

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 347/2022

PROMOSSO DA

Z

(Avv. M. V. Bevilacqua)

NEI CONFRONTI DI

A

Dott. Ing. MASSIMILIANO DI LIBERTO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 347/2022

PROMOSSO DA: *Z*

NEI CONFRONTI DI: *A*

Indice

1)	<i>Premessa</i>	4
2)	<i>Operazioni peritali</i>	9
3)	<i>Risposta ai quesiti</i>	12
3.1.	“QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”	12
3.2.	“QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”	16
3.3.	“QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”	35
3.4.	“QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”	39
3.5.	“QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di	

	proprietà in relazione al bene pignorato”40	
3.6.	“QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”42	
3.7.	“QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”49	
3.8.	“QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”50	
3.9.	“QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”53	
3.10.	“QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”54	
3.11.	“QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”54	
3.12.	“QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni”55	
3.13.	“QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”62	

Allegati

<i>Allegato 1</i>	<i>Estratto di mappa e visure storiche catastali aggiornate</i>	
<i>Allegato 2</i>	<i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i>	
<i>Allegato 3</i>	<i>Planimetria catastale</i>	
<i>Allegato 4</i>	<i>Atto di provenienza</i>	
<i>Allegato 5</i>	<i>Verbale di accesso</i>	
<i>Allegato 6</i>	<i>Documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Palermo, relativa all’edificio in cui sorge</i>	

l'immobile pignorato

Allegato 7 Documentazione reperita presso l'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Palermo, relativa all'immobile pignorato

Allegato 8 Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio

Allegato 9 Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari

Allegato 10 Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal Servizio web "STIMATRIX® forMaps"

Allegato 11 Allegato fotografico

Allegato 12 Rilievo planimetrico

Allegato 13 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale

Allegato 14 Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA

Allegato 15 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con indicazione delle difformità catastali riscontrate

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ill. sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa V. Imperiale

I) Premessa

Con provvedimento del 03/03/2023, il sottoscritto, ing. Massimiliano Di Liberto, con studio in Palermo, Via dei Pescatori n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, veniva nominato come esperto stimatore per la valutazione del compendio staggito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 347/2022 promossa dalla società Z nei confronti della sig.ra A, disponendone il giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al provvedimento di nomina.

Prestato giuramento in data 09/03/2023, tramite deposito nel fascicolo telematico del suddetto verbale di accettazione firmato, lo scrivente riceveva l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex artt. 557 e 567 c.p.c.*, depositando apposito "modulo di controllo della documentazione", e di rispondere successivamente ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

[...]

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- *quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),*
- *tre o più confini*
- *gli attuali dati di identificazione catastale.*

[...]

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le

caratteristiche delle zone confinanti.

[...]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

[...]

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

[...]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

[...]

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

[...]

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

[...]

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

profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

[...]

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

[...]

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

[...]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

[...]

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su

suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

[...]

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

[...]

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

pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti commodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE”.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti urbanistico-catastali e quelli di sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico.

2) Operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, preliminarmente il sottoscritto CTU, in collaborazione con il Custode Giudiziario, provvedeva a controllare la documentazione depositata dal creditore procedente ex artt. 557 e 567 c.p.c., con particolare riferimento alla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 10/10/2022 che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Al fine quindi di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente acquisiva la

documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile oggetto di pignoramento (visure storiche ed estratto di mappa – si veda l'*Allegato 1* alla presente relazione) presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Veniva inoltre effettuata un'ispezione ipotecaria mediante il servizio *online* dell'Agenzia delle Entrate (si veda in *Allegato 2* la documentazione acquisita), allo scopo di ricostruire i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati. Il sottoscritto, ancora, richiedeva ed acquisiva dall'Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria catastale dell'immobile pignorato (riportata in *Allegato 3*).

Verificata la completezza della documentazione di cui sopra, veniva compilato con esito positivo e depositato telematicamente il modulo di verifica documentazione.

Successivamente, il sottoscritto effettuava ulteriori indagini catastali presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio, e richiedeva ed acquisiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile (atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 85899, racc. n. 8649, del 22/08/2007 – si veda l'*Allegato 4*).

In data 20/06/2023, congiuntamente con l'immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario, veniva eseguito un sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico, dell'immobile pignorato (si veda il verbale di immissione in possesso del Custode, riportato in *Allegato 5*).

Allo scopo di verificare la regolarità degli immobili pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente faceva poi istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e all'Ufficio Condono Edilizio dell'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo, al fine di prendere visione ed estrarre copia di tutte le autorizzazioni,

concessioni o provvedimenti anche in sanatoria, richiesti o rilasciati in relazione all'unità immobiliare in oggetto. In tale istanza, si richiedeva formalmente anche copia dei provvedimenti autorizzativi originari dell'edificio di Via Antonio Cassarino n. 44, in cui è ubicato l'immobile pignorato, e della eventuale certificazione di abitabilità/agibilità dello stesso (si veda la documentazione estratta dal SUE in *Allegato 6*).

Contestualmente, si riscontrava inoltre, presso l'Ufficio Condoni Edilizi, ricercando sia i dati toponomastici e catastali degli immobili, sia i dati anagrafici dei proprietari succedutisi nel tempo, l'esistenza di un'istanza di condono presentata per alcuni immobili dello stabile, tra i quali quello in oggetto (si veda la documentazione fornita dall'Ufficio Condoni in *Allegato 7*).

Infine, con ulteriori attività, lo scrivente conduceva le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati e i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima che verrà esposto successivamente nell'ambito della risposta al Quesito n. 12. A tal fine venivano consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari disponibili sia su *internet* che sul territorio e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, e venivano altresì richieste informazioni a professionisti che svolgono attività di custode giudiziario e/o delegato alle vendite forzate (si veda la documentazione in *Allegato 8* e in *Allegato 9*).

Oggi, ultimata ogni indagine e acquisiti tutti gli elementi documentali necessari alla stima del bene, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

3) *Risposta ai quesiti*

3.1. “QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”

Nell’atto di pignoramento immobiliare da cui trae origine il procedimento esecutivo n. 347/2022 oggetto della presente relazione, notificato alla debitrice eseguita in data 22/07/2022 ex art. 143 c.p.c. e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio in data 09/09/2022 ai nn. 43220/34363, si dichiara di sottoporre ad esecuzione forzata “*il bene immobile cauzionale in proprietà esclusiva della sig.ra A, nata a [Omissis] e precisamente:*

- appartamento in Palermo, via Antonio Cassarino n. 44, al piano 4° a destra salendo la scala, composto da quattro vani e mezzo catastali e terrazza sovrastante; confinante con la via A. Cassarino, vano scala e veduta libera su proprietà H; in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 53, p.lla 566, sub 7, z.c. 2, ctg. A/4, cl. 4, vani 4,5, r.c. € 113,88.

Il pignoramento si estende alle accessioni, attinenze, dipendenze, pertinenze, afferenze, con le costruzioni ivi sorte o che vi sorgeranno, tutto incluso e nulla escluso”.

Dall’esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l’Allegato 1 e l’Allegato 2), nonché dell’atto di provenienza dell’immobile (si veda l’Allegato 4), si evince, come più nel dettaglio sarà chiarito in risposta al

successivo Quesito n. 5, che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto all'odierna debitrice esecutata, nella piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 22/08/2007 in Notaio Sergio Tripodo di Palermo (rep. n. 85899, racc. n. 8649) da potere della sig.ra *W*.

Si può dunque concludere che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà esclusiva dell'immobile oggetto della procedura esecutiva) corrisponda a quello in titolarità della debitrice esecutata in virtù dell'atto di acquisto.

In ordine al secondo profilo, si precisa che per il bene pignorato non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo. L'immobile in questione, in particolare, al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo è un:

➤ immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Via Antonio Cassarino n. 44, piano quarto, interno destro, attualmente censito al foglio di mappa n. 53, particella 566 subalterno 7, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 4,5 vani catastali, superficie catastale totale 67 mq, rendita catastale € 113,88.

Si evidenziano invece diverse e significative “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale legate, in particolare, come verrà anche descritto in risposta al Quesito n. 3, ad una costruzione edificata sulla terrazza di copertura di pertinenza dell'immobile, al piano quinto dell'edificio, non riportata

in planimetria catastale, alla realizzazione di una stanza da letto sul lato sud-est dell'immobile, all'esterno dell'originaria muratura perimetrale, anch'essa non raffigurata in Catasto, ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, con rimozione di porzioni di muratura portante, e alla modifica delle aperture esterne sul lato sud-est. Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.



Figura 1: Raffronto tra una ortofoto e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 53 del Comune di Palermo, tratto dal servizio web "STIMATRIX® forMaps", in corrispondenza della p.lla 566 in cui sorge l'edificio cui afferisce l'immobile pignorato.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato eseguito un raffronto, tratto dal servizio web "STIMATRIX® forMaps", tra

una ortofoto del territorio urbano della città di Palermo ove è ubicato l'immobile (quartiere Noce), e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 53 del Comune di Palermo, in corrispondenza all'edificio in cui sorge l'immobile in questione. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *Allegato 10*, è mostrato nella precedente *Figura 1*.

In *Figura 2* è invece riportato un particolare del foglio di mappa catastale n. 53 del Comune di Palermo, in cui è evidenziata la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 566).



Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 53 del Comune di Palermo, in corrispondenza della particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 566).

Per quanto attiene alla formazione di uno o più lotti per la vendita sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, va osservato che nel caso in specie trattasi

di un unico immobile, per cui si procederà alla formazione di un unico lotto per la vendita. Tale lotto (si vedano le visure catastali e l'estratto del foglio di mappa n. 53 in *Allegato 1*) è dunque costituito dal seguente immobile:

- Immobile sito in Via Antonio Cassarino n. 44 a Palermo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il subalterno 7 della particella 566 del foglio di mappa n. 53. L'immobile confina: a nord con la pubblica Via Antonio Cassarino; a ovest con area soprastante il fabbricato che sorge sulla p.lla 564, a sud con un cortile interno tra fabbricati confinanti, a est con il vano scala dell'edificio e con area soprastante il fabbricato che sorge sulla p.lla 567.

La p.lla graffata 566, ove sorge l'edificio, ha estensione catastale pari a 75 mq e confina (si veda anche la precedente *Figura 2*) a nord con la Via Antonio Cassarino; a ovest con le p.lle 564 e 565, a sud con la p.lla 579, a est con la p.lla 567.

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

Come sopra indicato si è proceduto alla formazione di un lotto unico per la vendita costituito dall'unico bene immobile oggetto di pignoramento:

- immobile oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 566 sub 7 del foglio di mappa n. 53.

Il suddetto immobile fa parte di un edificio situato all'interno del territorio

urbano del Comune di Palermo, nel quartiere Noce, in Via Antonio Cassarino (si vedano le Foto nn. 1 e 2 dell'Allegato II). Tale area è sita in una zona semicentrale della città di Palermo, a breve distanza dalla Via Perpignano e dalla Via Noce. La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, etc.) sia anche dai mezzi pubblici. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, ristoranti, scuole, uffici pubblici, etc.). Inoltre, essa è prossima al Viale della Regione Siciliana (asse viario che collega l'autostrada A19 Palermo-Catania alla A29 Palermo-Mazara del Vallo). In Figura 3 è riportata una ortofoto della zona, tratta dal servizio Google Earth™, in cui è evidenziato l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato.



Figura 3: Ortofoto, tratta da Google Earth™, che ritrae un particolare del quartiere in cui sorge l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione è costituito da un fabbricato (si vedano le Foto nn. 3(a)-(b) dell'*Allegato 11*) attualmente composto da piano terra e 5 piani superiori (6 elevazioni f.t.), ciascuno occupato da un singolo immobile. Il cespite oggetto di stima è oggi costituito dall'immobile ubicato al quarto e quinto piano dell'edificio (5° e 6° elevazione f.t. – si vedano la *Figura 4* e le Foto nn. 4(a)-(b) in *Allegato 11*).

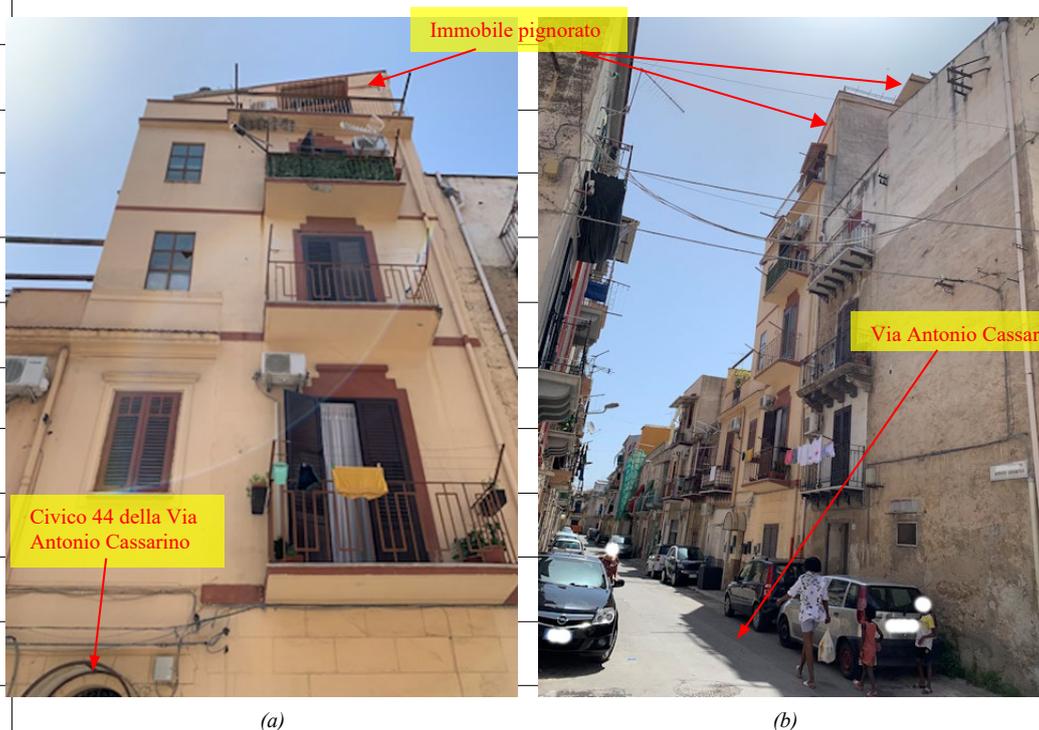


Figura 4: Ripresa dalla Via Antonio Cassarino dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima (indicato in figura).

Tutto lo stabile è realizzato con struttura portante in muratura e solai piani in latero-cemento. Le pareti esterne sono in gran parte intonacate e si presentano in uno stato di conservazione mediocre; allo stesso modo, anche i balconi appaiono in condizioni mediocri.

Lo stabile ha accesso principale dal civico 44 della Via Antonio Cassarino, tramite un portone in metallo e vetri a quota strada che immette in un piccolo androne, da cui si diparte il vano scala senza ascensore che conduce ai piani superiori del fabbricato (Foto nn. 5(a)-(b)). La suddetta scala, in particolare, conduce al quarto piano ad un pianerottolo sul quale si apre la porta (Foto n. 6) che consente di accedere all’immobile oggetto di stima (alla parte realizzata originariamente, come si specificherà nel seguito, ubicata in corrispondenza a tale piano).

Nella tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12*, relativa allo stato di fatto attuale dell’immobile (riprodotta in *Figura 5*), sono evidenziate le distribuzioni spaziali dell’unità immobiliare, ai piani 4° e 5°.

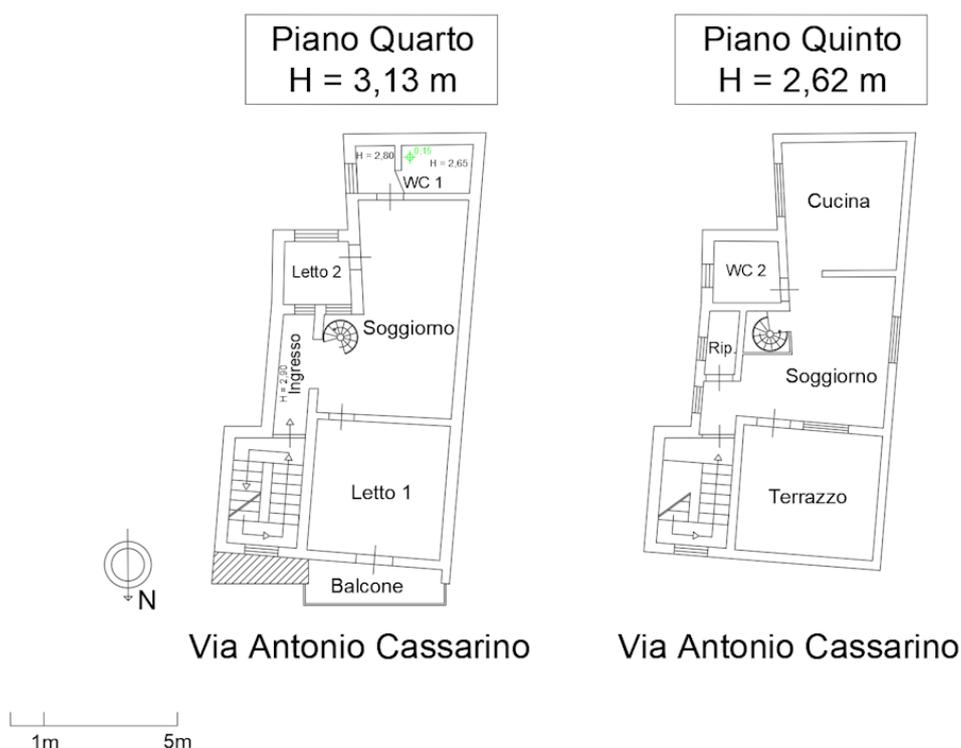


Figura 5: Planimetria relativa allo stato di fatto attuale dell’immobile pignorato.

Le suddette distribuzioni risultano significativamente difformi da quanto riportato nella planimetria catastale (si confronti con la planimetria catastale in Allegato 3, riprodotta in Figura 6).

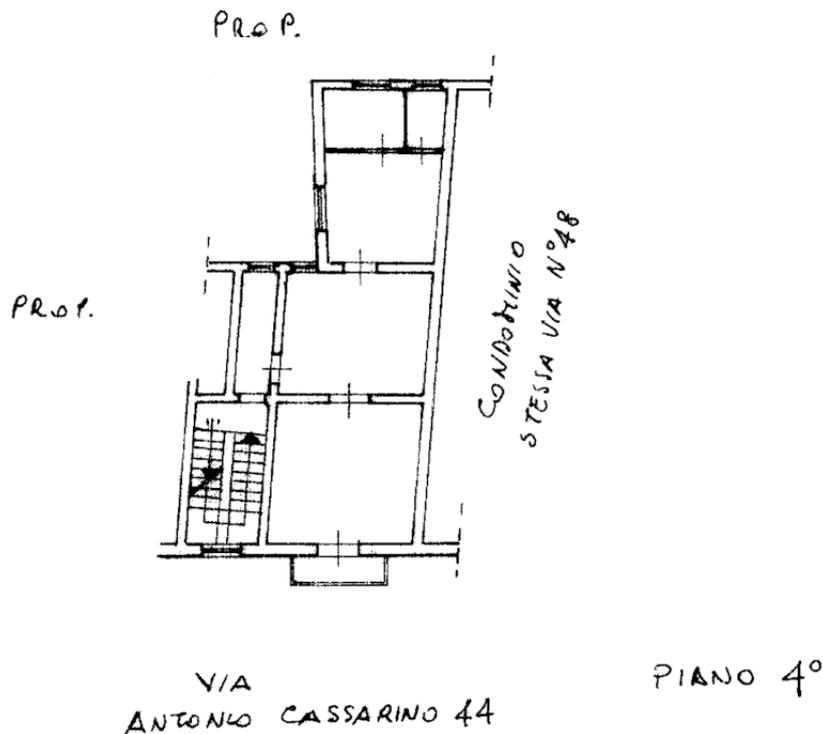


Figura 6: Planimetria catastale attuale (non in scala) dell'immobile pignorato.

In primo luogo, come anche si dirà in risposta al Quesito n. 3, nella planimetria catastale non risulta rappresentata l'intera costruzione edificata al 5° piano dell'edificio, sulla terrazza di copertura di pertinenza dell'immobile pignorato. Nella planimetria catastale non è altresì riportata la stanza da letto del piano 4° (indicata come "Letto 2" nel rilievo planimetrico in Figura 5) realizzata sul retrospetto sud-est, in ampliamento all'immobile originario.

Inoltre, rispetto alla configurazione raffigurata in Catasto, si osserva una

diversa distribuzione degli ambienti interni dell'immobile al piano 4°, con ampliamento del vano centrale soggiorno, ottenuto mediante rimozione della muratura portante di separazione con il vano originariamente posto a nord di questo e mediante apertura di un ampio varco nella muratura di confine con l'ingresso. Sul lato sud dell'immobile ancora, in luogo di due originari piccoli ambienti indicati nella planimetria catastale è stato realizzato un unico vano, destinato a servizio igienico ("WC 1" nel rilievo planimetrico in *Figura 5*).

Nel citato vano soggiorno, poi, è oggi presente una scala a chiocciola, non raffigurata in Catasto, che collega internamente il 4° piano con il 5°, tramite la rimozione di una porzione del solaio d'interpiano.

Infine, si registra una diversa configurazione delle aperture esterne sui prospetti secondari sud ed est dell'immobile al 4° piano, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Nella tavola planimetrica n. 2 in *Allegato 13* sono evidenziate le difformità rilevate tra lo stato di fatto del cespite pignorato e quanto raffigurato nella planimetria catastale (depositata in Catasto in data 20/03/1987).

L'immobile pignorato, al 4° piano, presenta affaccio verso l'esterno, in direzione nord, sulla Via Cassarino, e nell'angolo sud-est, su un'area libera compresa tra edifici confinanti; al 5° piano, l'immobile presenta affaccio verso l'esterno, in direzione nord, sulla Via Cassarino, e sui lati est e ovest su aree libere soprastanti edifici confinanti. L'immobile è oggi internamente rifinito, è arredato e appare abitato (si vedano le Foto nn. 7-19 in *Allegato 11*).

Più nello specifico, al piano 4° la porta esterna immette dal vano scala in un disimpegno d'ingresso (Foto nn. 7(a)-(b)), che risulta collegato, tramite un ampio varco praticato nella muratura portante, con il grande soggiorno centrale

dell'immobile (Foto nn. 8(a)-(c)), che distribuisce tutti gli altri vani. Dal lato nord del soggiorno, si accede alla camera da letto principale (Foto nn. 9(a)-(b)), indicata nella planimetria in *Figura 5* come "Letto 1", che si affaccia su un balcone prospiciente la Via Antonio Cassarino (Foto nn. 10(a)-(b)). Dal lato sud del soggiorno, invece, si accede, sulla sinistra (lato est), ad una seconda stanza da letto (indicata in *Figura 5* come "Letto 2" – Foto 11(a)-(c)) e, sul fondo, al servizio igienico con vasca del 4° piano dell'immobile, indicato in *Figura 5* come "WC 1" – Foto 12(a)-(c)). Entrambi questi ultimi ambienti sono dotati di finestre che si affacciano sul retrospetto del fabbricato, mentre il soggiorno e la zona ingresso sono privi di affacci esterni, ma presentano sulla parete di confine con la camera "Letto 2" due finestre interne in vetrocemento, con lo scopo di fornire luce agli ambienti (si vedano ad es. le Foto nn. 7(a) e 11(b)). Nel soggiorno, inoltre, come sopra accennato, è presente una scala a chiocciola che, attraversando il solaio di copertura, collega internamente il 4° piano dell'immobile pignorato al 5° piano.

Alla porzione del cespite realizzata al 5° piano si accede altresì direttamente dal vano scala dell'edificio (Foto n. 13). Da quest'ultimo, tramite un cancelletto in metallo e una porta in alluminio e vetri (Foto n. 14), si accede ad un ampio soggiorno (Foto nn. 15(a)-(c)), che si affaccia sui retrospetti est e ovest dell'edificio e che distribuisce tutti gli altri ambienti del piano. Dal soggiorno, di fronte alla porta d'ingresso dal vano scala, si accede ad un piccolo ripostiglio dotato di finestra sul prospetto est (Foto n. 16). Sul lato sud del soggiorno è poi presente una zona adibita a cucina (Foto nn. 17(a)-(b) con affaccio sul retrospetto est, mentre sul lato est del vano si apre un piccolo servizio igienico con doccia, adibito anche a lavanderia, indicato come "WC 2" in *Figura 5*, anch'esso

con affaccio sul retrospetto est (Foto nn. 18(a)-(b). Dal lato nord del soggiorno, invece, si accede al terrazzo che si affaccia sulla Via Cassarino (Foto nn. 19(a)-(d)). Si evidenzia infine che nel soggiorno ha termine la scala a chiocciola proveniente dal piano 4°, di cui sopra (si veda ad es. la Foto n. 15(a)).

Alcuni fotogrammi dei sopracitati locali, per agevolare la comprensione della descrizione fornita, sono riprodotti nelle seguenti figure.



(a)

(b)

Figura 7: Riprese del pianerottolo e della zona d'ingresso dell'immobile pignorato al piano 4°.



(a)



(b)

Figura 8: Inquadrature dell'ampio soggiorno dell'immobile al 4° piano.



Figura 9: Ripresa della stanza da letto indicata come "Letto 1" nel rilievo planimetrico in Figura 5.

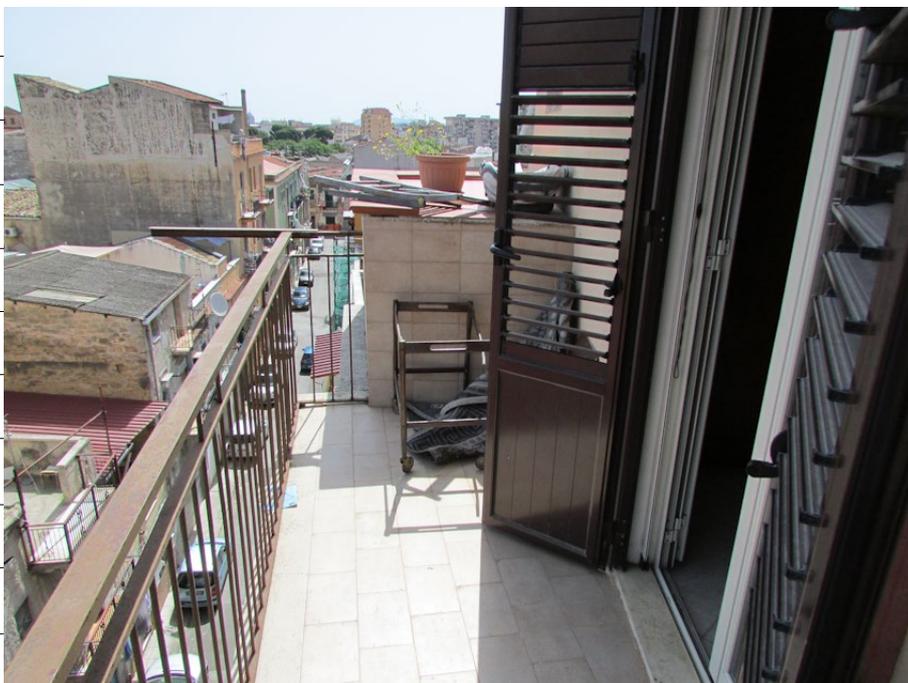


Figura 10: Particolare del balcone con accesso dal soggiorno.



(a)

(b)

Figura 11: Particolari della camera da letto indicata come “Letto 2” in Figura 5.



(a)

(b)

Figura 12: Fotogrammi del bagno dell’immobile al 4° piano, indicato come “WC 1” nel rilievo planimetrico.



Figura 13: Fotogramma del pianerottolo di accesso all'immobile pignorato al 5° piano.



Figura 14: Inquadratura del ripostiglio dell'immobile al 5° piano.



(a)



(b)

Figura 15: Riprese dell'ampio vano soggiorno dell'immobile al 5° piano.



Figura 16: Inquadratura della zona cucina del vano soggiorno al 5° piano.



Figura 17: Particolare del bagno/lavanderia dell'immobile al 5° piano, indicato come "WC 2" in Figura 5.



(a)



(b)

Figura 18: Inquadrature del terrazzo dell'immobile al 5° piano, prospiciente la Via Antonio Cassarino.

L'immobile presenta finiture interne di medio livello e da appartamento non di lusso, con porte tamburate in legno, e infissi esterni con telaio in alluminio e vetro camera.

I bagni e, parzialmente, la zona cucina e la veranda risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale non sono state rinvenute le prescritte certificazioni, appare parzialmente da adeguare alle norme vigenti. Non è presente un impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia, mentre si è riscontrata la presenza di tre pompe di calore, nel soggiorno e nella camera "Letto 1" al piano 4° e nel soggiorno al piano 5° dell'immobile.

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in stato di uso e di conservazione in generale mediocre, con la necessità di qualche intervento manutentivo, in particolare in alcuni punti nella parte alta delle pareti della camera "Letto 1" e del servizio igienico "WC 1", dove si sono riscontrati segni di ammaloramenti legati ad infiltrazioni provenienti dai prospetti (si vedano ad es. le Foto nn. 20(a)-(b) e 21 in *Allegato 11*).

Per quanto riguarda gli impianti, come detto, l'impianto elettrico appare solo parzialmente rispondente alla vigente normativa e i costi necessari al suo adeguamento e alla sua certificazione possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Si segnala infine che nel fabbricato non risulta costituito alcun Condominio e che, in base a quanto riferito allo scrivente, i proprietari degli appartamenti procedono periodicamente a dividersi le spese per l'illuminazione e per la pulizia del vano scala.

Per quanto attiene alla consistenza del bene in oggetto, va qui osservato che,

dall'esame della planimetria catastale dell'immobile (in *Allegato 3*) e dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'istanza di condono presentata per l'immobile (si veda l'*Allegato 7*), si ricava che, rispetto alla configurazione per cui la suddetta istanza è stata inoltrata, l'immobile risulta essere stato ampliato, edificando in sopraelevazione, sulla terrazza di copertura di pertinenza, la costruzione al piano 5° sopra descritta, collegata al piano inferiore da una scala interna con rimozione di una parte del solaio d'interpiano. Inoltre, è stato realizzato un ulteriore vano in muratura al piano 4° sul balcone, raffigurato nei grafici allegati all'istanza, aggettante sul prospetto est. Si rileva poi, sempre con riferimento all'istanza di condono, una diversa distribuzione degli ambienti interni al 4° piano dell'immobile, con fusione dei due originari vani cucina e bagno sul lato sud per creare l'attuale servizio igienico e con rimozione di porzioni di muratura portante a confine tra gli originari vani soggiorno, sala da pranzo e ingresso, per ottenere l'odierno ampio soggiorno. Si rileva infine che nell'attuale servizio igienico "WC1" non è presente una finestra sul retrospetto sud, riportata invece nell'istanza di condono.

Come si dirà più avanti in risposta al Quesito n. 6, le difformità che determinano un ampliamento della volumetria dell'immobile rispetto alla configurazione indicata nell'istanza di condono edilizio non si ritengono sanabili né per via c.d. ordinaria, né per via c.d. speciale, ma andranno riportate in pristino, con demolizione degli ampliamenti, al fine di ottenere la concessione in sanatoria.

Con riferimento quindi alla configurazione dell'immobile urbanisticamente regolarizzabile, la superficie utile (calpestabile – al netto di murature, pilastri, tramezzi, *etc.*, ed esclusi i balconi e la terrazza di copertura) è pari a 48 mq circa, mentre l'altezza interna utile è pari a circa 3,13 m.

Per quanto concerne la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, per i fabbricati essa può essere calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 la quale specificamente prevede che per *“il computo della superficie commerciale [...] si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini”.*

Nel caso dell'immobile pignorato, sempre con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzabile per come sopra specificato, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 49 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 17 mq; la superficie dei balconi S_b è pari a circa 9 mq e la superficie del terrazzo di copertura S_t è pari a circa 53 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 10% della superficie interna, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie superiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_i \times 10\% + S_b \times 25\% + S_t \times 25\% \approx 69,8 \text{ mq.}$$

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda l'*Allegato 14*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati, con classe energetica G e indice di prestazione energetica pari a 155,52 kWh/(mq×anno). Si evidenzia, tuttavia, che le opere necessarie per rimettere in pristino l'immobile, per come sarà indicato al § 3.6, comportando una sostanziale modifica delle caratteristiche dei volumi e dell'involucro esterno dell'appartamento, renderanno obsoleto l'attuale certificato energetico, e ciò richiederà la produzione di una nuova certificazione conforme alla normativa. I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 350,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

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

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio (si vedano, in *Allegato 1*, l’estratto catastale storico aggiornato per il bene pignorato, nonché l’estratto del foglio di mappa relativo alla particella su cui esso ricade) è emerso che l’unità immobiliare oggetto della presente procedura (lotto unico per la vendita) risulta attualmente censita in Catasto come segue.

- Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 53, particella 566 subalterno 7**. Tali dati identificano un appartamento con indirizzo “*VIA ANTONIO CASSARINO n. 44 Interno DX Piano 4*” a Palermo, classato in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, con la consistenza di 4,5 vani catastali, una superficie catastale totale pari a 67 mq (escluse aree scoperte pari a 66 mq) e una rendita pari a € 113,88, ad oggi catastalmente in testa a *A*, nata a *[Omissis]*, con il diritto di “*proprietà I/I*”.

Al fine di ricostruire la storia catastale del bene in oggetto si è effettuato l’esame congiunto della documentazione catastale (si vedano in particolare l’estratto del foglio di mappa n. 53, le visure storiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni in *Allegato 1* e la planimetria catastale in *Allegato 3*), degli atti di provenienza (in *Allegato 4*) e della documentazione reperita presso l’Ufficio SUE e l’Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Palermo (in *Allegato 6* e *Allegato 7*), riguardante l’edificio in cui è ubicato l’immobile pignorato.

Dalla suddetta documentazione si evince che il piano terra dell’edificio in

questione è stato edificato anteriormente al 1942 su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulla particella 566 del foglio 53 del Comune di Palermo (di estensione pari a 75 mq) identificata con qualità “ENTE URBANO” e trasferita al Catasto Fabbricati (all’epoca N.C.E.U.). L’immobile al piano terra veniva individuato in quest’ultimo Catasto con il sub 1 della p.lla 566 già all’atto della meccanizzazione del Catasto.

Successivamente, tra il 1950 e 1952, venivano realizzati in sopraelevazione, dalla sig.ra *V*, i piani 1° e 2° del fabbricato, sulla base della licenza edilizia n. 893 dell’11/04/1950, rilasciata dal Municipio di Palermo – Ufficio Lavori Pubblici (si veda la documentazione in *Allegato 6*). Dall’istanza di condono edilizio prot. n. 5946/bis del 04/06/1986 in *Allegato 7*, si desume poi che intorno alla metà degli anni ’50, in fase di definizione dei piani 1° e 2° dell’edificio, il fabbricato veniva ulteriormente sopraelevato e venivano realizzati, dalla stessa sig.ra *V*, anche i piani 3° e 4°, nell’ultimo dei quali ricade l’immobile pignorato.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra venivano quindi identificate al Catasto Fabbricati con i subalterni della p.lla 566 (si veda l’Elenco immobili della p.lla 566 in *Allegato 1*).

Per quanto attiene all’immobile pignorato, questo è stato costituito al Catasto Fabbricati con atto di aggiornamento “VARIAZIONE” del 21/07/1999 in atti dal 21/07/1999, “UNITÀ EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 53/566/1”, e i suoi identificativi catastali essenziali sono rimasti immutati sino ad oggi.

Come accennato in precedenza in risposta al Quesito n. 1, non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorati tra quanto indicato nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di

trascrizione, nonché nel titolo di provenienza (atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo di Palermo, come meglio si dirà in risposta al Quesito n. 5), e quanto agli atti del Catasto.

Non si evidenziano altresì, come rilevabile dalle visure catastali aggiornate in *Allegato 1*, variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali dei beni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si riscontrano invece rilevanti “difformità sostanziali” tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale d’impianto corrispondente, presentata in Catasto il 20/03/1987.

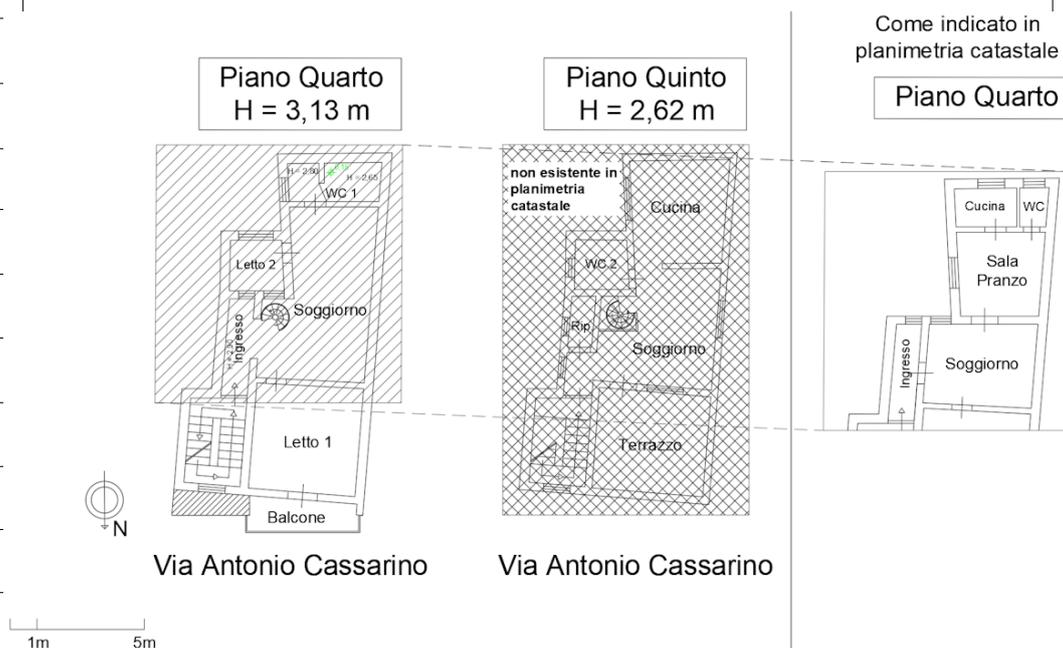


Figura 19: Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale.

In *Allegato 13* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate

graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella precedente *Figura 19*.

Come si vede confrontando detta planimetria con la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12* e con la precedente *Figura 5* (che raffigurano la situazione attuale dei luoghi), e come descritto in precedenza al § 3.2, le difformità riguardano innanzitutto l'intera costruzione edificata al 5° piano dell'edificio, sulla terrazza di copertura di pertinenza dell'immobile pignorato, non riportata nella planimetria catastale. In tale planimetria non è altresì raffigurata la stanza del piano 4° ("Letto 2" in *Figura 5*) realizzata sul retrospetto sud-est, in ampliamento all'immobile originario. Ancora, la distribuzione degli ambienti interni dell'immobile al piano 4° appare differente da quanto rappresentato in Catasto, essendo stato ampliato il vano soggiorno centrale ed essendo stati uniti i due originari piccoli ambienti sul lato sud dell'immobile, per realizzare l'attuale servizio igienico ("WC 1" in *Figura 5*). Nel vano soggiorno del 4° piano è presente una scala a chiocciola di collegamento interno con il piano superiore, non raffigurata in Catasto. Appare infine diversa la configurazione delle aperture esterne sui prospetti secondari sud ed est dell'immobile al 4° piano, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile di cui si dira al § 3.6. I costi per le pratiche catastali sopra indicati esulano in ogni caso dai costi per la

regolarizzazione medesima, che saranno esposti nel seguito.

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

Per i beni oggetto di pignoramento individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, inclusi in un lotto unico per la vendita, si propone il seguente **prospetto sintetico**.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un **immobile ad uso abitativo** in un edificio a 6 elevazioni f.t., ubicato a Palermo, in Via Antonio Cassarino n. 44; l’immobile si sviluppa attualmente al 4°e al 5°piano (quinta e sesta elevazione f.t.) ed è composto: al 4° piano da un ampio soggiorno con disimpegno d’ingresso, due vani e un servizio igienico, al 5° piano da un soggiorno collegato al piano inferiore da una scala interna, un ripostiglio, una cucina e un servizio igienico. L’immobile confina a nord con la Via Antonio Cassarino, nelle altre direzioni con aree libere tra edifici limitrofi. L’immobile è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al **foglio** di mappa n. **53, p.lla 566, sub 7**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione catastale in ordine alla parte di immobile edificata al 5° piano, sulla terrazza di copertura di pertinenza, e al vano del 4°piano realizzato nell’angolo sud-est, non rappresentati nella planimetria catastale. Le difformità catastali sono altresì relative ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e delle aperture esterne sul lato sud-est dell’immobile. Il piano terra dell’edificio è stato edificato anteriormente al 1942, mentre il 1° e il 2° piano sono stati realizzati in forza della

licenza edilizia n. 893 del 11/04/1950, rilasciata dal Municipio di Palermo. Per i piani superiori del fabbricato, incluso l'immobile in oggetto, realizzati in assenza di licenza/concessione edilizia, risulta essere stata presentata l'istanza di condono edilizio prot. n. 5946/bis del 04/06/1986; l'iter della sanatoria non risulta tuttavia perfezionato con l'ottenimento della concessione. Lo stato dei luoghi per l'appartamento non si ritiene attualmente urbanisticamente conforme a quanto rappresentato nell'istanza di condono in ordine ai medesimi elementi di difformità catastale sopra indicati.

PREZZO BASE euro **18.000,00.**

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

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva (in particolare, della certificazione notarile ex art 567, II comma c.p.c., depositata dal creditore precedente in data 17/10/2022), dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l'*Allegato 1* e l'*Allegato 2*), nonché dall'esame degli atti di acquisto dell'immobile (in *Allegato 4*) e dalle indagini compiute presso il SUE e presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo (si veda la documentazione estratta in *Allegato 6* e in *Allegato 7*), in ordine alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento (oggi identificato con il sub 7 della p.lla 566 del foglio di mappa n. 53 del Comune di Palermo), a partire dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si può concludere quanto segue.

L'immobile pignorato è pervenuto all'odierna debitrice esecutata sig.ra *A*, giusta atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo, rogato a Palermo il 22/08/2007, rep. n. 85899, racc. n. 8649, trascritto a Palermo in data 19/09/2007 ai nn. 40666 R.gen., 63863 R.part., da potere della sig.ra *W*, nata a [Omissis], piena proprietaria dell'immobile.

Alla sig.ra *W* l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo, rogato a Palermo il 03/07/2006, rep. n. 81076, racc. n. 7306, e trascritto a Palermo in data 14/05/2013 ai nn. 23409 R.gen., 18210 R.part. (in rettifica delle precedenti trascrizioni: nn. 45410/23746 del 17/07/2006, 71495/40611 del 17/11/2006, 47457/37802 del 31/10/2012), da potere dei sigg. *U*, nato a Palermo il 31/03/1947, proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietaria dell'immobile, e *V*, nata a Palermo il 14/02/1925, proprietaria della restante quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà.

Ai sigg. *U* e *V*, a loro volta, l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno, in virtù di successione in morte di *T*, nato a Palermo il 05/04/1922 e deceduto il 23/12/1998, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 17/06/1999 al n. 16/4848, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/02/2009 ai nn. 11548/8698; per tale successione risulta trascritta a Palermo accettazione tacita di eredità in data 09/05/2017 ai nn. 16748/12708;
- per la quota di proprietà di $\frac{2}{4}$ alla sola sig.ra *V*, per averlo costruito in sopraelevazione a metà degli anni '50, in comproprietà con il coniuge *T*, su area sovrastante un immobile di proprietà degli stessi, edificato giusta licenza edilizia n. 893 dell'11/04/1950, rilasciata dal Municipio di Palermo –

Ufficio Lavori Pubblici.

Come riferito in risposta al Quesito n. 3, dall'esame della documentazione catastale e degli atti di provenienza si evince che il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati con gli attuali identificativi (p.lla 566 sub 7 del foglio di mappa 53 del Comune di Palermo) sin dalla sua costituzione in Catasto. Il cespite fa parte di un fabbricato edificato su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulla particella 566 del foglio 53 del Comune di Palermo, rappresentata nell'odierno foglio di mappa (si vedano la visura storica al Catasto Terreni e l'estratto del foglio di mappa n. 53 in *Allegato 1*). Tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, tra le quali anche l'immobile pignorato, sono state censite al Catasto Fabbricati con i vari subalterni della p.lla 566 (si veda l'Elenco immobili della p.lla 566 in *Allegato 1*).

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

Da una analisi della documentazione già citata in precedenza si evince, come detto, che l'immobile pignorato appartiene ad un edificio a 6 elevazioni f.t. il cui piano terra è stato edificato anteriormente al 1942 su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulla particella 566 del foglio 53 del Comune di Palermo

Su tale immobile al piano terra, tra il 1950 e 1952, venivano realizzati in sopraelevazione, dalla sig.ra V, i piani 1° e 2° del fabbricato, in forza della licenza edilizia rilasciata dal Municipio di Palermo – Ufficio Lavori Pubblici n. 893 dell'11/04/1950 (sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta

del 28/03/1950). Per tale edificazione in data del 21/02/1957 veniva stata rilasciata dal Municipio di Palermo – Ufficio di Igiene la certificazione di abitabilità.

Successivamente, il fabbricato veniva ulteriormente sopraelevato e venivano realizzati dalla stessa sig.ra V, in assenza di licenza/autorizzazione edilizia, gli attuali piani 3° e 4°, nell'ultimo dei quali era ubicato l'immobile oggi pignorato. Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo, nonché analizzando le modalità costruttive e i materiali utilizzati, si può evincere che quest'ultima sopraelevazione è stata effettuata intorno alla metà degli anni '50. Considerato che trattasi di opere non facilmente distinguibili dall'alto, anche per le dimensioni contenute e la bassa risoluzione delle foto aeree storiche, non è possibile effettuare datazioni più precise.

Il bene pignorato risulta pertanto originariamente edificato in assenza dei necessari provvedimenti autorizzati e, per la sua tipologia e localizzazione, non risulta sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Agli atti dell'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Palermo, risulta però che nel 1986 per l'immobile è stata presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi degli artt. 31 ss. della Legge n. 47 del 1985, assunta dalla Ripartizione Edilizia Privata al prot. n. 5946/bis del 04/06/1986. L'istanza in questione è stata presentata dal sig. T, comproprietario e coniuge della sig.ra V, e ha per oggetto sia i piani 3° e 4° del fabbricato, sia i piani 1° e 2°, ultimati in difformità rispetto a quanto previsto nella licenza edilizia, per un totale di 4 unità immobiliari (una per piano dell'edificio).

Dall'esame del relativo fascicolo, si evince che per la pratica di condono

sono state effettuate, nel tempo, integrazioni documentali, a seguito di richiesta degli Uffici preposti. In particolare, nella pratica *de quo* sono stati integrati: l'attestazione del versamento dell'oblazione, la relazione tecnica illustrativa, la documentazione fotografica e gli elaborati grafici relativi alle opere realizzate, il certificato di idoneità statica, la perizia tecnica giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (si veda l'*Allegato 7*). La procedura di condono edilizio non appare ad oggi portata a compimento con il rilascio della concessione in sanatoria, e va dunque definita.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'istanza di condono e dal confronto con la situazione attuale dei luoghi, si rileva che, al momento attuale, l'immobile pignorato, sito al 4° piano del fabbricato, si trova in uno stato globalmente difforme rispetto alla configurazione per cui la suddetta istanza è stata inoltrata. Dette difformità, come indicato ai paragrafi precedenti, riguardano la costruzione, sopra descritta, realizzata al piano 5° sulla terrazza di copertura di pertinenza, collegata al piano sottostante tramite una scala interna con rimozione di parte del solaio, il vano in muratura al piano 4° realizzato sul balcone aggettante sul prospetto est, la diversa distribuzione degli ambienti interni, la rimozione di porzioni di muratura portante nella parte centrale dell'immobile e l'eliminazione di una apertura sul retrospetto sud.

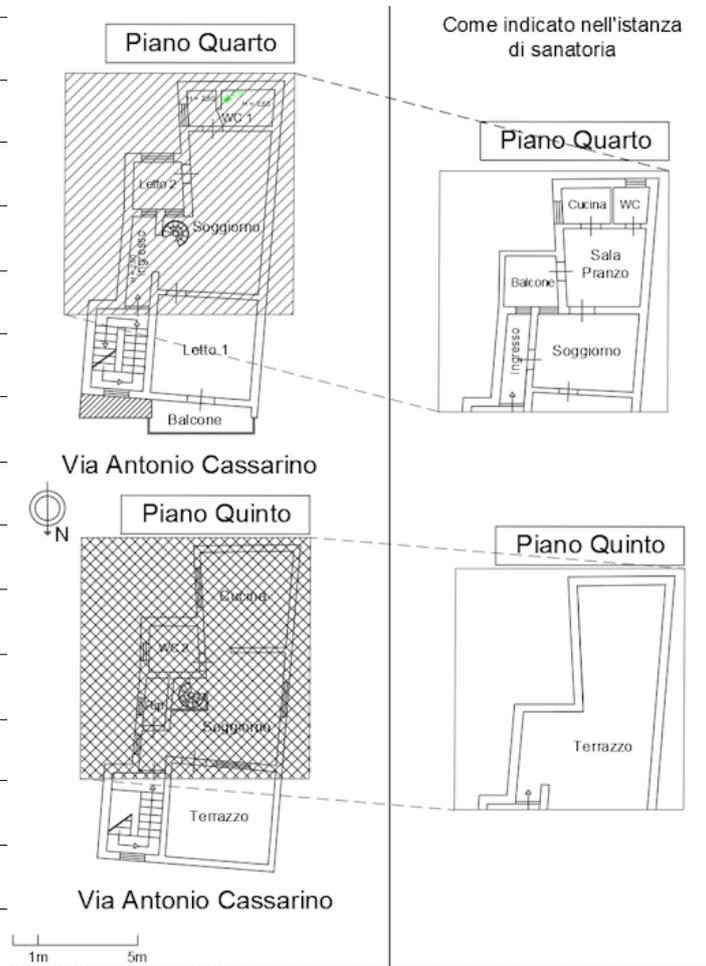


Figura 20: Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa all'immobile pignorato, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla configurazione indicata nell'istanza di condono edilizio.

Tali evidenze si possono facilmente riscontrare osservando le foto in *Allegato 11* e confrontando la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12* (si veda anche la precedente *Figura 5*) e la tavola planimetrica n. 3 in *Allegato 15* (riportata nella precedente *Figura 20*), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione evidenziata nell'istanza citata e quanto esistente.

Per le suddette modifiche e ampliamenti non risultano agli atti del Comune di Palermo ulteriori istanze di condono edilizio.

Le opere citate, per i materiali utilizzati e le modalità realizzative, sono databili nella seconda metà degli anni 2000. Per quanto riguarda, in particolare, la sopraelevazione al 5° piano sulla terrazza di copertura del fabbricato, tale circostanza appare confermata dall'analisi delle ortofoto tratte dal servizio Google Earth™, che mostrano che il manufatto in questione non esisteva prima del luglio 2005 ed è stato realizzato tra tale data e il mese di novembre 2006 (si veda anche la seguente *Figura 21* in cui sono riportate due ortofoto dei luoghi riprese in data 07/2005 e 11/2006).

Relativamente alle restanti modifiche, invece, considerato che trattasi di opere non facilmente o del tutto non visibili dall'alto, non è possibile effettuare datazioni più precise.



(a)



(b)

Figura 21: Ortofoto del contesto urbano in cui sorge l'immobile pignorato, tratte dal servizio Google Earth™ e datate 07/2005 (a) e 11/2006 (b), con evidenziata nel cerchio rosso il fabbricato di via Antonio Cassarino n. 44.

Le difformità che hanno prodotto un ampliamento dell'immobile rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono del 04/06/1986 (edificazione sulla terrazza di copertura e vano in muratura sul retrospetto sud-est) non si ritengono sanabili per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto creano una cubatura nuova. Allo stesso modo, tali opere non si ritengono sanabili per via c.d. speciale, dall'aggiudicatario dell'immobile, sia in quanto, come detto, esse sono riconducibili al periodo 2005-2006 e non rientrano temporalmente nei termini di sanatoria dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003, convertito in Legge n. 326 del 24/11/2003, sia in quanto il credito temporalmente più antico, ossia quello fatto valere dal creditore precedente (contratto di mutuo ipotecario del 22/08/2007 in Notaio Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 85900, racc. n. 8650), è successivo ai termini previsti per la presentazione dell'istanza di sanatoria ai sensi del D.L. 269/2003. Per le suddette opere dovrà dunque procedersi alla rimessa in pristino dell'immobile nella configurazione volumetrica indicata nell'istanza di condono edilizio (con demolizione della sopraelevazione e ripristino degli originari terrazzo di copertura e balcone sul prospetto sud-est), anche al fine di poter definire la pratica di condono e ottenere la concessione in sanatoria.

Le altre difformità, relative alla diversa distribuzione dei locali, alla rimozione di parti della muratura portante e alla eliminazione della finestra sul retrospetto sud, si ritengono invece sanabili per via c.d. ordinaria non generando nuove volumetrie. Ciò, chiaramente, solo successivamente al completamento della sopracitata pratica di condono edilizio e all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Sulla scorta di quanto detto, per il perfezionamento dell'istanza di condono,

si può stimare un costo complessivo di circa € 5.000,00 (IVA compresa), considerando sia l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica, sia eventuali integrazioni e/o maggiorazioni rispetto alle oblazioni e agli oneri concessori già versati. Per la riduzione in pristino delle difformità rispetto all'istanza di condono non sanabili, può invece stimarsi un costo complessivo pari a € 20.000,00 IVA compresa. Infine, per la sanatoria c.d. ordinaria delle difformità sanabili, si può assumere un costo complessivo di circa € 5.000,00 (IVA compresa), considerando sia l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica edilizia, sia i costi di concessione, compresi gli oneri in termini di oblazione. Il costo totale per la regolarizzazione è quindi pari a € 30.000,00 (IVA compresa).

Si precisa infine che, ovviamente, non essendo concluse le pratiche autorizzative, l'immobile non è provvisto di certificazione di abitabilità/agibilità. Considerato tuttavia che l'immobile necessita di interventi edilizi di riduzione in pristino di significativa entità, prima di poter perfezionare la pratica di condono e richiedere successivamente l'agibilità, si ritiene qui di non quantificare ulteriori costi oltre quelli per la regolarizzazione urbanistica.

3.7. “QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 20/06/2023, il bene pignorato appare nel possesso della debitrice esecutata, che lo occupa attualmente, utilizzandolo come propria abitazione (si vedano anche il verbale di immissione in possesso del Custode Giudiziario del 20/06/2023, in *Allegato 5*, la descrizione dell'immobile in risposta al Quesito n. 2 e le Foto

nell'Allegato 11, nelle quali l'immobile appare arredato e abitato).

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

Dall'esame degli atti della procedura esecutiva, della documentazione ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e di tutta la documentazione acquisita, in ordine all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, si rileva quanto segue.

In primo luogo, si specifica che, oltre al pignoramento originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 09/09/2022 ai nn. 43220 R.gen., 34363 R.part., a favore di Z e contro A) si è riscontrata l'esistenza della trascrizione di un altro pignoramento, effettuata in precedenza a favore di Y in data 16/06/2016, ai nn. 23532 R.gen., 18241 R.part. e contro A. Si rileva tuttavia che, come documentato dal creditore procedente, in uno all'istanza di vendita, la relativa procedura esecutiva (R.G. Es. n. 330/2016) è stata dichiarata improseguibile in data 07/03/2019, con conseguente ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

3.8.1) *Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente*

Con riferimento a eventuali oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che:

- 1) non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato;

- 2) non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- 3) non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

3.8.2) Vincoli e oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

L'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie:*
 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario del 22/08/2007 in Notaio Sergio Tripodo di Palermo (rep. n. 85900/8650), iscritta a Palermo in data 19/09/2007 ai nn. 63864 R.gen., 15608 R.part. per un montante di € 180.000,00 (a garanzia di un capitale di € 120.000,00), a favore di X, con sede in Milano, e contro A, gravante sull'immobile pignorato.
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento Immobiliare del 30/05/2016 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Palermo (rep. n. 2952), trascritto in data 16/06/2016 ai nn. 23532 R.gen., 18241 R.part., a favore di Y, con sede in Roma, e contro A, gravante sull'immobile pignorato.

- Pignoramento Immobiliare del 11/08/2022 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Palermo (rep. n. 4397), trascritto in data 09/09/2022 ai nn. 43220 R.gen., 34363 R.part., a favore di Z, con sede in Roma, e contro A, gravante sull'immobile pignorato.

3) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 6, il bene pignorato risulta originariamente edificato in assenza di provvedimenti autorizzati. Per esso è stata presentata l'istanza di condono edilizio prot. n. 5946/bis del 04/06/1986, ai sensi degli artt. 31 ss. della Legge n. 47 del 1985, ma la relativa pratica edilizie non è stata ad oggi definita. Come riferito più dettagliatamente in precedenza, si è riscontrata sui luoghi una situazione globalmente difforme tra lo stato di fatto dell'immobile pignorato e la configurazione rappresentata negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono. Il costo totale per la regolarizzazione è stato determinato in € 30.000,00 (IVA compresa), necessari per demolire le opere non sanabili e perfezionare l'istanza di condono, e per la successiva sanatoria delle difformità sanabili. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) *Difformità catastali:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 3, si sono riscontrate delle rilevanti

difformità catastali tra lo stato di fatto dell'immobile pignorato e la situazione raffigurata nella planimetria catastale, dettagliatamente descritte al § 3.3. Il costo per la regolarizzazione catastale è stato determinato in precedenza in € 1.000,00 (IVA compresa), necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non si rilevano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

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

Dall'analisi dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica reperita presso il SUE e l'Ufficio Condominio Edilizio del Comune di Palermo, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

3.10. “QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

Come indicato al § 3.8.1 in risposta al Quesito n. 8, dall’analisi degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dal SUE e dall’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, dall’esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, nonché dal confronto con le cartografie consultabili anche in rete, l’immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto del debitore esecutato sul bene deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Le spese fisse di gestione degli immobili in oggetto sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, gas, *etc.*

Come sopra anticipato, l’immobile pignorato non risulta appartenere ad alcun condominio costituito. Non si evidenziano, né sono note, pertanto, spese fisse condominiali di gestione o manutenzione ovvero spese straordinarie, né si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato.

3.12. “QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni”

Nel seguito sarà eseguita la determinazione del valore economico del bene immobile oggetto di stima, previa definizione del criterio e del procedimento di stima adottati.

3.12.1) Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l’aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del “più probabile valore di mercato”, cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l’equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorché l’immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003].

Secondo quanto previsto dalla dottrina dell’estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e

oggettivo, deve essere formulato in regime di “ordinarietà”, ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all’ubicazione e all’estensione dell’immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l’immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell’immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione

rispettivamente:

k_1 le caratteristiche *posizionali* (o *estrinseche*), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;

k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e *di conservazione* dell'edificio nel suo complesso;

k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e *di conservazione* dell'unità immobiliare considerata;

➤ S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 (già enunciata alla fine del precedente § 3.2, nella risposta al Quesito n. 2).

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle

quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Territorio per l’anno 2023 primo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l’immobile pignorato in *Allegato 8*).

Dall’altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, *etc.*) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all’esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *Allegato 9*). Nell’ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, da cui stato possibile ricavare informazioni relative a perizie di stima e prezzi a base d’asta relativi ad immobili simili a quello pignorato, che risultano in linea con quanto stimato nell’odierna consulenza.

3.12.2) *Determinazione del valore di mercato dei beni immobili*

Con riferimento alla descrizione dell’immobile eseguita al § 3.2 in risposta al Quesito n. 2, in relazione al valore unitario medio (V_{um}) dell’immobile, la tabella seguente riassume i risultati dell’indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo

rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all’abitato e come tipologia di immobile residenziale (comune di Palermo, zona OMI: C5 - Semicentrale/PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI, tipologia: abitazioni di tipo economico, inserita da P.R.G. in Zona Territoriale Omogena “A2” (Tessuti urbani storici)).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (fine 2023 / inizio 2024)	€ 691,00	€ 961,00	€ 826,00
Osservatorio – Ag. Terri- torio (I sem. 2023)	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 950,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell’immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 888,00$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell’effettivo stato dei luoghi, anche con l’ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Ripetendo nella fattispecie quanto discusso in precedenza, con riferimento allo stato degli immobili, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell’area dove si trova l’immobile sono nella media

della zona, si può stimare pari a 1,00.

➤ Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare leggermente inferiore all'unità dal momento che il fabbricato si mostra in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di qualche intervento di manutenzione. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

➤ Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare) si può stimare anch'esso leggermente inferiore all'unità in quanto l'impianto elettrico non è a norma, l'unità immobiliare presenta qualche segno di umidità da infiltrazione e inoltre essa è posta al quarto piano in edificio senza ascensore. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

Relativamente al calcolo della superficie commerciale (S_c), come indicato al § 3.2, sempre con riferimento alla configurazione regolarizzabile, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 49 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 17 mq; la superficie dei balconi S_b è pari a circa 9,1 mq e la superficie del terrazzo di copertura S_t è pari a circa 53 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 10% della superficie interna, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie superiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_i \times 10\% + S_b \times 25\% + S_t \times 25\% \approx 69,8 \text{ mq.}$$

Sostituendo i valori individuati per V_{um} , S_c e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per gli immobili pignorati.

Valore venale dell'immobile, V , riferito a fine 2023 / inizio 2024, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 888 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 69,8 \approx \mathbf{\text{€}50.000,00}$$

3.12.3) *Adeguamenti e correzioni della stima*

Partendo dal sopra indicato valore venale del bene pignorato, al fine di stimare il prezzo da porre a base d'asta per la vendita del lotto unico individuato vanno considerati, sulla scorta di quanto discusso ai precedenti paragrafi, gli adeguamenti e le correzioni della stima riassunti nel seguente elenco (le cifre indicate sono da intendersi comprensive di IVA):

- Spese per la regolarizzazione urbanistica: ~ € 30.000,00
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Decurtazioni per lo stato d'uso e manutenzione: € 0,00 (già tenute in conto mediante i coefficienti correttivi k nella formazione del valore venale)
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: € 0,00
- Spese condominiali insolute: € 0,00
- Spese per redazione APE: € 350,00

Detraendo dal valore stimato il totale di questi adeguamenti ($V_{ad} \approx \text{€ } 31.000,00$) si ottiene il seguente valore di mercato, corretto, per i beni pignorati (lotto unico):

$$V_{lotto} = V - V_{ad} = 50.000,00 - 31.000,00 \approx \text{€ } \mathbf{19.000,00}$$

Applicando quindi una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato nella misura del 5%, al fine di tenere conto della vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ottiene il seguente prezzo base d'asta del lotto complessivo:

$$\text{Prezzo base d'asta} = 19.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 18.050,00 \text{ arrotondabile a } \mathbf{\text{€ } 18.000,00}.$$

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

Come chiarito in risposta al Quesito n. 1, il compendio staggito risulta pignorato per la piena proprietà. Non si procederà pertanto alla valutazione di alcuna quota indivisa.

Palermo, 26 – 01 – 2024

Il C.T.U. Dr. Ing. Massimiliano Di Liberto