

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva n. 543_2009 R.G.Es.

G.Es.: **Dott. ssa Alessia Lupo**

Custode giudiziario: **Avv. Fausta Firrarello**

PERIZIA

Lotto 4: appartamento 1° piano - Corso Alberto Amedeo, 8



20/10/2021

ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO.....	3
1.2. PROCEDURA ESECUTIVA	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO	5
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	8
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	16
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	20
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	22
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	23
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	25
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	26
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	26
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	26
2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	28
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	34
3. ELENCO ALLEGATI.....	35



PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, CF: FRRFRZ77T29G273G - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe, con provvedimento del 16/12/2020, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 21/12/2020, rassegna la seguente relazione di stima, redatta in base all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e in conformità ai quesiti del Decreto di Nomina.

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. 543_2009 R.G.Es.:

-immobile pignorato:

Appartamento ubicato in Palermo via Corso Alberto Amedeo, 8, piano primo e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 56 particella 515 sub 8 cat. A/3.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto in ordine cronologico a svolgere in sintesi le seguenti attività propedeutiche alla perizia di stima, sinteticamente così enucleate:

DATA	OPERAZIONI PERITALI
08/03/2021	Inizio indagine online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate al fine di acquisire per l'immobile pignorato la documentazione catastale aggiornata (visure, mappa, ecc.).
08/03/2021	Indagine ipocatastale per soggetto e per immobile tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate (Note di Trascrizioni, Elenco Formalità, ecc.).
10/03/2021	Acquisizione planimetria catastale.
12/05/2021	Acquisizione tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate della Nota di Trascrizione del 20/03/1972 Reg. Part. N. 8714 nascente da Atto di Donazione del 21/02/1972.
14/05/2021	Primo accesso e contestuale sopralluogo tecnico immobile con rilievi metrici, grafici e fotografici. Sopralluogo della microzona.
25/05/2021	Deposito verbale di sopralluogo tecnico.
11/06/2021	Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistico su richiesta del 06/05/2021.
20/06/2021	Redazione della planimetria con misurazioni dello stato reale luoghi in scala 1:100.
12/07/2021	Redazione della planimetria con indicazione grafica delle difformità tra la planimetria catastale vigente e lo stato effettivo dei luoghi.
05/08/2021	Richiesta Agenzia delle Entrate per acquisire planimetria catastale originaria d'impianto.
05/08/2021	Acquisizione tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate della -Annotazione della Sentenza di Condanna definitiva del 10/10/2009; -Nota di Trascrizione (dell'Annotazione Condanna definitiva) del 30/10/2009
20/09/2021	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata anche su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona avente per oggetto abitazioni di tipo popolare
05/10/2021	Acquisizione presso Archivio Notarile della relazione tecnica allegata all'Atto di Donazione del 21/02/1972.
10/10/2021	Sollecito richiesta Agenzia delle Entrate per acquisire planimetria catastale originaria.
13/10/2021	Consultazione per ricerca e successiva acquisizione online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate di due Atti di Compravendita relativi ad abitazioni ubicate nel medesimo edificio trascritti rispettivamente in data 18/06/2019 e in data 28/10/2019.
20/10/2021	Deposito telematico e contestuale trasmissione della copia di perizia al Creditore Procedente e al rappresentante legale del debitore esecutato



RISPOSTE AI QUESITI

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

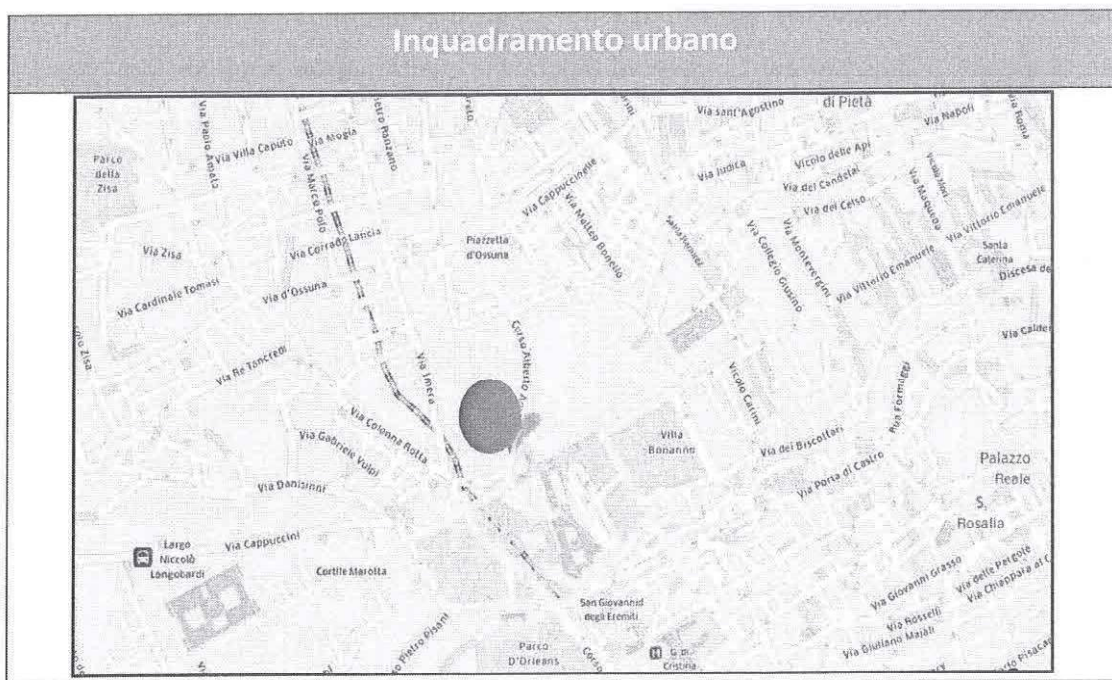
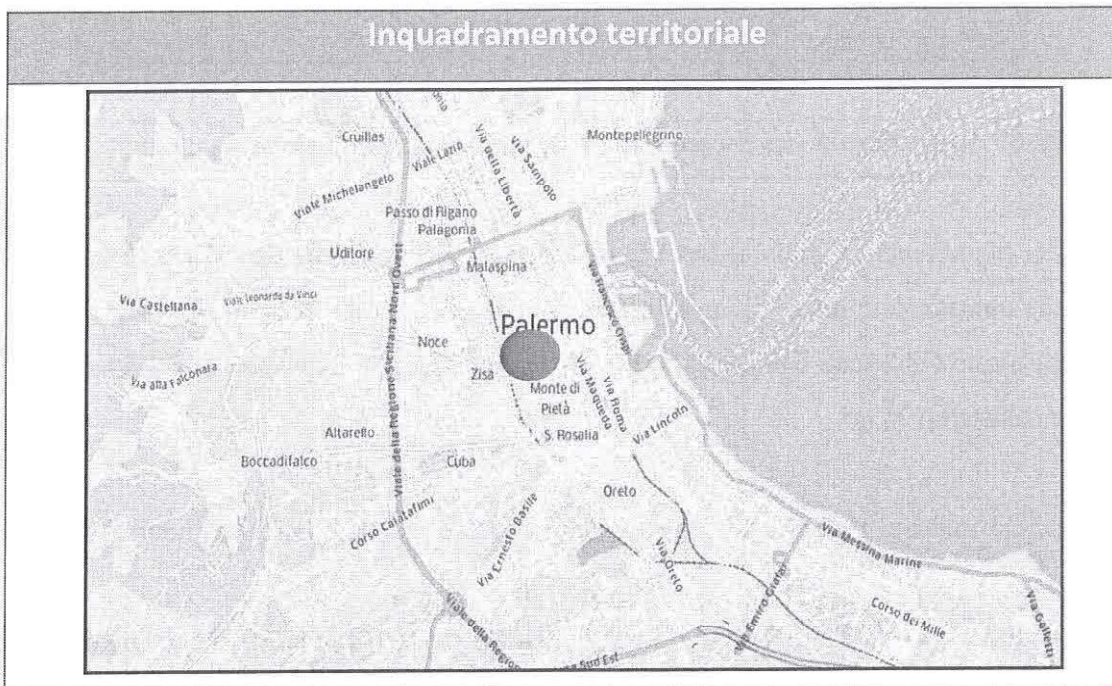
Oggetto del pignoramento immobiliare è la **quota intera (1/1) del diritto di proprietà** dell'unità residenziale ubicata al 1° piano di un fabbricato sito in **Palermo** in Corso Alberto Amedeo, n° 8 e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio **56, particella 515, sub 8 cat. A/3** consistenza 8,5 vani e superficie catastale 176 m².

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità del soggetto esecutato.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano **univocamente** il bene pignorato.

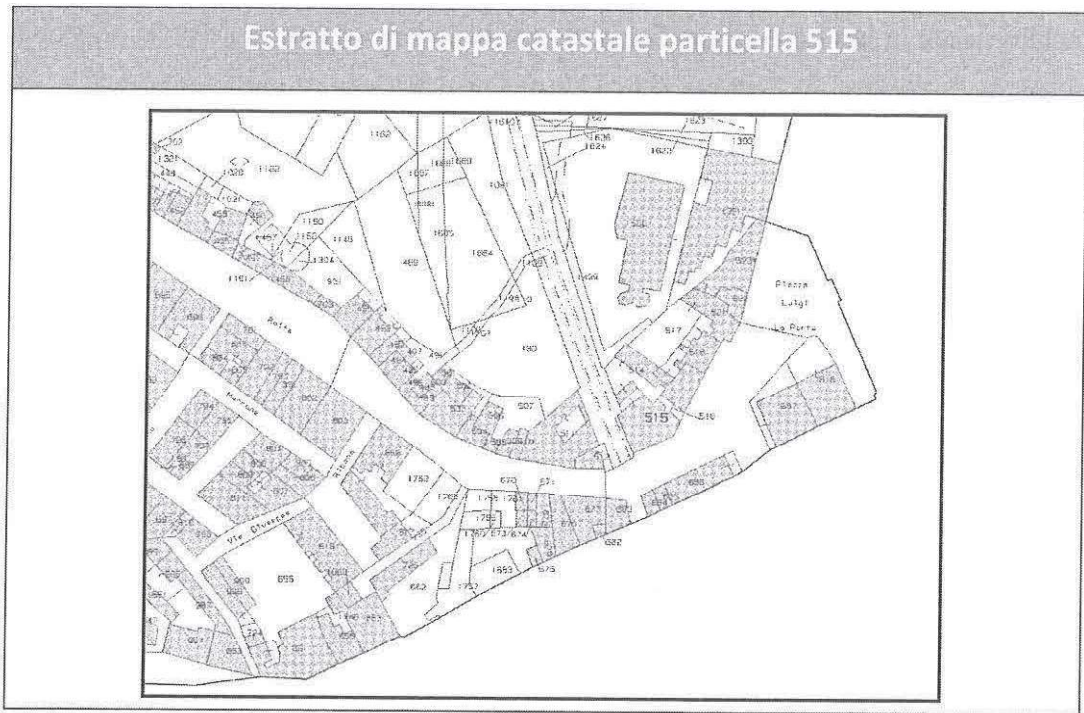
È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo e quelli indicati negli atti del Fascicolo che hanno originato il pignoramento in oggetto e nella Note di trascrizione degli stessi.





In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale ha dato **esito positivo** come si evince dal confronto delle immagini riportate di seguito mediante applicazione del sistema STIMATRIX FORMAPS (*Allegato 1*). Coordinate geografiche: 38.11212, 13.35170.





Lo scrivente ha ritenuto opportuno e conveniente ai fini di una vendita più vantaggiosa e agevole di considerare l'immobile pignorato ovviamente come un **unico lotto**.



Con riferimento e rispetto all'estratto di mappa catastale (*Allegato 2*), elenco immobili e alla planimetria catastale vigente (*Allegato 3*) l'appartamento pignorato ha le seguenti coerenze:

- a NORD – EST confina con area esterna e immobile censito col sub 9 di proprietà terzi;
- a NORD - OVEST confina con area esterna;
- a SUD - EST con via Colonna Rotta e Corso Alberto Amedeo;
- a SUD - OVEST con strada ferrata.

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

Lotto unico costituito da un appartamento ubicato al 1° piano di un fabbricato sito in Palermo con ingresso in Corso Alberto Amedeo, 8.

Zona

L'immobile ricade in una zona geograficamente molto centrale all'interno del centro storico della città di Palermo in prossimità dell'importante e monumentale Corso Vittorio Emanuele.

Nello specifico Corso Alberto Amedeo che si snoda da Piazza Vittorio Emanuele orlando, sede Palazzo di Giustizia, sino a piazza Indipendenza, si sviluppa in prossimità di importanti rioni storici caratterizzati dalla presenza di pregevoli mete turistiche (palazzi, chiese, musei, giardini, ecc.).

L'area nel complesso presenta peculiarità popolari con una destinazione urbanistica mista prevalentemente residenziale ma geograficamente in parte differente e con varie contraddizioni.

In particolare percorrendo Corso Alberto Amedeo nella parte a destra la zona è contraddistinta da una scarsa presenza di attività commerciali, esistenza di fabbricati di vecchia costruzione di modesto livello architettonico, in condizioni conservative spesso appena sufficienti; mentre nella parte terminale a sinistra si trova una delle aree architettonicamente e dal punto di vista monumentale più pregiate della città.

A circa 50 metri dall'edificio in oggetto infatti si trova Piazza Indipendenza ma soprattutto attraverso Porta Nuova inizia Corso Vittorio Emanuele, la strada più antica di Palermo, chiusa al traffico veicolare, dove prospettano numerosi monumenti importanti (palazzi storici restaurati, la Cattedrale, il Palazzo Reale, edifici religiosi, ecc.) e diverse attività economiche (commerciali, terziarie, ricettive, di ristorazione).



La microzona, che risulta in generale ben urbanizzata con un sufficiente numero di servizi pubblici, presenta quindi forte contrasti dal punto di vista socio/economico: da un lato (l'area tra la via Colonna Rotta, via Imera, via D'Ossuna), si registrano livelli significativi di disagio con diverse problematiche mentre da un altro (Corso Vittorio Emanuele) si segnala un continuo sviluppo economico con varie iniziative edilizie.

L'edificio nel quale è ubicato il cespite pignorato presenta unico ingresso in Corso Alberto Amedeo, n.8. L'area si contraddistingue per una discreta accessibilità e da una scarsa dotazione di parcheggi. Il centro della città di Palermo, rappresentato da via Ruggero Settimo dista dall'immobile in oggetto circa 1,7 Km, mentre l'accesso autostradale più vicino si trova a circa 3 Km.

DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE

Il bene staggito è un appartamento di superficie lorda complessiva pari a 173,15 m², ubicato al 1° piano (2° elevazione fuori terra) di un edificio in muratura portante, privo di ascensore, con unico ingresso in via Corso Alberto Amedeo, n° 8.

L'immobile ha una conformazione planimetrica irregolare e si articola come riportato nella planimetria stato dei luoghi (*allegato 4*) in una saletta ingresso, 1 corridoio di disimpegno in due sezioni, 4 camere/vani, 1 ripostiglio, 1 disimpegno, 1 cucina, 1 wc e 1 lavanderia. L'immobile è dotato di 2 balconi rettangolari di cui uno con affaccio su Corso Alberto Amedeo e un altro più lungo con affaccio su via Colonna Rotta oltre ad una terrazza posteriore di 26,60 m² che prospetta sulla linea ferrata.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2021 si sono rilevate le seguenti caratteristiche costruttive e architettoniche prevalenti:

- struttura portante edificio*: muratura con copertura piana;
- scala comune*: dritta con più ripiani con pedate marmoree e corrimano in ferro battuto;
- tamponatura*: muratura;
- porta d'ingresso appartamento*: lignea;
- pavimentazione interna*: graniglia;
- pareti interne*: intonacate;
- infissi interni*: lignei;
- serramenti*: porte girevoli tamburate (con o senza vetro), porte finestre con telaio ligneo;
- wc*: n.1 con doccia;
- balconi*: pavimentazione marmorea e parapetto in ferro battuto;



-*impianti primari domestici*: presente impianto elettrico e idrico. Cucina con bombola a gas;

-*impianto smaltimento acque reflue*: allacciato alla rete dinamica comunale;

-*stato impianti*:

▪ impianto elettrico in condizioni normali ma necessario di una verifica.

Utenza n. 917751153. Matricola contatore n. 05940118.

▪ Impianto idrico in buone condizioni. Contatore, in adeguato stato, posizionato nell'androne condominiale. Matricola contatore n. 02 – 06066;

-*certificato Di.Co impianti.*: assenti;

-*certificato APE.*: sprovvisto;

-*certificato di Abitabilità*: assente.

L'immobile ha le seguenti dimensioni:

-*superficie coperta lorda*: 173,15 m²;

-*superficie netta utile*: 130,95 m²;

-*altezza*: 3,65 ml;

-*superficie terrazza*: 26,60 m².

-*superficie n.2 balconi*: 11,80 m².

L'immobile ha un livello di luminosità discreto, un elevato grado di esposizione su 3 lati e un livello di soleggiamento sufficiente.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è **ante 1939** come si evince dalla documentazione tecnico/legale acquisita, dalle caratteristiche costruttive dell'edificio e dalla ubicazione nel centro storico.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono **complessivamente sufficienti**.

Si segnala la presenza comunque dei seguenti lievi danneggiamenti:

- 1) fessurazioni nell'intonaco esterno del muro di tompagno e del cornicione in corrispondenza della sommità dei balconi;
- 2) distacchi e sfogliature nella malta dell'intradosso del soffitto in una camera;
- 3) limitate e circoscritte macchie, alterazioni del colore e rigonfiamenti per umidità nelle pareti interne.



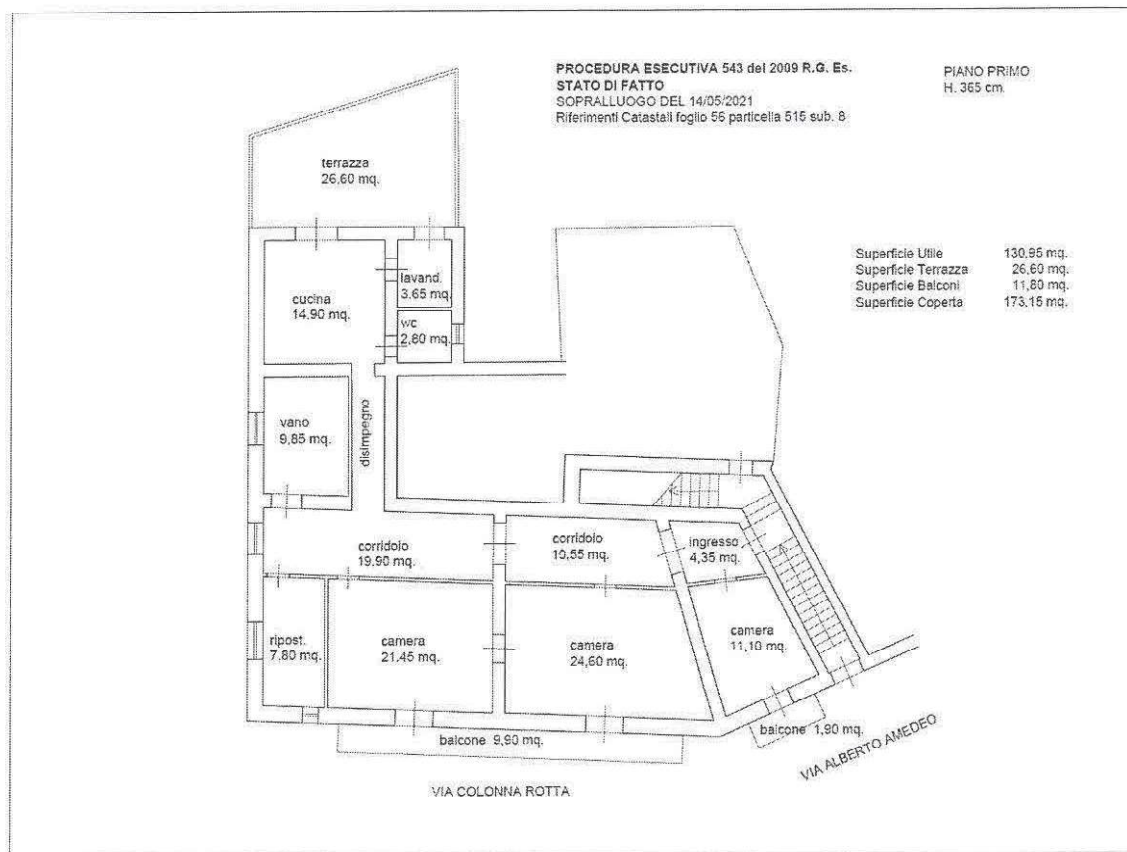
ING. FABRIZIO FERRO

Non è costituito un condominio e non vi sono parti in comune con altre proprietà fatta eccezione per la scala di accesso e per tutti gli altri beni ritenuti di uso e godimento comune a norma dall'art. 1117 del c.c..

L'appartamento in sede di sopralluogo è risultato locato con un contratto di locazione di decorrenza annuale.

A seguire si riporta la planimetria dello stato di fatto, con indicate le superfici di tutti i locali e pertinenza esterne, così come rilevato in sede di sopralluogo del 14/05/2021 (*Allegato 4*)





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Trattandosi inoltre di un immobile composto da superficie principale (appartamento) e da superficie accessoria di "ornamento" (terrazza e balconi), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, le superfici complementari delle pertinenze a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1. Per i balconi e le terrazze la superficie si è misurata fino al contorno esterno.



In pratica in base ai principi adottati dal D.P.R. 138/1998:

- ✓ per la terrazza ponderando la dimensione pari a 26,60 m² (superiore a 20 m²), il carattere accessorio e la comunicazione diretta con l'immobile si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 30%;
- ✓ per i balconi ponderando la dimensione complessiva di ciascuno pari a 11,80 m² e ponderando le stesse caratteristiche sopramenzionate si è di applicato lo stesso coefficiente di ragguglio pari al 30%.

A seguire la tabella riepilogativa per il calcolo della superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza
Appartamento	130,95 mq	173,15 mq	1,00	173,15 mq	3,65 ml
Terrazza		26,60 mq	0,30	7,98 mq	
Balconi		11,80 mq	0,30	3,54 mq	
Superficie lorda complessiva		211,55 mq			
Totale superficie commerciale				184,67 mq	

La superficie commerciale complessiva ai fini valutativi del lotto pignorato è pari a **184,67 m²**.

Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico (*Allegato 5*) del cespite pignorato.



Edificio in oggetto



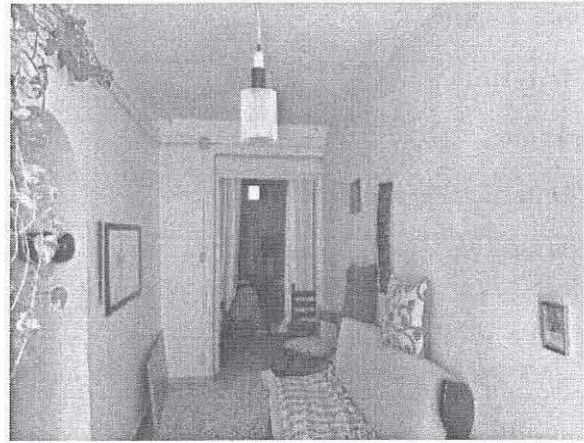
Scala condominiale



Interni appartamento



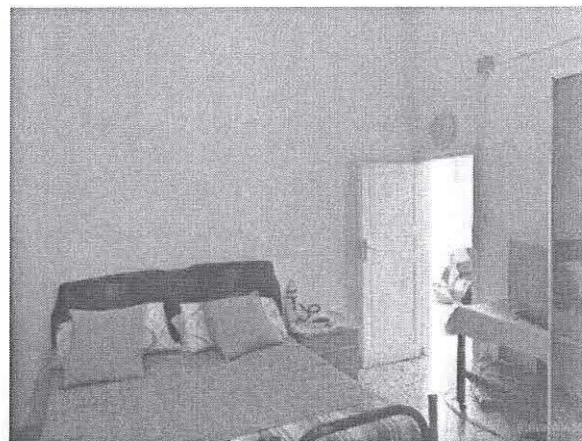
Interni appartamento



Interni appartamento



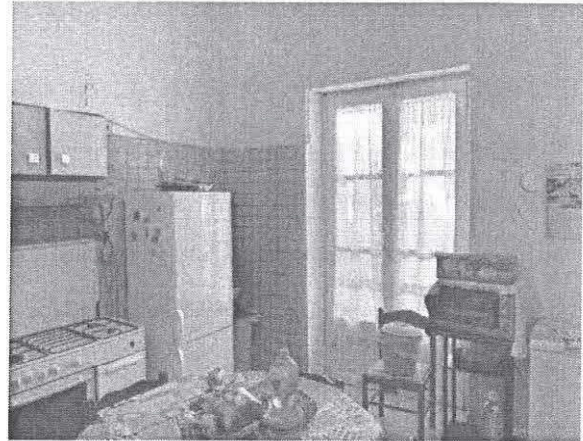
Interni appartamento



Interni appartamento



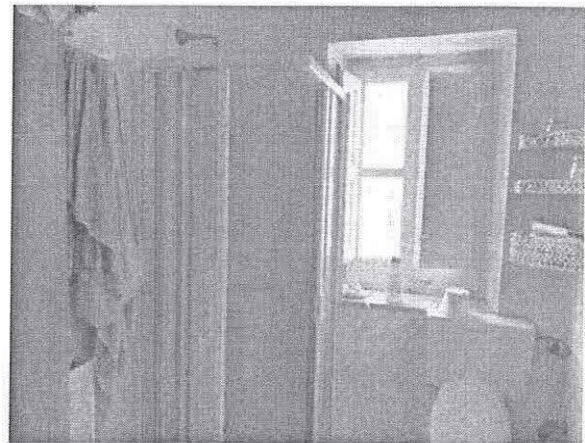
Interni appartamento



Interni appartamento: cucina



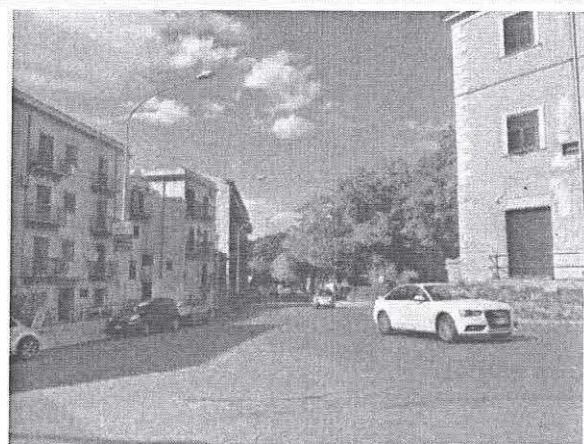
Interni appartamento: wcd



Terrazza posteriore



Contesto di zona Corso Alberto Amedeo



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

LOTTO UNICO: appartamento, di superficie lorda complessiva pari a 173,15 m² oltre terrazza ad uso esclusivo e n.2 balconi, ubicato al 1° piano (2° elevazione fuori terra) di un edificio d'epoca in muratura portante, privo di ascensore, con unico ingresso in Corso Alberto Amedeo, 8. Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il Foglio 56 particella 515 sub 8 cat. A/3 consistenza 8,5 vani e superficie catastale 176 m² come da estratto della visura catastale. (*Allegato 2*)

La categoria catastale del cespite è A/3 ovvero "Abitazioni di tipo economico" e indica unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

L'area su cui insiste l'edificio è identificata al Catasto Terreni del Comune di Palermo con Foglio 56 particella 515 *ENTE URBANO* di superficie 352 m² (*Allegato 2*).

A seguire la planimetria catastale ultima presentata in data 10/09/1985 (*Allegato 3*).



Data presentazione: 10/09/1985 - Data: 10/03/2021 - n. T337235 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

M. n. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

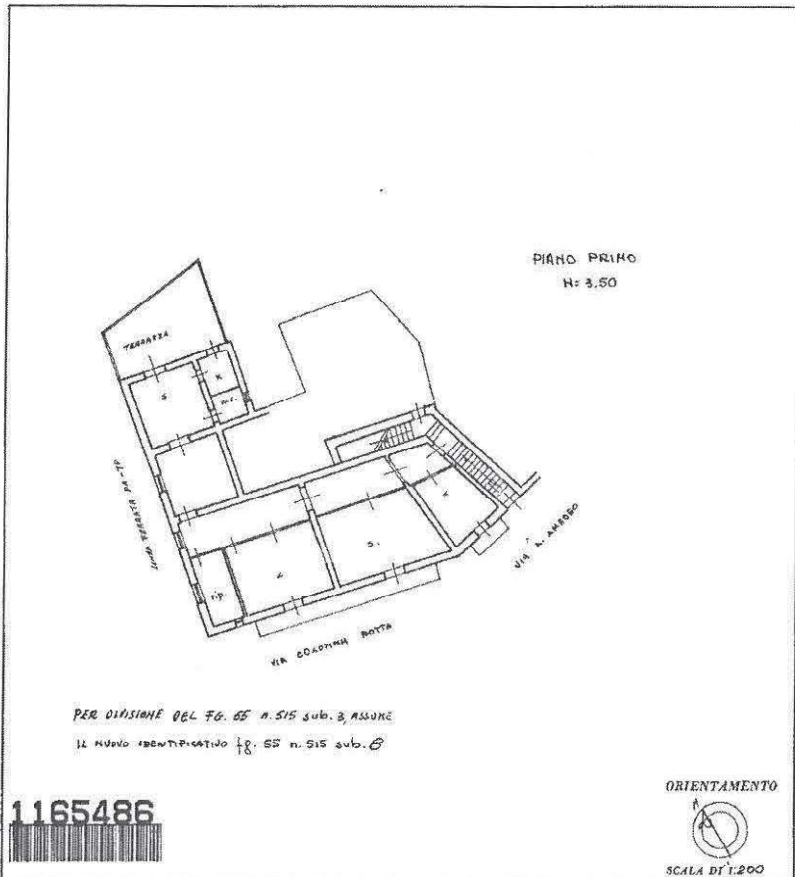
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via ALBERTO AMEDEO, 8

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	10 SET 1985
PROT. N°	1436

Compilata dal
TEDESICO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PALERMO

NATA

Firma: [Signature]

Utili planimetria in atti

Data presentazione: 10/09/1985 - Data: 10/03/2021 - n. T337235 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G
Totali fogli: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2021 - Comune di PALERMO (G273) - Foglio: 56 - Particella: 515 - Subalterno: 8 - Piano: 01 - Corso ALBERTO AMEDEO n. 8 piano: 1;

Firmato Da: FERRO FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a00df



L'immobile catastalmente **non è conforme**.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto alla planimetria catastale vigente che hanno originato una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e nello specifico:

- 1) demolizioni parziali di 3 muri portanti con apertura di porte e realizzazione di un disimpegno;
- 2) chiusura di due pareti e costruzione di un tramezzo.

La regolarizzazione catastale con la conseguenziale redazione di nuova planimetria è possibile attraverso la procedura DOCFA dopo la normalizzazione edilizia la cui descrizione è rimandata alla risposta del quesito n. 6.

I costi inerenti solo la regolarizzazione catastale sono stimati, tenendo conto anche della dimensione medio/grande dell'immobile, in questa sede in € 700,00.

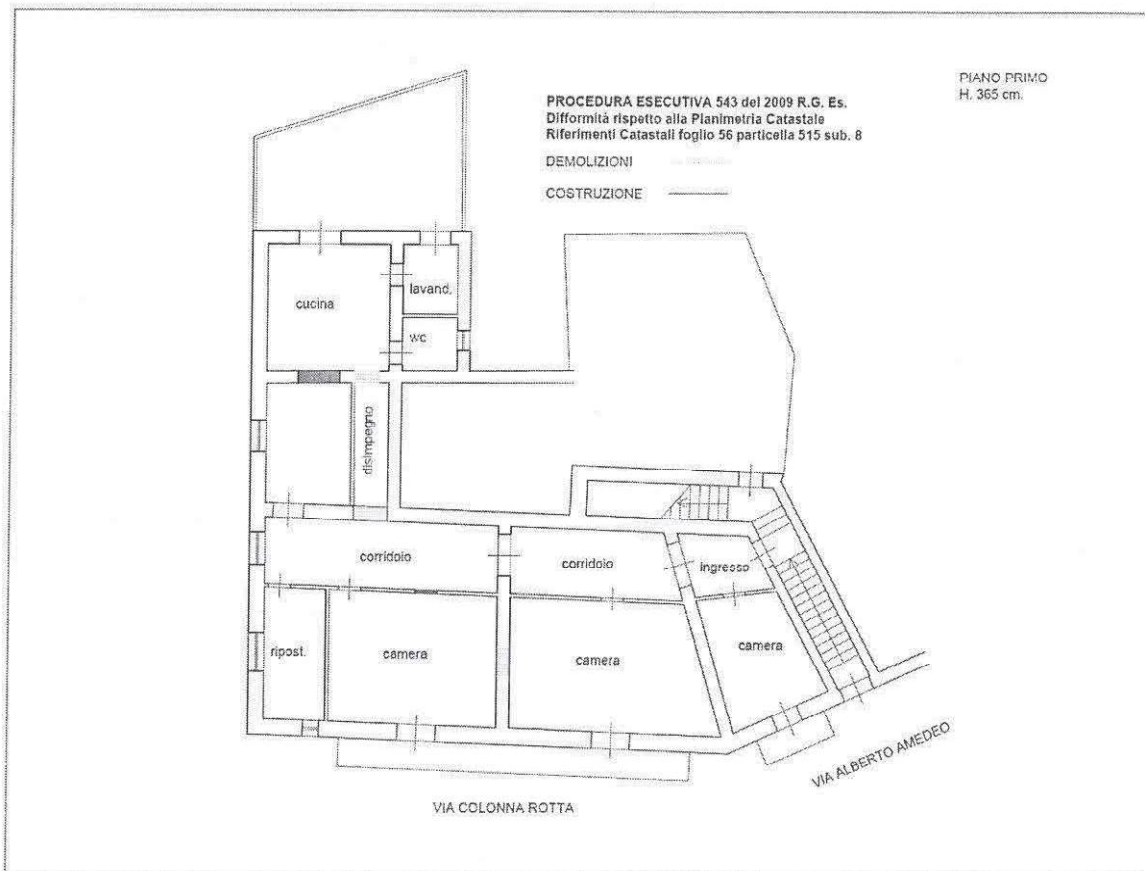
Si conferma l'**esatta corrispondenza** formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto con quelli indicati sia negli atti del fascicolo e di provenienza.

Si segnala che la dicitura "per divisione del fg 55 n. 515 sub 3" presente nella planimetria catastale vigente è errata. Infatti dall'annotazione della visura catastale è riportato che è stata "erroneamente dichiarata come divisione per separate porzioni con prot.1436/85 mentre trattasi di variazione per errata rappresentazione grafica della scheda 8621a/72 presentata allegato all'atto di divisione notaio leto rep. 171916 d. v.8621/72 - istanza prot. 190345/06."

In data 05/08/2021 e successivo sollecito del 10/10/2021, per avere una maggiore contezza della storia evolutiva dell'immobile pignorato, si è richiesta all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate la planimetria storica d'impianto ma con esito negativo in quanto non presente in archivio (informatico e cartaceo).

A seguire l'indicazione grafica delle difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la vigente planimetria catastale (*Allegato 6*).





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

LOTTO UNICO	
Bene pignorato	Quota intera (1/1) della piena proprietà di un appartamento ubicato al 1° piano con terrazza e n.2 balconi.
Ubicazione	Molto centrale. Corso Alberto Amedeo n°8 - Palermo
Identificazione catastale	Foglio 56, particella 515, sub 8 cat. A/3 consistenza 8,5 vani e superficie catastale 176 m ² .
Consistenze	Superficie Lorda appartamento: 173,15 m²
	Superficie netta appartamento: 130,95 m²
	Superficie complessiva area esterna (terrazza + balconi): 38,40 m²
	Superficie commerciale complessiva 184,67 m²
Destinazione d'uso	Unità immobiliare a destinazione residenziale.
Descrizione	<p>Il bene staggito è un appartamento ubicato al 1° piano di un edificio in muratura portante, privo di ascensore, con unico ingresso in via Corso Alberto Amedeo, n° 8.</p> <p>L'immobile ha una conformazione planimetrica irregolare e si articola in saletta ingresso, corridoio di disimpegno in due sezioni, 4 camere/vani, ripostiglio, disimpegno, cucina, wc e lavanderia. L'immobile è dotato di 2 balconi con affaccio su Corso Alberto Amedeo e su via Colonna Rotta oltre ad una terrazza posteriore.</p>
Contesto di zona	<p>L'immobile ricade in una zona ben urbanizzata, all'interno del centro storico della città di Palermo in prossimità dell'importante e monumentale Corso Vittorio Emanuele con diverse attività economiche. L'area nel complesso presenta peculiarità popolari con una destinazione urbanistica mista prevalentemente residenziale.</p> <p>In particolare percorrendo Corso Alberto Amedeo nella parte a destra si registra una scarsa presenza di attività commerciali con fabbricati di modesto livello architettonico mentre nella parte terminale a sinistra si trova Piazza Indipendenza da dove diparte Corso Vittorio Emanuele.</p>
Accessi	Unico da scala e ingresso condominiale sito in Corso Alberto Amedeo.



Confini	NORD – EST confina con area esterna e immobile censito col sub 9 di proprietà terzi; NORD - OVEST confina con area esterna; SUD - EST con via Colonna Rotta e Corso Alberto Amedeo; SUD - OVEST con strada ferrata.
Conformità catastale	Lo stato interno dei luoghi non corrisponde alla vigente planimetria per alcune lievi difformità.
Conformità edilizia	L'epoca di realizzazione dell'immobile è ante 1939 Si sono riscontrate alcune difformità, coincidenti con quelle catastali. Necessario procedere alla presentazione di una pratica di PDCS con intervento edilizio di cerchiatura delle aperture realizzate nei muri portanti. Immobile sprovvisto di Certificato di Abitabilità
Servitù – Usi civici	Non risultano gravare sull'immobile pesi, usi civici ed oneri di natura diversa quali censo e livello.
Condizioni manutentive	Le condizioni manutentive dell'immobile sono complessivamente sufficienti. Si segnala la presenza di leggeri danneggiamenti quali fessurazioni nell'intonaco esterno del muro di tompagno, sfogliature nella malta del soffitto in una camera e circoscritte macchie e rigonfiamenti per umidità nelle pareti interne.
Stato occupazionale	Occupato in virtù di un contratto di locazione non più valido.
Impianti	Sono presenti tutti gli impianti primari domestici in adeguato stato e funzionanti. Necessaria verifica di controllo tutti gli impianti. Non esistono Di.Co. e non è presente l'APE.
Destinazione urbanistica	La part.lla 515 in cui insiste l'edificio in oggetto ricade in parte in zona territoriale omogenea A2 "Tessuti urbani storici" e in parte "aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico" per la presenza tra l'altro di pericolo di frana, crollo, scivolamento inondazioni e alluvionamenti. Inoltre gravano diversi vincoli urbanistici e limitazioni edificatorie tra i quali il <i>complesso catacombale dell'area Papireto</i> e l' <i>Area di Fascio di Rispetto della Ferrovia</i> .
Prezzo base asta	€ 110.000,00



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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito a partire dal 08/03/2021 si è proceduto ad una ricerca ipocatastale anche tramite online sistema Sister Agenzia delle Entrate e degli atti di Provenienza.

L'unità pignorata è pervenuta al soggetto esecutato in forza di Atto di Donazione (*Allegato 7*).

In data 05/10/2021 si è anche acquisito presso l'archivio Notarile la relazione tecnica allegata all'atto di provenienza sopramenzionato.

Sussiste la **continuità nelle trascrizioni** per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



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

L'epoca di realizzazione dell'immobile è **ante 1939** come si evince dalla documentazione tecnico/legale acquisita, dallo studio delle caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio e dalla zona di ubicazione (centro storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile ad oggi dal punto di vista edilizio/concessorio **non è conforme**.

Come già asserito l'appartamento presenta alcune difformità edilizie coincidenti con quelle catastali che si riportano:

- 1) demolizioni parziali di 3 muri portanti con apertura di 3 porte e realizzazione di un disimpegno;
- 2) chiusura di due porte e costruzione di un tramezzo.

Si rimanda al grafico con l'indicazione delle difformità in risposta al quesito n.3.

VERIFICA CONDIZIONI DI SANABILITÀ

In base alla tipologia degli abusi rilevati, in considerazione della caratterizzazione urbanistica della zona in cui insiste l'edificio, della conformazione edilizia del cespite, della verifica delle condizioni della "doppia conformità" (disciplinata dall'art. 36 del dpr 380/01 con intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che della presentazione della domanda) e della natura strutturale dei manufatti modificati si è giunti alla conclusione che per poter sanare l'immobile occorre procedere con la presentazione di una pratica di PDCS (Permesso di Costruire in Sanatoria) applicando il dettato dell'art. 21 della L.N. 64/74.

In sintesi occorre un intervento edilizio di ripristino della condizione strutturale iniziale di rigidità e di resistenza consistente nella messa in opera della cosiddetta "cerchiatura" ovvero nell'applicazione di un telaio in acciaio attorno alle nuove aperture realizzate.

I lavori edili relativi la cerchiatura delle 3 aperture nei muri portanti, in considerazione delle opere complementari (saldatura, realizzazione cordolo, riempimento, intervento sulla pavimentazione, intonacatura, ecc.) e che sovrastante l'immobile è presente solo un appartamento, sono stimati in questa sede a corpo prudenzialmente in 4.000 €.



Le spese relative alla stesura della pratica edilizia comprendendo il compenso del professionista abilitato, la direzione lavori, la redazione dei vari elaborati, la consultazione del Genio Civile e la compilazione dei vari allegati sono stimate in questa sede in 4.000 €.

Inoltre occorre considerare il costo degli oneri pari al 20% del computo estimativo dei lavori (preventivati in 4.000 €) ovvero 900 € oltre ai diritti di segreteria pari a 516 €.

Con la pratica di PDCS si procederebbe alla regolarizzazione anche degli abusi minori riscontrati (realizzazione tramezzo e chiusura di due porte).

In conclusione, come da tabella sottostante, i costi complessivi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendendo i lavori completi di "cerchiatura", la spesa per la redazione e presentazione della pratica edilizia di PDCS e i costi accessori è pari a € 9.416,00

LAVORI EDILI DI CERCHIATURA	€ 4.000,00
PRESENTAZIONE PRATICA PDCS + ART 21 GENIO CIVILE	€ 4.000,00
ONERI (20% COMPUTO ESTIAMTIVO LAVORI)	€ 900,00
DIRITTI ISTRUTTORIA PRATICA PDCS	€ 516,00
TOTALE	€ 9.416,00

Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 09/06/2021 Prot. uscita 721770 (*Allegato 8*) acquisito in data 11/06/2021 in base al P.R.G. approvato con D. Dir n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N. 124 del 13/03/2002 e visto il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005, la part.IIa 515 in cui insiste l'edificio in oggetto ricade in parte in Zona territoriale omogenea A2 "Tessuti urbani storici" e in parte "aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico" per la presenza di frana, crollo, scivolamento, ribaltamento di masse lapidee, cono alluvionali e di detrito, colate di fango, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti.

Sulla part.IIa 515 insiste un manufatto classificato "netto storico" con previsione di Scheda Norma di "Edilizia in linea".



Inoltre gravano i seguenti vincoli urbanistici e limitazioni edificatorie:

- Aree caratterizzate da cave storiche a fossa, cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche;
- Area all'interno del *complesso catacombale dell'area Papireto* dichiarato di interesse storico e artistico secondo la Nota 3225/1982 Assessorato Beni Culturali;
- Area di *Fascio di Rispetto della Ferrovia*;
- Area di interesse archeologico *complesso catacombale dell'area Papireto* di cui alla Nota 3841/2016 della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo.

Emerge che la caratterizzazione urbanistica della zona consente **interventi edilizi straordinari molto parziali e limitativi**.

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

In sede di sopralluogo si è accertato, come da verbale di sopralluogo del 14/05/2021, che l'immobile è occupato da soggetti terzi in virtù di un contratto di locazione non opponibile alla procedura (*Allegato 9*).

Su richiesta del Custode Giudiziario (Avv. Fausta Firrarello) il sottoscritto ha proceduto alla quantificazione attuale dell'indennità di occupazione.

Ponderando vari elementi quali tra i principali:

- a) ubicazione in pieno centro storico a ridosso del monumentale Corso Vittorio Emanuele;
- b) posizionamento al piano primo in un edificio d'epoca non di pregio e senza ascensore;
- c) dimensione commerciale molto grande e una forma planimetrica allungata;
- d) mercato immobiliare degli affitti nella zona tendenzialmente dinamico;
- e) condizioni manutentive e impiantistiche sufficienti con un grado di finitura di livello basso.

Lo scrivente è giunto alla conclusione che l'indennità di occupazione corretta è pari a € 5.490,00 anno ovvero 450 €/mq mese (*Allegato 10*).



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

Dall'analisi dell'elenco formalità tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate dallo studio del fascicolo telematico non si rileva la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Non esiste Regolamento Condominiale.

Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A)Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (detratti dal valore della stima):

Oneri catastali ed edilizi per la regolarizzazione

B)Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura

Attuale pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Con nota prot. n. 84368 del 14.10.2021, in riscontro alla richiesta del 05/10/2021 di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia comunica che "visti gli atti demaniali del Comune di Palermo l'immobile in oggetto non risulta interessato da diritti di uso civico" (Allegato 11).

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello. L'immobile, come già menzionato nell'analisi del CDU, ricade in una zona gravata da diversi e limitanti vincoli urbanistici.



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

L'immobile pignorato è ubicato al piano primo di un edificio costituito complessivamente da n.4 unità immobiliari.

Trattandosi di edificio in "condominio minimo" non esistono formali spese fisse di gestione e manutenzione sono vigenti solo le norme dettate dalla disciplina generale sulla comunione.

Non vi sono parti in comune con altre proprietà fatta eccezione per la scala di accesso e per tutti gli altri beni ritenuti di uso e godimento comune a norma dall'art. 1117 del c.c. quali l'androne, la scala, tubi di carico e scarico degli impianti e dei servizi comuni, il collettore principale idrico e della fognatura, ecc.. A seguire l'elenco immobili con la relativa identificazione di tutte le unità immobiliari posizionate nell'edificio con ingresso in Corso Alberto Amedeo, 8.

55	515	7	2	Euro 368,38	CORSO ALBERTO AMEDEO, 8 Piano 2
56	515	8	2	Euro 412,65	CORSO ALBERTO AMEDEO, 8 Piano 1
50	515	9	2	Euro 242,73	CORSO ALBERTO AMEDEO, 8 Piano Terr. FR.
56	515	10	2	Euro 364,10	CORSO ALBERTO AMEDEO, 8 Piano 2.3

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Metodologia applicata

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (*vendita forzata*) e della tipologia dell’immobile (*appartamento*) e della destinazione d’uso (*residenziale*) si è deciso di procedere mediante l’applicazione del criterio fondamentale dell’estimo e usuale per questa categoria di stima: il metodo comparativo.

Sintetizzando il postulato dell’estimo il “criterio comparativo” consiste nella determinazione del valore dell’immobile sulla base del confronto di beni, aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona (*microarea intorno a Corso Alberto Amedeo a ridosso di Piazza Indipendenza e Corso Vittorio Emanuele*) o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Fonti di informazione

Per la stima dell’immobile pignorato si sono utilizzate diverse fonti di informazione

In particolare atti di compravendita relativi ad appartamenti siti nel medesimo edificio (Corso Alberto Amedeo, 8) in condizioni manutentive insufficienti e necessari di ristrutturazione:

1. Atto di *Compravendita* trascritto in data 12/06/2019 ai nn. 26295/19960 relativo ad un appartamento sovrastante l’unità immobiliare oggetto di valutazione.
2. Atto di *Compravendita* trascritto in data 28/10/2019 ai nn. 47328/36416 relativo ad un appartamento adiacente all’unità immobiliare oggetto di valutazione.

e richieste e offerte a libero mercato presso agenzie immobiliari site nella medesima zona o aventi in gestione appartamenti ubicati nella stessa area:

3. Agenzia immobiliare *Affiliato Tecnocasa Studio Indipendenza S.A.S.* in Corso Pietro Pisani;
4. Agenzia immobiliare *Frimm immobiliare Olivuzza* Corso Camillo Finocchiaro Aprile;
5. Agenzia immobiliare *Punto Immobiliare Indipendenza S.A.S.* Corso Calatafimi, 9;
6. Agenzia immobiliare *Campo Immobiliare* via Messina Marine 473;
7. Agenzia immobiliare *Castelnuovo Immobiliare srl* Piazza Castelnuovo, 135.



Gli atti trascritti (*Allegato 12*) sono stati ottenuti tramite consultazione online del sistema Sister Agenzia delle Entrate effettuata in data 13/10/2021.

Come ulteriore conferma e solo per avere un'indicazione di massima sul range di valori relativi ad abitazioni di tipo economico nella microzona si sono ricavati i più recenti dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio.

Corso Alberto Amedeo ricade nella zona OMI "Centrale/DOSSUNA-COLONNA ROTTA-ALBERTO AMEDEO che indicano per la tipologia in oggetto (*abitazione di tipo economico*) valori compresi tra i 630 – 830 €/mq mentre per la tipologia *abitazioni civili* valori compresi tra i 830 – 1.150 €/mq (*Allegato 13*).

Mercato immobiliare di riferimento

La stima del valore di un immobile si basa anche sulla conoscenza del tessuto immobiliare in cui si trova sotto l'aspetto edilizio e socio-economico e sul contesto di mercato di riferimento in cui il medesimo cespite è inserito. Il quartiere presenta caratteristiche in parte popolari con diverse eccezioni e una destinazione urbanistica mista prevalentemente residenziale.

Alle spalle dell'edificio in cui è ubicato il cespite pignorato la zona è contraddistinta da una scarsa presenza di attività commerciali e con un tessuto edilizio caratterizzato dall'esistenza di fabbricati di vecchia costruzione di modesto livello architettonico in condizioni conservative spesso appena sufficienti; mentre nella parte frontale a circa 50 metri si trova Piazza Indipendenza ma soprattutto Corso Vittorio Emanuele, la strada più antica di Palermo dove prospettano numerosi monumenti pregevoli (palazzi storici restaurati, la Cattedrale, il Palazzo Reale, edifici religiosi, ecc.) con diverse attività economiche (commerciali, terziarie, ricettive, di ristorazione).

Il mercato immobiliare della microzona, principalmente basato sullo scambio di abitazioni, è tendenzialmente dinamico, contraddistinto da una discreta domanda e una buona offerta in particolare di unità necessarie di ristrutturazione per uso diretto o per investimento visto l'ubicazione in prossimità di una zona a forte vocazione turistica. Negli ultimi anni si è registrato un lieve incremento delle NTN (numero di transazioni) e una sostanziale tenuta dei valori di vendita



Considerazioni valutative

Il ragionamento valutativo, in applicazione al metodo comparativo spiegato precedentemente, si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche e contestuali che qualificano sia il bene pignorato oggetto di valutazione con la propria specificità sia i singoli immobili comparativi desunti da un'attenta indagine di mercato condotta anche con operatori del mercato locali.

Per la stima del valore di mercato dell'immobile staggito si sono ponderati i seguenti elementi valutativi:

1. Ubicazione in una zona variegata, sufficientemente urbanizzata, in parte popolare e in prossimità di un'area con una vocazione turistica molto forte;
2. Normali e non di pregio caratteristiche architettoniche ed edilizie del fabbricato d'epoca;
3. Posizionamento al 1° piano di un edificio con caratteristiche popolari in sufficiente stato conservativo e privo di ascensore;
4. Dimensione commerciale dell'immobile grande pari a 184,67 mq;
5. Grado di finitura degli interni di livello basso;
6. Condizioni manutentive complessivamente sufficienti con alcuni lievi e circoscritti danneggiamenti;
7. Stato conservativo impianti normali ma privi di Di.Co o certificati similari;
8. Immobile difforme dal punto di vista catastale;
9. Immobile irregolare dal punto di vista edilizio e regolarizzabile mediante pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria con intervento edile di "cerchiatura" dei varchi realizzati in alcuni muri portanti;
10. Grado di fungibilità e conversione medio/basso;
11. Livello di luminosità adeguato con 3 esposizioni;
12. Particella su cui insiste il fabbricato urbanisticamente ricadente in "Tessuti urbani storici" e in parte "aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico" nella quale gravano diversi vincoli urbanistici e limitazioni edificatorie;
13. Attuale stato occupazionale;
14. Mercato immobiliare tendenzialmente dinamico con una discreta domanda e una buona offerta.



Valore di mercato

Dalle risultanze dell'indagine di mercato è emerso, come è riportato nella tabella di valutazione con i comparativi sottostante (*Allegato 14*), che le abitazioni ubicate nella microzona in oggetto, con le medesime caratteristiche e simili condizioni manutentive hanno valori di vendita compresi in un range molto ampio tra i 600 – 1.200 €/mq, a seconda delle condizioni manutentive e della dimensione, prezzi di mercato in linea con i valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate comprendendo sia le abitazioni di tipo popolare che quelle civili.

La stima dell'u.i. pignorata è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 comparativi rappresentati da appartamenti di cui due compravenduti e ubicati nel medesimo edificio (comparativi n.1 e n.2) e due offerti a libero mercato (comparativi n.3 e n.4) aventi rispetto all'immobile in oggetto le medesime caratteristiche generali, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima microarea in un raggio di 300 mt.

Il grado di commerciabilità del cespite, a parere dello scrivente, è complessivamente medio/basso.

Esaminando gli elementi valutativi sopramenzionati del bene pignorato si è attribuito un valore di mercato unitario pari 750,00 €/mq ovvero un valore di mercato complessivo di $750,00 \text{ €/mq} \times 184,67 \text{ m}^2 = \text{€ } 140.000,00$ (arrotondato).

Destinazione	Quota pignorata	Ubicazione	Superficie com.	Valore Unitario	Valore di mercato
Unità immobiliare ad uso residenziale	1/1	1°	184,67	€ 750,00	€ 140.000,00

Come già spiegato il valore di mercato unitario di 750,00 €/mq deriva dall'elaborazione della tabella di valutazione (*Allegato 14*) inserendo nel processo di confronto con i comparativi gli opportuni aggiustamenti in base alle proprie caratteristiche estimative e dove il giudizio di merito riportato in percentuale è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

È stata inoltre anche applicata una riduzione del 10% che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato.

Si riporta la tabella di valutazione con i comparativi



Detrazioni e correzioni del valore di mercato

Come precedentemente spiegato in risposta ai quesiti nn. 3 e 6 il bene staggito non è conforme sia dal punto di vista catastale che edilizio/concessorio.

In base alle considerazioni espresse per la regolarizzazione dell'immobile si conclude che i **costi complessivi da detrarre al valore di mercato** del cespite pignorato sono, come da tabella sottostante, complessivamente pari a **€ 10.116,00**.

Quindi al valore commerciale ottenuto occorre ponderare i seguenti decrementi come esplicitato nella tabella sottostante:

SPESA PROCEDURA CATASTALE DOCFA	700,00
LAVORI EDILI DI CERCHIATURA	€ 4.000,00
PRATICA PDCS + ART 21 GENIO CIVILE	€ 4.000,00
ONERI + DIRITTI DI ISTRUTTORIA PRATICA PDCS	€ 1.416,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DA DETRARRE	€ 10.116,00

Considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15% così come indicato anche nel Decreto di Nomina.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante

Valore di mercato	€ 140.000,00
Costi complessivi da detrarre per la regolarizzazione	€ 10.116,00
Valore di mercato del bene detratto dei costi di regolarizzazione	€ 129.884,00
Valore ridotto del 15% dovuta all'immediatezza della vendita	€ 110.401,00
Valore Prezzo base d'asta (arrotond.)	€ 110.000,00

Il **prezzo di base d'asta** dell'immobile pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova è pari a **€ 110.000,00 (Euro centodieci/00) ***

***(Valore arrotondato).**



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

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 20/10/2021

Esperto Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro



ELENCO ALLEGATI

1. Immagine sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale
2. Estratto di mappa e visura Catasto terreni e fabbricati
3. Planimetria catastale vigente
4. Planimetria stato di fatto
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria con indicazione grafica difformità
7. Atto di provenienza
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Contratto di locazione non più vigente
10. Quantificazione indennità di occupazione
11. Nota Commissariato liquidazione Usi Civici
12. Atti di compravendita per valutazione
13. Valori OMI Agenzia Entrate
14. Tabella di valutazione con comparativi
15. Attestazione trasmissione copia perizia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato

