

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA CROSS FACTOR S.P.A. E SAGRANTINO ITALY S.R.L.

CONTRO “A” E “B” (R.G. ES. 509/1992).

LOTTO 2

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA EGERIA, N.9, PIANO PRIMO, ISCRITTO AL N.C.E.U. CON IL

FOGLIO 18 PARTICELLA 3920 SUB. 3;

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1: “IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO”.

Il terreno ove risulta essere stato edificato il fabbricato di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, risultava identificato al foglio 18, p.lle 1362 e 1363 (v. All. n. 1) (porzioni delle originarie p.lle 334 e 335).

Gli immobili edificati su tale lotto di terreno oggi presentano i seguenti identificativi catastali che nel tempo sono variati:

- **Piano Terra** dapprima con scheda provvisoria 3112/75, successivamente foglio 18 p.la 335 sub. 1 (v. All. n. 2) e oggi **foglio 18 p.la 3920 sub 2** (v. All. n. 3).

- **Piano Primo** dapprima con scheda provvisoria 3113/75, successivamente foglio 18 p.la 335 sub. 2 (v. All. n. 4) e oggi **foglio 18 p.la 3920 sub 3** (v. All. n. 5).

- **Piano Secondo** dapprima con scheda provvisoria 3114/75, successivamente foglio 18 p.la 335 sub. 3 (v. All. n. 6) e oggi **foglio 18 p.la 3920 sub 4** (v. All. n. 7).

Come si evince dalla consultazione sia della relazione notarile (v. All. n. 8) che dell’atto di compravendita, con rogito in notar G. Polizzi Rep. 99123 e Racc. 5283, il Sig. “A”, in data 10.4.1972 acquistava il superiore lotto di terreno.

Dalla consultazione della relazione notarile si evince che parte eseguita risulta



essere coniugato dal 6.11.1962 con la Sig.ra “B” (ma nessuna annotazione risulta essere stata inserita).

Alla luce di quanto sopra esposto il Sig. “A” risulta essere unico proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

1.1 Raffronto foto satellitare con la mappa catastale del fabbricato oggetto di pignoramento

Il fabbricato, ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva, è ubicato nel territorio di Palermo, via Egeria con accesso principale dal civico n. 9.

Nel suo intero, il fabbricato confina (v. All. n. 9):

a nord-est con la p.lla 3949, a sud-est: con la p.lla 336, a sud-ovest, con via Egeria, a nord-ovest con la p.lla 335

Dalla visione della documentazione catastale (v. All. n. 9) si evince che il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto pignoramento risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 18, particella 3920.

Attraverso la sovrapposizione grafica effettuata dallo scrivente (v. All. n. 10), tra la ripresa satellitare e l’estratto di mappa catastale, si evidenzia l’esatta individuazione del bene oggetto della procedura esecutiva.

1.2 Formazione dei lotti per la vendita

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento (v. All .n. 11 et 12), sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista la disposizione, l’accessibilità e la contiguità dei beni identificati, lo scrivente C.T.U. ha individuato i seguenti lotti indipendenti per la futura vendita:

- **Lotto “1”:**

Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Terra, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 2;



Il lotto confina (v. All. n. 9) a **nord-est:** con la p.lla 3949, a **sud-est:** con la

p.lla 336, a **sud-ovest:** con via Egeria, a **nord-ovest:** con la p.lla 335

- **Lotto "2":**

Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Primo, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 3;

Il lotto confina (v. All. n. 9) a **nord-est:** con la p.lla 3949, a **sud-est:** con la

p.lla 336, a **sud-ovest:** con via Egeria, a **nord-ovest:** con la p.lla 335

- **Lotto "3":**

Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Secondo con soprastante lastrico solare, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 4 e superiore lastrico solare sub 5;

Il lotto confina (v. All. n. 9) a **nord-est:** con la p.lla 3949, a **sud-est:** con la

p.lla 336, a **sud-ovest:** con via Egeria, a **nord-ovest:** con la p.lla 335

1.3 Lotto di vendita

In considerazione della tipologia del bene pignorato, lo scrivente C.T.U. ha individuato nel presente fascicolo il seguente lotto per la vendita:

- **Lotto "2":**

Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Primo, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 3;

2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2: "ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI

COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE

MATERIALE DI CIASCUN LOTTO".

Trattasi di un immobile censito al catasto di Palermo con il Foglio di mappa 18, Particella 3920, Sub 3 del N.C.E.U. di Palermo.

Le caratteristiche dell'immobile sono qui di seguito riportate:



- **Tipologia:** Appartamento;
- **Ubicazione:** Palermo, Via Egeria , 9, piano primo;
- **Esposizioni:** superfici vetrate a Est e Ovest.

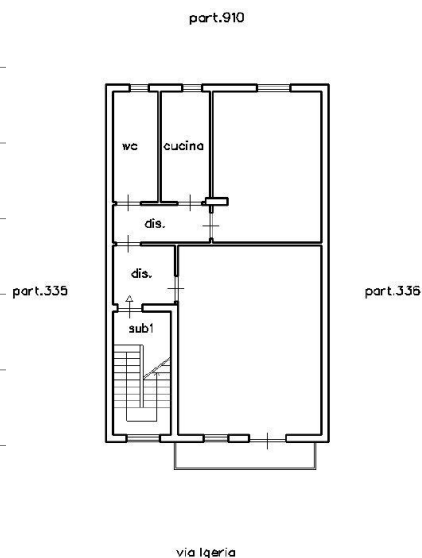
Descrizione dell'edificio

L'edificio, ove ricade l'immobile oggetto della procedura esecutiva, è ubicato in Palermo, via Egeria n. 9. Trovasi in zona periferica del comune di Palermo, nelle immediate vicinanze del quartiere popolare dello ZEN caratterizzato prevalentemente da edilizia popolare e come nel caso in ispecie da edilizia di borgata (v. All. n. 13).

Il suddetto edificio, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (v. All. n. 14), è realizzato con struttura in c.a. con copertura piana e terrazza praticabile.

Il prospetto principale risulta intonacato e tinteggiato versante in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio e risultano oscurati da avvolgibili. I balconi sono realizzati in cemento armato, con ringhiera in ferro (v. All. n. 15).

L'accesso al fabbricato oggetto di stima, piano terra, primo e secondo, avviene dal portone in alluminio di cui al civico 9 della via Egeria, si perviene così nel vano scala (bene comune identificato con il sub. 1) (v. All. n. 14) che consente di accedere oltre che al piano terra anche ai piani superiori del fabbricato (v. All. n. 15).

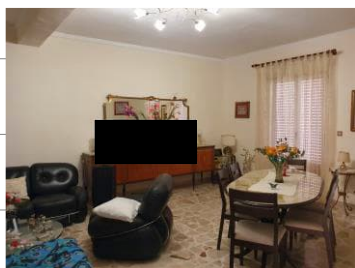
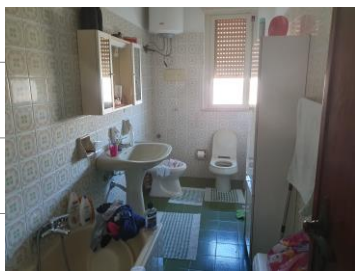


L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato da parte esecutata e dalla sua famiglia.

L'immobile si compone di due vani, una cucina, un w.c., due disimpegni e un balcone attestante lungo il prospetto principale del fabbricato (v. All. n. 16).

L'immobile presenta pavimentazione in mattoni in cemento e scaglie di marmo ad eccezione della cucina e del w.c. che presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno presentano rivestimento in piastrelle (v. All. n. 15).

Gli infissi interni sono realizzati in legno. Gli infissi esterni risultano costituiti con struttura in alluminio e vetrocamera (v. All. n. 15).



L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete dinamica comunale.

Il bene è dotato di riscaldamento centralizzato, alcuni vani presentano climatizzazione per il raffrescamento.



L'altezza interna utile dell'immobile è di 2,95 ml

Tra la documentazione fornita da parte esecutata non risulta il certificato di conformità o la dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico alle normative vigenti (L. 46/90e e s.m.i.).

Da conteggi effettuati dallo scrivente in fogli separati, i costi da sostenere per l'adeguamento dell'impianto elettrico ammonterebbero ad € 2.000,00 da detrarre al valore di mercato del bene.

Dalla visura effettuata dallo scrivente C.T.U., presso il catasto regionale energetico, non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica per l'immobile staggito (v. All. n. 17).

Lo scrivente sulla scorta del sopralluogo effettuato non ha rilevato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi rispetto e la planimetria catastale.

2.1. Superfici caratteristiche dell'immobile

Si riportano di seguito le superfici che caratterizzano l'immobile. Tali superfici sono arrotondate all'unità di mq e sono state determinate secondo quanto riportato nel manuale delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

La **superficie lorda (S_l)** si misura al lordo delle pareti divisorie interne e al lordo delle murature esterne perimetrali, considerate fino alla mezzeria con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare (**$S_l = 90,00$ mq**).

La **superficie commerciale (S_c)**: si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne. Nello specifico, i muri interni, quelli perimetrali esterni ed i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del



50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Al fine di omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale le summenzionate istruzioni dell’Agenzia del Territorio prescrivono l’impiego di opportuni **coefficienti di omogeneizzazione (C)**.

Nella tabella che segue si riportano le superfici lorde e le superfici commerciali. Le superfici, riportate in tabella sono state arrotondate al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

	S_l [mq]	C	S_c [mq]
Vani principali	90,00	1	90,00
Balconi	5,00	0,30	1,50
SUP. TOTALE		-	91,50

In c.t. 92,00

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3: “PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO”.

L’immobile pignorato risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti dati identificativi (**v. planimetria catastale in allegato n. 9 e visura storica catastale in allegato n. 5**):

Foglio di mappa: 18

Particella: 3920

Sub: 3

Categoria: A/3

Classe: 8

Consistenza: 4,5 vani

Superficie Catastale: 92 m²

Rendita: € 232,41

Indirizzo: via Egeria, 9 piano 1



Intestatario: "A"

Il quadro generale delle categorie, predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie.

Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche, che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel quadro generale delle categorie il gruppo **A** fa parte delle **abitazioni e uffici**, in particolare, quelli nella categoria **A/3** risultano essere **abitazioni di tipo economico**.

3.1. Storia catastale dell'immobile

Dall'esame della documentazione catastale (**v. allegato n. 5**) si rilevano le variazioni catastali intervenute nel tempo, di seguito riportate, che hanno interessato l'immobile sito in Palermo, via Egeria, 9, piano primo identificato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 18, p.lla 3920, sub. 3 della precedente p.lla 335 sub. 2 e della scheda provvisoria 3113/75:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dal 30.1.2017:

- DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 18, p.lla 3920, sub. 3;
- DATI DI CLASSAMENTO: Cat. A/3; Classe 8; Cons. 4,5 vani; Sup. catastale: totale: 92 mq - Rendita Euro 232,41
- Indirizzo: via Egeria,9 piano 1

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30.1.2017 protocollo n. PA0018243 in atti dal 30.1.2017 variazione di Classamento (n. 2629.1/2017)

Dal 29.01.2016:



- DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 18, p.lla 3920, sub. 3;

- DATI DI CLASSAMENTO: Cat. A/3; Classe 8; Cons. 4,5 vani; Sup. catastale:
totale: 92 mq - Rendita Euro 232,41

- Indirizzo: via Egeria,9 piano 1

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 29.2.2016 protocollo n. PA0022087 in
atti dal 29.01.2016 RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8892.1/2016)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Dal 29.01.2016

Sig. "A" proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 29.1.2016 protocollo n. PA0022087 in
atti dal 29.01.2016 RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8892.1/2016)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Dall'impianto meccanografico

Sig. "A" proprietà per 1000/1000

**3.2. Rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le
risultanze catastali.**

Con atto di pignoramento immobiliare, datato **1.7.1992** (v. All. n. 11), la
Sicilcassa spa dichiarava di sottoporre a pignoramento il seguente immobile:

- *Fabbricato in Palermo, borgata Pallavicino, via egeria n. 9 composto da piano
terra e primo pian, insistente su terreno, che in maggiore estensione lo circonda
e ne costituisce pertinenza, individuato in catato al f. 18, p.lle 334 e 335, 1363 e
1362.*

- *Il fabbricato è stato denunziato con scheda del 5 marzo 1975 nn. 3112-3113-
3114.*

Con atto di pignoramento immobiliare, depositato in data **16.12.1993** (v. All. n. 12),



il CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE – FONSPA SPA dichiarava di sottoporre a pignoramento il seguente immobile:

- *Fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra e terrazzo di copertura, con giardini, sito in Palermo via Egeria così composto:*

- *piano terra, da ingresso, salone, locale di sgombero, ripostiglio bagno corridoio e cucina.*

...omissis...

l'immobile non è ancora allibrato al n.c.e.u. del Comune di Palermo, ma vi risulta denunciato in data 5.3.1975 con scheda protocollo n. 3112 ...

Omissis

Il terreno accatastato al N.C.T. di Palermo al foglio 18, particelle 334 e 335.

Dalla consultazione della visura catastale storica aggiornata (v. All. n. 5) emergono i dati catastali del bene che non risultano essere coincidenti con i dati riportati negli atti di pignoramento immobiliare (v. All. n. 11 et 12).

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 18, particella 3920, subalterno 3, appartenente alla categoria A/3 – abitazioni di tipo economico, sito in Palermo, via Egeria 9, piano 1

3.3. Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Nel corso del sopraluogo effettuato in data **18.11.2019** (v. All. n. 18), lo scrivente a seguito delle verifiche metriche effettuate, non ha riscontrato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale **(v. allegato n. 16).**

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4: "PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO"

LOTTO "2": Piena ed intera proprietà dell'abitazione sita in Palermo, via Egeria,



9 piano primo, composto da due vani, cucina, un w.c., due disimpegni e un balcone attestante lungo il prospetto principale del fabbricato.

Il lotto confina (v. All. n. 9) a **nord-est:** con la p.lla 3949, a **sud-est:** con la p.lla 336, a **sud-ovest:** con via Egeria, a **nord-ovest:** con la p.lla 335

Riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Palermo al foglio 18, p.lla 3920, sub. 3;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale.

PREZZO BASE: € 65.500,00 che verrà determinato ed esplicitato analiticamente nel paragrafo 12

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 "PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO".

Dalla consultazione della relazione notarile redatta dal Notaio Francesco Sanfilippo in data 6.12.1993 (v. All. n. 8), l'immobile è pervenuto al Sig. "A", per averlo edificato su terreno acquistato sulla scorta del seguente rogito notarile:

Atto di compravendita in notar Giuseppe Polizzi in data 10.4.1972, rep. 99123 racc. 5283 (v. All. n. 19), con tale atto e nello specifico nella "1° vendita", l'immobile risulterà essere così identificato:

"annotato nel N.C.T. di Palermo alla partita 42950, foglio di mappa 18 particelle 334 e 335 in testa a "A" per maggiore estensione, mentre nel tipo di frazionamento predisposto G. Sorce da Palermo, riconosciuto regolare dall'UTE di Palermo in data 20.3.1972, che a mia cura verrà allegato alla copia per la voltura di questo atto, corrispondente alle particelle 1363 di cent. 87 con il R.D. di £ 29,58 e col R.A. di £ 2,35 e 1362 di centiare 33 senza reddito..."

Da potere di:

"D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P".



Relativamente all'immobile staggito, così come previsto dal mandato, si riporta nell'**allegato 9** l'estratto di mappa catastale con indicata la particella di terreno n. 3920 del foglio di mappa 18 del Comune di Palermo, sulla quale insiste il fabbricato ove ricade il summenzionato immobile.

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6: "VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO"

Dalla consultazione della documentazione in possesso dello scrivente si evince che l'intero fabbricato, ove risulta ubicato, a piano terra, l'immobile oggetto di odierna valutazione, risulta essere stato edificato senza i regolari permessi nel 1972.

Successivamente, risulta essere stata presentata la seguente documentazione finalizzata a sanare gli abusi:

- Istanza di sanatoria Mod. 47/85 A- per opere ad uso residenziale del 30.9.1986 progr. 0614996112 (v. All. n. 21)
- Istanza di sanatoria Mod. 47/85 R del 30.9.1986 progr. 0614996112 (v. All. n. 22).
- Bollettino di versamento (v. All. n. 23)
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (v. All. n. 24)
- Certificato di idoneità statica (v. All. n. 25)

Dalla consultazione della superiore documentazione si evince quanto segue:

- Il fabbricato nella sua configurazione originaria (piano terra, piano primo e terrazzo di copertura), risulta essere stato edificato senza le dovute autorizzazioni nel 1972. Per sanare l'intero immobile risulta essere stata presentata in data 30.9.1986 con progr. 0614996112 istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 (v. All. n. 21 et 22).

Si precisa che risultano essere state pagate le oblazioni quantificate in £



4.677.680 (v. All. n. 23).

L'iter tecnico-amministrativo per la pratica in questione non risulta essere stato completato. Lo scrivente, quindi, detraerà dal valore dell'immobile le spese, gli oneri e i diritti, finalizzati, al completamento della pratica di sanatoria relativamente al solo immobile oggetto di valutazione.

Da conteggi effettuati in fogli separati l'importo ammonta ad **€ 6.000,00**.

1. Spese tecniche

Si precisa che per il completamento della pratica di sanatoria relativa all'immobile, da presentare presso i pubblici uffici, dovrà essere incaricato un tecnico abilitato alla professione e alla presentazione telematica della documentazione. L'onorario spettante a tale professionista da conteggi effettuati in fogli separati ammonta ad **€ 3.000,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono qui di seguito le spese che dovranno essere affrontate per regolarizzare gli abusi compiuti nell'immobile oggetto di valutazione:

- Oneri e diritti	€ 6.000,00
- Spese Tecniche	<u>€ 3.000,00</u>
Totale	€ 9.000,00

6.1. Difformità riscontrate sui luoghi

Dalla comparazione tra la planimetria catastale dell'immobile (v. All. n. 16) e l'odierno stato dei luoghi si non è emersa alcuna difformità.

7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7: "INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE"

L'immobile pignorato, risulta essere occupato da parte esecutata.

8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 "SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



GRAVANTI SUL BENE”

Dall’esame della certificazione notarile redatta in data 6.12.1993 prodotta dal creditore precedente (v. All. n. 8), per l’immobile oggetto di pignoramento non risultano esservi in corso altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili.

8.1. Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali non è emersa l’esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso relativi ad oneri reali, servitù, diritto d’uso e abitazione.

Risultano altresì inesistenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

8.2. Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla consultazione della relazione notarile ipocatastale (v. All. n. 8), non si rileva la presenza di oneri e vincoli.

9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9: “VERIFICARE SE I BENI IMMOBILI RICADONO

SU SUOLO DEMANIALE”

Dall’esame del certificato di destinazione urbanistica (v. All. n. 20), rilasciato dall’Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo in data **21.4.2020**, emerge che l’immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 “VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI

DI ALTRO TIPO”

Dall’esame del certificato di destinazione urbanistica (v. All. n. 20), rilasciato dall’Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo in data **21.4.2020**, non risulta che l’immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso



civico.

11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11: “FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO”

L’intero fabbricato risulta essere di proprietà di parte esecutata che lo abita con la famiglia, non risulta costituito un condominio e non esistono procedimenti in corso.

12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”

Il metodo comunemente detto “sintetico-descrittivo” consiste nel determinare l’entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti *in loco* e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l’inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l’immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l’età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell’applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell’estimo



edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I., il Sole 24 Ore].

12.1. Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, così come determinata nel par. 4.1 della presente relazione, risulta essere pari a **92,00 mq.**

12.2. Valore dell'immobile

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2019 (v. All. n. 26), individuando i valori medi zionali degli immobili ad uso "residenziale".

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Fascia/zona: Suburbana/PALLAVICINO – S.FILIPPO NERI – F.DO

PATTI – TRAPANI PESCIA

Codice zona: E14

Microzona catastale n.: 17

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min.	Max
- Abitazioni di tipo economico	800	1.200
I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".		
L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Alla luce di quanto testé esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee condizioni di manutenzione e conservazione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili aventi destinazioni consimili a quello in esame, sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene equo applicare il valore unitario pari a 1.000,00 €/mq .		
Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile è pari a 87,00 mq , si avrà che il valore di mercato dell'immobile è pari a:		
$V = 92,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.000,00$		
12.3. <u>Costi da detrarre al valore di mercato</u>		
I costi totali da sostenere per definire l'iter istruttorio finalizzato al completamento della sanatoria ai sensi della legge 47/85 ammontano pertanto ad € 9.000,00 (v. par. 6 della presente relazione) .		
Inoltre al valore di mercato del bene occorre detrarre i costi di adeguamento dell'impianto elettrico, determinati in € 2.000,00 (v. par. 2 della presente relazione)		
Infine, considerato che l'immobile risulta privo di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), al valore di mercato occorre detrarre le spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. e per il relativo deposito presso il catasto energetico regionale		



dei fabbricati. Tale costo può porsi pari ad € 300,00.

Pertanto detraendo dal valore di mercato determinato i summenzionati costi da sostenere, si ha:

Valore di mercato:	€ 92.000,00
Costi completamento sanatoria:	- € 9.000,00
Costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico:	- € 2.000,00
Costi per l'A.P.E.:	<u>- € 300,00</u>
Somma	€ 80.700,00

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato come sopra individuato si applica una riduzione nella misura del 15%:

$$V = € 80.700,00 * (1 - 0.15) = € 68.595,00$$

In cifra tonda **68.500,00** (diconsi euro Sessantottomilacinquecento e zero centesimi).

12.4. Costi da detrarre al valore di mercato

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dell'immobile e la planimetria catastale.

13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA

INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA"

Il bene staggito non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

14. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO "2": Piena ed intera proprietà dell'abitazione sita in Palermo, via Egeria, 9 piano primo, composto da due vani, cucina, un w.c., due disimpegni e un balcone attestante lungo il prospetto principale del fabbricato.

Il lotto confina (v. All. n. 9) a **nord-est:** con la p.lla 3949, a **sud-est:** con la



p.lla 336, a **sud-ovest**: con via Egeria, a **nord-ovest**: con la p.lla 335

Riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Palermo al foglio 18, p.lla 3920, sub. 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale

Per l'edificazione del fabbricato risulta essere stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L 47/85.

PREZZO BASE: € 68.500,00 valore che è stato determinato ed esplicitato analiticamente nel paragrafo 12

Palermo, li 4.8.2020


Ing. Mario D'Amore

Allegati:

1. Vecchio estratto di mappa
2. Planimetria catastale f. 18 p.lla 335 sub. 1
3. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 2
4. Planimetria catastale f. 18 p.lla 335 sub. 2
5. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 3
6. Planimetria catastale f. 18 p.lla 335 sub. 3
7. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 4
8. Relazione notarile
9. Estratto di mappa aggiornato
10. Sovrapposizione grafica
11. Atto di pignoramento immobiliare in favore della Sicilcassa s.p.a.
12. Atto di pignoramento immobiliare in favore del Credito Fondiario e industriale FONSPA
13. Ripresa satellitare



14. Elaborato planimetrico

15. Documentazione fotografica

16. Planimetria catastale f. 18 p.IIa 3920 sub. 2

17. Visura catasto energetico

18. Verbale di visita

19. Atto di compravendita

20. Certificato di destinazione urbanistica

21. Istanza di sanatoria Mod. 47/85 A- per opere ad uso residenziale del
30.9.1986 progr. 0614996112

22. Istanza di sanatoria Mod. 47/85 R del 30.9.1986 progr. 0614996112.

23. Bollettino di versamento

24. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

25. Certificato di idoneità statica

26. Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

