

**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 5: appartamento piano terra – Via Colonna Rotta, 1-3**



27/10/2021

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



INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. INCARICO.....  | 3         |
| 1.2. PROCEDURA ESECUTIVA .....  | 3         |
| 1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....  | 4         |
| <b>2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO .....</b>  | <b>5</b>  |
| 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.....   | 17        |
| 2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....                           | 21        |
| 2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....             | 23        |
| 2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....   | 24        |
| 2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....   | 26        |
| 2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE .....  | 27        |
| 2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....  | 27        |
| 2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....   | 27        |
| 2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO    | 28        |
| 2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....  | 29        |
| 2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....       | 35        |
| <b>3. ELENCO ALLEGATI.....</b>  | <b>36</b> |



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 in Via Colonna Rotta, 1-3, piano terra e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 56 particella 515 sub 1 cat. A/4.



## 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.  |
| 20/05/2021 | Primo accesso e sopralluogo tecnico immobile con rilievi metrici, grafici e fotografici.  |
| 25/05/2021 | Deposito verbale di sopralluogo tecnico.  |
| 11/06/2021 | Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistico su richiesta del 06/05/2021.   |
| 22/06/2021 | Redazione della planimetria con misurazioni dello stato reale luoghi in scala 1:100.  |
| 20/07/2021 | 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<br>-Annotazione della Sentenza di Condanna definitiva del 10/10/2009;<br>-Nota di Trascrizione (dell'Annotazione Condanna definitiva) del 30/10/2009  |
| 05/10/2021 | Acquisizione presso Archivio Notarile della relazione tecnica allegata all'Atto di Atto di Donazione del 21/02/1972.  |
| 10/10/2021 | Sollecito richiesta Agenzia delle Entrate per acquisire planimetria catastale originaria.   |
| 11/10/2021 | Inizio adeguata ricerca di mercato fondata anche su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona avente per oggetto abitazioni di tipo popolare   |
| 19/10/2021 | 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. |
| 26/10/2021 | Nuovo sopralluogo per verifica di alcune dimensioni   |
| 27/10/2021 | 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 piano terra di un fabbricato sito in **Palermo** in via Colonna Rotta, nn. 1-3 e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio **56**, **particella 515**, **sub 1 cat. A/4** consistenza 5 vani e superficie catastale 87 m<sup>2</sup>.

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.







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 immobile proprietà di terzi e censito col sub 4;
- a NORD - OVEST confina con area esterna libera tramite terrazzino;
- a SUD - EST con via Colonna Rotta;
- a SUD - OVEST con immobile ingresso al n. civico 5 di proprietà terzi e censito con il sub 2.

**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 piano terra di un fabbricato sito in Palermo con ingresso in Via Colonna Rotta, 1-3.

#### 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 il cespite è sito nella parte terminale della via Colonna Rotta ad angolo con Corso Alberto Amedeo. La via Colonna Rotta che unisce Piazza Ingastone, dove confluiscono la via Cipressi, via Guglielmo il Buono e la via D'Ossuna, con il sopramenzionato più importante e trafficato Corso Alberto Amedeo, rappresenta una piccola arteria stradale, di secondaria importanza, lunga circa 600 mt, leggermente in pendenza e con una piccola carreggiata.

L'edificio è posizionato a confine tra il quartiere della Zisa, borgata molto popolare caratterizzata da diverse problematiche socio/economiche, e il rione Cuba – Calatafimi in prossimità di Piazza Indipendenza, sede tra l'altro della Presidenza della Regione Sicilia, a 50 metri da Corso Vittorio Emanuele dove prospettano numerosi monumenti (palazzi storici restaurati, la Cattedrale, il Palazzo Reale, edifici religiosi, ecc.) e dove sono presenti diverse attività economiche (commerciali, terziarie, ricettive, di ristorazione).

La microarea presenta caratteristiche popolari con una destinazione urbanistica mista e molto variegata anche se prevalentemente residenziale e con un'elevata concentrazione di attività economiche lungo Corso Vittorio Emanuele.

Il tessuto edilizio in generale è molto modesto con una prevalenza di fabbricati di vecchia costruzione di scarso livello architettonico e spesso in condizioni manutentive appena sufficienti.



L'edificio nel quale il cespite pignorato rappresenta una porzione dotata di doppio e indipendente ingresso in via Colonna Rotta, n.1-3, consta di 3 piani fuori terra.

L'area si contraddistingue per una sufficiente 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 93,80 m<sup>2</sup> oltre terrazzino posteriore, ubicato al piano terra di un edificio d'epoca in muratura portante.

L'unità immobiliare è dotata complessivamente di un doppio ingresso in via Colonna Rotta, n 1-3.

L'immobile ha una conformazione planimetrica irregolare e allungata ed è costituito allo stato attuale, come riportato nella planimetria stato dei luoghi (*Allegato 4*), da due porzioni divise e indipendenti: la prima con entrata in via Colonna Rotta 1 si articola in ingresso, 2 camere/vani, disimpegno, cucina, 1 wc e terrazza di 7,70 m<sup>2</sup> con affaccio su corte estera; la seconda con entrata in via Colonna Rotta 3 è composta da una camera e un wc.

L'immobile ha un livello di luminosità molto scarso.

Dal sopralluogo effettuato in data 20/05/2021 si sono rilevate le seguenti caratteristiche costruttive e architettoniche prevalenti:

- struttura portante edificio*: muratura con copertura piana;
- porta d'ingresso prima porzione (n. civico 1)*: portoncino metallico a pannelli a doppia anta;
- porta d'ingresso seconda porzione (n. civico 3)*: persiana lignea a doppia anta;
- tamponatura principale*: muratura;
- pavimentazione interna*: ceramica;
- pareti interne*: intonacate, ricoperte con pannelli di legno compensato, rivestite con piastrelle;
- infissi interni*: inesistenti;
- serramenti*: inesistenti;
- wc*: n. 2 entrambi con piatto doccia. Nella prima porzione (n. civico 1) delimitato parzialmente solo con un pannello ligneo mentre nella seconda porzione (n. civico 3) delimitato con una porta pieghevole a "soffietto" in pvc;
- terrazza prima porzione*: pavimentazione in cotto per esterni e parapetto in ferro battuto;





-*impianti primari domestici*: presente una fornitura elettrica e impianto idrico.

Cucina con bombola a gas (solo nella prima porzione);

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

-*stato impianti*: **immobile non è dotato di impianti primari autonomi ma le forniture sono date con allacci abusivi dall'unità immobiliare sovrastante.**

Elettrico in condizioni pessime, idrico/sanitario in condizioni insufficienti;

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

-*certificato APE.*: sprovvisto;

-*Certificato di Abitabilità*: assente.

L'immobile ha le seguenti dimensioni:

-*superficie coperta lorda*: 93,80 m<sup>2</sup>;

-*superficie netta utile*: 64,85 m<sup>2</sup>;

-*altezza*: 2,85 ml;

-*superficie terrazza*: 7,70 m<sup>2</sup>.

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.

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

Entrambe le porzioni in sede di sopralluogo sono risultate occupate irregolarmente da due soggetti diversi.

Si segnala che durante il sopralluogo, nell'area esterna posizionata entrando a destra e indicata sia nell'Atto di Donazione (che nella relazione tecnica allegata a quest'ultimo) come uno dei "*pozzi luce accessibili*" si è rilevata la presenza di **superfetazioni edilizie**, costituite da addizione di volumi rispetto all'assetto originario dell'edificio. Nello specifico si è riscontrata nei piani superiori l'esistenza di volumi in ampliamento realizzati ex novo in aggetto sui prospetti del pozzo luce.

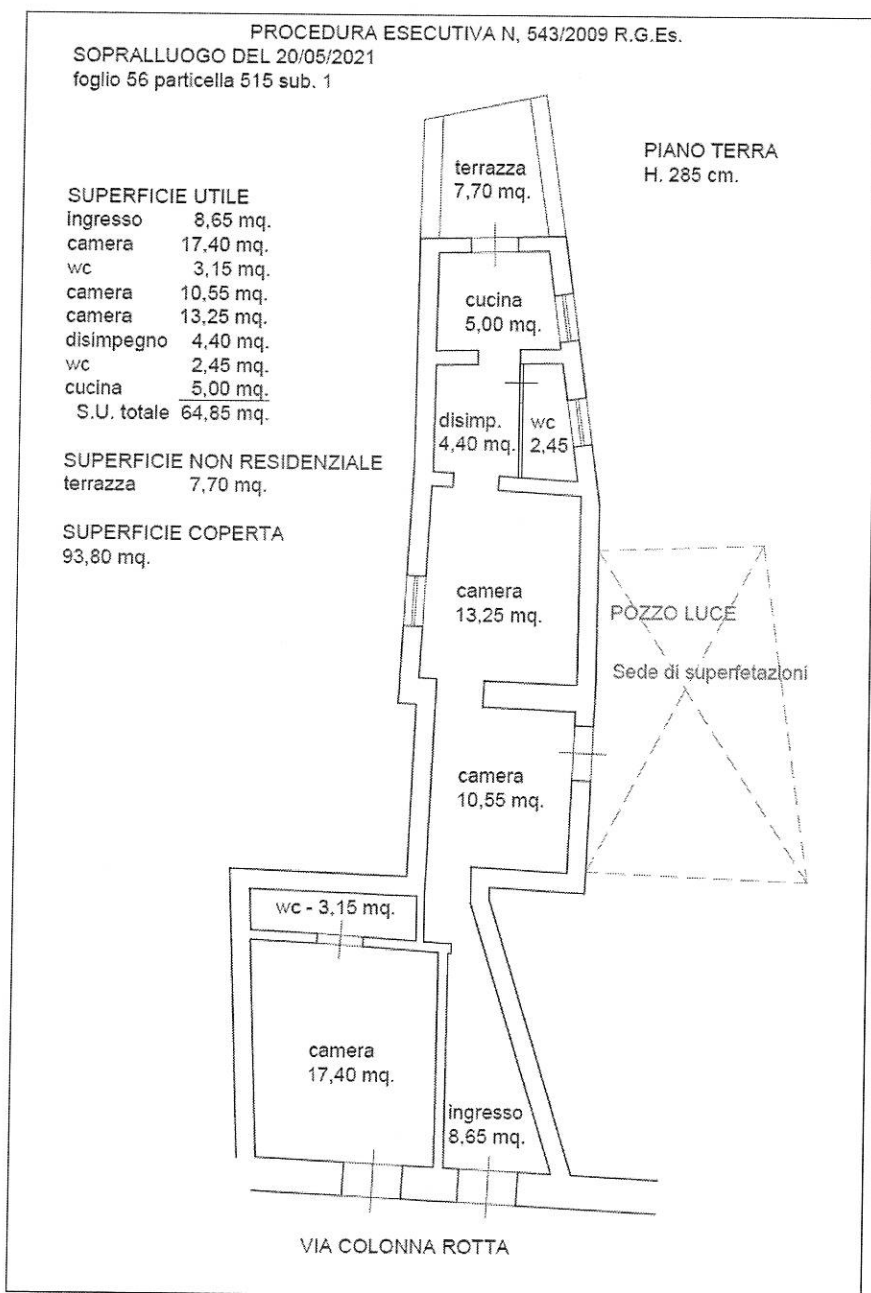
Di tali manufatti, in parte con soletta in c.a., non si ha contezza della legittimità legale e della regolarità edilizia e sarebbe opportuno una verifica in tal senso.



Inoltre si è rilevata la presenza di materiale variegato attinente ad un cantiere edile presumibilmente attivo (materiale di risulta, accatastamenti di mobilio in stato mediocre, prodotti edilizi, un ponteggio metallico, cavalletti, tavole, ecc.).

In data 26/10/2021 lo scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo per verificare alcune dimensioni e ha riscontrato che il cantiere non era più presente.

A seguire si riporta la planimetria dello stato di fatto, con indicate le superfici di tutti i locali oltre il pozzo luce sede di superfetazioni, come rilevato in sede di sopralluogo del 20/05/2021. (Allegato 4)



CONDIZIONI MANUTENTIVE

Le condizioni manutentive dell'immobile come indicato nel verbale di sopralluogo (*Allegato 5*) depositato in data 25/05/2021 sono **pessime**.

L'immobile infatti nella sua interezza è in uno **stato conservativo scadente sia dal punto di vista impiantistico che edilizio**.

In particolare l'energia elettrica è fornita dall'impianto dell'appartamento sito al piano sovrastante (unità immobiliare con ingresso in Corso Alberto Amedeo, 8, oggetto stessa procedura esecutiva) tramite allaccio irregolare e non a norma.

Inoltre il sistema elettrico è fatiscente e allo stato attuale potenzialmente pericoloso per l'eventuale occupante dell'immobile in quanto:

- I. tutti i componenti (prese a muro, interruttori, lampade, ecc.) sono in pessimo stato ed erroneamente installati;
- II. conduttori e cavi elettrici sono deteriorati, quasi tutti a vista e non adeguatamente protetti;
- III. apparecchiature elettriche sono in scarso stato conservativo con collegamenti inidonei;
- IV. inesistenza dei dispositivi di sicurezza minimi (quadretto, interruttore magnetotermico, interruttore differenziale, impianto di messa a terra, ecc.).

Anche l'impianto idrico è garantito da un approvvigionamento tramite collegamento irregolare con il sistema idrico dell'appartamento del piano sovrastante.

Dal punto di vista manutentivo il cespite presenta numerose **gravi criticità** e nello specifico

- 1) Gli elementi verticali (pareti divisorie e muri) sono molto deteriorati con spaccature e danni da infiltrazioni. Molte pareti risultano rivestite da pannelli in legno compensato probabilmente nel tentativo di occultare lo scadente stato conservativo;
- 2) I soffitti in diversi punti sono lesionati con ammaloramenti da infiltrazione;
- 3) La pavimentazione, in particolare nella piccola porzione 2, è oggetto di un intenso fenomeno di umidità di risalita che la rende vischiosa;
- 4) Le partizioni verticali sia i serramenti (porte) che gli infissi sono inesistenti o distrutte;
- 5) Il locale bagno della porzione 1 non è correttamente delimitato e disimpegnato dagli altri locali con conseguenziali carenze igieniche.



*ING. FABRIZIO FERRO*

Si evidenzia che, probabilmente per limitare la problematica rilevata nella porzione 2 (fenomeno di umidità di risalita) la pavimentazione per quasi tutta la porzione 1 è innalzata di circa 23 cm rispetto al piano stradale.

Si segnala infine che la qualità dell'aria e il microclima, in particolare della porzione 2, risulta scarsa e nociva e rende inidonea l'utilizzazione anche parziale dell'immobile per potenziali e non trascurabili effetti sulla salute di chi li occupa.

A giudizio dello scrivente, allo stato attuale, come è riportato nel Verbale di sopralluogo depositato in data 25/05/2011, il cespite non presenta **le condizioni minime di sicurezza, igiene e salubrità che ne attestino l'abitabilità**

Il G.Es in data 23/06/2021, anche per lo stato manutentivo pessimo, ha emesso Ordine di liberazione (**Allegato 6**) dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c..



## 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), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, la superficie complementare della terrazza a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1. Per la terrazza 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 7,70 m<sup>2</sup> (inferiore a 20 m<sup>2</sup>), il carattere accessorio e la comunicazione diretta con l'immobile si è deciso di applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 30%.

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

| Destinazione                         | Superficie Netta     | Superficie Lorda            | Coefficiente | Superficie Commerciale     | Altezza |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|---------|
| Appartamento                         | 64,85 m <sup>2</sup> | 93,80 m <sup>2</sup>        | 1,00         | 93,80 m <sup>2</sup>       | 2,50 ml |
| Terrazza                             |                      | 7,70 m <sup>2</sup>         | 0,30         | 2,31 m <sup>2</sup>        |         |
| <b>Superficie lorda complessiva</b>  |                      | <b>101,50 m<sup>2</sup></b> |              |                            |         |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                      |                             |              | <b>96,11 m<sup>2</sup></b> |         |

La superficie commerciale complessiva ai fini valutativi dell'immobile pignorato è pari a **96,11 m<sup>2</sup>**.

Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico (*Allegato 7*) del cespite pignorato.

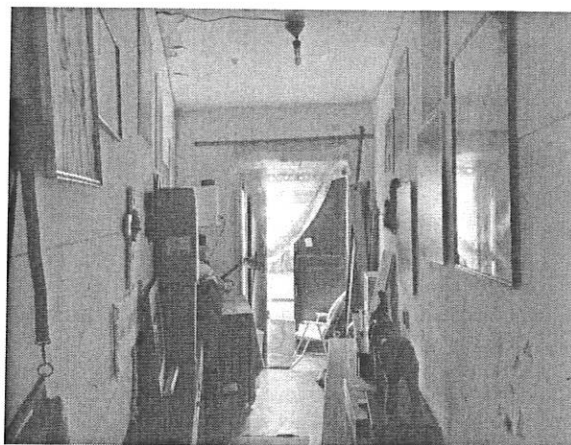




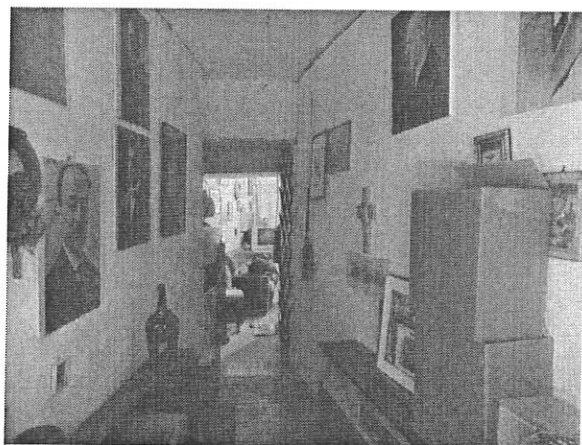
Ingressi nn. 1-3 via Colonna Rotta



Interni porzione 1



Interni porzione 1



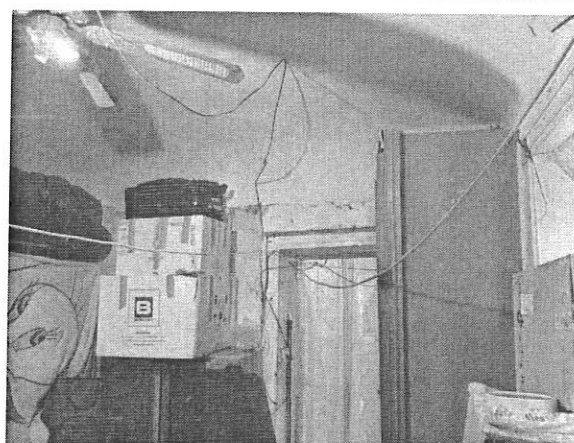
Interni porzione 1



Interni porzione 1



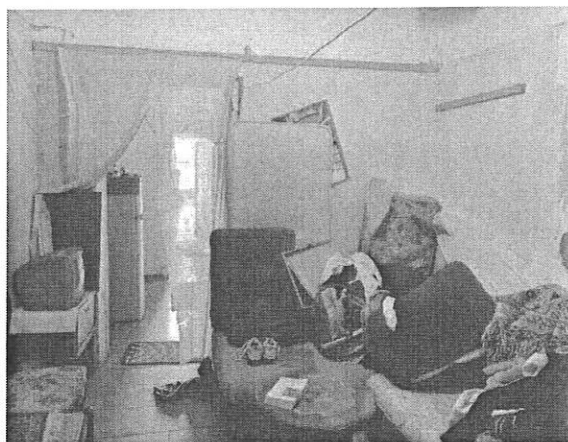
Interni porzione 1



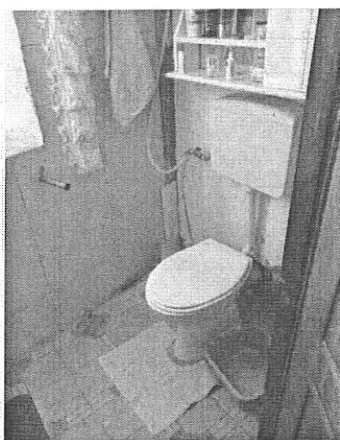
*Interni porzione 1: cucina*



*Interni porzione 1*



*Interni porzione 1: wc*



*Esterni porzione 1: terrazza*



*Interni porzione 2*



*Edificio in oggetto in via Colonna Rotta*



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

**LOTTO UNICO:** appartamento, attualmente diviso, senza legittimità edilizia, in due porzioni, di superficie lorda complessiva pari a 93,80 m<sup>2</sup> oltre terrazza ad uso esclusivo, ubicato al piano terra di un edificio d'epoca in muratura portante, privo di ascensore, con doppio ingresso rispettivamente in via Colonna Rotta, 1 e 3.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il Foglio 56 particella 515 sub 1 cat. A/4 consistenza 5 vani e superficie catastale 87 m<sup>2</sup> come da estratto della visura catastale. (*Allegato 2*)

La categoria catastale del cespite è A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare" e indica unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Voltura in atti di Riunione di Usufrutto dal 15/12/1993, per denuncia causa di morte del 02/06/1981 Volume: 95 n: 668 del 27/11/1981 (n. 13718.1/1985).

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 m<sup>2</sup> (*Allegato 2*).

A seguire la planimetria catastale d'impianto del 28/12/1939 (*Allegato 3*).



Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 10/03/2021 - n. T337234 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G

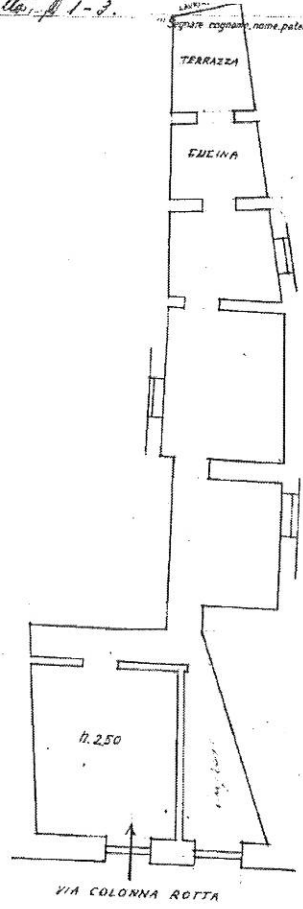


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
*(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI N. 652)*

Planimetria degli immobili urbani denunciati

Comune Palermo  
Via Colonna Rotta, n. 1-3

Seguire cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1939 XVI, n. 652)

COMUNE

Talloncino di riscontro  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**

**10108152**

*93.*

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (l'ipotesi di cui è sottintesa l'annullazione con le procedure secondo le disposizioni di cui all'articolo 5 del R. D. L. 13 aprile 1939 XVI, n. 652).

0290621



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100.

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)  
iscritto all'Albo de  
della Provincia di \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_ Fi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2021 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 56 - Particella: 515 - Subalterno: 1 A  
Via COLONNA ROTTA n. 1 n. 3 piano: I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 10/03/2021 - n. T337234 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto che hanno originato una diversa distribuzione degli spazi interni e una illegittima divisione in due porzioni.

Nello specifico:

- 1) realizzazione di una porta di accesso al pozzo luce (sede di superfetazioni edilizie) in luogo di una finestra;
- 2) chiusura parziale per delimitazione del locale bagno;
- 3) apertura di una finestra nel locale cucina;
- 4) suddivisione in due porzioni tramite chiusura con un tramezzo;
- 5) installazione di un locale bagno nella porzione 2.

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 in questa sede, tenendo conto anche della dimensione media dell'immobile, in € 500,00.

Si conferma l'**esatta corrispondenza** formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto con quelli indicati sia

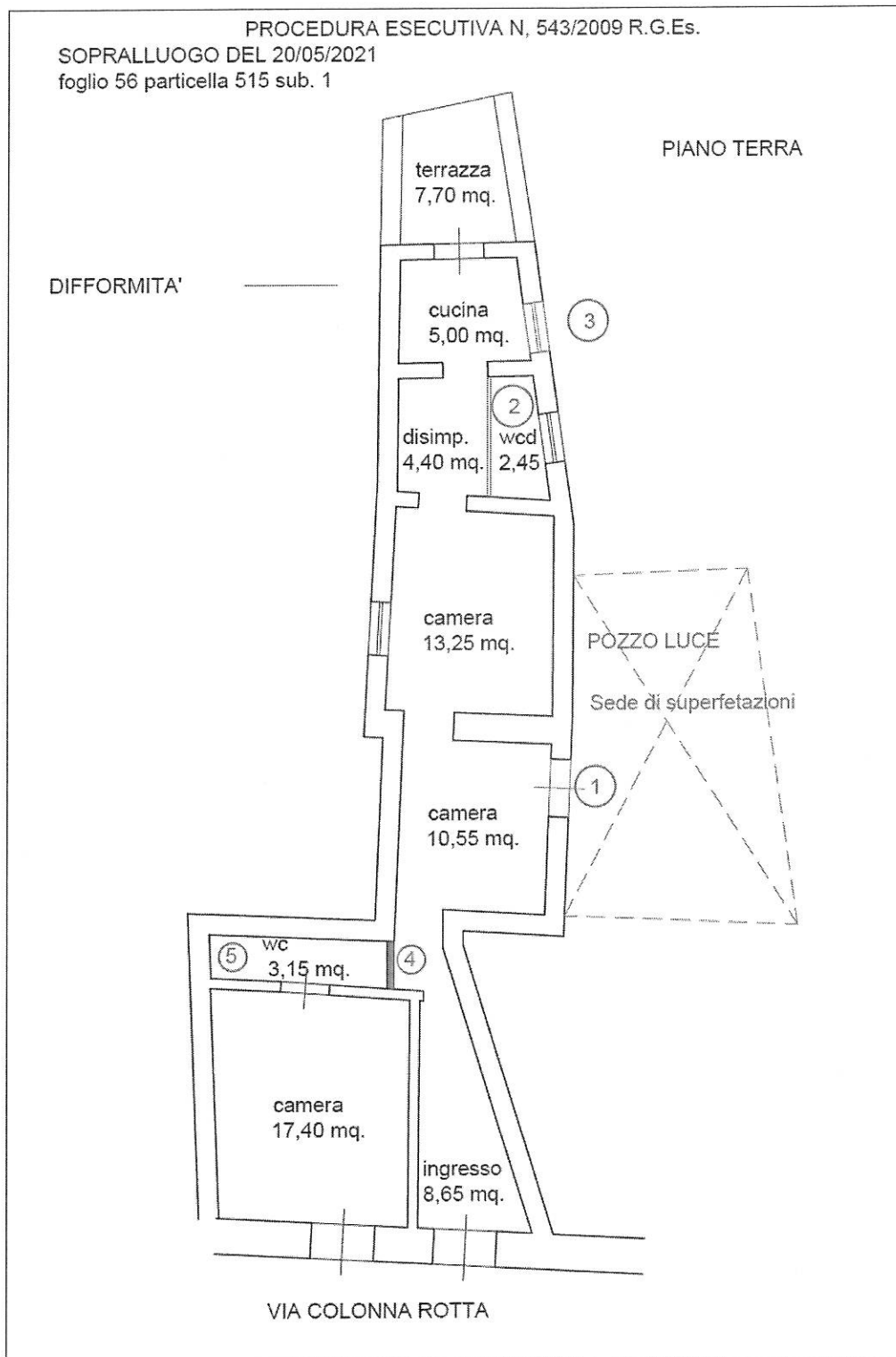
- a) nell'Atto di Sequestro Conservativo trascritto in data 25/06/2005 ai nn. 34283/19767;
- b) nell'Istanza di Conversione del Sequestro in Pignoramento ex art. 156 del 29/10/2009;
- c) nell'Annotazione della Sentenza di Condanna definitiva del 10/10/2009;
- d) nella Nota di Trascrizione (dell'Annotazione Condanna definitiva) del 30/10/2009 ai nn. 82899/6802;
- e) nell'Atto di Donazione del 21/02/1972 e relativa Nota di Trascrizione del 20/03/1972 Reg. Part. N. 8714.

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 8*).



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

| <b>LOTTO UNICO</b>               |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Bene pignorato</b>            | Quota intera (1/1) della piena proprietà di un appartamento ubicato al piano terra con una terrazza posteriore  |
| <b>Ubicazione</b>                | Molto centrale. Via Colonna Rotta 1-3 - Palermo   |
| <b>Identificazione catastale</b> | Foglio 56, particella 515, sub 1 cat. A/4 consistenza 5 vani e superficie catastale 87 m <sup>2</sup> .   |
| <b>Consistenze</b>               | Superficie Lorda appartamento: <b>93,80 m<sup>2</sup></b>   |
|                                  | Superficie netta appartamento: <b>64,85 m<sup>2</sup></b>   |
|                                  | Superficie terrazza: <b>7,70 m<sup>2</sup></b>  |
|                                  | Superficie commerciale complessiva <b>96,11 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Destinazione d'uso</b>        | Unità immobiliare a destinazione residenziale.  |
| <b>Descrizione</b>               | Il bene staggito è un appartamento, ubicato al piano terra di un edificio in muratura, dotato di doppio ingresso in via Colonna Rotta 1-3. L'immobile ha una conformazione planimetrica irregolare e allungata ed è costituito allo stato attuale, da due porzioni divise e indipendenti: la prima con entrata in via Colonna Rotta 1 si articola in ingresso, 2 camere/vani, disimpegno, cucina, 1 wc e terrazza di 7, 70 m <sup>2</sup> con affaccio su corte estera posteriore; la seconda con entrata in via Colonna Rotta 3 è composta da una camera e un wc.  |
| <b>Contesto di zona</b>          | L'immobile ricade in una zona molto centrale all'interno del centro storico della città di Palermo in prossimità dell'importante e monumentale Corso Vittorio Emanuele.<br>Nello specifico il cespite è sito nella parte terminale della via Colonna Rotta ad angolo con Corso Alberto Amedeo. L'edificio è posizionato a confine tra il quartiere della Zisa, borgata molto popolare e il rione Cuba – Calatafimi in prossimità di Piazza Indipendenza. Il tessuto edilizio in generale è popolare e molto modesto con una prevalenza di fabbricati di vecchia costruzione di scarso livello architettonico. |
| <b>Accessi</b>                   | Doppio ingresso indipendente rispettivamente in via Colonna Rotta 1-3.  |



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Confini</b>                  | NORD – EST confina con immobile proprietà di terzi, censito col sub 4;<br>NORD - OVEST confina con area esterna libera tramite terrazzino;<br>SUD - EST con via Colonna Rotta;<br>SUD - OVEST con immobile ingresso al n. 5 di proprietà terzi, sub 2.   |
| <b>Conformità catastale</b>     | Lo stato interno dei luoghi non corrisponde alla vigente planimetria per varie difformità che hanno anche originato una irregolare frazionamento.  |
| <b>Conformità edilizia</b>      | L'epoca di realizzazione dell'immobile è ante 1939.<br>Si sono riscontrate alcune difformità, coincidenti con quelle catastali.<br>Necessario procedere alla presentazione di una pratica di PDCS con intervento edilizio di cerchiatura dell'apertura realizzata nel muro portanti. Immobile sprovvisto di Certificato di Abitabilità   |
| <b>Servitù – Usi civici</b>     | Non risultano gravare sull'immobile pesi, usi civici ed oneri di natura diversa quali censo e livello.   |
| <b>Condizioni manutentive</b>   | Il cespite non presenta le condizioni minime di sicurezza, igiene e salubrità che ne attestino l'abitabilità in quanto lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo. L'immobile infatti nella sua interezza è in uno stato conservativo scadente sia dal punto di vista impiantistico che edilizio con numerose e gravi criticità.<br>Microclima interno è nocivo e inidoneo.  |
| <b>Stato occupazionale</b>      | Emesso Ordine di liberazione in data 23/06/2021  |
| <b>Impianti</b>                 | Fornitura dall'appartamento sovrastante tramite allaccio irregolare.<br>L'impianto elettrico, in tutte le sue parti, è fatiscente e allo stato attuale pericoloso per l'eventuale occupante dell'immobile.<br>Non esistono Di.Co. e non è presente l'APE.  |
| <b>Destinazione urbanistica</b> | 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.<br>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> . |
| <b>Prezzo base asta</b>         | <b>€ 25.000,00</b>   |



**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 sistema online Sister Agenzia delle Entrate, degli atti di Provenienza.

L'unità pignorata è pervenuta al soggetto esecutato in forza di Atto di Donazione (*Allegato 9*). 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 vigente planimetria catastale d'impianto, 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) rispetto alla planimetria catastale d'impianto che hanno originato una diversa distribuzione degli spazi interni e una illegittima divisione in due porzioni.

Nello specifico:

- 1) realizzazione di una porta di accesso al pozzo luce (sede di superfetazioni edilizie) in luogo di una finestra;
- 2) chiusura parziale per delimitazione del locale bagno;
- 3) apertura di una finestra nel locale cucina con affaccio su corte esterna;
- 4) suddivisione in due porzioni tramite chiusura con un tramezzo;
- 5) installazione di un locale bagno nella porzione 2.

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 del cespite 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.

Per la regolarizzazione di tutti gli abusi si è ricavato a corpo il computo estimativo dei lavori edilizi sulla scorta del quale poi calcolare il 20% degli oneri per la presentazione della pratica di PDCS.





I lavori da eseguire, stimati per un importo complessivo a corpo in 6000 €, consistono in:

- a. messa in opera della cosiddetta “cerchiatura” ovvero nell’applicazione di un telaio in acciaio attorno alla nuova apertura realizzata (abuso n.3) considerando le opere complementari con un costo di 1.000 €;
- b. opere per la realizzazione dei 2 bagni esistenti (abusi nn. 3 e 5) per i quali si chiede il Permesso di Costruire in Sanatoria e la demolizione del tramezzo che divide le due porzioni (abuso n. 4) con una spesa a corpo di 5.000 €.

Di conseguenza il costo degli oneri pari al 20% del computo estimativo dei lavori (preventivati in 6.000 €) sono pari a 1.200 €.

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 oltre ai diritti di segreteria pari a 516 €.

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 € **6.716,00**

|  |                   |
|--|-------------------|
| LAVORI EDILI DI CERCHIATURA                      | € 1.000,00        |
| PRESENTAZIONE PRATICA PDCS + ART 21 GENIO CIVILE | € 4.000,00        |
| ONERI (20% COMPUTO ESTIMATIVO LAVORI)            | € 1.200,00        |
| DIRITTI ISTRUTTORIA PRATICA PDCS                 | € 516,00          |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>€ 6.716,00</b> |

Si precisa che ai fini di una positiva ricezione della pratica edilizia in Sanatoria (PDCS) è necessario, al momento della presentazione dell’istanza, che l’immobile si trovi in sufficienti condizioni manutentive e impiantistiche ovvero di possedere condizioni minime di abitabilità.



### Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 09/06/2021 Prot. uscita 721770 (*Allegato 10*) 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 20/05/2021, che l'immobile è occupato da soggetti terzi sine titolo.

In considerazione dello stato manutentivo e impiantistico pessimo, sulla scorta delle risultanze del sopralluogo indicate nel sopramenzionato verbale dove si attesta l'inesistenza delle condizioni di abitabilità del cespite e in base alla conseguenziale relazione del custode e delegato alla vendita



depositata in data 31.5.2021, il G.Es in data 23/06/2021 ha emesso **Ordine di liberazione** (*Allegato 6*) dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

***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.

Le condizioni manutentive pessime sono già in questa sede ponderate ai fini valutativi.

***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 terra di una porzione di un edificio costituito complessivamente da n.3 elevazioni f.t..

Trattandosi di un immobile indipendente (con doppio accesso unico e dedicato) non esistono formali spese fisse di gestione e manutenzione e sono vigenti solo le norme dettate dalla disciplina generale sulla comunione.

Non vi sono parti in comune con altre proprietà fatta eccezione per tutti gli i beni e gli impianti ritenuti di uso e godimento comune a norma dall'art. 1117 del c.c. quali i tubi di carico e scarico degli impianti e dei servizi comuni, il collettore principale idrico e della fognatura, ecc..

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 e via Colonna Rotta 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 nell’edificio adiacente ubicato in 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 ubicato al piano secondo dell’edificio adiacente.
2. Atto di *Compravendita* trascritto in data 28/10/2019 ai nn. 47328/36416 relativo ad un appartamento ubicato al piano primo dell’edificio adiacente.

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 *Il Metroquadro Immobiliare*.



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 via Colonna Rotta 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 prettamente 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 pignorato si sono ponderati i seguenti elementi valutativi:

1. Ubicazione in una zona a destinazione mista, sufficientemente urbanizzata, per lo più popolare e in prossimità di un'area con una forte vocazione turistica;
2. Qualità architettoniche ed edilizie normali del fabbricato d'epoca;
3. Posizionamento al piano terra di un edificio con caratteristiche popolari in sufficiente stato conservativo;
4. Dimensione commerciale media dell'immobile e pari a 96,11 mq;
5. Forma geometrica irregolare e allungata;
6. Stato manutentivo pessimo sia dal punto di vista edilizio che impiantistico che comporta la inesistenza delle condizioni minime di sicurezza, igiene e salubrità che ne attestino l'abitabilità;
7. Immobile difforme dal punto di vista catastale;
8. Immobile irregolare dal punto di vista edilizio e regolarizzabile mediante pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria con intervento edile di "cerchiatura" del varco realizzato nel muro portante;
9. Grado di fungibilità e conversione molto basso;
10. Livello di luminosità molto scarso;
11. 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;
12. Mercato immobiliare tendenzialmente poco 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 condizioni manutentive insufficienti e necessari di lavori di ristrutturazione hanno valori di vendita compresi in un range molto ristretto tra i 500 – 650 €/mq, a seconda della criticità dello stato manutentivo e della dimensione, con picchi di 800 €/mq per cespiti in buono stato conservativo.

I prezzi ricavati dall'indagine di mercato sono perfettamente in linea con i valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate relativamente alle abitazioni di tipo economico.

La stima dell'u.i. pignorata è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 comparativi rappresentati da appartamenti di cui due compravenduti e ubicati nell'edificio adiacente (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 100 mt.

Il grado di commerciabilità del cespite, a parere dello scrivente, allo stato attuale è estremamente basso.

Esaminando gli elementi valutativi sopramenzionati del bene pignorato si è attribuito un valore di mercato unitario pari 400,00 €/mq ovvero un valore di mercato complessivo di

400,00 €/mq X 96,11 m<sup>2</sup> = € 38.000,00

| Destinazione                          | Quota pignorata | Posizionamento | Superficie com. | Valore Unitario | Valore di mercato |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Unità immobiliare ad uso residenziale | 1/1             | Terra          | 96,11           | € 400,00        | € 38.000,00       |

Come già spiegato il valore di mercato unitario di 400,00 €/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.

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 né 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 **€ 7.216,00**.

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| SPESA PROCEDURA CATASTALE DOCFA              | 500,00            |
| LAVORI EDILI DI CERCHIATURA                  | € 1.000,00        |
| PRATICA PDCS + ART 21 GENIO CIVILE           | € 4.000,00        |
| ONERI + DIRITTI DI ISTRUTTORIA PRATICA PDCS  | € 1.716,00        |
| <b>COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DA DETRARRE</b> | <b>€ 7.216,00</b> |

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, lo stato manutentivo e pessimo dell'immobile con un grado di commerciabilità bassissimo si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 20% così come indicato anche nel Decreto di Nomina.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore di mercato   | € 38.000,00        |
| Costi complessivi da detrarre per la regolarizzazione             | € 7.216,00         |
| Valore di mercato del bene detratto dei costi di regolarizzazione | € 30.784,00        |
| Valore ridotto del 20% dovuta all'immediatezza della vendita      | € 24.627,00        |
| <b>Valore Prezzo base d'asta (arrotond.)</b>                      | <b>€ 25.000,00</b> |

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 **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/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, 27/10/2021**

**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. Verbale di sopralluogo tecnico 20/05/2021.
6. Ordine di liberazione
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria con indicazione grafica difformità
9. Atto di provenienza
10. Certificato di Destinazione Urbanistica
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

