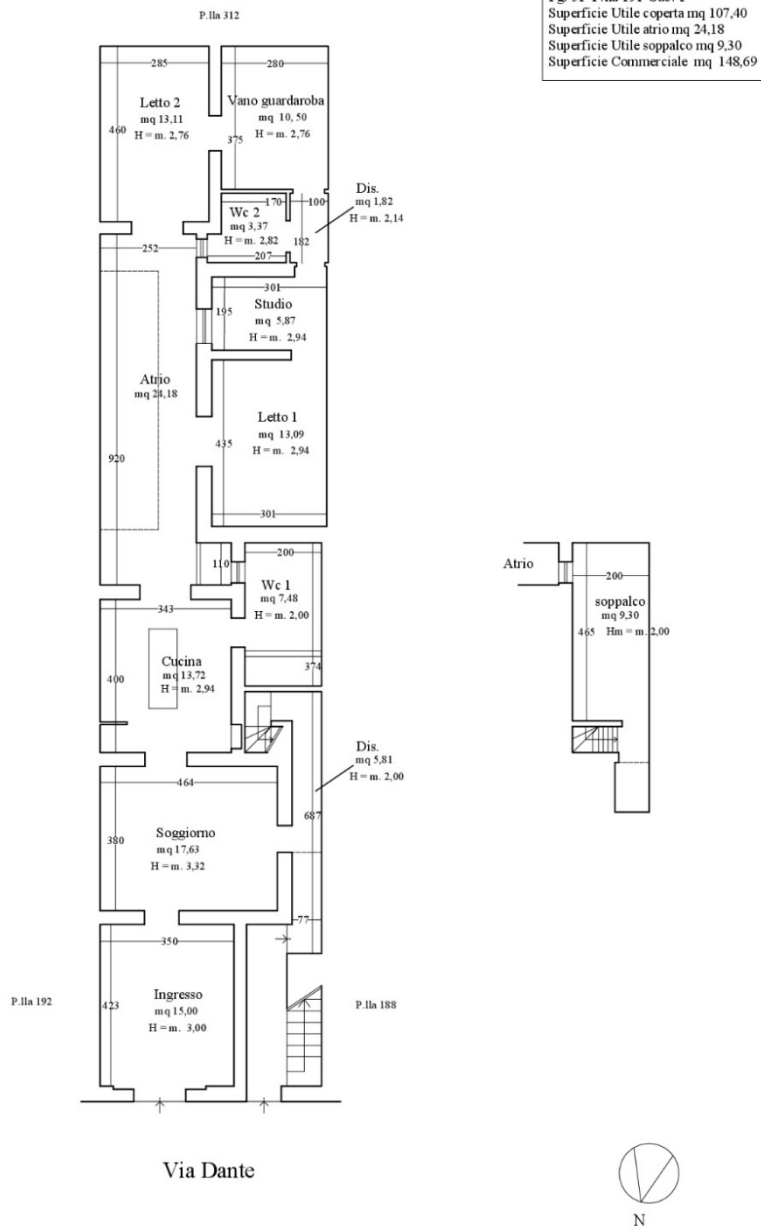
L'appartamento è fornito di Attestato di Prestazione Energetica, cod.id. 284299, valido sino al **26.10.2025**, allegato all'atto di compravendita in notaio Fogazza. (**All.2**)

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All.7).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 77/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch.Rosalia Marchese

ALLEGATO 7



PIANTA - scala 1/100

DATI DI SUPERFICIE

Superficie utile:

Superficie coperta: mq.107,40

Superficie soppalco: mq.9,30

Superficie atrio: mq.24,18

Superficie commerciale: mq.148,69

Altezza utile interna:

Tutti gli ambienti sono controsoffittati. La luce libera è compresa tra m.3,32 e m.2,00
(WC1.)

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 191, sub.1, via Dante n. 298-300, piano T, cat. A/4, vani catastali 7, superficie catastale totale mq.166, totale escluse aree scoperte mq.166 **(All.3)**.

Dati di classamento:

Dall'impianto al 01.01.1992: Fog.5, particella 191, subalterno 1. Rendita: Lire 1.239, ZC 2, Cat.A/4, cl.4, consistenza 7 vani

Dal 01.01.1992, a seguito di variazione del quadro tariffario: Fog.51, particella 191 subalterno 1 Rendita €.177,14/Lire 343.000, ZC 2, Cat.A/4, cl.4, consistenza 7 vani

Dati di superficie:

Dal 09.11.2015, superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria presentata il 27.12.1939:

Fog.51, particella 191 subalterno 1. Totale mq.166. Totale escluse aree scoperte mq.166.

Intestatari catastali dell'immobile:

A, nata a Palermo il 23.03.1977.

Diritto di proprietà 1/1

Storia degli intestati catastali.

All'impianto meccanografico del 30.06.1987 l'immobile risultava intestato a:

1. U, dall'impianto al 16.06.2000

Diritto di proprietà per 1/5



2. T, dall'impianto al 16.06.2000

Diritto di proprietà per 1/5

3. S, dall'impianto al 16.06.2000

Diritto di proprietà per 1/5

4. R, dall'impianto al 16.06.2000

Diritto di proprietà per 1/5

5. Q, dall'impianto al 16.06.2000

Diritto di proprietà per 1/5

A seguito di Atto di Donazione in notaio U.Berizia del 16.06.2000, l'immobile veniva intestato a:

1. P, dal 16.06.2000 al 22.09.2000

Diritto di usufrutto per 1/1

2. O, dal 16.06.2000 al 22.09.2000

Diritto di proprietà per 1/1

A seguito di Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22.09.2000 – Riunione di Usufrutto di P, l'immobile veniva intestato a:

1. O, dal 22.09.2000 al 04.03.2002

Diritto di proprietà per 1/1

A seguito di Atto di compravendita del 04.03.2002 in notaio Lucio Fernandez, l'immobile veniva intestato a:

Z, dal 04.03.2002 al 30.10.2015

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

A seguito di Atto di compravendita del 30.10.2015 in notaio Dario Fogazza, l'immobile veniva intestato a:

A.

La visura catastale storica (**All.3**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Nella visura storica del Catasto Terreni si rileva la superficie di impianto, pari a mq.183, della particella 191 del foglio 51 con qualità Ente Urbano (**All.8**).

Planimetria catastale:

La planimetria catastale in atti è stata presentata il 27.12.1939 (**All.9**).



Alla data dei sopralluoghi si sono rilevate alcune difformità rispetto alla configurazione odierna dell'immobile e precisamente:

- le portefinestre che delimitano i due vani letto e la cucina e che si aprono sull'atrio interno non sono esattamente rispondenti alle dimensioni riportate in Catasto;
- la finestra che si apriva sul vano scala è tamponata;
- il vano porta sito nell'attuale cucina, dal quale si accedeva ad un disimpegno oggi non più esistente, risulta traslato di circa cm.120;
- la finestra che illumina il WC 1 è in posizione diversa;
- il WC (WC1) originario è stato ampliato accorpendo un originario disimpegno;
- il vano porta che collegava il disimpegno e l'attuale letto 1 è stato tamponato;
- è stato creato un secondo WC (WC2) con finestra, prima indicata come vano porta, sull'atrio;
- la cucina è stata trasformata in vano studio/lavoro;
- una nuova cucina è stata realizzata all'interno di uno dei vani principali;
- un tratto di muratura portante dell'attuale vano cucina è stato rimosso per creare una nicchia portaoggetti ed è stato inserito un tramezzo in mattoni di tufo che delimita lo spazio occupato dal frigorifero;
- il soppalco non è rappresentato nella planimetria depositata, sebbene sia segnata la scaletta di accesso.

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono rappresentate nel grafico allegato (**All.10**).

Come sarà specificato in risposta al quesito n.6 occorrerà presentare la planimetria aggiornata (DOCFA) dopo la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, il cui costo comprensivo di tributi ed onorario del tecnico viene stimato in via approssimativa in **€.700,00**.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 77/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch.Rosalia Marchese

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(P. DECRETI 70 LEGGE 13 APRILE 1939-ART. 10652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10167654
Comune PALERMO Ditta Nelli Giovanni Pasquale
Via DANTE N° 300

Proprietà SIGNOR Valleri Maria Vedova Lo Lario
"Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario"

COMUNE
di
Tallonario di riccontro
DELLA
SCHEDE NUMERO
10167654

PIANO TERRENO SINISTRA.

0356640

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

Compilata da:
PROPRIETARIO
(titolo, nome e cognome del terreno)

Inscritte all'Albo de
della F. avvinco di
Firma Nelli Giovanni

Data 26-3-10-2024

VIA DANTE.

PROPRIETA' SIGNOR. Salomone Lo Lario

PROPRIETA' SIGNOR. Biondo Rosa nate Nelli

h=m.3.00 h=m.3.00

h=m.3.10

h=m.3.84

h=m.3.84

h=m.3.84

WC

CUCINA

ATRIO

SALA

10167654

0356640

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

Compilata da:
PROPRIETARIO
(titolo, nome e cognome del terreno)

Inscritte all'Albo de
della F. avvinco di
Firma Nelli Giovanni

Data 26-3-10-2024

VIA DANTE.

PROPRIETA' SIGNOR. Salomone Lo Lario

PROPRIETA' SIGNOR. Biondo Rosa nate Nelli

h=m.3.00 h=m.3.00

h=m.3.10

h=m.3.84

h=m.3.84

h=m.3.84

WC

CUCINA

ATRIO

SALA

Data di presentazione: 27/12/1939 - Data: 03/05/2024 - N. pratica: PA0063928/2024 - Richiedente: marchese rosalia - Ultima planimetria in atti
media 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Ultima planimetria in atti: fog.51 particella 191 subalterno 1

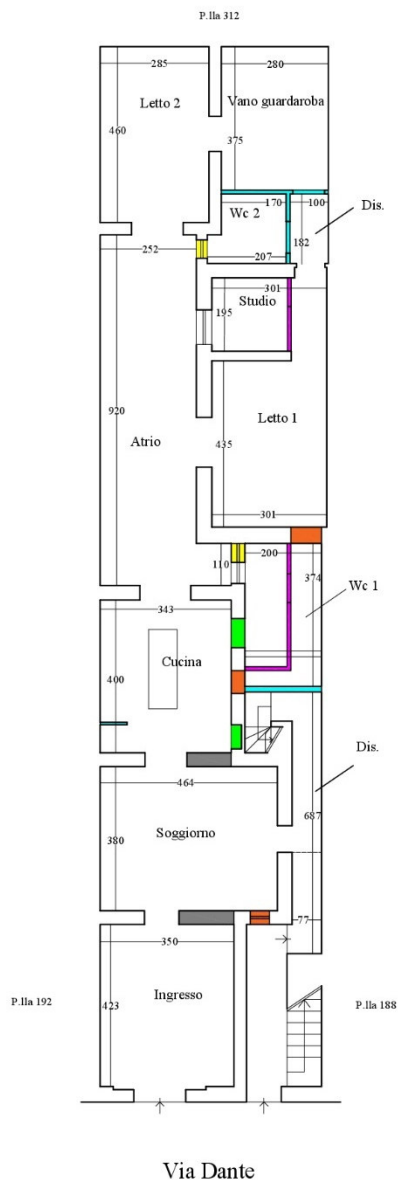
Data di presentazione: 27.12.1939

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 77/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch.Rosalia Marchese

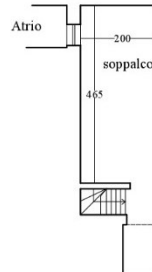
ALLEGATO 10

Pianta dello stato dei luoghi
con indicazione delle
difformità rispetto
alla planimetria catastale

- Tramezzi non presenti in catasto
- Tramezzi rimossi
- Finestre e portefinestre modificate
- Vano porta non presente in catasto
- Vani porta e finestra tamponati
- Porzioni di muratura da ripristinare



Immobile in Palermo
Via Dante nn. 298/300
Piano terra
Dati catastali:
Fig. 51 P.Ila 191 Sub. 1



PIANTA - scala 1/100

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : piena proprietà di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in Palermo, via Dante nn.298 - 300, piano terra.

Composto da: 6 ambienti, una cucina, 2 WC, 2 disimpegni, un vano ammezzato adibito a lavanderia e atrio scoperto ad uso esclusivo.

Confinante a Nord con la via Dante, ad Est con la particella edificata 192, a Sud con la particella edificata 312, ad Ovest con vano scala e particella edificata 188, tutte ricadenti nel foglio di mappa 51.

Censito al C.F. al **foglio 51, p.lla 191, sub. 1.**

L'immobile non è dotato di Licenza Edilizia né di Certificazione di Abitabilità.

La configurazione legittima è quella rappresentata nella planimetria catastale del 27.12.1939 alla quale si è fatto riferimento.

All'immobile sono state apportate delle modifiche che, completate le opere di ripristino di porzioni della muratura portante non ultimate, potranno essere sanate presentando una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

Dopo la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, occorrerà presentare la planimetria aggiornata (DOCFA).

Successivamente potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

I costi complessivi della regolarizzazione sono stati computati in via presuntiva in €.11.700,00.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 94.850,00 (novantaquattromilaottocentocinquanta)

QUESITO N. 5.

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita del **30 ottobre 2015** in notaio Dario Fogazza da Palermo, rep. n.208551, racc. n.6410, trascritto il 06.11.2015 ai nn.46645/34225 (**All.2**) da potere di Z e V.



A Z l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del **04.03.2002** in notaio Giuseppe Fernandez da Bagheria, rep. n.225249, racc. n.4090, trascritto a Palermo il 15.03.2002 ai nn.10040/7924, da potere di O (**All.11**).

In tale atto Z dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

In merito a quest'ultimo punto nell'atto di compravendita del notaio Dario Fogazza si precisa:

“l'instestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri immobiliari, con la precisazione che il titolo di provenienza, ..., è trascritto esclusivamente a favore di Z e non del coniuge, ma che deve intendersi comunque sussistente la continuità delle trascrizioni, in conseguenza del regime di pubblicità negativa del regime di comunione legale, a mezzo dei registri di stato civile.”

In data 10.05.2024 mi è stato rilasciato dal Comune di Partinico il certificato di stato civile che si allega (**All.12**).

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

Per l'immobile in esame non è stato rinvenuto o fornito alcun titolo autorizzativo né certificazione di abitabilità.

Le caratteristiche strutturali, la configurazione planimetrica e la tessitura dei prospetti indicano come epoca di realizzazione i primi decenni del novecento.

Esaminando le carte tecniche storiche del Comune di Palermo si rileva che l'area di sedime del fabbricato risultava già edificata negli anni 35-37.

Infatti l'edificio è rappresentato nella tavola del rilievo OMIRA (carta tecnica realizzata dalla società Ottica Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici di Roma) in Sc.1:5.000 (**All.13**).





Tavola del rilievo OMIRA

Ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico/edilizia non necessitano ulteriori indagini per due motivi:

- l'unità immobiliare è sita al piano terreno;
- la planimetria depositata in Catasto è datata 26.03.1940, anche se risulta presentata il 27.12.1939.

Da ciò consegue che per la configurazione legittima dell'immobile si deve fare riferimento alla planimetria catastale in atti, non essendo a quella data ancora entrata in vigore la normativa che imponeva la obbligatorietà del rilascio della Licenza Edilizia.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attuale si rilevano alcune difformità.

Ai fini della ricostruzione della storia dell'immobile l'attuale proprietaria ha fornito la documentazione in suo possesso che, integrata dalla documentazione fornita dall'Ufficio preposto dell'Assessorato Edilizia Privata e dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ha consentito di ricostruire gli interventi posti in essere successivamente alla data di acquisto del 30.10.2015.

Infatti nell'atto di compravendita (**All.2**), al quale è allegata la planimetria catastale, leggiamo (pag.2):

“la parte alienante dichiara che i dati catastali sopra riportati e la planimetria allegata sono pienamente conformi allo stato di fatto dell’immobile..., la parte acquirente nel prendere atto di tale dichiarazione, conferma la corrispondenza fra lo stato dei luoghi dell’immobile in oggetto e la sua rappresentazione grafica quale risulta dall’allegata planimetria”.

Nel maggio 2016 il Corpo di Polizia Municipale accertava la realizzazione di opere non autorizzate e stendeva un verbale di sequestro del cantiere cui faceva seguito un’Ordinanza di convalida (11.05.2016) del Tribunale di Palermo.

A seguito del sopralluogo effettuato dall’Ufficio Protezione Civile e Sicurezza, nel successivo mese di luglio, il tecnico di parte dell’esecutata effettuava il rilievo dell’immobile per la stesura del ripristino dello stato dei luoghi.

Trattandosi di interventi che interessavano la struttura si ritenne necessaria la presentazione all’Ufficio del Genio Civile di Palermo della richiesta del Parere di Sussistenza ai sensi dell’art.21 L.64/74 per il ripristino dello stato dei luoghi in data 21.09.2016, prot.175805.

Il 18.10.2016 veniva presentata la Comunicazione Inizio Lavori, prot.1752789, per interventi di Edilizia Libera all’Ufficio Città Storica del Comune di Palermo, con la specifica dell’avvenuta presentazione della richiesta del Parere di Sussistenza ex art.21 L.64/74 **(All.14).**

Nella relazione allegata a tale richiesta, a firma del tecnico incaricato, viene specificato che per il soppalco *“si chiede il mantenimento del solaio costituito da profili IPE 100, tavelle e caldana in c.a.”*

Il 26.11.2016 veniva presentata una ulteriore Comunicazione Inizio Lavori all’Ufficio Città Storica del Comune di Palermo, prot.1890359, **(All.15)**, per

“diversa distribuzione spazi interni per la sola posa in opera di nuova tramezzatura”.

Durante il sopralluogo effettuato dal Nucleo di Polizia Giudiziaria il 28.11.2016, venivano rilevate alcune variazioni rispetto allo stato originario per le quali l’esecutata si riservava di presentare la variazione all’Ufficio del Genio Civile.

Il 03.01.2017, a seguito del Decreto di revoca di cose sequestrate del 20.12.2016, l’u.i. veniva dissequestrata.

A seguito della richiesta di accesso atti del 24.10.2024, prot.129958, l’Ufficio Regionale del Genio Civile, con nota del 9 dicembre 2024, prot.149567, **(All.16)**, ha rilasciato copia dei seguenti documenti, inviati alla Ditta intestataria della Richiesta del Parere di Sussistenza del 21.09.2016, prot.175805, e p.c. all’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo:

- in data 09.01.2018, prot.4292, l’invito a fornire ulteriore documentazione **(All.17)**
- in data 02.03.2020, la comunicazione protocollo 42235, di **diniego** non essendo stata fornita la documentazione integrativa **(All.18).**

Si precisa che l’Ufficio del Genio Civile non ha fornito alla sottoscritta copia degli elaborati presentati dalla Ditta, in quanto la pratica non è stata istruita ed il diniego è dovuto alla incompletezza della documentazione.



Ciò premesso si riferisce quanto segue.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto emergono alcune difformità:

1. le portefinestre che delimitano i due vani letto e la cucina e che si aprono sull'atrio interno non sono esattamente rispondenti alle dimensioni riportate in Catasto;
2. il vano porta sito nell'attuale cucina, dal quale si accedeva ad un disimpegno oggi non più esistente, risulta traslato di circa cm.120;
3. la finestra che si apriva sul vano scala non è stata ripristinata
4. la finestra che illumina il WC 1 non è stata riportata nella posizione indicata in Catasto;
5. il WC originario (WC1) è stato modificato;
6. è stato creato un secondo WC;
7. il vano porta sull'atrio, adiacente l'originaria cucina, è stato trasformato in finestra;
8. la cucina originaria è stata trasformata in vano studio/lavoro;
9. la cucina è stata realizzata all'interno di uno dei vani principali;
10. all'interno dell'attuale vano cucina non è stato ripristinato un tratto di muratura;
11. il vano porta che collegava il disimpegno e l'attuale letto 1 è tamponato;
12. il soppalco, (non rappresentato nella planimetria catastale), il cui solaio in legno sarebbe stato sostituito con una struttura in travi IPE e tavelle, è oggi adibito a lavanderia.

Si precisa che il ripristino della muratura demolita non è ancora perfettamente completato, infatti, sebbene siano stati riconfigurati i varchi, alcune porzioni dei setti murari tra ingresso e soggiorno e fra quest'ultimo e la cucina sono state realizzate utilizzando pannelli in cartongesso.

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono rappresentate nel grafico allegato (vedi Quesito 3) (**All.10**).

Destinazione urbanistica

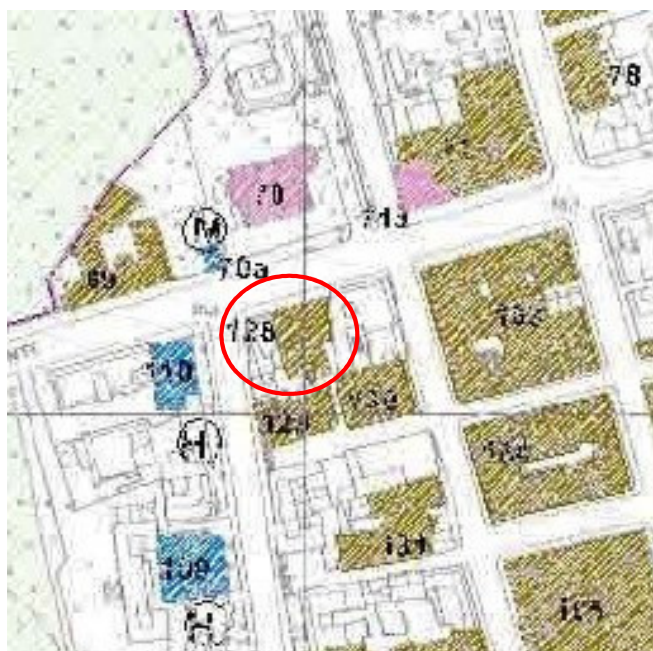
Nello strumento urbanistico vigente: Variante Generale al P.R.G. della città di Palermo approvata con D.Dir.558/D.R.U. del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato sulla G.U.R.S. n.13 de 22.03.2002, dei cui elaborati adeguati il Consiglio ha preso atto con delibera n.7 del 21.04.2004, l'area in esame, ricadente all'interno della Tavola P2a- 5011, Sc.1:5.000, "Zonizzazione e vincoli sul territorio", viene classificata come Netto Storico in ZTO B0a "Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo (**All.19**)





LEGENDA	
ZONIZZAZIONE	
Zone "A"	Zone "E"
A1 Monumenti storici e relative pertinenze a fini di rilevante pregio storico ed ambientale.	D2 Riserva area per fini di parcheggio a 7,5/2,5
A2 Terreni urbanizzabili.	E1 Piani di territorio per pianificazione urbanistica agricola.
Zone "B"	E2 Piani di territorio per pianificazione urbanistica agricola.
B0a Area urbana che proporzionalmente l'ingombro urbanistico delle zone A2 fuori parte del centro urbano di Palermo.	Zone "F"
B0b Area urbana che proporzionalmente l'ingombro urbanistico delle zone A2 fuori parte del centro urbano di Palermo.	F1 Istituti di istruzione.
B1 Area urbana caratterizzata da edifici residenziali a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare.	F2 Ospedali, luoghi di cura e di riabilitazione.
B2 Area urbana caratterizzata da edifici residenziali a densità superiore a 40/mq.	F3 Attività sportive.
B3 Area urbana caratterizzata da edifici residenziali a densità superiore a 40/mq.	F4 Piazze, mercati e spazi pubblici.
B4a Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di sviluppo economico e sociale e sovvenzionata realizzazione dopo gli anni 50.	F5 Musei, teatri, cinema.
B4b Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di sviluppo economico e sociale e sovvenzionata realizzazione dopo gli anni 50.	F6 Musei.
B5 Piani di territorio agricolo che hanno subito modifiche urbanistiche.	F7 Servizi giudiziari.
Zone "C"	F8 Ospedali.
C1 Area di nuova edificazione.	F9 Reti sanitarie.
C2 Area di nuova edificazione che discendono dal decalogo delle 101.	F10 Caserme o analoghi.
	F11 Università.
	F12 Istituzioni scolastiche.
	F13 Istituzioni scolastiche.
	F14 Attività sportive.
	F15 Uffici e sedi direzionali.
	F16 Attività sportive.
	F17 Aeroporti.
	F18 Ospedali e S.S.U.
	F19 Luoghi di culto.
	F20 Attività sportive.
	F21 Attività sportive.
	F22 Depositi e magazzini.
	F23 Laboratori di settore.
	F24 Attività sportive.
	Netto Storico

Nella tav.P2b – 5011 – Scheda Norma – l’immobile è individuato tipologicamente come “edilizia in linea” e corrisponde al n.128 dell’Elenco Netto Storico (Al.20).



LEGENDA	
EDILIZIA RESIDENZIALE	
	VILLE, BAGLI, CASENE, MASSERIE, PALAZZI
	EDILIZIA IN LINEA
	EDILIZIA RURALE E A SCHIERA DI BORGATA
	VILLINI

L'“edilizia in linea” è inserita al punto 1b) dell'art.18 delle N.d.A P3b - Scheda Norma -, nella qualità di edilizia residenziale.

Essa è normata dall'art.20.

Art. 20

Edilizia in linea

1. L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole “P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002”.
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono specificati agli articoli 7 e 8 delle stesse norme. In particolare l'art.8 così recita.

Art. 8

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna, alle destinazioni d'uso e al numero di unità immobiliari. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - il rifacimento totale degli intonaci esterni;
 - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
 - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
 - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
 - la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
 - il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, etc.



4. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione, e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

5. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche dell'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedono, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

L'area non è sottoposta ad alcun vincolo e non è interessata dal Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico di cui al D.A.R.T.A. n.29/41 del 4 luglio 2000 e successivo aggiornamento di cui al Decreto del Segretario Regionale n.252 del 22.10.2020.

Regolarizzazione dell'immobile

Le difformità riscontrate di cui ai punti 1 e 2 sono trascurabili perché la dimensione originale delle portefinestre è rilevabile solo attraverso una misurazione effettuata con strumenti da disegno, il che può comportare una modesta discrepanza, e, per quanto riguarda il punto 2, nel verbale di riapposizione dei sigilli redatto in data 28 novembre 2016 (**All.21**) si legge che la posizione attuale del vano porta corrispondente al wc "sembrerebbe quella originaria".

Le difformità riscontrate ed elencate precedentemente ai punti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 rientrano nella fattispecie delle opere di manutenzione straordinaria non soggette ad attività edilizia libera e possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria alternativa al P.D.C.S.), ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R.380/2001 (così come recepiti dalla L.R.16/2016 e ss.mm.ii.) a fronte del pagamento dell'importo di €.1032,00 (come chiarito con disposizione di servizio n.7 del 15.09.2023 secondo cui gli interventi minori di "straordinaria manutenzione" ex art.37 D.P.R. sono soggetti alla sanzione prevista dal comma 2 art.4.1. della deliberazione di C.C. n.21/2016, così come recepito dalla nuova Deliberazione di C.C. n.10 del 01/03/2024), e previa acquisizione del "parere di sussistenza" ex art.21 L64/74 e art.96 D.P.R. 380/01 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo relativamente alla sostituzione del soppalco ligneo e al mantenimento di alcune variazioni delle aperture (punti 3,4,7,11).

Successivamente potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.24 del D.P.R.380/01, previa certificazione della conformità degli impianti tecnologici dell'u.i. ed eventuali interventi che si renderanno necessari per uniformarsi alla normativa vigente in materia.



Per gli immobili di antica costruzione, realizzati antecedentemente all'adozione del P.R.G. (D.P.R.110/A del 28.06.1962), l'art.59 del Regolamento Edilizio prevede la possibilità di ottenere il certificato di abitabilità /agibilità (oggi agibilità).

Costi della regolarizzazione.

I costi per il ripristino delle porzioni di muratura non ancora ultimate tra vano di ingresso e soggiorno, tra soggiorno e cucina (in atto realizzate in cartongesso) e all'interno del vano cucina (nicchia), oltre ad eventuali opere di ripristino che si rendessero necessarie su richiesta degli organi competenti si computano a corpo in €3.000,00

I costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia, comprendenti la sanzione prevista, i diritti di istruttoria, la certificazione impianti ed i compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche occorrenti (S.C.I.A in sanatoria, Parere di sussistenza ex art.21 L.64/74, S.C.A.) possono essere presuntivamente determinati in € 8.000,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 11.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 700,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data **31.12.2024 (All.22)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:



-TRASCRIZIONE A FAVORE del 6.11.2015 - Registro Particolare 34225 Registro Generale 46645 Notaio Fogazza Dario. Repertorio 208551/6410 del 30.10.2015.

Atto tra vivi- compravendita

-ISCRIZIONE CONTRO del 6.11.2015 - Registro particolare 4971 Registro Generale 46646. Notaio Fogazza Dario. Repertorio 208552/6411 del 30.10.2015.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 13.03.2024 - Registro particolare 10049 Registro Generale 12728. Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 75 del 8.01.2024

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Non esiste un Condominio costituito.

Le spese condominiali ordinarie ammontano mediamente ad **euro 20,00** mensili, come dichiarato dall'esecutata.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti, la quota delle superfici dei muri perimetrali ed al 50% quella in comune con altre proprietà anche condominiali, come specificato al paragrafo: Dimensioni.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

Sono stati consultati gli annunci immobiliari pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zona aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare della città di Palermo,

Quotazioni OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade l'appartamento, identificata come zona centrale: Regina Margherita-Re Federico-Finocchiaro Aprile-Marco Polo, Codice di zona B3, microzona 5, per il primo semestre 2024, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq.750,00 ed un massimo di €/mq.1.100,00 (m=€/mq.925,00) **(All..23).**



Quotazioni Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare della città di Palermo include l'area in esame nella medesima zona urbana e fornisce come quotazione di zona attuale un valore di vendita minimo per abitazioni in buono stato in stabili di seconda fascia, di €/mq.755,00 ed un valore massimo di €.1.016,00 (m=€/mq.885,00) **(All.24)**.

Immobili posti in vendita sul mercato

L'indagine, in considerazione delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'u.i. in oggetto e della sua ubicazione, si è rivolta ad un settore particolare di mercato per tenere conto della effettiva comparabilità degli immobili.

Dall'esame degli annunci, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, emergono richieste con un prezzo compreso tra un minimo di €/mq.861,00 ed un massimo di €/mq.1.180,00.

Su questi prezzi richiesti dagli agenti immobiliari, sulla scorta dei dati rilevati per il III trimestre 2024 dalla Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, lo sconto medio è pari al 7,8%, con un prezzo medio risultante di €/mq.893,00 ca.

Tecnocasa affiliato Studio Dante D.I., Via Dante n 250

-Via Filippo Juvara 26, mq.79, piano terra, 3 locali un bagno, terrazzino, predisposizione risc., costruzione anni '40, €.68.000,00 (€/mq.861,00 ca).

Toscano S.p.A .Agenzia Palermo Centro Storico, Via M.se di Villabianca n.31

-Via Dante, mq.156, seminterrato, 4 camere 2 servizi, da ristrutturare, €.145.000,00 (€/mq.929,00).

Agenzia Casa Costa, Via Carducci n.9

-Via Dante n.56, mq.105, seminterrato, tre locali un bagno, buono stato, no riscaldamento, anno costruzione 1930, €.95.000,00 (€/mq.905,00).

Cosentino Immobiliare, Via P.pe di Villafranca 55

-Via Vito D'Anna, mq.50, piano terra, due locali un bagno, ristrutturato, costr.1939, buono stato, €.59.000,00 (€/mq.1.180,00).



Prendendo in esame il nostro bene ed in particolare la peculiarità delle sue caratteristiche:

- superficie utile: mq.107,40
- superficie atrio: mq.24,18
- superficie soppalco:mq.9,30
- livello di piano: piano terra su strada
- età: epoca di costruzione ante 1940
- qualità e stato di manutenzione: normale/buono, ristrutturato dopo il 2016
- distribuzione interna: non funzionale
- requisiti igienicosanitari: mediocri
- dotazione impiantistica: mediocre

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione, si ritiene di potere assumere come riferimento un valore medio di €/mq.750,00.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq.148,69** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie commerciale coperta: mq.136,48

Superficie area scoperta ad uso esclusivo: mq.25,66

Superficie soppalco: mq.9,30

Superficie commerciale totale:

$Mq.136,48 + mq.25,00 \times 30\% + mq.0,66 \times 10\% + mq.9,30 \times 50\% =$

mq.148,69

Pertanto avremo:



$$\text{€}/\text{mq}.750,00 \times \text{mq}.148,69 = \text{€}.111.517,50$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 11.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 700,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 11.700,00**

$$V = \text{€}.111.517,50 - \text{€}.11.700,00 = \text{€}.99.817,50$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 99.817,50**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$\text{€}.99.817,50 - 5\% \text{ di } \text{€}.99.817,50 = \text{€}.94.826,62 \text{ che si arrotondano in } \text{€}.94.850,00$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo

ALLEGATO 2 - Atto di compravendita in notaio Dario Fogazza del 30.10.2015

ALLEGATO 3 – Visura catastale storica: fog.51 part.lla 191 sub 1

ALLEGATO 4 – Google maps e Ortofoto attuale da Google earth

ALLEGATO 5 – Estratto del foglio di mappa catastale 51

ALLEGATO 6 - Stymatrix for maps sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

ALLEGATO 7 - Pianta Sc.1:100

ALLEGATO 8 - Visura storica per immobile catasto terreni: fog.51 particella 191

ALLEGATO 9 – Planimetria catastale: Fog.51 part.lla 191 sub 1



ALLEGATO 10 – Difformità tra stato di fatto e planimetria catastale
ALLEGATO 11 – Atto di compravendita in notaio Giuseppe Fernandez del 04.03.2002
ALLEGATO 12 – Certificato di stato civile di Pellitteri Giuseppe
ALLEGATO 13 - Tavola del rilievo OMIRA
ALLEGATO 14 – Pratica C.I.L. del 18.10.2016 prot.1752789
ALLEGATO 15 – Pratica C.I.L. del 26.11.2016 prot.1890359
ALLEGATO 16 – Nota dell'Ufficio del Genio Civile del 09.12.2024, prot.149567
ALLEGATO 17– Genio Civile: Richiesta integrazione pratica del 09.01.2018, prot.4292
ALLEGATO 18 - Genio Civile: Comunicazione diniego del 02.03.2020, prot.42235
ALLEGATO 19 – Variante Generale P.R.G. del Comune di Palermo Tav.5011 P2a (f.s.)
ALLEGATO 20 - Variante Generale P.R.G. del Comune di Palermo Tav.5011 P2b (f.s.)
ALLEGATO 21 – Verbale di riapposizione dei sigilli del 28.11.2016
ALLEGATO 22 – Ispezione ipotecaria del 31.12.2024
ALLEGATO 23 – Quotazioni immobiliari OMI
ALLEGATO 24 – Quotazioni Borsino Immobiliare
ALLEGATO 25 – Documentazione fotografica.

Palermo, data 25.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Rosalia Marchese

