

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 105/2018 R.G.

Giudice Delegato: Dr.ssa Alessia Giampietro
Curatore: Avv. Alberta Giordano

LOTTO 1

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

Esperto stimatore:

Arch. Carmelo Cipriano

Albo degli Architetti P.P.C
Provincia di Palermo
n. 4068
via Agostino Inveges n. 9
90145 Palermo
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com
pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

Indice

| | |
|--|-------|
| 1 Lotto 1 | p. 2 |
| 2 Descrizione dell'immobile | p. 3 |
| 3. Identificazione catastale del bene | p. 4 |
| 3.1 Ricostruzione della storia catastale | |
| 3.2 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale | |
| 4 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene | p. 7 |
| 5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico | p. 7 |
| 5.1 Certificato di destinazione urbanistica | |
| 5.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica | |
| 6 Stato di possesso attuale dell'immobile | p. 9 |
| 7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | p. 9 |
| 7.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente | |
| 7.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | |
| 8 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale | p. 10 |
| 9 Pesì od oneri di altro tipo | p. 10 |
| 10 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso | p. 11 |
| 11 Valutazione del lotto | p. 11 |
| 11.1 Criterio di stima | |
| 11.2 Valore medio unitario e fonti delle informazioni | |
| 11.3 Costi da detrarre dalla stima | |
| 11.4 Probabile valore di mercato del bene | |
| 11.5 Stima del lotto | |
| 12 Schema sintetico-descrittivo del lotto | p. 13 |

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Elaborati di inquadramento urbanistico e di rilievo
4. Documentazione fotografica
5. Certificato di destinazione urbanistica e attestazioni
6. Calcolo dei costi di messa in pristino
7. Quotazioni immobiliari

1 Lotto 1

La stima riguarda la **quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'appartamento ubicato a Palermo in Fondo Mineo n. 10A piano terra, censito nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 19, particella 42, sub. 4, categoria A/4, piano terra**. Ad esito del seguente raffronto tra lo stralcio del foglio di mappa catastale in cui ricade l'immobile e l'ortofoto reperita dal portale web “*Google Earth*”, si conferma l'esatta individuazione del bene all'attivo del fallimento.



2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata a Palermo in Fondo Mineo, in una zona interna dell'antica borgata di Pallavicino dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.), e caratterizzata da un tessuto edilizio formato da fabbricati in prevalenza residenziali, sia di vecchia realizzazione a bassa densità, sia multipiano di epoca moderna (*cf. All. 3*). In dettaglio, il bene da stimare è parte integrante di una antica costruzione di campagna - in origine costituita dal solo piano terra destinato a opificio con impianto di estrazione dell'acqua dal sottosuolo - confinante a sud-est e a sud-ovest col Fondo Mineo, strada a cui si arriva anche da via Castelforte, e a nord-ovest e a nord-est rispettivamente con le particelle catastali 1129 e 1831. Attualmente, l'edificio è composto catastalmente da due magazzini e due abitazioni al piano terra, con accessi dalle strade antistanti, e da tre ulteriori abitazioni al piano primo con accessi da un vano scala baricentrico con ingresso dal civico n. 10 di Fondo Mineo (*cf. All. 4: foto da n. 1 a n. 3*). Nella sagoma della particella in esame è altresì inglobato un manufatto edilizio destinato a cabina elettrica con ingresso nel fronte sud-ovest del fabbricato (*cf. All. 4: foto n. 4*). Nel complesso l'edificio non presenta caratteri di pregio architettonico. La struttura è complessivamente del tipo in muratura portante, ed i prospetti sono rivestiti con intonaci di finitura di tipo tradizionale. In particolare, il prospetto a sud-est ha impaginato semplice con cornice terminale aggettante con sovrastante muretto d'attico. Dalla aerofoto inserita nell'allegato n. 3 si evince, altresì, che le coperture sono in prevalenza a falde, con manto in elementi di laterizio, e in parte piane. Lo smaltimento delle acque piovane avviene attraverso appositi pluviali. All'esterno l'edificio manifesta variegata e diffuse forme di degrado (distacchi localizzati di intonaco, umidità da risalita e da infiltrazione, ecc.) derivanti, in prevalenza, dall'assenza nel tempo di interventi di manutenzione. Anche in considerazione della sua vetustà, si ritiene lo stato di conservazione dell'immobile complessivamente scadente.

L'unità immobiliare d'interesse della stima si trova al piano terra del predetto edificio, e confina a nord-ovest con la particella 1129, a nord-est con la particella 1831, e a sud-ovest con altri subalterni della stessa particella in cui ricade. L'immobile, censito in catasto con la categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), ha avuto origine - così come desunto dalla visura del catasto fabbricati e dalla planimetria catastale depositata il 23/04/1991 - per divisione e fusione dei subalterni soppressi nn. 1 e 2 della stessa particella, rispettivamente censiti in categoria D/1 (opifici) e C/2 (magazzini e locali di deposito). All'unità si accede dal portoncino metallico situato al civico n. 10 del Fondo Mineo, ed è composta da un corridoio d'ingresso, due vani di cui uno con affaccio verso la strada, un soggiorno, una cucina, un servizio igienico e un terrazzo nel retrospetto in parte scoperto (*cf. All. 4: foto da n. 5 a n. 15*). Ha il pavimento sottomesso di circa 27 cm rispetto alla quota stradale, ed altezza interna utile media pari a 3,24 metri. Lo stato attuale del bene è quello rappresentato nella planimetria di rilievo e

ripreso nella documentazione fotografica, rispettivamente inseriti negli allegati nn. 4 e 5. Il bene ha pavimenti interni in prevalenza con mattoni in graniglia. Le pareti del servizio igienico e quelle della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; mentre le superfici murarie soprastanti a quelle appena indicate e quelle degli altri ambienti hanno finiture ad intonaco tinte analoghe a quelle dei soffitti. Il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia non a norma. L'immobile versa in totale stato di abbandono e vi si trovano arredi interni disposti perlopiù in maniera caotica. Le superfici murarie e quelle dei soffitti dei diversi ambienti manifestano una evidente carenza di interventi di manutenzione. Inoltre, l'intradosso del solaio di copertura del terrazzo nel retrospetto è in prevalenza interessato da fenomeni di sfondellamento. Complessivamente l'immobile versa in pessimo stato di conservazione.

La superficie commerciale del compendio immobiliare, arrotondata al metro quadrato, è pari a circa 86,00 mq, ed è stata determinata con riguardo ai dati dimensionali desunti dalla planimetria di rilievo inserita nell'allegato 4. Più in dettaglio, la stessa superficie è stata calcolata con riguardo alle *Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*, ed è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune e con le unità contigue. Invece, la superficie del terrazzo nel retrospetto è stata computata nella misura pari al 30% in quanto inferiore a 25 mq, ed è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, laddove delimitata da un muro di confine in comunione o da altra unità, fino alla mezzeria dello stesso.

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) effettuata attraverso il servizio on line "SIENERGIA" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, si è constatato che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico del citato catasto (*cf. All. 5*). Pertanto, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito del predetto attestato. Per ciò si considera il costo di € 250,00, oltre i.v.a. ed altri oneri di legge, che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile.

3 **Identificazione catastale del bene**

L'immobile è attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue (*cf. All. 2: visura CF*):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| <i>Foglio</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub.</i> | <i>Zona censuaria</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Superficie catastale</i> | <i>Rendita</i> |
|---------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------|--|----------------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² | Euro 83,67 |

| | |
|--------------------------|---|
| Indirizzo | Fondo Mineo n. 10A, piano terra |
| Dati derivanti da | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Lo stesso immobile è parte integrante del fabbricato ubicato nella particella censita al Catasto Terreni come segue (cfr. **All. 2: visura CT**):

| Foglio | P.lla | Sub. | Qualità | Superficie (mq) |
|--------|-------|------|-------------|-----------------|
| 11 | 42 | - | ENTE URBANO | 262 |

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del catasto fabbricati inserita nell'allegato n. 2, è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/1991

| Foglio | P.lla | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------------------------|-------|------|--|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 19 | 42 | 4 | | | | | | |
| Indirizzo | | | Fondo Mineo a Pallavicino n. 10A | | | | | |
| Dati derivanti da | | | Variazione del 23/04/1991 in atti dal 10/04/1999 FRAZIONAM, VAR QUAL, ALTRE VAR, (n. 50664/1991) | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/1991

| Foglio | P.lla | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------------------------|-------|------|---|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | | L. 594 |
| Indirizzo | | | Fondo Mineo a Pallavicino n. 10A | | | | | |
| Dati derivanti da | | | Classamento del 23/04/1991 in atti dal 23/08/1999 (n. 50664.1/1991) | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| Foglio | P.lla | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------------------------|-------|------|--|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------------------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | | Euro 83,67 L. 162.000 |
| Indirizzo | | | Fondo Mineo a Pallavicino n. 10A | | | | | |
| Dati derivanti da | | | Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2013

| Foglio | P.lla | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|------------------|-------|------|--|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | | Euro 83,67 |
| Indirizzo | | | Fondo Mineo a Pallavicino n. 10A piano T | | | | | |

| | |
|--------------------------|---|
| Dati derivanti da | Variazione del 11/09/2013 protocollo n. PA0254597 in atti dal 11/09/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 41571.1/2013) |
|--------------------------|---|

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2015

| Foglio | P.Illa | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------|--------|------|----------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | | Euro 83,67 |

Indirizzo Fondo Mineo n. 10A piano T

| | |
|--------------------------|---|
| Dati derivanti da | Variazione toponomastica del 31/01/2015 protocollo n. PA0053624 in atti dal 31/01/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 34932.1/2015) |
|--------------------------|---|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| Foglio | P.Illa | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------|--------|------|----------------|-----------|--------|-------------|--|------------|
| 19 | 42 | 4 | 4 | A/4 | 4 | 4,5 vani | Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ² | Euro 83,67 |

Indirizzo Fondo Mineo n. 10A, piano T

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

Attualmente l'unità immobiliare è intestata in catasto al debitore per la proprietà pari a ½ nonché ai signori --- omissis --- e --- Omissis --- per la quota di proprietà pari a ½ in regime di comunione dei beni.

3.2 *Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale*

I dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano l'unità rappresentata nell'ultima planimetria in atti del catasto dal 23/04/1991 (cfr. **All. 2**). Tuttavia, per le motivazioni esposte nel successivo paragrafo 5.2, la planimetria dello stato attuale inserita in allegato n. 3 è stata raffrontata con quella catastale. Ad esito di questo raffronto, oltre alle difformità riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica dell'immobile nella planimetria catastale, è stata constatata la sussistenza di altre opere tra cui un vano porta nel corridoio realizzato nel muro portante comune al contiguo al sub. 5, e la copertura piana a protezione parziale del terrazzo del retrospetto. Nel fare salvo quanto riferito in merito a tali difformità nel successivo capitolo 5.2, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) per il deposito all'Agenzia delle Entrate della planimetria aggiornata e dei relativi dati catastali. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento da effettuarsi con procedura DOCFA, ammonta complessivamente a circa € 650,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. Tale costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

4 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene

Dalla *Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale ai sensi della L. n. 302/1998* del 19/03/2021, predisposta dalla dott. Maria Diliberto Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, risulta che l'immobile in esame è pervenuto al [REDACTED] per atto di vendita del giorno 5 luglio 1991 alle minute del Notaio Maria Gabriella Cannistraro di Palermo repertorio n. 12940, trascritto a Palermo in data 19 luglio 1991 ai n.ri 32093/24251, per la quota indivisa pari a ½ (un mezzo) in regime di separazione dei beni, da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]. Tale atto risulta trascritto in data antecedente di venti anni dalla data del procedimento.

5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

5.1 Certificato di destinazione urbanistica

Nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22/12/2020 col n. 1481294 dall'Unità Operativa Certificazioni del preposto ufficio del Comune di Palermo (*cf. All. 5*) è specificato che la particella n. 42 del foglio di mappa n. 19 ricade in Zona territoriale omogenea B2 (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle Norme di Attuazione), su cui insiste il manufatto in esame classificato “Netto Storico” (artt. 20-2-25-23bis-27 delle Norme di Attuazione) con tipologia – secondo la Scheda Norma – “edilizia rurale e a schiera di borgata” (artt. 21-10-12-14-16-7-8-25 delle Norme di Attuazione).

Tra le avvertenze di carattere generale è specificato che:

- ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza;
- nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/1992, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali;
- i vincoli riportati nel certificato sono quelli elaborati dalla Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2004 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

Si precisa che quanto riportato nel certificato di destinazione d'uso è da ritenersi ad oggi ancora valido, in quanto dalla data del suo rilascio ad oggi non sono state approvate varianti al vigente P.R.G.

5.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Seppur realizzato in assenza di titolo abilitativo, l'edificio in cui si trova l'immobile da stimare è da ritenersi legittimo in quanto costruito all'esterno del

centro abitato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942, e poi modificato planivolumetricamente prima del marzo del 1955, e quindi in epoca antecedente al 20/11/1959 (data di adozione del P.R.G. Del Comune di Palermo, come da D.C.C. n. 458, approvato con D.P.R.S. n 110/a del 28/06/1962). Ciò è stato accertato dall'esperto attraverso la consultazione del rilievo aerofotogrammetrico effettuato, tra il 1935 e il 1937, dalla Società Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) di Roma, inserito in stralcio in allegato 3 con indicato l'edificio. In aggiunta, previa visura ed acquisizione presso la S.A.S. TD s.r.l. di Palermo del fotogramma n. 62 strisciata 5 della ripresa aerea eseguita nel marzo 1955, inserito in allegato n. 5, è stata accertata l'esistenza a quell'epoca dell'intera unità edilizia nella configurazione corrispondente in prevalenza a quella attuale. Pertanto, essendo stato realizzato e modificato l'immobile in periodi nei quali non era obbligatorio acquisire alcun titolo abilitativo edilizio, e non essendo stata reperita dal preposto Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate la planimetria di primo impianto del bene, lo stato attuale, rappresentato nella planimetria redatta da chi scrive ed inserita in allegato n. 3, è stato raffrontato sia con quello desunto dalla planimetria ultima in atti del catasto presentata il 23/04/1991, sia con quello rappresentato nella citato fotogramma S.A.S.. Ad esito di tale raffronto, oltre alle difformità riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica dell'immobile nella planimetria catastale, è stata constatata la sussistenza di altre opere tra cui un vano porta realizzato nel muro portante comune al contiguo al sub. 5, e la copertura piana a protezione parziale del terrazzo del retrospetto.

Dalla nota prot. 244185 del 30/03/2022 del Servizio Amministrativo del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, inoltrata in risposta ad apposita richiesta visione atti di chi scrive, si evince che per l'immobile in esame non è stato reperito, sul sistema informatico, nessun fascicolo edilizio inerente l'immobile in esame e agli attuali e precedenti intestatari, né il fascicolo di abitabilità/agibilità (*cf. All. 5*). Pertanto, si ritiene che le predette opere siano state effettuate in assenza dei necessari titoli abilitativi e che, di conseguenza, siano da considerarsi irregolari dal punto vista urbanistico-edilizio.

Ad esito della verifica effettuata in via subordinata, è stato accertato che l'aggiudicatario non potrà beneficiare di una delle sanatorie c.d. speciali (ai sensi dell'art. 31 ss. della L. 47/ del 1985, o dell'art. 39 della L. 724 del 1994, o dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003) in quanto, seppur la realizzazione degli abusi sia avvenuta in epoca successiva al 23/04/1991 - ovvero alla data delle denunce catastali di variazione - tuttavia la data delle ragioni del credito temporalmente più antico che è stato fatto valere nella procedura esecutiva è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003. Anche per tali motivi, si dovrà procedere col ripristino dell'immobile nello stato rappresentato nella citata planimetria catastale. Più in dettaglio, dovrà essere chiuso il vano porta e, quindi, dovrà essere ripristinata la porzione muraria in continuità con quella preesistente; ed inoltre dovrà essere demolita la copertura piana sopra indicata. Il costo totale presunto di messa in pristino, che sarà detratto dalla stima, ammonta in cifra tonda a circa €

1.490,00. Tale importo include anche le spese da sostenere nella misura del 50% rispettivamente con la proprietà del subalterno n. 5, per la chiusura del vano porta, e con la proprietà della soprastante abitazione, per la demolizione della copertura che insiste sul terrazzo di pertinenza. In dettaglio, tale importo è stato determinato mediante computo metrico estimativo inserito in allegato n. 6, compilato con riferimento alle categorie di lavoro inserite nel Prezzario unico regionale per i lavori pubblici anno 2022 adottato con Decreto n. 49/Gab. del 24/12/2021 dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità. Inoltre, i compensi per il conferimento dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni sono stati valutati sulla base dei prezzi applicati all'attualità nel mercato locale.

Si precisa che le procedure finalizzate alla regolarizzazione edilizia dell'immobile sono state delineate sulla base della documentazione reperita dai preposti uffici comunale e catastale. Pertanto, le stesse procedure e i relativi costi (demolizioni e ripristini, oblazioni, oneri, ecc.) potrebbero variare qualora, a seguito dell'eventuale ritrovamento delle pratiche edilizie e catastali dopo l'aggiudicazione del bene, dovesse emergere uno stato legittimo dell'immobile antecedente alla realizzazione degli abusi diversa da quella desunta dagli atti ad oggi reperiti.

6 Stato di possesso attuale dell'immobile

Con riferimento a quanto constatato nel corso del sopralluogo e riportato nel relativo verbale inserito in allegato n. 1, l'unità immobiliare è nel possesso della signora --- Omissis ---, occupante *sine titulo*, identificata nel predettoverbale.

7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sulla base di quanto riportato nella *Certificazione notarile sostitutiva* del 19/03/2021 predisposta dalla dott. Maria Diliberto, è stata constatata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

7.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sulla base della stessa certificazione indicata nel paragrafo precedente risulta che l'unità immobiliare è oggetto della seguente formalità:

- **iscrizione contro del giorno 12 dicembre 1991 ai numeri 59051/7871** nascente mutuo ipotecario del giorno 11 dicembre 1991 alle minute del Notaio Paolo Di Simone di Prizzi, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le province Siciliane con sede a Palermo e contro il detto signor, per la quota indivisa pari a ½ in proprietà, gravate sugli immobili siti in Fondo Mineo descritti ai punti da n. 1 a n. 7 della relazione notarile. Nella certificazione è precisato che **l'iscrizione non è stata rinnovata nel ventennio, quindi inefficace;**
- **trascrizione contro del giorno 3 dicembre 2003 ai numeri 49854/35296**

- **Atto Giudiziario - Decreto di Sequestro** – sezione Misure di Prevenzione di Palermo, repertorio n. 224/2003 del giorno 20 novembre 2003 a favore dell'Erario dello Stato con sede a Palermo e contro il detto signor [REDACTED], gravante sull'intera proprietà degli immobili siti nel Fondo Mineo descritti ai punti da n. 1 a n. 7 della relazione notarile;
- **iscrizione contro del giorno 21 maggio 2005 ai numeri 26937/8336 – ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73**, a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI con sede a Palermo e contro il signor [REDACTED], per la quota indivisa pari a ½ in proprietà, gravante sugli immobili siti nel Fondo Mineo descritti ai punti n.ri 3 e 4 della relazione notarile;
- **trascrizione contro del giorno 4 settembre 2018 ai numeri 33414/25398 - Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento - Tribunale di Palermo – sezione fallimentare repertorio n. 110/2018 del giorno 12 luglio 2018** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED] di [REDACTED] e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede a Palermo e contro [REDACTED] come sopra identificato. A tal riguardo nella relazione notarile è altresì precisato che nel quadro D della nota di trascrizione si legge *“la presente formalità viene eseguita ex art. 88 L.F. Su tutti i beni immobili risultanti nei pubblici registri immobiliari, appartenenti alla società ed al socio illimitatamente responsabile dichiarati falliti”*.

Per le motivazioni esposte nel paragrafo 3.2, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) per il deposito all'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale aggiornata con procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento ammonta a € 650,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. Anche questo costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base di vendita. Inoltre lo stesso aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo presunto è pari a € 250,00, oltre i.v.a. ed altri oneri di legge, che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile. Inoltre, con riguardo a quanto già precisato nel paragrafo 5.2, l'aggiudicatario dovrà provvedere con la chiusura del vano porta di collegamento col subalterno contiguo e, pertanto, col ripristino della continuità muraria. Il costo totale presunto di messa in pristino, che sarà detratto dalla stima, ammonta in cifra tonda a circa € 1.490,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.

8 **Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

9 **Pesi od oneri di altro tipo**

Sul bene non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico (*cf. All. 5: nota prot. 39189 del 09/05/2022 del Commissariato per*

la liquidazione degli usi civici della Sicilia).

10 **Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'unità immobiliare non è soggetta a gestione condominiale.

11 **Valutazione del lotto**

11.1 *Criterio di stima*

Per la stima del bene è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla *superficie commerciale* calcolata con le modalità già indicate nel paragrafo 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S.C.$$

dove:

$V_{u.m.}$ è il valore medio unitario (€/mq) riferito a beni simili a quello da stimare;

K_i è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

$S.C.$ è la superficie commerciale del bene (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

11.2 *Valore unitario medio e fonti delle informazioni*

Per la determinazione del valore unitario medio l'esperto si è basato sulle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale. Le stesse quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni OMI, riferite al I semestre del 2022 ad immobili in stato normale di conservazione ubicati nella stessa zona in

cui si trova il bene (Suburbana/Pallavicino-S. Filippo Neri-F.do Patti-Trapani Pescia) e simili per tipologia a quello da stimare (abitazione di tipo economico), oscillano da un valore minimo €/mq 770,00 ad un valore massimo di €/mq 1.150,00 (cfr. **Art. 7**). Per la stima si ritiene congruo assumere il valore medio di riferimento pari € 960,00. Tuttavia, per i motivi sopra esposti, a tale valore sono stati applicati i coefficienti di differenziazione indicati nella tabella inserita nel paragrafo 11.4, e desunti da qualificate pubblicazioni in materia di estimo immobiliare. Il coefficiente di differenziazione globale, ottenuto moltiplicando ogni singolo coefficiente è 0,5123. Pertanto il valore medio unitario di riferimento per la stima dell'immobile è pari a € 491,83 (€/mq 960,00 x 0,5123).

11.3 Costi da detrarre dalla stima

Al valore di stima dell'immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei precedenti capitoli:

Detrazioni per:

| | | |
|---|----------|-----------------|
| - Aggiornamento DOCFA: | € | 650,00 |
| - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.): | € | 250,00 |
| - Interventi di messa in pristino: | € | 1.490,00 |
| Totale detrazioni: | € | 2.390,00 |

11.4 Probabile valore di mercato del bene

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ammonta a € 39.907,36 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

| | |
|--|--------------------|
| Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$): | €/mq 960,00 |
| Coefficienti di differenziazione: | |
| <i>Piano</i> (terra): 0,80 | |
| <i>Stato di manutenzione e conservazione</i> (scadente): 0,95 | |
| <i>Stato di conservazione dello stabile</i> (scadente): 0,85 | |
| <i>Luminosità</i> (poco luminoso): 0,95 | |
| <i>Esposizione e vista</i> (mista): 0,93 | |
| <i>Distribuzione</i> (scadente): 0,95 | |
| <i>Riscaldamento</i> (assente): 0,95 | |
| Coefficiente di differenziazione globale ($K_i = 0,80 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,93 \times 0,95 \times 0,95$) = | 0,5123 |
| Valore unitario medio dell'immobile: ($V_{u.m.} \times K_i$) = €/mq 960,00 x 0,5123 = | €/mq 491,83 |
| Superficie commerciale ($S.C.$): | mq 86,00 |
| Probabile valore di mercato ($V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S.C.$) = €/mq 960,00 x 0,5123 x mq 86 = | € 42.297,51 |
| Totale detrazioni: | - € 2.390,00 |
| Probabile valore di mercato attuale: | € 39.907,51 |

11.5 *Stima del lotto*

Il probabile valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 della proprietà del magazzino ammonta a € 19.953,75 ovvero, in cifra tonda, € **19.954,00**.

12 **Schema sintetico-descrittivo del lotto**

Lotto 1: - quota indivisa pari a 1/2 di proprietà dell'appartamento ubicato a Palermo in Fondo Mineo n. 10A piano terra. È composta da un corridoio d'ingresso, due vani di cui uno con affaccio verso la strada, un soggiorno, una cucina, un servizio igienico e un terrazzo nel retroprospetto in parte scoperto. Confina a nord-ovest con la particella 1129, a nord-est con la particella 1831, e a sud-ovest con altri subalterni della stessa particella in cui ricade. È riportato nel C.F. del **Comune di Palermo al foglio 19, particella 42, sub. 4, categoria A/4**. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è da ritenersi legittimo in quanto costruito all'esterno del centro abitato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942, e poi modificato planivolumetricamente prima del marzo del 1955, e quindi in epoca antecedente al 20/11/1959 (data di adozione del P.R.G. del Comune di Palermo, come da D.C.C. n. 458, approvato con D.P.R.S. n. 110/a del 28/06/1962). Per l'immobile in esame non sono stati reperiti, dal preposto ufficio comunale, né il fascicolo edilizio o né quello di abitabilità. Vi è planimetria catastale depositata il 23/04/1991 rispetto a cui lo stato dei luoghi è parzialmente difforme sia per inesatta rappresentazione grafica, sia per sussistenza di ulteriori opere irregolari. **PREZZO BASE: euro 19.954,00.**

Palermo, 02/11/2022

L'esperto stimatore
Arch. Carmelo Cipriano

