

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia GIUFFRIDA dell'Esecuzione Immobiliare civile RG n.253/2022 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto A -unico-** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.5
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 10
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.12
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.17
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.20
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.22
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.23
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.32
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.36

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.38
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag. 38
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag. 38
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.39
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.54

Premessa

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/06/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 12/08/2022 ai nn.41153/32738, la XXXXXXXXXXXX con sede in Roma, rappresentata e difesa dagli avv. XXXXXXXXXXXX elettivamente domiciliati in Palermo via Lombardia 19 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti della sigra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo e, precisamente:

“appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1345 sito al primo piano a sinistra salendo la scala. Si compone di sei vani catastali. In catasto al Comune di Palermo al foglio 91 p.lla 904 sub 40 (cat. A/3)” il tutto con ogni sinolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge. In data 30/06/2022 i legali della precedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositavano per

via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Titolo esecutivo e precetto notificato alle parti, con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 30/06/2022 i legali della procedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositavano per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato.

In data 03/10/2022 i legali della procedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositavano per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento con relativa attestazione di conformità.

In data 30/08/2022 i legali della procedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositavano per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Relazione notarile ai sensi dell'art.57 cpc riguardante il bene pignorato a firma del notaio Maria Gandolfo.

In data 14/09/2023 depositavano Atto di intervento il CREDITORE INTERVENUTO CON TITOLO ESECUTIVO: il Condominio di Corso dei Mille n° 1345 (c.f. 97009330826) con sede a Palermo nel Corso dei Mille n° 1345, in persona dell'Amministratore p.t. rag. XXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. XXXXXXXXXXXX e dall'Avv. XXXXXXXXXXXX elettivamente domiciliato presso lo studio in Palermo nella Piazza Don Luigi Sturzo n.14; in forza di Decreto

Ingiuntivo n.613/2023 del 03.02.2023 emesso dal Tribunale di Palermo e Decreto di esecutorietà n.cronol.885/2023 del 05/09/2023.

Con Decreto del 09/01/2023 il G.ES dott.ssa XXXXXXXXXXXX il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

In pari data il G.Es dott. nominava il Custode giudiziario del compendio pignorato nella persona dell'avv. XXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto inoltrava poi Verbale di accettazione **incarico presso la Cancelleria.**

Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata a seguito di ulteriori attività processuali al 06/09/2023.

Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1 (vedi allegato 1):

CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell'incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell'esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e

l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della "completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c".

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione ipotecaria depositata telematicamente il 30/08/2022.*

Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il suddetto immobile risulta di proprietà in regime di comunione legale dei beni di XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXX CF R XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX el 19/05/2004, rep. 38066/4171, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/05/2004 ai nn.25410/16093, da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Ai sigg.ri XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il bene perveniva per acquisto fattone dalla società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in palermo giusta atto di compravendita in notaio Giuseppe MANISCALCO del 15/11/1977 rep. 67428 trascritto a Palermo il 26/11/1977 ai nn.37828/31169;

In data **13 aprile 2023** il sottoscritto ha compilato insieme al Custode giudiziario il MODULO di controllo documentazione che ha trasmesso telematicamente.

In data **08 marzo 2023** il sottoscritto estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di visura e planimetria catastale aggiornate del bene oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1,2).

Il **primo sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Palermo corso dei Mille 1345** fu eseguito il giorno **14 maggio 2023** previa comunicazione data alle parti, dal Custode Giudiziario.

Sui luoghi erano presenti il custode giudiziario avv. Francesca Mancuso, e non altri. Così dal relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato 2):

“Oggi venerdì 12 maggio 2023 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato alla procedura in epigrafe si è recato unitamente all'avv.to Francesca XXXXXXXXXXXX e giudiziario presso l'immobile sito in Palermo Corso dei mille 1345 scala E per dare inizio operazioni peritali giusta data stabilita dal Custode giudiziarioe comunicata alle parti. Sui luoghi si riscontra l'assenza della debitrice nonché ogni riferimento al nominativo sulla citofoniera della palazzina. Si apprende dal capo condominio incontrato fortuitamente che l'appartamento di proprietà XXXXXXXXXXXX è abitato da un terzo di nome XXXXXXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare. Dopo ripetuti tentativi al citofono di detto appartamento al nominativo su corrispondente senza esito, il sottoscritto di

concerto con il custode giudiziario stabilisce altra data di accesso da comunicare anche all'inquilino sig. XXXXXXXXXXXX. Alle ore 13:00 dopo altro tentativo fatto al citofono risponde l'inquilina dell'appartamento della signora xxxxxx la quale viene informata dall'avv XXXXXXXXXXXX della procedura in corso. Alla sig.ra XXXXXXXXXXXX viene chiesto quindi di contattare l'avv. XXXXXXXXXXXX per predisporre nuovo accesso. La stessa dà la sua disponibilità. Alle ore 13:15 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali. LCS".

In data **05 giugno 2023** il sottoscritto ritirava presso l'archivio notarile di Palermo copia dell'atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX del 19/05/2004, rep. 38066/4171 (vedi allegato 5).

In data **07 giugno 2023** con istanza **prot.AREG/0716328/2023** il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica del fascicolo di abitabilità dell'edificio sito in Palermo corso dei Mille 1345. Pratica di cui prendeva visione in data **03/07/2023** ed estraeva copie fotografiche (vedi allegati sub 4.1).

In data **05 giugno 2023** il sottoscritto eseguiva **secondo sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Palermo corso dei Mille 1345** previo avviso della parte esecutata e all'inquilino dell'appartamento pignorato, reso dal Custode Giudiziario. Sui luoghi era presente l'avv. XXXXXXXXXXXX Custode giudiziario, nonché il sig. XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXX locatari che consentivano l'accesso ai luoghi. Così dal relativo verbale:

“sui luoghi è presente il custode giudiziario, il sig. XXXXXXXXXXXX, la signora XXXXXXXXXXXX i quali si dichiarano affittuari ed esibiscono contratto di affitto del 01/10/2008 registrato il 21/10/2008 al n. 5618 serie 3/A. Sul luogo il sottoscritto sulla scorta la planimetria catastale in proprio possesso esegue accurati rilievi metrici e fotografici dei luoghi verificando alcune difformità consistenti nella chiusura a veranda del balcone lato cucina e nella realizzazione di tramezzo per dividere il soggiorno in due vani. Il sig. XXXXXXXXXXXX dichiara in merito alle spese condominiali che queste ammontano a circa 20/30 € mensili e per acqua a circa 100/120 € a bimestre. Il sottoscritto verificherà gli importi chiedendo all'amministratore condominiale attestazione delle spese e degli arretrati, che vengono dichiarati per circa tre anni. In merito allo stato d'uso si evidenzia un generico buono stato ad eccezione di una fessurazione pavimentale che si nota nella prima stanza a confine con la parete esterna. In merito agli impianti si rileva la presenza di impianto riscaldamento non funzionante in quanto è staccato. Esiste scaldacqua per acqua calda sanitaria. Alle ore 18:30 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi sono se strettamente necessario preavviso dalle parti. LCS” (vedi allegato 2). In data 10/07/2023 il sottoscritto inoltra all'amministratore del Condominio di corso dei Mille 1345 sig. XXXXXXXXXXXX, la seguente richiesta di documenti inerenti il condominio e le posizioni debitorie (vedi allegati 13):

-documentazione inerente le spese condominiali con specifico riferimento a:

1) -attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere;

in caso di morosità si richiede per il bene su indicato:

1.a)-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia (condominio,. acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle);

2)-un prospetto che indichi per il bene in esame, l'ammontare delle spese mensili di ordinaria amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc

3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/oneri straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento.

4) -bilancio condominiale ultimo approvato;

5) -regolamento condominiale

6)-tabelle millesimali

chiede altresì informazione circa:

7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.

L'amministratore del Condominio inoltra in data 28/08/2023 parte della documentazione richiesta e il 29/09/2023 le tabelle millesimali e il regolamento condominiale (vedi allegato 13). In data 02/10/2023 effettuava inoltre accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo per eseguire visure ipotecarie aggiornate (vedi allegati sub 7).

CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione

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

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/06/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 12/08/2022 ai nn.41153/32738, la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX sottoponeva a Pignoramento immobiliare la **piena ed esclusiva proprietà** dell'appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1345 sito al primo piano a sinistra salendo la scala. Si compone di sei vani catastali. In catasto al Comune di Palermo al foglio 91 p.lla 904 sub 40 (cat. A/3)''.

In ordine ai **diritti reali pignorati**, è verificato che il diritto di piena proprietà indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità della debitrice esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX el 19/05/2004, rep. 38066/4171, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/05/2004 ai nn.25410/16093. E’ stato inoltre verificato riguardo all’aspetto formale concernente la coincidenza dei dati catastali identificativi dell’immobile pignorato riguardo ai rispettivi riportati nell’atto di pignoramento (e alla relativa nota di trascrizione) il corretto allineamento.

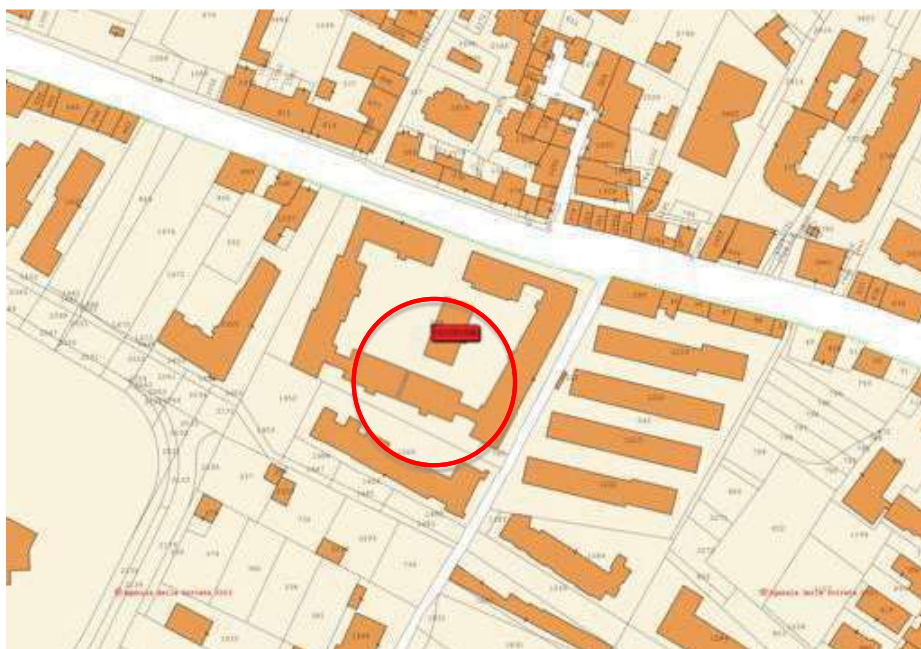
La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all’inequivoca individuazione del bene.

E’ da rilevare tuttavia che rispetto alla situazione dei luoghi verificati dal sottoscritto in occasione di due distinti sopralluoghi, sono state verificate **difformità sostanziali** in confronto alla planimetria catastale descrivente l’immobile pignorato.

Tali difformità sostanziali, meglio descritte al successivo paragrafo 3 concernono nella chiusura a veranda di un balcone e la realizzazione di un tramezzo divisorio nell'ex soggiorno per la realizzazione di due vani (vedi rilievo sub 9).

Su tale aspetto in ossequio alle indicazioni del quesito n.1 formulato dall'Ill.mo sig. G.Es, il sottoscritto ha proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente alla consistenza di fatto rilevata, confortata sia dai titoli derivativi di acquisto che dalle planimetrie catastale di impianto e vigente.

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato *“l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, risultando autonomamente commerciabile e dotato di autonomo identificativo catastale...”*: identificato come lotto A) -unico-.



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 91 catasto terreni) -



- identificazione in immagine satellitare (software Google earth) –

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

- Descrizione LOTTO A -unico-:

appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1345 sito al primo piano a sinistra salendo la scala. Si compone di sei vani catastali. In catasto al Comune di Palermo al foglio 91 p.lla 904 sub 40 (cat. A/3)”

-ubicazione – L’immobile pignorato, appartamento di tipo economico sito a piano I scala E di maggiore fabbricato sito in Palermo corso dei Mille 1345 è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere Settecannoli; il corso dei Mille è una strada di primario traffico cittadino della zona di nord est, che collega il centro con gli agglomerati periferici. Il contesto è caratterizzato da edilizia in linea di medio/alta cubatura su tessuto edilizio compatto tipico delle borgate extraurbane degli antichi

agglomerati fuori porta. Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, il centro commerciale Forum, la linea tramviaria, pochi uffici pubblici; poche possibilità di parcheggio.

L'immobile pignorato fa parte di un edificio in tre piani f.t. facente parte di un complesso di palazzine aventi unico accesso dal civ.1345 di corso dei Mille, e formano nell'insieme un omogeneo comparto edilizio confinato da corso dei Mille appunto (da nord), via Chiaravelli da est, distacco di fabbricati e sud, via Eugenio Di Carlo a ovest. Le palazzine godono di spazi esterni comuni in parte vincolate a parcheggio; risultano realizzate in CA e solai latero-cementizi dotate di prospetti intonacati e tinteggiati in discreto stato d'uso, balconi con ringhiere metalliche, infissi esterni in metallo con serrande in PVC (vedi foto in allegato 11 n.1-5).

Lo stato di manutenzione è generalmente buono.



-a sinistra: vista dell'edificio dal corso dei Mille; -sopra particolare del prospetto interno, scala E-

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in argomento non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE- così come evidenziato da visura eseguita presso il catasto energetico fabbricati - (vedi allegato 14).

-Confini- L'unità immobiliare pignorata confina a nord con spazio interno condominiale; a ovest ed est con altra proprietà, a sud con distacco tra fabbricati (vedi rilievo sub 9, planimetria catastale sub 3.2).

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 05 giugno 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'appartamento in esame è raggiungibile dal civ. 1345 di corso dei Mille in Palermo, entrando nello spazio esterno comune e immettendosi nell'androne della scala E, salendo le scale comuni di fronte. Esso si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, terrazzo coperto chiuso a veranda con angolo cottura, ripostiglio, due vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone su prospetto principale (vedi rilievo sub 9). Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 11 foto n.6/22).

Gli infissi esterni sono in metallo con serrande in PVC; gli infissi interni in legno (vedi all. 11 foto n.1/22). Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; da segnalare una fessurazione pavimentale nel soggiorno, in corrispondenza del prospetto esterno, probabile indice di infiltrazione d'acqua pregressa o attiva dal prospetto, che imbibisce il pavimento in questa zona (vedi allegato 11 foto n.5, 23,24).

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione; impianto di riscaldamento dismesso (presenti le sole piastre radianti in ghisa-vedi allegato 11 foto n.23).

-calcolo superficie commerciale

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche).

Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne,

e l'unità di consistenza della superficie principale. Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria..*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale.

La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie del balcone e terrazzo chiuso a veranda ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici desunte dallo stato catastalmente assentito**; considerando in particolare la consistenza del terrazzo chiuso a veranda al pari dei balconi, in funzione del fatto che la regolarizzazione della detta chiusura non sia stata ancora espletata.

calcolo superficie commerciale:

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| -abitazione piano primo: | mq 125,00 |
| -terrazzo coperto: mq 17,00x 0,30 = | mq 5,10 |

-balcone : mq 6,00 x 30% = _____ mq 1,80

sommano: mq 131,90

somma **superficie commerciale: mq 131,90**

-Pertinenze e accessori:

L'immobile non risulta dotato di alcuna pertinenza

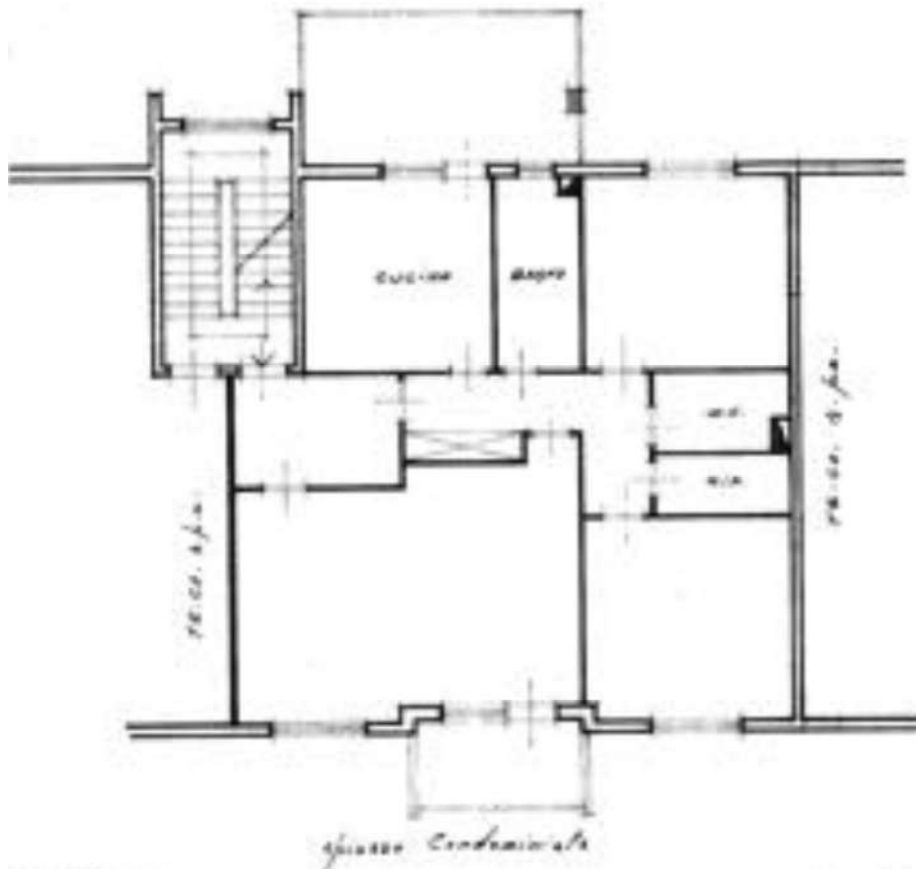
Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Del bene pignorato indicato nella presente relazione come lotto A- unico-, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio dell'appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1345 sito al primo piano a sinistra salendo la scala. Si compone di sei vani catastali. In catasto al Comune di Palermo al foglio 91 p.lla 904 sub 40 (cat. A/3)" in testa alla debitrice esecutata.

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile con **scheda catastale del 10/02/1977**, attualmente vigente (vedi planimetria catastale sub 3.2). Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenziano le seguenti **difformità sostanziali** da rilievo diretto in loco:

a) **chiusura a veranda** di terrazzo scoperto dante su chiostrina interna con realizzazione in essa di altra cucina;

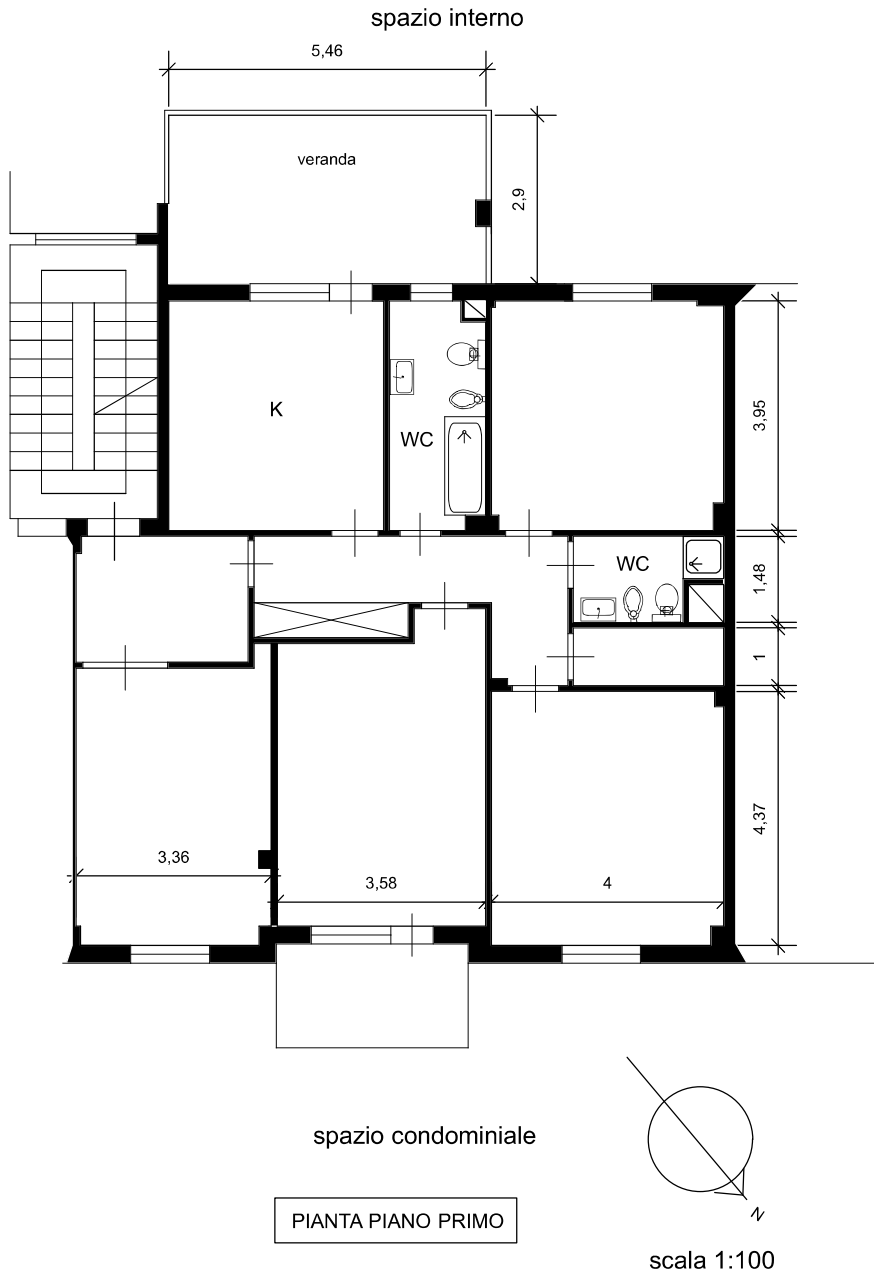


- Planimetria catastale del bene –(stralcio) –

b) *diversa distribuzione spazi interni per realizzazione tramezzo divisorio tra ingresso e vano attiguo;*

In ordine alle difformità su evidenziate, coincidenti con le difformità edilizie come meglio descritte *infra* al successivo paragrafo 6), il sottoscritto è del parere che la necessaria variazione catastale (DOCFA) utile ad allineare lo stato planimetrico allo stato effettivo dei luoghi, sia da effettuare a conclusione delle attività di regolarizzazione previste per il medesimo immobile, meglio descritte al citato paragrafo 6) della presente relazione. In ogni caso il costo presunto di tali variazioni

incluso nelle dette spese, è stato detratto dal valore di stima del bene al fine di valutarne il più probabile valore.



- rilievo dell'immobile sito in corso dei Mille 1345 scala E piano 1 -

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES. IMMOBILIARI PROCEDURA N.253/2022

-G. EsXXXXXXXXXXXX - RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE LOTTO A-UNICO-, ARCH. ALESSANDRO GAETA

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

LOTTO A: –unico- dell'appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1345 sito al primo piano a sinistra salendo la scala. Si compone di sei vani catastali. In catasto al Comune di Palermo al foglio 91 p.lla 904 sub 40 (cat. A/3)''

Unità immobiliare ad uso residenziale censita in categoria A/3 sita a piano primo (1°) scala E di maggiore palazzina in CA e solai latero-cementizi in tre piani f.t con accesso dal civ. 1345 di corso dei Mille in Palermo. Confinante nell'insieme: a nord con spazio interno condominiale; a ovest ed est con altra proprietà, a sud con distacco tra fabbricati. L'appartamento in esame è raggiungibile dallo spazio esterno immettendosi nell'androne della scala E, salendo le scale comuni a sinistra.

Esso si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, terrazzo chiuso a veranda con angolo cottura, ripostiglio, due vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone su prospetto principale. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in metallo con serrande in PVC; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione, impianto di riscaldamento dismesso.

Rispetto alla verifica della regolarità urbanistico edilizia si evidenzia che il bene rientra in maggiore complesso edilizio (palazzina 5 poi scala e) realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1075 del 09/11/1974, Licenza edilizia in variante n.1151

del 15/11/1976, dotato di Certificato di abitabilità prot.20337 del 31/12/1976 e Rettifica prot. 986 del 22/01/1977. Rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente sono state riscontrate le seguenti difformità sostanziali: a) chiusura a veranda di balcone lato interno con contestuale realizzazione in essa di angolo cottura; b) diversa distribuzione spazi interni per apposizione parete divisoria per realizzare due vani da ex ingresso/living, rimozione parziale parete divisoria tra ingresso e camera di prospetto.

La regolarizzazione delle difformità si attua in regime di comunicazione opere interne art.20 Legge regionale 04/2003 (chiusura a veranda) e ai sensi dell'art.3 LR 16/2016 tramite inoltro C.I.L.A. tardiva, previo ripristino della destinazione d'uso originaria del balcone chiuso a veranda tramite rimozione attuale angolo cottura presente. Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltro di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, il cui costo non è ad oggi valutabile. La somma presuntivamente calcolata per la regolarizzazione edilizio-catastale è stata detratta insieme al costo per redazione APE (Attestato di prestazione energetica) dal valore di stima del bene ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 103.000,00.

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

L'immobile in esame risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX del 19/05/2004, rep. 38066/4171, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/05/2004 ai nn.25410/16093, da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 5). Ai sigg.ri XXXXXXXXXXXX il bene perveniva per acquisto fattone dalla società XXXXXXXXXXXX spa con sede in Palermo giusta atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX del 15/11/1977 rep. 67428 trascritto a Palermo il 26/11/1977 ai nn.37828/31169.

Alla società XXXXXXXXXXXX spa l'area di sedime "*lotto di terreno edificabile sito in Palermo località Roccella, contrada Guarnaschelli (denominato anche Fondo Mirto) ubicato in corso dei Mille esteso mq 6857*" insieme ad un fabbricato rurale di mq 151, perveniva per atto di compravendita del 22/10/1974 rep. 62474 racc.6721 in notaio XXXXXXXXXXXX da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; Atto registrato a Palermo il 06/11/1974 al n.21267 (vedi allegato 6).

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

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) il bene **LOTTO A -unico-** risulta parzialmente conforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

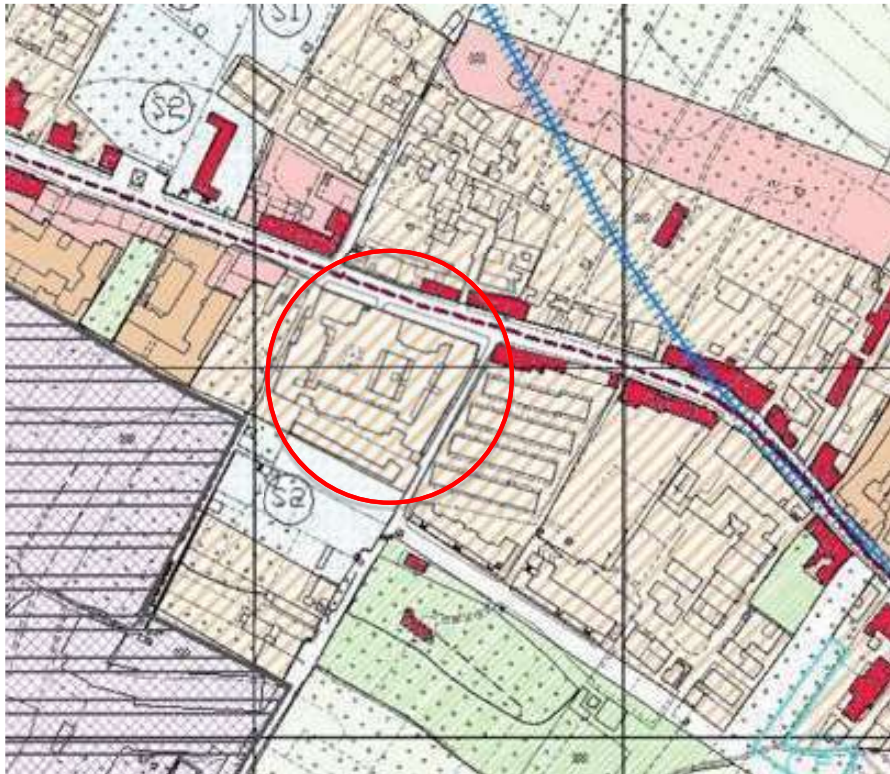
Rispetto alla verifica della regolarità dell'immobile il sottoscritto inoltrava presso lo sportello edilizia del Comune di Palermo in data **07 giugno 2023** istanza accesso atti **prot.AREG/0716328/2023** e successiva del **27 settembre 2023 prot.1019475** per la visione dei **fascicoli di abitabilità** interessanti il maggiore complesso edificato sito in Palermo corso dei Mille 1345.

Pratiche di cui prendeva visione in data **03/07/2023** e **02/10/2023** ed estraeva copie fotografiche (vedi allegati sub 4.1).

Prima di esaminare gli esiti delle verifiche urbanistico-edilizie sulla scorta della pratica esistente in atti e lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto ritiene opportuno dare evidenza della identificazione del bene in seno allo strumento urbanistico generale.

Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) si evince che il maggiore fabbricato di pertinenza sia classificato in ZTO B2. Le zone B2 comprendono *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o*

inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"; normate dagli articoli 6, 9 delle NTA del Piano regolatore.

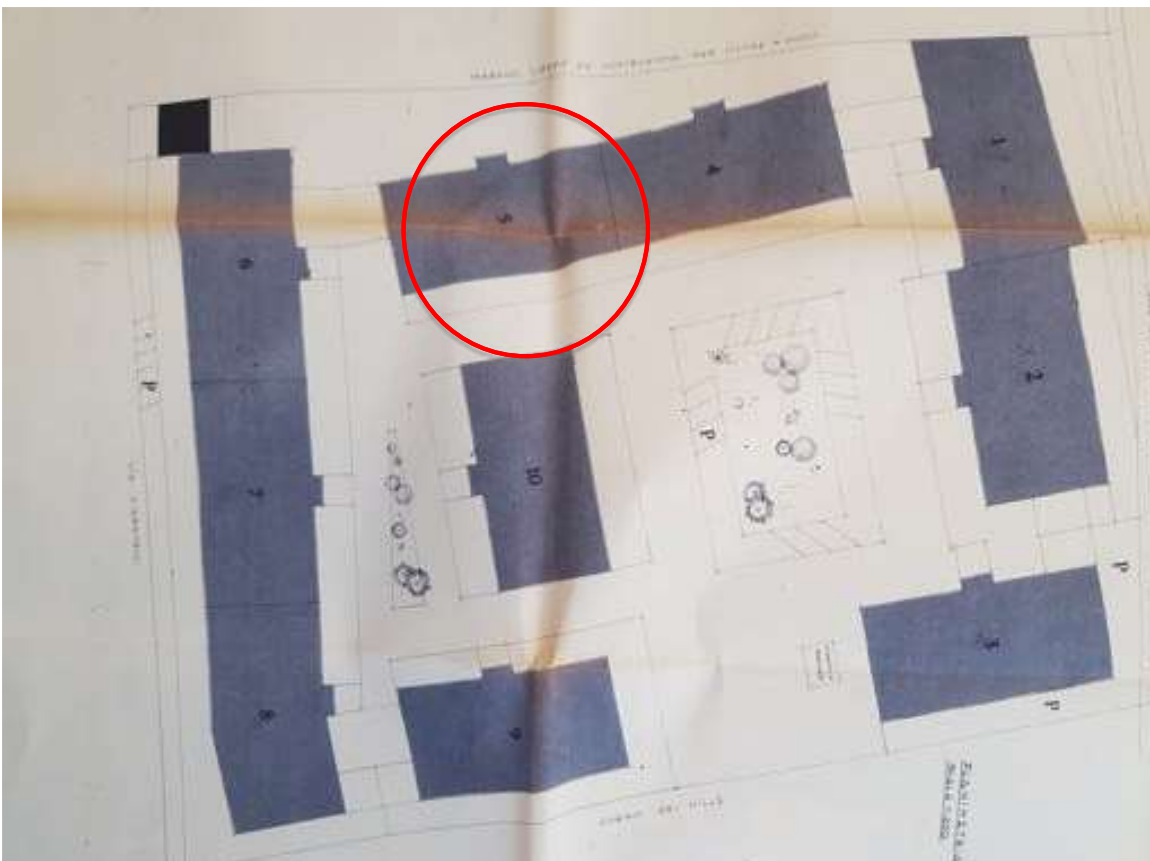


B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.

-Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

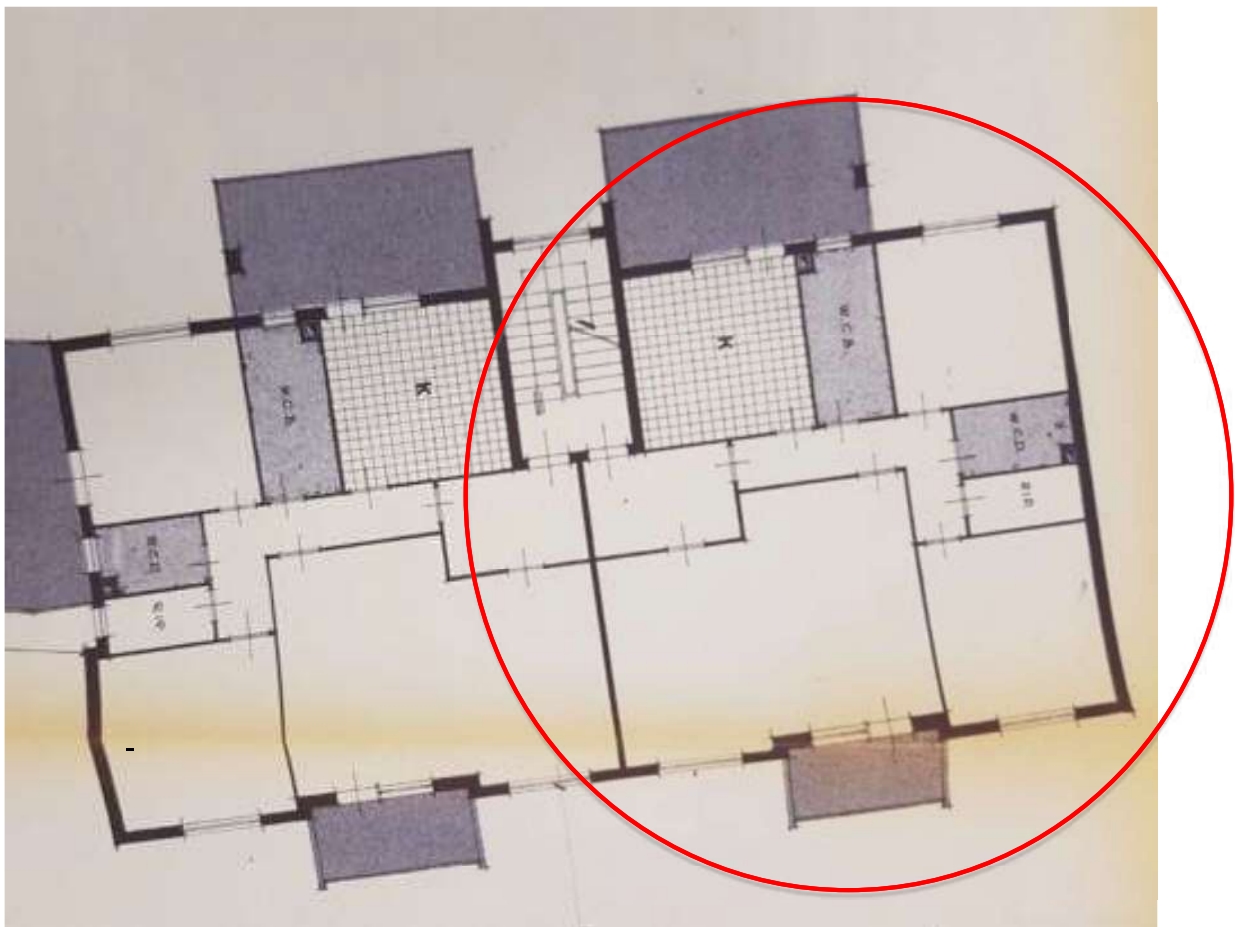
Da comparazione dei titoli di provenienza e da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo il maggiore fabbricato di pertinenza dell'**appartamento di cui al LOTTO A -unico-** (palazzina 5 poi scala E di maggiore complesso di 10 palazzine con unico accesso da corso dei Mille 1345) risulta realizzato giusta **Licenza Edilizia n.1075 del 09/11/1974**, successiva **Licenza**

edilizia in variante n.1151 del 15/11/1976 e dotato di **Certificato di abitabilità** rilasciato il 31/12/1976 con prot.20337 e Rettifica prot. 986 del 22/01/1977 (vedi allegati 4.2/4). Dal *piano tipo* -tavola progettuale n.2 allegata alla pratica edilizia si può avere contezza della conformità dello stato di fatto rispetto al progetto autorizzato; in primo luogo si verifica la corrispondenza della conformazione e distribuzione interna del progetto rispetto alla planimetria catastale del bene, censita (10/02/1977) poco tempo dopo il rilascio del certificato di abitabilità (31/12/1976 prot.20337 e rettifica prot. 986 del 22/01/1977).



-individuazione della palazzina (5) tavola di progetto LE 1075/74 e LE 1151/76-

Dal certificato di abitabilità in rettifica prot. 986 del 22/01/1977 si evince la consistenza assentita del bene così descritto: *“primo e secondo piano a sinistra ciascuno composto da sala, due stanze, salone pari a due stanze, cucina, WC bagno, WC doccia, ripostiglio e disimpegno”* (vedi allegato 4.4).

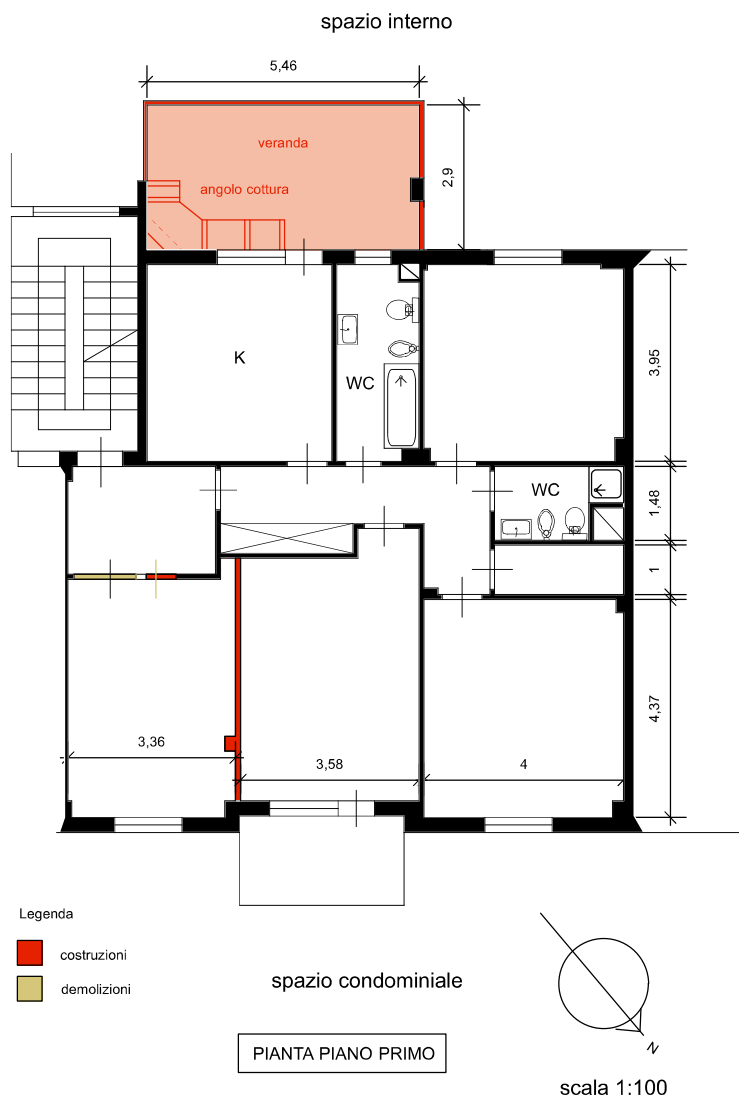


Estratto planimetria di progetto palazzina (5) tavola LE 1075/74, LE 1151/76-

Rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente (che testimonia pertanto lo stato urbanisticamente assentito) del bene in narrativa in

occasione del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 sono state riscontrate le seguenti **difformità sostanziali** (vedi allegati 4.7),:

a) **chiusura a veranda di balcone lato interno con contestuale realizzazione in essa di angolo cottura;**



-rilievo appartamento con indicazione delle difformità edilizie riscontrate-

b) **diversa distribuzione spazi interni** per apposizione parete divisoria per realizzare due vani da ex ingresso/living, rimozione parziale parete divisoria tra ingresso e camera di prospetto;

In merito al punto a) si tratta della realizzazione di una veranda della superficie di mq 17,00 circa costituita da pannellature verticali con struttura intelaiata in alluminio, vetrate e serrande in PVC sul fronte principale e laterali, confinata in copertura dall'intradosso del balcone soprastante.

Per tale intervento può essere inoltrata **Comunicazione opere interne art.20 Legge regionale 04/2003 previo ripristino della destinazione d'uso originaria tramite rimozione attuale angolo cottura presente**; consentendo in tal modo la conformità dell'intervento alla normativa vigente di cui all'art.9 LR 37/85¹ e all'art. 20 della legge n. 4 del 2003 della Regione Sicilia (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006).

Sul punto è bene specificare che il recupero volumetrico della superficie verandata, non potrebbe rientrare in regime concessorio di doppia conformità ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 (art.14 LR 16/2016) per mancanza di

¹ Art. 9 L.R. 37/85 (Opere interne): “ Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie”.

volumetria disponibile; come da verifica della tavola di progetto relativa alla costruzione del complesso da cui si evince una cubatura residua per l'intero complesso di soli mc 7 (vedi allegato 4.7).

Né è allo scopo applicabile l'art. 40 LN 47/85 (nè art.46 DPR 380/2001) in quanto le ragioni di credito (contratto di mutuo fondiario CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO stipulato il 19.05.2004 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXX, Rep. 38066/4172) in quanto le ragioni di credito sono successive temporalmente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003).

Il ripristino della destinazione d'uso, dovrà prevedere la *1) la rimozione della cucina in muratura ivi realizzata.*

Gli interventi di ripristino rientrano in edilizia libera ai sensi dell'art.4 comma 1 ad) legge regionale 6 agosto 2021 n.23, da eseguirsi senza alcun titolo abilitativo. I costi materiali dell'intervento di ripristino sono stimati sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2022 secondo le seguenti categorie di lavoro:

Regolarizzazione opere non sanabili

2) 21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Mq x cm € 1,02

Rimozione ripiani muretti veranda: ml (0,60 x 5 x1,00)x 10 + mq 2,5 x10 ripiano = € 56,10 + cappa a corpo € 100,00 sommano in totale € 156,10

3) 21.1.23. Rimozione di tubazioni di scarico, acqua, gas, pluviali e grondaie di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. Al m 4,34

Rimozione, punti acqua cucina in veranda Ml (2) x 4.34= € 8,68

4) art. 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

mc 2 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56

5) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 2 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56

10) NV **modifica impianto elettrico: a corpo € 200,00**

Sommano interventi di demolizione/ripristino: **€ 367,90 esclusa iva.**

Tale è il costo presunto per gli interventi di **ripristino**; calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione. Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potranno essere attuati **le successive attività di regolarizzazione previste al successivo punto b).**

A seguito attività ripristino comunicazione art.20 LR 37/85 con pagamento di diritti istruttori e oblazione (€/mq 25,00) per un costo così determinabile in € 100,00 + € 25 x17= € 425,00 oltre € 500 per oneri tecnici professionali per un totale di € 1.025,00. **Le spese di regolarizzazione del punto a) ammonterebbero complessivamente a € 1.392,90 (€ 367,90+ € 1.025,00).**

In merito al punto b). Le difformità interne evidenziate rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente (ad esso conformato)- a seguito di attuazione (e ultimazione) delle attività di ripristino al punto precedente, sono regolarizzabili a parere del sottoscritto tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001 con pagamento

di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) diritti istruttori (€ 100,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; al costo complessivo presunto di per tale regolarizzazione è stimato in € **2.000,00**. La C.I.L.A. come detto, può essere comunque inoltrata soltanto ad avvenuto ripristino delle irregolarità di cui al punto a).

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto riferita ai punti a) + b) ammonterebbe pertanto a € 3.392,90 (€ 1.392,90 + € 2.000,00).

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltro di **segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)**, ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni impiantistiche di relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche L 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

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

L'immobile è allo stato abitato da terzi soggetti, locatari dell'immobile, sig.ri XXXXXXXXXXXX, come verificato in occasione dei sopralluoghi del 14 maggio e 05 giugno 2023.

In occasione di quest'ultimo sopralluogo i su citati sig.ri XXXXXXXXXXXX si dichiaravano “.. *affittuari ed esibiscono contratto di affitto del 01/10/2008 registrato il 21/10/2008 al n. 5618 serie 3/A..*” (vedi verbale in allegato 2).

Il contratto esibito ed allegato in copia alla presente (vedi allegato 8) si ritiene sia opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento (Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/06/2022). Come imposto dal quesito dell'Ill.mo sig. G.Es ovvero

“..Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. “

il sottoscritto ha provveduto al calcolo del valore locativo del bene, come di seguito esplicitato.

Determinazione del valore locativo del bene

Il valore locativo del bene immobile occupato viene desunto per capitalizzazione diretta (approccio analitico).

Richiamando la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili

$$Vm = Rn / r = (Rl - S) / r$$

Dove

_ Vm = valore dell'immobile

_ Rn = reddito netto

_ r = saggio di capitalizzazione

il valore locativo netto annuale (Rn), conoscendo il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione, si determina con la seguente formula inversa:

$$Rn = Vm * r$$

Il saggio di capitalizzazione (r) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, (amministrazione, manutenzione; assicurazione; ammortamento; imposte; sfitto e inesigibilità; costo di adeguamento alle normative; interessi su anticipazioni e sui capitali fissi; somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa).

Secondo gli standard valutativi internazionali, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Secondo il Manuale di buona pratica dell'Enic (voce N.2.3.4.1) la ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,\dots,m$) e un campione di prezzi di mercato P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,\dots,n$).

Il saggio di capitalizzazione medio è pertanto pari a:

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} \cdot \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Dati prezzi di mercato noti e canoni di mercato del medesimo segmento, il saggio medio può essere pertanto determinato.

Il sottoscritto ha allo scopo utilizzato 25 prezzi medi della zona e 25 prezzi d'uso, Per i prezzi offerta si veda la seguente tabella

| DATI PREZZI OFFERTA RILEVATI (€/mese) | | | | |
|---------------------------------------|-----------|----------------|---------|--------------------------|
| rilevazione campione | p.offerta | sup. | comune | indirizzo |
| Prezzo unitario 1 | 150000 | 100 | Palermo | cortile Zarcone 12 |
| Prezzo unitario 2 | 105000 | 90 | Palermo | corso dei Mille 18 |
| Prezzo unitario 3 | 112000 | 115 | Palermo | corso dei Mille 1474 |
| Prezzo unitario 4 | 149000 | 140 | Palermo | corso dei Mille 1345 |
| Prezzo unitario 5 | 135000 | 103 | Palermo | via C.Gulì 42 |
| Prezzo unitario 6 | 125000 | 150 | Palermo | corso dei Mille |
| Prezzo unitario 7 | 126000 | 105 | Palermo | via C.Gulì |
| Prezzo unitario 8 | 125000 | 147 | Palermo | corso dei Mille 1339 |
| Prezzo unitario 9 | 230000 | 110 | Palermo | via E. Di Carlo |
| Prezzo unitario 10 | 109000 | 90 | Palermo | corso dei Mille 1526 |
| Prezzo unitario 11 | 84000 | 65 | Palermo | corso dei Mille 1383 bis |
| Prezzo unitario 12 | 123000 | 120 | Palermo | via G.D'Alì 16 |
| Prezzo unitario 13 | 90000 | 84 | Palermo | via A.Laudicina |
| Prezzo unitario 14 | 90000 | 100 | Palermo | via Sacco e Vanzetti |
| Prezzo unitario 15 | 74000 | 82 | Palermo | via Cilluffo 11 |
| Prezzo unitario 16 | 99000 | 107 | Palermo | via G.Pastore 11 |
| Prezzo unitario 17 | 128000 | 121 | Palermo | vicolo Guarnaschelli 26 |
| Prezzo unitario 18 | 85000 | 106 | Palermo | via M.Cimino 11 |
| Prezzo unitario 19 | 87000 | 90 | Palermo | via F.Milo Guggino 77 |
| Prezzo unitario 20 | 85000 | 45 | Palermo | vicolo Palma |
| Prezzo unitario 21 | 120000 | 160 | Palermo | via C e N Roselli |
| Prezzo unitario 22 | 118000 | 75 | Palermo | vicolo Palma 18 |
| Prezzo unitario 23 | 145000 | 114 | Palermo | corso dei Mille 1419 |
| Prezzo unitario 24 | 159000 | 100 | Palermo | Fondo Clemente |
| Prezzo unitario 25 | 187000 | 140 | Palermo | via E.Li Gotti 4 |
| somma prezzo offerta | 3040000 | | | |
| somma superfici s | | 2659 | | |
| prezzo medio p/s/ | | 1143,29 | | |

Per i prezzi d'uso si veda la seguente tabella

| DATI CANONI OFFERTA RILEVATI (€/mese) | | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|
| rilevazione campione | p.offerta | sup. | indirizzo |
| Prezzo unitario 1 | 650 | 110 | via Galletti 2 |
| Prezzo unitario 2 | 380 | 42 | via 27 maggio |
| Prezzo unitario 3 | 500 | 45 | via Galletti 76 |
| Prezzo unitario 4 | 600 | 98 | Passaggio S. La Plata |
| Prezzo unitario 5 | 520 | 102 | via N. Da Napoli 3 |
| Prezzo unitario 6 | 490 | 60 | via san ciro 64 |
| Prezzo unitario 7 | 650 | 137 | via S.Maria di Gesù 37 |
| Prezzo unitario 8 | 470 | 80 | via Brancaccio 6/d |
| Prezzo unitario 9 | 530 | 85 | via Galletti 275 |
| Prezzo unitario 10 | 380 | 39 | via Buonriposo |
| Prezzo unitario 11 | 550 | 122 | vicolo Colluzio |
| Prezzo unitario 12 | 540 | 110 | corso dei Mille |
| Prezzo unitario 13 | 650 | 50 | via P.Balsamo |
| Prezzo unitario 14 | 550 | 100 | via Sperone |
| Prezzo unitario 15 | 680 | 85 | piazzale A. Garibaldi |
| Prezzo unitario 16 | 700 | 160 | via G.Mignosi |
| Prezzo unitario 17 | 480 | 63 | cortile Giardina |
| Prezzo unitario 18 | 700 | 124 | vicolo Colluzio |
| Prezzo unitario 19 | 600 | 150 | via del visone 14 |
| Prezzo unitario 20 | 550 | 100 | baglio Bagnara 14 |
| Prezzo unitario 21 | 220 | 110 | via F.Corazza 92 |
| Prezzo unitario 22 | 600 | 85 | via A.Gallo |
| Prezzo unitario 23 | 5000 | 820 | pressi Stazione centrale |
| Prezzo unitario 24 | 370 | 50 | via Oreto |
| Prezzo unitario 25 | 680 | 80 | via Lincoln |
| somma prezzo offerta | 18040 | | |
| somma superfici s | | 3007 | |
| prezzo medio p/s/ | | 6,00 | |

Determinato il prezzo di offerta medio (€/mq 1143,29) e il canone medio lordo pari a €/mq/mese 6,00; il saggio di capitalizzazione (r) sarà pari a:

$$6,00 \times 12 / 1143,29 = 0,0629 \times 100 = 6,29 (r)$$

Il valore locativo mensile netto del bene sarà pari al valore di mercato medio determinato al paragrafo 12) $\times (r) / 12$ secondo la formula seguente

$$\text{€ } 117.782,52 \times 0,0629 / 12 = \text{€/mese } 617,37 \text{ e in c.t. € /mese } \mathbf{615,00}$$

Valore locativo mensile LOTTO A

Il valore locativo o prezzo d'uso stabilito nel contratto di affitto del 01/10/2008 registrato il 21/10/2008 al n. 5618 serie 3/A non risulta inferiore di 1/3 rispetto al canone locativo come sopra determinato.

Si ha infatti che:

$$615,00 - 1/3 \times (615,00) = \text{€ } 410,00 < \text{€ } 500,00$$

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

In base alla documentazione esistente in atti e verificate da ispezione ipotecaria si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 7):

1) TRASCRIZIONE del 26/05/2004 - Registro Particolare 37828 Registro Generale 31169 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 38065/4171 del 19/05/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Palermo XXXXXXXXXXXX contro i sigg.ri XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 13/04/1047, avente ad oggetto l'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1345 piano I scala 5 in CF foglio n.91 p.lla 904 sub 40 ctg A/3 classe 6

2) TRASCRIZIONE del 26/05/2004 - Registro Particolare 37828 Registro Generale 31169 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 67428 del 15/11/1977 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, da potere di

XXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto l'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1345 piano I scala 5 in CF foglio n.91 p.lla 904 sub 40 ctg A/3 classe 6;

3) ISCRIZIONE del 26/05/2004 - Registro Particolare 312 Registro Generale 2645 Pubblico ufficiale ZALAPI' Domenico Repertorio 251411/6684 del 19/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in favore di Banca Nazionale del lavoro spa gravante sull'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1345 piano I scala 5 in CF foglio n.91 p.lla 904 sub 40 ctg A/3 classe 6;

4) TRASCRIZIONE del 12/08/2022 - Registro Particolare 41153 Registro Generale 32738 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PALERMO Repertorio 3113 del 09/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Roma gravante sull'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1345 piano I scala 5 in CF foglio n.91 p.lla 904 sub 40 ctg A/3 classe 6;

5) - DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE: Sono presenti difformità urbanistico-edilizie per cui sono stati stimati costo di ripristino e regolarizzazione; che rimangono a carico dell'acquirente;

6) DIFFORMITA' CATASTALI: presenti, si prevede presentazione di DOCFA variazione catastale per allineare lo stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale a seguito del completamento dell'iter di regolarizzazione edilizia di cui al punto 5; i cui costi sono tati detratti dal valore di stima;

7) REDAZIONE A.P.E. Attestato di prestazione energetica dell'immobile il cui costo è stato altrettanto detratto dal valore di stima;

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici l'area ove insistono i beni pignorati non risultano gravati da uso civico.

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

Dagli atti della procedura risultano gravanti sull'appartamento in questione debiti e morosità pregresse in favore del Condominio di corso dei Mille 1345, sia da dichiarazione resa dagli affittuari in data 05 giugno 2023, sia dall'Amministratore pro-tempore del condominio di corso dei Mille 1345, interpellato allo scopo, che ha fornito su richiesta dell'istante (mail del 10/07/2023 e risposta con mail del 26/08/2023 e 29/09/2023 in allegati 13) documentazione consistente nel Decreto ingiuntivo n.613/2023 e Decreto di esecutorietà n.885/2023 del 05/09/2023 in complessivi € 15.059,73 (vedi Atto di intervento del Condominio) e nell'**Estratto conto della morosità** riguardante l'immobile ulteriormente fornito (allegato 13.5). Dalla lettura

dei ulteriori documenti trasmessi dall'Amministratore, ossia ultimo bilancio preventivo e ripartizione preventiva (allegati 13.3, 13.4) si evince una spesa mensile per quote ordinarie variabile tra €/mq 30,00/60,00 circa.

Sono stati in tal senso acquisiti le **Tabelle millesimali condominiali** dell'edificio (allegato 13.2) , il **Regolamento edilizio** (allegato 13.1).

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011 , -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015.*

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: *"..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione"*.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo”. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita degli ultimi mesi/anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili nei siti telematici specializzati;

-le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di dette fonti è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla relativa attendibilità considerando che:

- i *prezzi* restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo. Dall'analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell'immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

-gli *asking price* sono un dato puntuale da cui è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi di mercato concretamente utilizzabili, possono essere considerati ai fini valutativi, ma con un "peso" ed un'attendibilità inferiore e soprattutto come verifica dei risultati di stima.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare *ex post* l'attendibilità del valore attribuito. Ai fini della stima del bene pignorato il sottoscritto ha considerato lo stato urbanistico-edilizio così come emergente dalle indagini effettuate; lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche, così come le condizioni posizionali, le dotazioni tecnologiche.

Il **criterio di stima** adoperato è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il *più probabile valore di mercato per confronto* con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Ha ritenuto infatti di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria, o il metodo del costo, avendo a disposizione dati

numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica.

-Il Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati

ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare qualitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

La **norma UNI 11612-2015** "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il *metodo di confronto del mercato*: "*Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in*

vendita (*asking price*); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.

Gli "*asking price*" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato².

Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli *asking price* (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 9,3%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*” pubblicato dalla Banca d’Italia - tabella 5- “*Rapporto tra prezzo pagato all’acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore secondo trimestre 2023*”.

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato applicando la suddetta aliquota di riduzione del 8,3%.

- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili ad uso abitativo di tipo economico dello stesso segmento di mercato nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (allegati. 12.1):

Comparabile A:

² “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Annuncio del 07/06/2022 Agenzia SOVRANO: appartamento corso dei Mille 1345: LUMINOSO APPARTAMENTO MQ 140 IN RESIDENCE CON POSTO AUTO Zona: Corso Dei Mille/Forum In zona ricca di servizi e a pochi minuti dal Centro Commerciale Forum di Palermo, proponiamo in vendita un luminoso appartamento in residence di mq 140, posto al 2° piano s.a. così composto: salone doppio, cucina abitabile con veranda, due camere da letto e due servizi ristrutturati. L'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo con caldaia, infissi in vetro/camera e completa la proprietà un posto auto assegnato. Attualmente locato. Per valutare la proposta commerciale personalizzata sulle vostre esigenze è possibile chiamare: AGENZIA Sovrano Immobiliare Via Umberto Giordano, 144 Palermo Tel. 0916813749 / Cell. 3292650184 email: info@sovranoimmobiliare.it

Mq 140/ € 149.000,00 x 0,917 = € 136.633,00; €/mq 975,95

Comparabile B:

Annuncio del 20/09/2023 Agenzia Tecnorete: via Carlo Gulì 42 Via Carlo Gulì, alle spalle del centro commerciale Forum, disponiamo di un piano rialzato all'interno di un contesto tranquillo e silenzioso. Internamente è composto da cucina che comunica con la veranda soggiorno ampio, camera da letto, cameretta, bagno e ripostiglio. L'immobile verte in ottimo stato, il balcone a cui si accede tramite il soggiorno è perfetto per coloro che amano ampi spazi esterni. La pavimentazione è in ceramica chiara e grazie anche alla doppia esposizione la casa appare molto luminosa. Il piano rialzato e' perfetto per coloro che cercano senza barriere architettoniche. Inoltre l'immobile e' dotato di posto auto di pertinenza. Attualmente abitata, verrà reso libero al rogito. Per maggiori dettagli contatta Simona al 3792535759 anche usufruendo del servizio whatsapp. E' visionabile ogni giorno previo appuntamento telefonico.

Mq 103/ € 135.000,00x0,917 = € 123.795,00; €/mq 907,00

Comparabile C:

Annuncio del 13/07/2023 Agenzia IMMOBILIARE TECNOCASA. Appartamento C.SO DEI MILLE 1474, VENDITA, PALERMO, 4 VANI L'IMMOBILE: In stabile di soli due piani, 1° piano in contesto residenziale. Il residence presente ampi spazi verdi condominiali e vantaggiosa è la presenza sia dei posti auto che delle cantine di pertinenza esclusiva. La zona giorno presenta doppio ingresso, il primo su cucina abitabile con veranda annessa ed esposizione sull'interno; ed il secondo ingresso su un comodo e luminoso soggiorno. Qui è presente un ampio balcone con vista esterna al residence sugli spazi verdi. La zona notte presenta invece, due camere da letto matrimoniali entrambe finestrate. Il bagno è uno, ed è munito di vasca. E' presente il ripostiglio, non manca il posto auto assegnato e la cantina di pertinenza esclusiva. Gli infissi sono in vetro-alluminio e la pavimentazione in ceramica chiara. Vi è metano e riscaldamento autonomo.

Mq 115/ € 112.000,00 x 0,917= € 102.704,00; €/mq 893,07

- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione (denominati A, B, C).

| Prezzo e caratteristica | A | B | C | Subject | Differenza marginale (€) |
|---------------------------|------------|------------|------------|---------|--------------------------|
| Va- Prezzo (€) | 136.633,00 | 123.795,00 | 102.704,00 | - ?? - | |
| Data | 07/06/2022 | 20/09/2023 | 13/07/2023 | - | - |
| Superficie | 140 | 103 | 115 | 131,90 | €/mq 893,07 |
| Manutenzione (*) | 0 | 1 | 0 | 0 | €/mq 200,00 |
| Livello piano | 2 | 0 | 1 | 1 | 0,02% Va |
| Servizi igienici | 2 | 1 | 1 | 1 | € 4.000,00 |
| Impianto di riscaldamento | 1 | 1 | 0 | 0 | € 4.500,00 |
| Posti auto/box | 0 | 0 | 0 | 0 | € 4.200,00 |
| Fruibilità | 1 | 1 | 1 | 1 | 5% Va |

| | | | | | |
|---------------------------|--------|----------|--------|---|-------|
| Ascensore | 0 | 0 | 0 | 0 | 5% Va |
| Prezzo unitario (€/mq) | 975,95 | 1.201,69 | 893,07 | ? | |

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni essendo i dati censiti al secondo trimestre 2022.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 136.633,00: 140 mq= € 975,95 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 123.795,00: 103 mq = € 1.201,89 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 102.704,00: 115 mq = € 893,07 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame il comparabile A presenta ubicazione ad un livello di accesso superiore al bene in esame; mentre il comparabile B ad un livello inferiore; il prezzo marginale relativo è il seguente:

- comparabile A: € 136.633,00 x 0,02 / (1+0,02) = € 2.679,07

- comparabile B: € 123.795,00 x 0,02 = € 2.475,90

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 200,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono;

buono/ottimo): alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci, rispetto al soggetto della valutazione, si applica variazione marginale rispetto al comparabile B:

-Prezzo marginale comparabile B: mq 103 x €/mq 250= € 25.750,00

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00. Si apprezzano per tutti i comparabili

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 4.200,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando €/mq 428,00x mq 10-vedi quotazioni Borsino immobiliare-).

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio.

Non si valuta per alcuno dei comparativi

Prezzo marginale per ascensore

Il coefficiente commenta la caratterizzazione per vicinanza al centro abitato o ai servizi principali della zona. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

-Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

| Prezzo marginale | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Superficie (€/mq) | -€ 975,95 | -€ 1.201,89 | -€ 893,07 |
| Data | - | - | - |
| Manutenzione | - | -€ 25.750,00 | - |
| Livello piano | -€ 2.679,07 | € 2.475,90 | - |
| Servizi igienici | 2 | 1 | 1 |
| Impianto di riscaldamento | -€ 4.500,00 | -€ 4.500,00 | -€ 4.500,00 |
| Posti auto | - | - | - |
| Fruibilità | - | - | - |
| Ascensore | - | - | - |

-Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l’immobile da

stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene.
In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario.

Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito dato:

| Prezzo e caratteristica | A | | B | | C | |
|----------------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| | Differenza | aggiustamento | Differenza | aggiustamento | Differenza | aggiustamento |
| Prezzo (€) | 136.633,00 | | 123.795,00 | | 102.704,00 | |
| Data | - | - | - | | - | |
| Superficie | (131,90- 140,00) -8,10 | - € 7.233,86 | (131,90- 103) +28,90 | +€ 25.809,72 | (131,90- 115,00) +16,90 | +€ 15.092,88 |
| Manutenzione | (0 -0) 0 | - | (0 -1) -1 | -€ 25.750,00 | (0-0) 0 | - |
| Livello piano | (1-2) -1 | -€ 2.679,07 | (1-0) +1 | + € 2.475,90 | (1-1) 0 | - |
| Servizi igienici | (1-2) -1 | -€ 4.000,00 | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - |

| | | | | | | |
|-----------------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|
| impiantistica | (0-1) -1 | -€ 4.500,00 | (0-1) -1 | -€ 4.500,00 | (0-1) -1 | -€ 4.500,00 |
| fruibilità | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - |
| Posti auto | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - |
| Ascensore | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - |
| Prezzo corretto | | € 118.220,07 | | € 121.830,62 | | € 113.296,88 |
| Prezzo <i>subject</i> | | | | | | € 117.782,52 |

- Sintesi conclusiva (Reconciliation)

Divergenza percentuale assoluta: (€ 121.830,62-€ 113.296,88)/ € 113.296,88x 100= 7,53% la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 117.782,52** (€/mq 892,96).

-DATI OSSERVATORI ECONOMICI

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata E9(periferica) microzona 2 -(vedi allegato 12.2): superficie -lorda-, stato conservativo -Normale- valore minimo: € 680,00; valore massimo: € 860,00.

L'agenzia "Nomisma" riporta per la zona considerata (PA25) quotazioni di zona aggiornate variabili tra il minimo di €/mq 777,39 a €/mq 1.091,34.

I valori del "Borsino Immobiliare" riportano per la zona considerata quotazioni aggiornate per immobili in fascia media variabili tra il minimo di €/mq 700,00 a €/mq 1.046,00 (vedi allegato 12.3).

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per “...oneri di regolarizzazione urbanistica, ..stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo”.

Dal valore di mercato determinato (€ 117.782,52) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 3.392,90; oltre € 300,00 per redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica).

Addivenendo così al **più probabile valore di mercato del bene pari a € 114.089,62** (€ 117.782,52- € 3.392,90 - € 300,00) e **in c.t. € 114.100,00** valore lotto - diconsi € centoquattordicimilacento e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione: 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di agibilità (queste ultime in questa sede non valutabili), l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente e tempistiche non definibili; 2) delle morosità pregresse per quote condominiali non pagate; 3) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione); 6) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

€ 114.100,00 -10%= € 102.690,00 e in c.t. € **103.000,00** (diconsi euro centotremila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

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

L'immobile risulta pignorato a favore del creditore procedente per la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) in danno della debitrice esecutata.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A -unico- che si compone di n° 55 pagine e n° 15 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/10/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA

.....


Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo;
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata;
3.2. planimetria catastale aggiornata; 3.3. estratto di mappa
- 4- Documentazione edilizia: 4.1 istanze acceso atti; 4.2. documenti inerenti il fascicolo di abitabilità del fabbricato;
- 5- Atto di compravendita di notaio D. Zalapì del 19/05/2004 rep.38065;
- 6- Atto di compravendita in notaio G.Maniscalco del 22/10/1974 rep 62474
- 7- Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RRII di Palermo;
- 8- Contratto di locazione del bene;
- 9- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 10- Evidenza delle difformità edilizie;
- 11- Documentazione fotografica;
- 12- Fonti utilizzate per la stima; 12.1. *asking price* 12.2 quotazioni OMI; 12.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 13- Documentazione inerente il Condominio di corso dei Mille 1345
- 14- Visura Catasto Energetico fabbricati Regione Sicilia;
- 15- Comunicazione con le parti; 15.1. comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;