

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 594/2017**  
**GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**  
**PERIZIA ESTIMATIVA PER PUBBLICITA’**

**Creditore:** Banca Nazionale del Lavoro SPA (C.F. e P.Iva 09339391006)

**Debitori:** (A) e (B)

**Palermo, 23/12/2021**

**L’esperto stimatore**  
**Arch. Giuseppe Licata di Baucina**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 12/02/2020 la nomina di esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 13/02/2020 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e in osservanza alla circolare n. 4/2020 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo e successivo art. 13, comma 14, del decreto-legge 31 dicembre 2020 previsto dall'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, lo scrivente di concerto con il Custode Giudiziario ha dovuto sospendere tutte le attività esecutive fino alla data del 30/06/2021 e per tale ragione veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 20/07/2021 ore 15:30, a seguito di comunicazione inviata dal Custode Giudiziario ai debitori.

Medesima comunicazione a mezzo pec veniva inviata dallo scrivente al creditore pignorante.

Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Giuseppe Miria (Custode Giudiziario), (A) e (B).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo.



## CONTROLLI PRELIMINARI

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 06/05/2020 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

### QUESITO N. 1

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile, redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 03/10/2017, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo (PA), Via Carlo Lorenzini Collodi n. 4 piano T interno dx scala C, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 8, particella 78 subalterno 18 graffata al foglio 8 particella 671 e al foglio 8 particella 672 categoria catastale A/2 e intestato a (A) proprietà per 1/2 e a (B) proprietà per 1/2.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali degli esecutati sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di compravendita, reperito dallo scrivente, trascritto in loro favore.

Gli esecutati sia dalle informazioni assunte dal Custode Giudiziario in sede di accesso che dalla documentazione reperita dallo scrivente risultano di "stato libero". Invece, in seno all'atto di compravendita del 20/12/2013 rep. 4754/3430 con il quale il bene è a loro pervenuto, hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.



Tale anomalia non si ritiene infici sullo stato di diritto reale di comproprietà indivisa del compendio pignorato.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale storica e dalla certificazione notarile.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi, si evincono delle lievi difformità meglio descritte nel quesito n. 3.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riportano di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con i fogli di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene quindi opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto



viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto per la vendita:

- **Lotto Unico:** Piena proprietà di una unità immobiliare Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) ubicata in Palermo, Via Carlo Lorenzini Collodi n. 4 scala C piano rialzato (in catasto piano T), interno 1 (in catasto interno dx), annotata al N.C.E.U. di Palermo al foglio di mappa 8 particella 78 subalterno 18 graffata al foglio 8 particella 671 e al foglio 8 particella 672.

Detto immobile confina a ovest con unità immobiliare (foglio 8 particella 78 subalterno 17) e con androne e scala condominiale, a est con unità immobiliare (foglio 8 particella 78 subalterno 33), a nord e a sud con Via Carlo Lorenzini Collodi.

## **QUESITO N. 2**

### ***Descrizione materiale del lotto***

L'immobile si trova ubicato in una zona periferica a nord – ovest della città nel quartiere di Tommaso Natale, zona caratterizzata prevalentemente da edifici di edilizia residenziale plurifamiliare di tipo economico e popolare mista a edilizia adibita ad uso produttivo.

Il bene in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 1984 composto da due edifici collegati ad L con strutture in c.a. ad otto elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e piano copertura con terrazze praticabili.

L'immobile pignorato fa parte dell'edificio denominato "scala C" che è la terza scala da destra per chi guarda gli ingressi dal prospetto principale (prospetto sud). L'ingresso avviene direttamente da Via Carlo Lorenzini Collodi mediante un portoncino in metallo e vetro a due ante che consente di accedere all'androne condominiale del fabbricato composto da vano scala e ascensore.



L'appartamento si trova ubicato al piano rialzato entrando a destra, distinto con il numero interno 1. E' inoltre possibile poter accedere all'immobile mediante un ingresso privato, per mezzo di un piccolo cancelletto esterno ad una anta, ubicato nel prospetto secondario (prospetto nord) che permette l'accesso ad una delle due corti esterne di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'edificio si presenta, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

L'unità immobiliare, che dispone di una doppia esposizione, è composta da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un soggiorno, un servizio igienico con vasca da bagno, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno, due balconi di cui uno adibito a veranda e due corti esterne esclusive.

I servizi igienici sono entrambi dotati di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno quello prospiciente il prospetto sud, mentre di box doccia quello cieco e provvisto di aerazione forzata essendo privo di infisso esterno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, complessivamente buono ad eccezione di un vano adibito a camera da letto dove erano presenti delle fessurazioni nell'intonaco del solaio soprastante causate da fenomeni di ossidazione dei ferri di armatura del suddetto solaio.

I debitori, come verificato dallo scrivente, hanno successivamente effettuato i lavori di manutenzione necessari per il corretto ripristino delle strutture ammalorate e per la messa in sicurezza del suddetto vano.



Tutti gli ambienti sia interni che esterni presentano pavimentazioni in ceramica, ad eccezione della pavimentazione della corte esterna sul prospetto sud che è rivestita con mattoni in cemento.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiatura con pittura a base plastica. Le pareti della cucina sono inoltre rivestite in parte con piastrelle in gres, mentre entrambi i servizi igienici sono in parte rivestiti con piastrelle di ceramica. Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è blindata e rivestita in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, completi di serrande avvolgibili in pvc e protetti da grate metalliche. Anche la veranda presenta infissi in alluminio dotati di vetro singolo zigrinato.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è di circa 2,90 m.

L'edificio di cui l'immobile fa parte risulta allacciato alla fognatura comunale giusta autorizzazione n. 311 del 22/07/1982.

L'appartamento è dotato di fornitura elettrica e idrica, mentre non è dotato della fornitura del metano.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario del tipo sottotraccia. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico ubicato nel vano adibito a ripostiglio.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. Il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito da due pompe di calore.



L'immobile è dotato dell'impianto antenna tv, dell'impianto videocitofonico e telefonico. Alla data di accesso non è stato inoltre possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

I costi necessari presumibili per l'eventuale adeguamento e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico esistente sono pari a circa € **600,00** (diconsi euro seicento/00). Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

L'appartamento non possiede dotazioni condominiali ad eccezione della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente attraverso apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione e, quindi necessari per conformare il bene alla vigente normativa sono pari ad € **200,00** (diconsi euro duecento/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 89 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% dei muri interni e perimetrali (calcolare fino allo spessore max di 50 cm);
- 3) 50% dei muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di 25 cm);
- 4) 25% della superficie dei balconi;



5) 15% dei giardini e delle aree di pertinenza dell'appartamento.

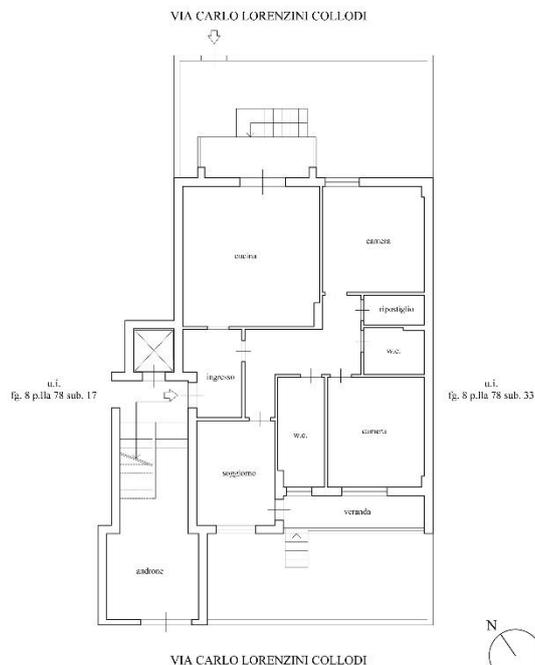
Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
<b>Superficie Calpestabile</b>	89	100%	89
<b>Muri interni e perimetrali</b>	9	100%	9
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	8	50%	4
<b>Balconi</b>	12,80	25%	3,20
<b>Aree di pertinenza</b>	58,90	15%	8,80
<b>Totale</b>			<b>114</b>

La superficie commerciale del bene in oggetto è quindi pari a 114 mq.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo effettuato dallo scrivente.

U.I. PIANO RIALZATO II: 2.90 m - fig.8 part.IIIa 78 - 671 - 672 sub. 18



~ 9 ~



## FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



*Vista prospetto principale da Via Carlo Lorenzini Collodi*

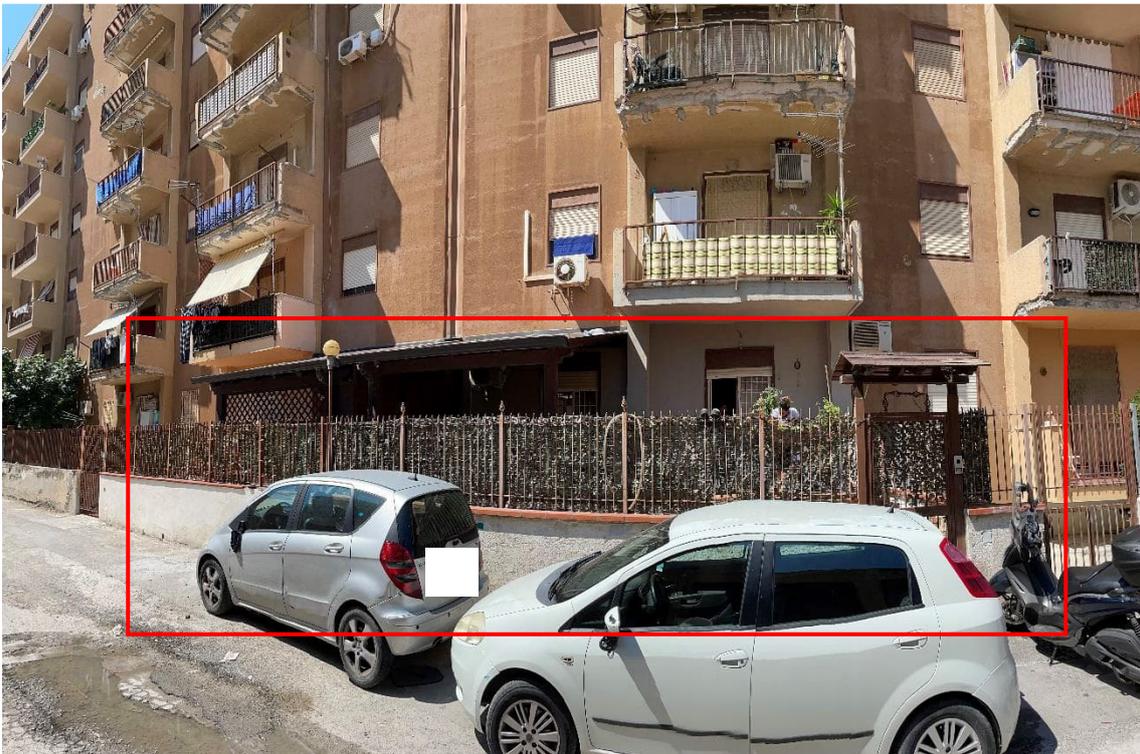


*Vista prospetto principale da Via Carlo Lorenzini Collodi*





*Vista prospetto secondario da Via Carlo Lorenzini Collodi*



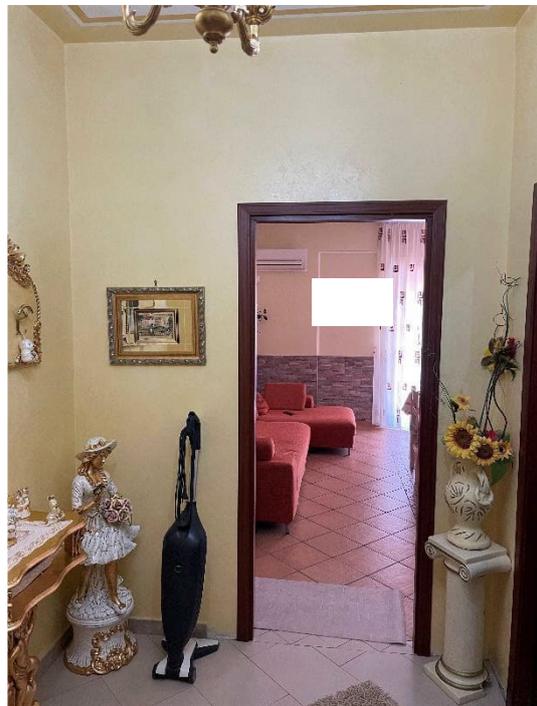
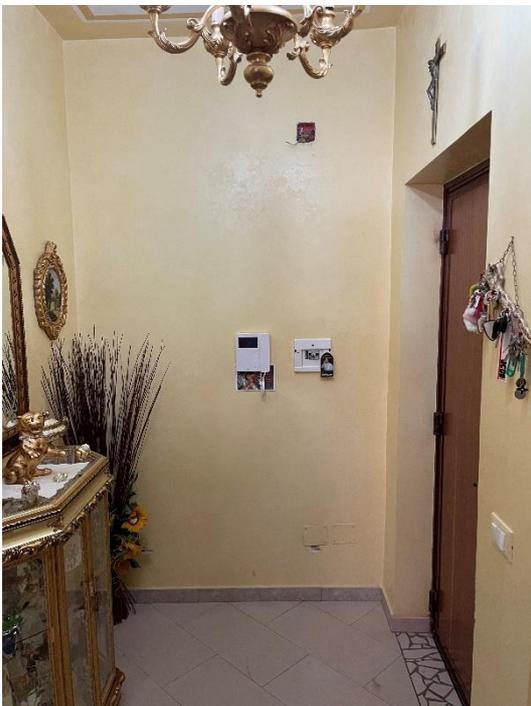
*Vista prospetto secondario da Via Carlo Lorenzini Collodi*





*Vista da androne e scala condominiale*

**FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE**



*Vano ingresso*

~ 12 ~





*Vano disimpegno*



*Vano cucina*



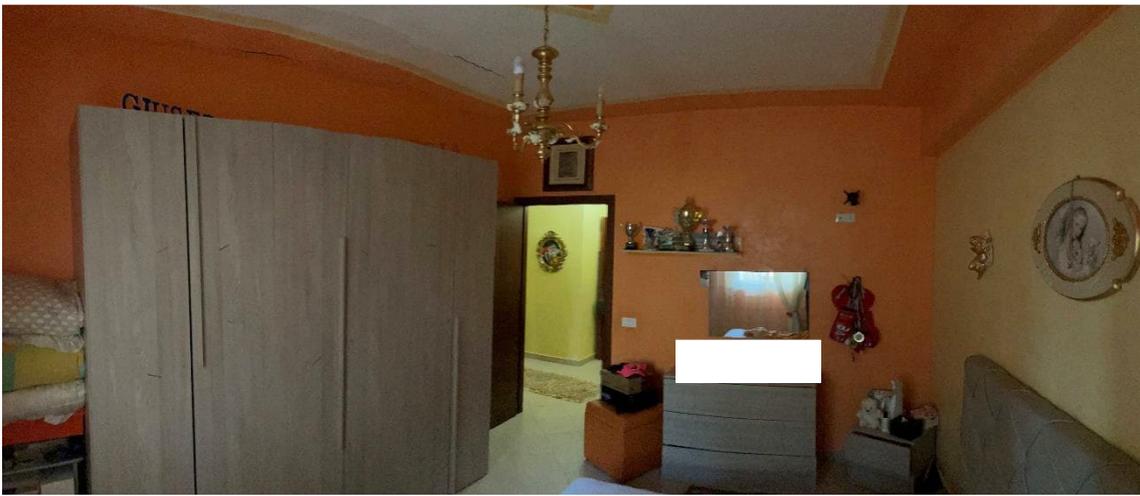
*Vano cucina*

~ 13 ~





*Vano camera da letto*



*Vano camera da letto*



*Vano soggiorno*





*Vano wc*



*Balcone adibito a lavanderia*



*Corte esterna di pertinenza prospetto sud*



*Corte esterna di pertinenza prospetto nord*

~ 15 ~



### QUESITO N. 3

#### *Identificazione catastale del bene*

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 8 Particella 78 Subalterno 18 graffato al foglio 8 particella 671 e al foglio 8 particella 672 Zona Censuaria 5 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Classe 3 Consistenza 6 vani Superficie Catastale 110 mq Superficie Catastale escluse aree scoperte 100 mq Rendita € 266,49 – Via Carlo Lorenzini Collodi n. 4 piano T interno dx scala C.

Nella visura catastale storica viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 22/11/1983 (situazione degli atti informatizzati antecedente all'impianto meccanografico), dati derivanti da:

- istrumento (atto pubblico) del 22/11/1983 in atti dal 18/05/1989 (n. 12647/1984);
- classamento del 15/07/1988 in atti dal 27/03/1995 (n. 151724.16/1995);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura catastale storica (Catasto Fabbricati) dell'unità immobiliare i passaggi catastali degli intestati sono i seguenti:

- dal 22/11/1983 fino al 09/07/2001 l'immobile risulta intestato al Municipio di Palermo (C.F. 80016350821);
- dal 09/07/2001 fino al 20/12/2013 l'immobile risulta intestato a (C.F. ) proprietà per 1/1;



- dal 20/12/2013 ad oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e a (B) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente ha ritenuto non necessario reperire l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione, non essendo il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento antecedente alla meccanizzazione del Catasto.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato costruito sulla particella 78 del Foglio 8 come identificato al Catasto Terreni del Comune di Palemo.

La particella 78 risulta avere una superficie catastale di 7959 mq ed è classificata come Ente Urbano.

Nella visura catastale storica viene riportata la situazione catastale del terreno fino al 08/03/1988 (situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico), dati derivanti da:

- tipo mappale del 16/11/1983 protocollo n. 535316 in atti dal 13/10/2000 TM 438/83 (n. 438.1/1983);
- tipo mappale del 05/06/2003 protocollo n. 297576 in atti dal 05/06/2003 (n. 5320.1/1985);
- tipo mappale del 27/07/2015 protocollo n. PA0236604 in atti dal 27/07/2015 presentato il 24/07/2015 (n. 236604.1/2015).

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nel negozio di acquisto e con quelli delle risultanze catastali.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.



Dall'esame dei luoghi, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2021, sono state riscontrate delle lievi difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine ad una diversa ubicazione del vano adibito a cucina, alla presenza di una veranda realizzata nel balcone prospiciente il prospetto sud non riportata graficamente nella planimetria catastale e a una diversa rappresentazione grafica delle due rampe di scale esterne rispetto allo stato reale dei luoghi.

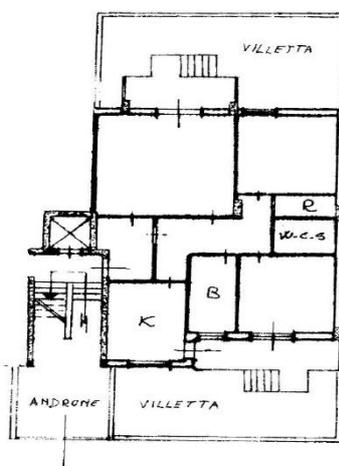
Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la *“Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria”*.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, reperita dallo scrivente, con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



#### **QUESITO N. 4**

##### ***Schema sintetico-descrittivo del lotto***

**Lotto Unico:** Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palermo Via Carlo Lorenzini Collodi n. 4 piano rialzato interno 1 scala C; è composta da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un soggiorno, un servizio igienico con vasca da bagno, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno, due balconi di cui uno adibito a veranda e due corti esterne esclusive; confina a ovest con unità immobiliare e con androne e scala condominiale, a est con unità immobiliare, a nord e a sud con Via Carlo Lorenzini Collodi; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 8 Particella 78 Subalterno 18 graffata al foglio 8 particella 671 e al foglio 8 particella 672, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile); il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa ubicazione del vano adibito a cucina, alla presenza di una veranda realizzata nel balcone prospiciente il prospetto sud non riportata graficamente nella planimetria catastale e a una diversa rappresentazione grafica delle due rampe di scale esterne rispetto allo stato reale dei luoghi; vi è Concessione Edilizia n. 558 del 14/03/1978, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'assenza di un vano, ad una diversa ubicazione del vano adibito a cucina e alla presenza di una veranda realizzata in uno dei due balconi, ma che può essere regolarizzato mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Tardiva (C.I.L.A. tardiva) ed esecuzione di opere murarie per il ripristino dello "status quo ante"; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; ricade in Zona Territoriale Omogenea B3 (aree urbanistiche caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq).

**PREZZO BASE € 91.600,00 (diconsi euro novantunomilaseicento/00).**



## QUESITO N. 5

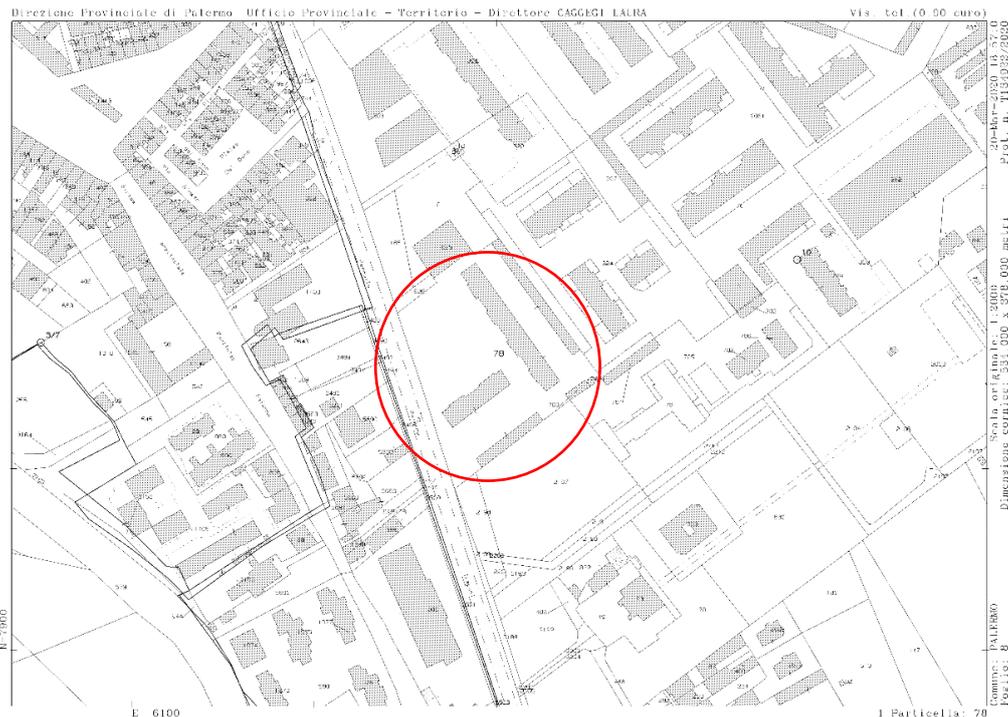
### *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Il bene oggetto di pignoramento e' pervenuto:

- a (A) per la quota di 1/2 di piena proprietà e a (B) per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita per notar Alfonso Conti del 20/12/2013, rep. 4754/3430, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 31/12/2013 ai nn. 59046/44350 da potere di (C.F. );
- alla suindicata in virtù di atto di compravendita per notar Salvatore La Spina del 09/07/2001, rep. 21532, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 19/07/2001 ai nn. 30985/22385 da potere del Comune di Palermo (C.F. 80016350821);
- al suindicato Comune di Palermo in virtù di atto di compravendita per notar Adriana Purpura del 22/11/1983, rep. 33387, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/11/1983 ai nn. 43816/36090 da potere di Genova Costruzioni SPA.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito sul terreno identificato al Catasto Terreni con la particella 78 del Foglio di Mappa 8, così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata la particella interessata.





### **QUESITO N. 6**

#### ***Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

L’immobile ricade in zona territoriale omogenea B3 “Aree urbanistiche caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq”, come da Variante Generale al P.RG. del Comune di Palermo.

In data 01/07/2021 lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Palermo riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all’unità immobiliare pignorata.



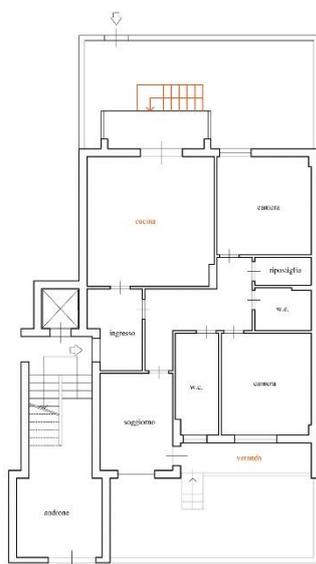
Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che la costruzione del complesso edilizio nell'intero è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 641 del 05/06/1975;
- Concessione Edilizia n. 558 del 14/03/1978;
- Certificato di Abitabilità prot. 279 del 01/02/1984.

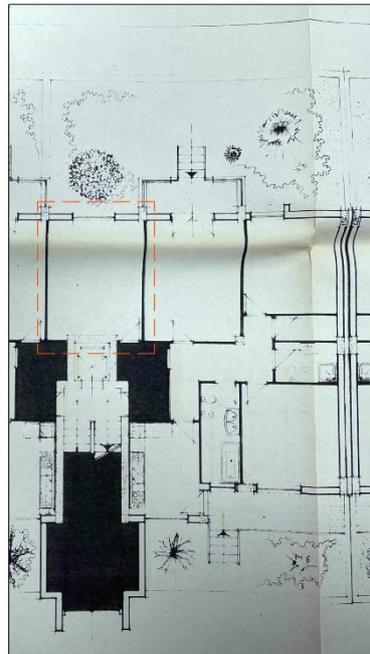
A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha riscontrato l'assenza di un vano adibito a salone presente invece nel progetto, per il quale la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 27/02/1978, e una diversa ubicazione del vano adibito a cucina. Inoltre il balcone prospiciente il prospetto sud è stato adibito irregolarmente a veranda.

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato di fatto dei luoghi con la planimetria di progetto approvata con evidenziate graficamente in rosso le difformità riscontrate.

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA PROGETTO APPROVATO



~ 22 ~



Lo scrivente ritiene quindi necessaria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni (l'assenza di un vano adibito a salone e la diversa ubicazione del vano adibito a cucina), salvo diverso aggiornamento della normativa, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva), ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16.

Lo scrivente esperto stimatore ritiene che i costi presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.500,00** (diconsi euro duemilacinquecento/00) comprendenti l'onorario professionale, la relativa sanzione pecuniaria per opere già eseguite e i diritti fissi di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

L'esperto stimatore ritiene inoltre necessario ripristinare lo "status quo ante" del balcone prospiciente il prospetto sud, nel quale è stata realizzata la veranda, come da progetto approvato. Sono quindi necessarie delle opere edili per regolarizzare l'opera abusiva quali lo smontaggio degli infissi della veranda e il conseguente smaltimento con trasporto alla pubblica discarica.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati in via approssimativa in € **1.000,00** (diconsi euro mille/00).

I predetti importi dovranno detrarsi dal valore di stima del bene.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per l'immobile in oggetto non è stato emesso alcun ordine di demolizione.



## **QUESITO N. 7**

### ***Stato di possesso attuale dell'immobile***

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta abitato e in pieno possesso dai debitori.

## **QUESITO N. 8**

### ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dagli atti di causa e dalla certificazione notarile a firma del Notaio Maria Landolfo redatta in data 03/10/2017, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 22/09/2017 ai nn. 36853/28517 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 07/08/2017 contro (A) e (B) a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA;
- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 31/12/2013 ai nn. 59047/4678 atto notarile pubblico per notar Conti Alfonso (Prizzi) del 20/12/2013, rep. 4755/3431, per € 200.000,00 a garanzia di € 100.000,00 contro (A) e (B) a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA.

Dalla certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non esistono altre trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dall'atto di compravendita del 09/07/2001 rep. 21532/6679 trascritto il 19/07/2001 ai nn. 30985/22385 si rinviene quanto testualmente riportato in corsivo:

- *“Articolo 6) – A norma dell’art. 1 comma 20 della legge n. 560/93, l’alloggio non potrà essere alienato, anche parzialmente, né potrà essere modificata la*



*destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente contratto di acquisto. In caso di vendita gli IACP ed i loro Consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.”*

Lo scrivente ha quindi richiesto informazioni a mezzo pec in data 05/10/2021 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo circa l'esistenza di un vincolo di prelazione in caso di vendita del predetto ente sul bene in oggetto.

Il servizio amministrativo, Sezione III – Gestione vendita immobiliare unità abitative, dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo ha attestato allo scrivente con prot. 001-0013833-USC/2021 del 14/10/2021 quanto testualmente riportato in corsivo:

- *“Vista la Sua richiesta relativa all'estinzione del diritto di prelazione trasmessa in via Pec il 05/10/2021, assunta in pari data al n. protocollo 0041577-DIG/2021,....., relativa all'alloggio in oggetto, considerato che l'assegnataria, sig.ra \_\_\_\_\_, ha riscattato, e successivamente, rivenduto l'alloggio ai sig.ri (A) e (B), a rogito Dott. Notaio Alfonso Conti il 20/12/2013, rep. 4754, racc. 3430, si comunica che per detto alloggio, questo I.A.C.P. ha già esercitato il diritto di prelazione in data 03/12/2013, lo stesso, pertanto, va ritenuto estinto e cancellato”.*

Dalla documentazione reperita non si rinvennero inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitu' sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi di causa, a seguito della dichiarazione degli esecutati, è stato verificato che non esiste un condominio costituito.



Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione n. 59047/4678 del 31/12/2013 nascente da ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'intera quota di piena proprietà del bene in oggetto;
- Trascrizione n. 36853/28517 del 22/09/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare gravante sull'intera quota di piena proprietà del bene in oggetto.

Gli oneri a carico dell'acquirente necessari per la regolarizzazione del bene sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 3.500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

#### **QUESITO N. 9**

***Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale***

Dalla visura della Variante Generale al Piano Regolatore di Palermo oggi vigente, lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **QUESITO N. 10**

***Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di proprietà.



## **QUESITO N. 11**

***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato dai debitori nel verbale di accesso ai luoghi di causa, non e' presente un condominio costituito.

Lo scrivente è riuscito ad ottenere notizie utili riguardanti le spese di gestione dell'immobile, contattando a mezzo pec il vecchio amministratore di condominio.

L'importo mensile delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) è pari a circa € 40,00. Non esistono spese condominiali scadute e non pagate riferite agli ultimi due anni.

## **QUESITO N. 12**

***Valutazione del bene***

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del piu' probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.



L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni di tipo civile" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi piu' dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2020 ed al 1° semestre 2021 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione piu' dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana / Cardillo – Lanza di Scalea - Olimpo" (codice di zona E5), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2020, variano tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.400,00.

Anche i valori per la medesima zona "Suburbana / Cardillo – Lanza di Scalea - Olimpo" (codice di zona E5), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2021, variano tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.400,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 1.225,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona " Cardillo – Lanza di Scalea - Olimpo" è di €/mq 1.047,00.



I prezzi medi degli immobili residenziali nella zona in cui è ubicato il bene nel periodo aggiornato a novembre 2021 presenti sul portale immobiliare.it è di €/mq 1.517,00.

Lo scrivente ha inoltre preso in considerazione e allegato alla presente relazione alcune schede di vendita presenti su alcuni siti telematici (*www.frimm.it e www.tecnocasa.it*) relative ad abitazioni aventi caratteristiche simili ed inoltre anche ubicate all'interno dello stesso complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima. Dalla predetta indagine effettuata risulta che il valore di mercato medio corrisponde ad €/mq 837,00.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili residenziali che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 1.225,00 + \text{€ } 1.047,00 + \text{€ } 1.517,00 + 837,00)/4 = \text{€/mq } \mathbf{1.156,50}.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : terra o rialzato	<b>0,90</b>
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : buono stato	<b>1,00</b>
– <i>LUMINOSITA'</i> : mediamente luminoso	<b>1,00</b>
– <i>ESPOSIZIONE E VISTA</i> : esterna	<b>1,05</b>
– <i>ETA' EDIFICIO</i> : 20 – 40 anni (scadente stato di conservazione)	<b>0,90</b>
– <i>RISCALDAMENTO</i> : assente	<b>0,95</b>
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO:</b>	<b>0,807975</b>

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } \mathbf{1.156,50} \times \mathbf{0,807975}) = \text{€/mq } \mathbf{934,42} \text{ arrotondato a } \text{€/mq } \mathbf{935,00}$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).



Per cui: (mq 114 x €/mq 935,00) = € 106.590,00 arrotondato a € 106.600,00

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale, alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e l'adeguamento dell'impianto elettrico precedentemente stimati in € 4.800,00.

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

(€ 106.600,00 - € 4.800,00)= € 101.800,00 (diconsi euro centounomilaottocento/00).

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 10% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a € 91.600,00 (diconsi euro novantunomilaseicento/00).

### **QUESITO N. 13**

#### ***Valutazione della quota indivisa***

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota indivisa dell'immobile, non risulta pertanto necessario valutare la quota indivisa.

### **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale



- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 10: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 23/12/2021

**L'esperto stimatore**

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

