

TRIBUNALE DI PALERMO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
D.ssa Valentina Imperiale

Procedimento esecutivo R. G. Es. n. 622/2017
Espropriazione Immobiliare
Promossa da

CONDOMINIO di via PRINCIPE di PATERNÒ
Palermo
nei confronti di
"A" e "B"

CONSULENZA TECNICA DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Relazione Generale di Stima
Esperto stimatore
Ing. Mario Lupo

Premessa

La presente relazione descrive il complesso delle attività svolte e le determinazioni conclusive cui il sottoscritto esperto è pervenuto per la stima del compendio immobiliare, una volta concluse le operazioni di verifica della completezza dei documenti disponibili agli atti, nonché, avere svolto gli accertamenti catastali ed i rilievi in loco e, altresì, acquisito le quotazioni attuali del mercato immobiliare per beni immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e qualitative.

Si rappresenta che, per il rispetto della privacy, il testo della presente relazione, rielaborato nell'esemplare per la pubblicità della vendita del bene, non conterrà le generalità dei debitori e ogni altro dato personale che possa rivelarne l'identità, anche di eventuali altri soggetti terzi, pertanto, chi scrive attribuirà ad ognuno di questi una propria lettera alfabetica di riferimento (A, B, C).

Con decreto di nomina del 08/05/2019 il Giudice dell'Esecuzione

Mario Lupo
Ingegnere

1 di 38



Immobiliare Dott.ssa Valentina Imperiale ha incaricato il sottoscritto Ing. Mario Lupo quale esperto stimatore del bene pignorato, con l'onere di verificare i dati d'identificazione catastale dello stesso, accertandone l'esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto del pignoramento.

Il sottoscritto in data 09/05/2019 ha confermato – con invio dell'Allegato 1 al provvedimento di nomina – di accettare l'incarico.

Dalla documentazione presente nel fascicolo del procedimento, è emerso che la procedura esecutiva promossa nei confronti del Sig. "A" e Sig.ra "B" riguarda il seguente bene immobile:

- Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Principe di Paternò n. 137, censito nel NCEU del Comune di Palermo al fg. 41, p.lla 132, sub. 10, z.c. 2, cat. A/2, classe 9, consistenza vani 8, superficie catastale totale 137 m², escluse aree scoperte 130 m², R.C. € 888,31, proprietà per ½ "A" e per ½ "B", in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto, di concerto con il Custode giudiziario incaricato, Avv. Laura Firinu, ha dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo del 02/09/2021, alle ore 15,30, nell'immobile pignorato sito in Palermo, via Principe di Paternò n. 137, piano quarto, lato sx salendo le scale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per rispondere in maniera esaustiva ai quesiti contenuti nel mandato conferito, si sono visionati gli atti disponibili nel fascicolo e si sono analizzati i documenti ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Si è, pertanto, proceduto alla verifica dei dati catastali identificativi dell'immobile pignorato con quelli risultanti dalle visure catastali ed ipotecarie svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – sezioni Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità edilizia pignorata, è stata svolta presso l'Ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Palermo.

Mario Lupo
Ingegnere

2 di 38



Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto nel giorno 02/09/2021 alle ore 15,30, nel corso del quale è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale (v. All. n. 01).

Le operazioni peritali si sono svolte senza alcun impedimento e con la collaborazione e presenza continua del Custode Giudiziario Avv. Laura Firinu e con l'intervento del signor Sig. "A", esecutato.

Durante il sopralluogo e nel corso dei rilievi metrici e peritali svolti si sono, altresì, effettuate puntuali riprese fotografiche e si sono annotati gli elementi caratterizzanti la struttura e la qualità del bene ispezionato.

È stato rappresentato agli intervenuti la possibilità di ulteriori accertamenti in loco, qualora necessari per le operazioni di restituzione grafica di quanto rilevato.

ADEMPIMENTI E RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento.

- Identificazione del bene oggetto dell'espropriazione, come riportato nell'atto di pignoramento;

«[...] - Appartamento sito in Palermo, via Principe di Paternò n. 137, riportato nel NCEU di Palermo al fg. 41, p.IIIa 132, sub. 10, categoria A/2, classe 9, vani 8, r.c. € 888,31, piano 4, di proprietà dei debitori per ½ ciascuno sigg. "A" nato a [redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra "B", c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX».

Diritti reali;

proprietà ½ "A" e proprietà ½ "B", in regime di separazione dei beni.

- dati di identificazione catastale al NCEU di Palermo:

visura storica alla data del 12/09/2019:

- fg. 41, p.IIIa 132, sub. 10, z.c. 2, cat. A/2, classe 9, consistenza vani 8, superficie catastale totale 137 m2, escluse aree scoperte 130 m2, R.C. € 888,31, intestati

Mario Lupo
Ingegnere

3 di 38



proprietà per ½ "A" e per ½ "B", in regime di separazione dei beni.

L'immobile è inserito in mappa dal 28/07/1973 e dispone di planimetria catastale, elaborata e prodotta in data 26/06/1973.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo, sono corrispondenti.

Pertanto, si ha allineamento tra i dati identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali riscontrati.

- Difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'attuale distribuzione interna dell'unità edilizia, rilevata nel corso del sopralluogo, presenta delle difformità rispetto a quella riprodotta nell'elaborato grafico catastale riscontrato presso l'Agenzia del Territorio.

Per tali evidenze emerse si è resa necessaria, pertanto, la verifica dell'esistenza dei relativi provvedimenti edilizi emessi e/o in itinere presso l'Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo.

È stata, pertanto, inoltrata richiesta di accesso agli atti sulla piattaforma informatica del SUE con pec dell'11/10/2021, cui l'Ufficio ha dato riscontro – causa la sospensione del ricevimento del pubblico, sine die, per l'emergenza Covid19 – con nota e-mail del 04/11/2021 e l'accesso si è concretizzato il 08/11/2021 alle ore 10,30 presso i loro uffici di via A. De Gasperi, Palermo (v. All. n. 12).

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo edilizio disponibile nell'archivio del SUE e delle relative valutazioni di merito degli atti nello stesso contenuti, il sottoscritto rimanda al successivo "Punto 6" della presente relazione.

Al momento, si rappresenta che le modifiche accertate all'interno dell'unità edilizia rilevata, sono rilevanti – per tipicità e consistenza – ed in parte non sanabili con i disposti delle vigenti leggi urbanistiche.

Mario Lupo
Ingegnere

4 di 38



Pertanto, in fase di elaborazione della stima si dovrà tener conto dei oneri e spese da sostenere per le istruttorie delle pratiche edilizie (CILA/CILA "*tardiva*", per le *opere sanabili*), nonché, dei costi per le lavorazioni ed opere occorrenti per la rimessa in pristino dei luoghi alle condizioni originarie (*opere non sanabili*) e per il relativo allineamento catastale (DOCFA).

Tutte le attività sopra specificate sono necessarie per ricondurre alla regolarità edilizia il bene immobile pignorato.

- Formazione di unico lotto per la vendita

L'immobile pignorato, indipendentemente dagli aspetti dimensionali, non consente la formazione di lotti funzionali distinti, potenzialmente caratterizzati ciascuno da analoghe qualità intrinseche e dimensionali, per le quali si potrebbe addivenire, per ognuno, ad un pari valore di stima.

Ciò, in quanto ogni ipotesi di suddivisione darebbe luogo ad unità edilizie non comparabili in relazione ai possibili layout funzionali realizzabili.

QUESITO n. 2: Individuazione del bene e descrizione materiale del lotto

- Descrizione del compendio immobiliare

L'immobile pignorato con la procedura esecutiva in epigrafe è costituito dall'appartamento in edificio condominiale sito nel Comune di Palermo, via Principe di Paternò n. 137, situato al piano quarto, a sx salendo le scale, identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio di mappa 41, particella 132, sub. 10.

L'unità edilizia in parola, oggetto di stima, è parte del fabbricato edificato negli anni 1970, ubicato nell'ambito dell'espansione urbana nord/ovest della città di Palermo, sulla parte a monte del prolungamento della via Principe di Paternò al civico n. 137.

L'organismo edilizio si sviluppa su sette elevazioni fuori terra – piano rialzato, piani dal primo al sesto – oltre piano seminterrato e piano cantinato. L'edificio ha copertura piana ed è stato realizzato con struttura intelaiata in

Mario Lupo
Ingegnere

5 di 38



cemento armato e solai in laterocemento.

I prospetti hanno disegno architettonico lineare, con ricorso allineato tra vuoti e pieni, sono rifiniti con intonaco naturale del tipo Li Vigni, tinteggiato di colore azzurro con ricorsi e modanature bianche. Lo stato di conservazione riscontrato è normale e non si riscontrano evidenti ammaloramenti sui prospetti.

I balconi sono costruiti con soletta in cemento armato e ringhiere di protezione in ferro a disegno geometrico.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato e dotati di serrande in pvc, in normale stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 13).

Le unità immobiliari al piano rialzato dello stabile non sono utilizzate per attività commerciali.

L'accesso all'edificio avviene dal portone, in posizione centrale sul fronte di via via Principe di Paternò, ubicato al civico 137. Il portone immette in un ampio androne da dove si sviluppa la scala di collegamento ai vari piani, dotata di impianto ascensore, perfettamente funzionante.

L'organismo edilizio come sopra descritto è legalmente costituito in condominio.

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è ubicata al quarto piano a sinistra salendo la rampa di scala ed è dotato di due distinti ingressi.

Una porta d'ingresso apre su un vano d'ingresso che immette in un ampio ambiente da cui si accede ad un corridoio che disimpegna tre camere, due WC e due armadi a muro; l'altro ingresso immette direttamente in ampio soggiorno con annessa cucina con ampio vano sul salone prima descritto (v. All. n. 13).

L'altezza libera di piano rilevata nell'appartamento è di m 3,00.

Il pavimento è realizzato con parquet (stanze da letto e salone) e con ceramica in doghe 20 x 60 cm (soggiorno/pranzo, cucina).

I rivestimenti dei servizi WC e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è sottotraccia, i frutti sono di buona qualità e marchiati,

Mario Lupo
Ingegnere

6 di 38



nel quadro elettrico di comando le linee distinte e dedicate agli utilizzatori e protette da interruttore differenziale, pertanto, si può esprimere un giudizio positivo circa il rispetto delle norme per l'impianto in parola.

Gli impianti idrico (erogazione fredda/calda) ed idrico-sanitario (scarico reflui) sono sottotraccia e funzionanti.

Gli infissi esterni, completi di serrande in pvc, sono realizzati in alluminio elettrocolorato e sono in normale stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 13).

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione autonomo, a tutta aria canalizzata e bocchette di immissione a parete, di tipo standard, i WC sono provvisti di termosifoni scaldati d'arredo. (v. All. n. 13).

L'intervenuto esecutato ha confermato che l'impianto è funzionante.

Per quanto analizzato e potutosi accertare nel corso dell'attività peritale in situ, l'immobile presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione nel complesso "buono", non vi sono evidenze di fenomeni fessurativi e/o di ammaloramento sulle murature (v. All. n. 13).

Si è potuto accertare che l'immobile in esame ha subito, nel tempo, rilevanti interventi di modifica distributiva interna, nonché, l'ampliamento dell'originario vano cucina inglobando buona parte della superficie del prospiciente balcone con l'abbattimento del tratto di muratura perimetrale esterna corrispondente e la realizzazione della veranda di chiusura. Ciò, di fatto, determina la modifica dell'originaria sagoma prospettica dell'edificio.

Per le su descritte modifiche ed opere eseguite, non risultano agli atti del SUE richieste di autorizzazione e/o riscontro di avvio istruttorio di relative pratiche edilizie, pertanto, gli interventi edilizi eseguiti sono totalmente abusivi e si dovrà procedere ad attivare, presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, le procedure tecnico-amministrative per ricondurre il bene immobile in esame alla regolarità edilizia ed urbanistica.

Tale questione sarà dettagliatamente analizzata nel prossimo punto 6), della presente relazione.

Mario Lupo
Ingegnere

7 di 38



- Pertinenze, dotazioni condominiali:

L'immobile in questione dispone della comproprietà, pro quota millesimale di tutte le cose e parti condominiali destinate ad uso comune ai sensi del C.C., ivi compreso il diritto all'utilizzo del posto auto – contrassegnato con il n. 9 – ubicato negli spazi condominiali ed assegnato con delibera condominiale.

- Attestazione energetica (APE)

Dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, risulta che l'unità edilizia pignorata non dispone della certificazione APE, Attestato di Prestazione Energetica.

In considerazione di tutto quanto sopra rappresentato, gli oneri professionali relativi alla redazione della pratica edilizia presso il SUE di Palermo, all'allineamento catastale DOCFA presso l'Agenzia del Territorio e all'attestazione APE con trasmissione informatica al CEFA, saranno conteggiati nel processo analitico di stima del compendio immobiliare.

- Stralcio Aerofoto



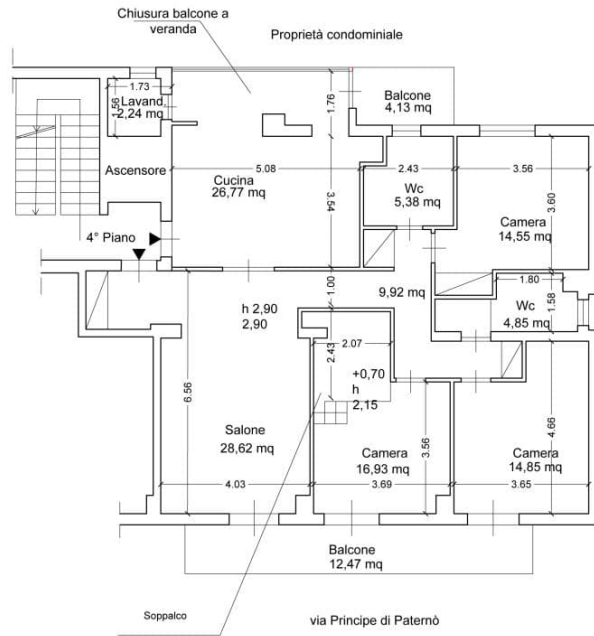
- Planimetrie: Stato di Fatto, Catastale e Modifiche Accertate

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



Rilievo Stato di Fatto

COMUNE DI PALERMO: Largo Principe di Paternò n. 137 - Piano quarto
Foglio:41, Particella 132, Sub.10, Cat. A/2, Classe 9, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale mq 137



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Mario Lupo
Ingegnere

9 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Estratto Planimetria Catastale

Data presentazione: 28/07/1973 - Data: 12/09/2019 - n. T302634 - Richiedente: [redacted] 73P

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MODULARIO
P. - Cat. 3. T. - 215

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(12 APRILE 1988, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Ripe di Paterno n. 437

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata [redacted] comunale di Palermo

PIANO 4° - SINIST.
h = m. 3,00

PROPRIETA' CONDIZIONALE

PROPRIETA' FUORI MAPPA

PROPRIETA' FUORI MAPPA

0338584

VIA RIPE DI PATERNO

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° [redacted]

Comune [redacted]
Incarico [redacted]
della [redacted]
DATA [redacted]
Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 28/07/1973 - Data: 12/09/2019 - n. T302634 - Richiedente: [redacted] 73P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2019 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 41 - Particella: 132 - Subalterno: 10 >
LARGO PRINCIPE DI PATERNO n. 137 piano: 4 interno: SX;

Mario Lupo
Ingegnere

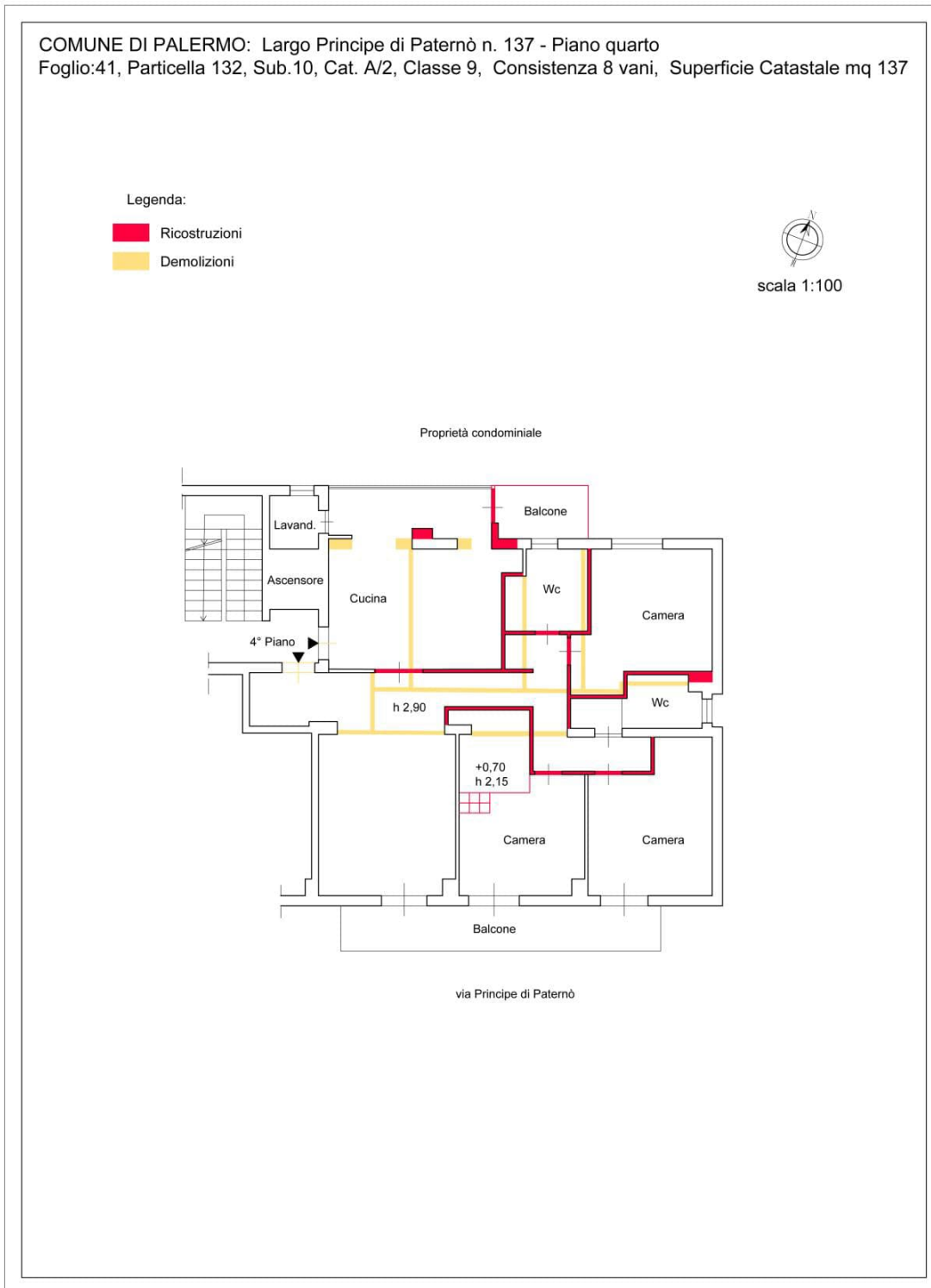
10 di 38

Via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Modifiche Planimetriche e Difformità Accertate



Mario Lupo
Ingegnere

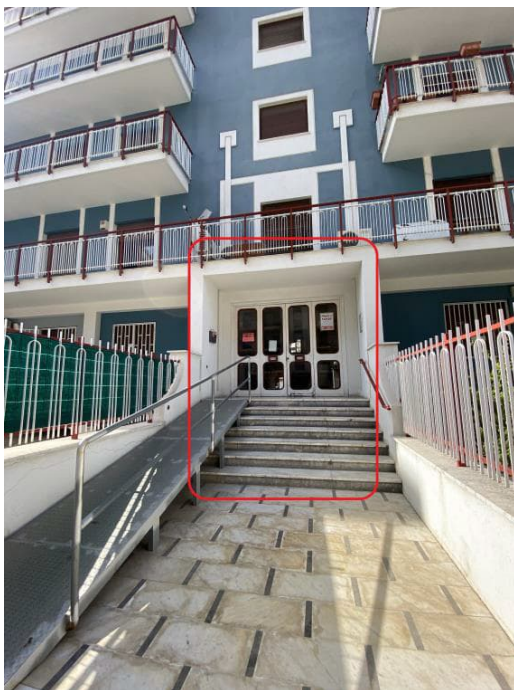
11 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



- Regesto Fotografico.

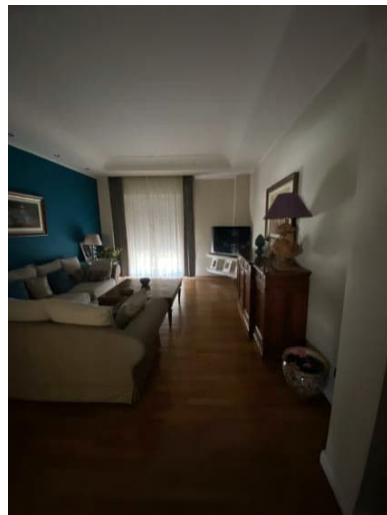


Mario Lupo
Ingegnere

12 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it





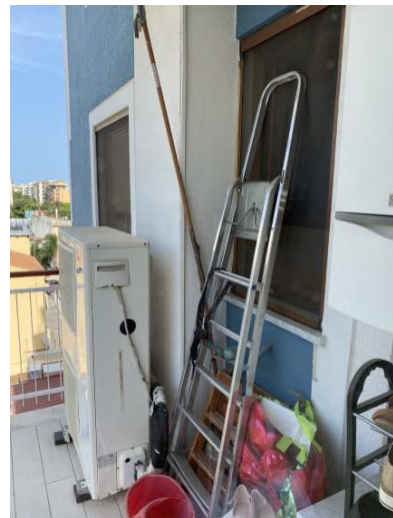
Mario Lupo
Ingegnere

13 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17





Mario Lupo
Ingegnere

14 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17





- Calcolo della superficie commerciale

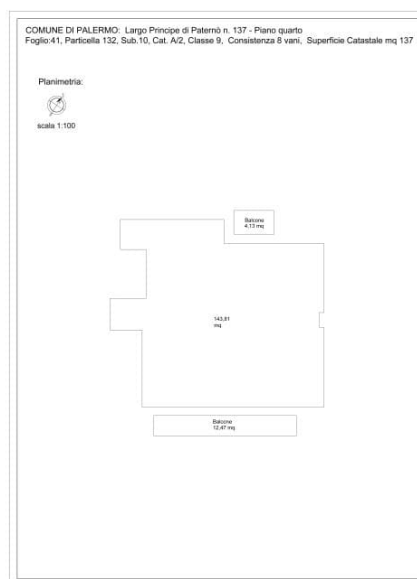
La superficie commerciale (v. All. n. 08), calcolata in conformità dei criteri della norma UNI 10750:2005 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, tengono conto dei seguenti criteri e parametri di ponderazione:

- superfici interne:

- 100% delle superfici nette calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti perimetrali, spessore max 50 cm.

- superfici esterne:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- Dati Aree sagome superfici commerciali



Mario Lupo
Ingegnere

15 di 38



Identificazione Immobile Tipologia Edilizia A 2 Abitazioni di tipo civile	Distribuzione Superfici Commerciali	Superficie m ²	Criterio di Ponderazione (UNI 10750) %	Superficie Commerciale m ²
Fg. 41 part. 132, sub. 10	Residenziali Interne	143,81	100	143,81
	Balcone 1	4,13	25	1,03
	Balcone 2	12,47	25	3,12
Totale				147,96

QUESITO n. 3: Identificazione catastale del bene pignorato.

È stato ottenuto, in data 12/09/2019, dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Territorio Servizi Catastali, l'estratto catastale di "Visura Storica per l'Immobile" del bene, aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (v. All. n. 10).

La situazione ed i dati riportati negli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 12/09/2019 è il seguente:

- Intestati:

- "A", [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½;
- "B", [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

- Unità Immobiliare dal 09/11/2015:

- Dati identificativi:

Fg. 41, p.lla 132 sub. 10;

- Dati Classamento:

Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8, superficie catastale totale 137 m², totale escluso aree scoperte 130 m²;

- Rendita: € 888,31;

- Indirizzo: Largo Principe di Paternò n. 137, piano 4°, interno sx;

- Dati Derivanti da:

Variazione: del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

- Mappali Terreni correlati: Cod. Comune G273 – Sez. – Fg 41, part. 489

Mario Lupo
Ingegnere

16 di 38



Cod. Comune G273 – Sez. – Fg 41, part. 684

Situazione dell'Unità Immobiliare dal 06/06/2014:

- Dati identificativi:

Fg. 41, p.IIa 132 sub. 10;

- Dati Classamento:

Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8;

- Rendita: € 888,31;

- Indirizzo: Largo Principe di Paternò n. 137, piano 4°, interno sx;

- Dati Derivanti da:

Variazione Toponomastica del 06/06/2014, prot. PA0212226 in atti dal
06/06/2014 Variazione Toponomastica (n. 102316.1/2014)

- Mod. 58: 107138

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2003:

- Dati identificativi:

Fg. 41, p.IIa 132 sub. 10;

- Dati Classamento:

Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8;

- Rendita: € 888,31;

- Indirizzo: Largo Principe di Paternò n. 137, piano 4°, interno 5;

- Dati Derivanti da:

Variazione Toponomastica del 05/08/2003, prot. 394758 atti dal 05/08/2003
Variazione Toponomastica (n. 35705.1/2003)

- Mod. 58: 107138

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- Dati identificativi:

Fg. 41, p.IIa 132 sub. 10;

- Dati Classamento:

Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8;

- Rendita: L. 1.720.000;

- Indirizzo: Via Principe di Paternò n. 137, piano 4°, interno 5;

Mario Lupo
Ingegnere

17 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



- Dati Derivanti da:
 - Variazione del 01/01/1992, Variazione del Quadro Tariffarioquadro
- Mod. 58: 107138
- Partita: 1033747
- **Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/05/1975 (antecedente all'impianto meccanografico):**
 - Dati identificativi:
 - Fg. 41, p.lla 132 sub. 10;
 - Dati Classamento:
 - Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8;
 - Rendita: L. 4.920;
 - Indirizzo: Via Principe di Paternò n. 137, piano 4°, interno 5;
 - Dati Derivanti da:
 - STRUMENTO (Atto Pubblico) del 23/05/1975 in atti dal 18/05/1989 (n. 2711/1976)
 - Mod. 58: 107138
 - Partita: 1033747
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:**
 - Dati identificativi:
 - Fg. 41, p.lla 132 sub. 10;
 - Dati Classamento:
 - Zona Cens. 2, cat. A/2, classe 9, vani 8;
 - Rendita: L. 4.920;
 - Indirizzo: Via Principe di Paternò n. 137, piano 4°;
 - Dati Derivanti da:
 - Impianto meccanografico del 03/06/1987
 - Mod. 58: 107138
 - Partita: 1033747
- **Situazione degli Intestati dal 27/12/2006:**
 - "A", [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per

Mario Lupo
Ingegnere

18 di 38



½:

- "B", [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

- Dati Derivanti da: STRUMENTO (Atto Pubblico) del 27/12/2006. Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 17/01/2007 Rep. [redacted] rogante [redacted] sede Bisacchino (PA) Registrazione Sede Compravendita [redacted]

- Situazione degli Intestati dal 26/07/2005:

- [redacted] proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni fino al 27/12/2006;

- [redacted] proprietà per ¼ bene personale fino al 27/12/2006;

- [redacted] proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni fino al 27/12/2006;

- [redacted] proprietà per ¼ bene personale fino al 27/12/2006.

- Dati Derivanti da: DENUNCIA (Nei passaggi per causa di morte) del 26/07/2005. Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 17/01/2007 Registrazione Sede: Volume 123 n. 33 Successione di DE SANTIS Michele (n. 758/2007).

- Situazione degli Intestati dall'impianto meccanografico:

- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] Derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mario Lupo
Ingegnere

19 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eeae11e18719c17



Risultanze emerse tra lo Stato di Fatto e la planimetria catastale in atti

Lo stato reale dei luoghi accertato è difforme rispetto alla planimetria rilevata agli atti del Catasto.

Sono state, infatti, apportate sostanziali modifiche alla originaria distribuzione interna dei vani.

Per dare esauriente risposta alla domanda posta dall' Illustrissima G.E. è stata inoltrata dal sottoscritto – con nota pec del 11/09/2021, introitata nel protocollo SUE del Comune al n. 944590 del 11/09/2021 – richiesta di accesso agli atti per visionare il fascicolo edilizio dell'immobile in questione, giacente negli archivi, e per avere riscontro, altresì, di eventuali richieste di condono e/o sanatorie edilizie, ovvero, istanze per istruttorie di pratiche edilizie in itinere.

L'Area Tecnica del Comune di Palermo ha dato riscontro alla superiore richiesta con nota del 04/11/2021.

L'accesso agli atti presso gli Uffici del SUE si è concretizzato il 08/11/2021.

Dal fascicolo disponibile in atti che è stato messo a disposizione del sottoscritto si sono potuti acquisire i dati relativi alle richiesta di licenze edilizie rilasciate e la certificazione di abitabilità/agibilità rilasciata per l'edificio realizzato, nonché, gli elaborati del progetto edilizio a suo tempo presentati (cfr. All. n. 13).

Altresì, si è avuta conferma dal funzionario dell'ufficio presente nel corso della disamina degli atti che sul database del SUE non risultano protocollate istanze di condono e/o richieste istruttorie di pratiche edilizie relative all'immobile identificato con i dati catastali riportati nella richiesta di accesso agli atti sopra richiamata.

Ne consegue, di fatto, che le variazioni distributive accertate nell'immobile pignorato in questione, rispetto alla planimetria acquisita dagli atti del Catasto, non sono supportate da istruttorie e/o provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio ed urbanistico di competenza dell'Area Tecnica SUE del Comune di Palermo e, pertanto, dette variazioni devono essere regolarizzate in ossequio alle disposizioni di legge vigenti.

Mario Lupo
Ingegnere

20 di 38

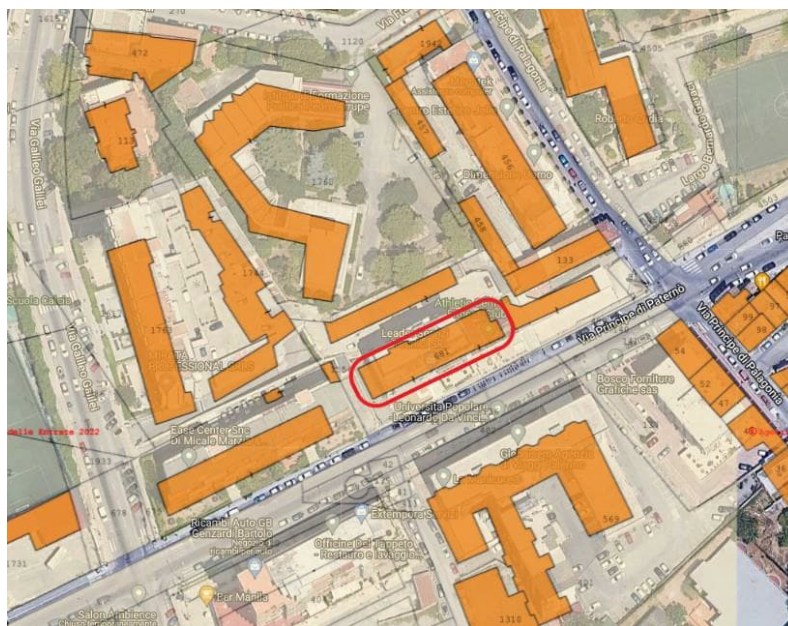


I costi della predisposizione delle pratiche tecniche-amministrative, nonché, le relative spese tecniche, oneri e sanzioni saranno considerati e detratti dal valore di stima dell'immobile.

Per quanto sopra emerso, il sottoscritto rimanda alle considerazioni di merito che saranno rappresentate nel paragrafo "**QUESITO N. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**" - pagina 24 della presente relazione.

Per il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale in atti, ove potranno riscontrarsi le difformità distributive accertate, si rimanda alla pagina 11 della presente relazione.

Stralcio mappa catastale e localizzazione particella unità edilizia



Per procedere all'allineamento catastale dovranno essere presentati presso l'Ufficio AdE del Territorio di Palermo i seguenti documenti:

DOCFA (documento catasto fabbricati), con l'aggiornamento della planimetria catastale per la diversa distribuzione interna realizzata, predisponendo l'elaborato planimetrico relativo alla particella n. 132, sub. 10 del fg.

Mario Lupo
Ingegnere

21 di 38

Via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



41(mappale C.T. correlato Fg. 41 part. 681) e il relativo allineamento delle mappe nel catasto urbano.

I costi per la descritta attività, compreso l'onorario del professionista incaricato, presumibilmente, ammontano a:

Oneri istruttoria e bolli	€ 50,00
Onorario e Spese DOCFA	€ 750,00
Totale	€ 800,00

QUESITO n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: proprietà di 1/1 di civile abitazione, in edificio in condominio sito in Palermo via via Principe di Paternò, n. 137, ubicata al quarto piano a sinistra salendo la rampa di scala. L'appartamento è dotato di due distinti ingressi. Il portone dello stabile immette in un ampio androne da dove si sviluppa la scala di collegamento ai vari piani, dotata di impianto ascensore, perfettamente funzionante.

L'organismo edilizio come sopra descritto è legalmente costituito in condominio.

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, si compone:

- due ingressi, soggiorno/cucina, quattro stanze, corridoio/disimpegno, due WC e due armadi a muro. Tutti i vani godono di relativo affaccio e specificatamente tre con balcone su via P.pe di Paternò, cucina/soggiorno con balcone sul retro prospetto (v. All. n. 14).

L'unità edilizia è riportata nel NCEU del Comune di Palermo al fg. 41, p.lla 132, sub. 10, z.c. 2, cat. A/2, classe 9, consistenza vani 8, superficie catastale totale 137 m², escluse aree scoperte 130 m², R.C. € 888,31.

L'identificazione catastale dell'immobile, così come indicato nell'atto di pignoramento è corretta, mentre il sopra descritto stato dei luoghi non è rispondente all'elaborato planimetrico in atti, come prima evidenziato, per modifiche distributive interne apportate.

Mario Lupo
Ingegnere

22 di 38



L'edificio cui è parte l'appartamento pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1970 con licenza edilizia n. 1338 del 15/12/1971, cui è seguita la licenza edilizia in variante n. 697 del 02/08/1973.

Il Comune di Palermo in relazione alle licenze edilizie emesse ha rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità in data 24/09/1973, prot. 12310 della Ripartizione Igiene Pubblica.

PREZZO BASE: piena proprietà per 1/1, dell'unità edilizia € 224.000,00

QUESITO n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – Formalità pregiudizievoli.

Il bene immobile pignorato con la procedura in epigrafe specificata è pervenuto al sig. "A" proprietà per ½ e alla sig.ra "B" proprietà per ½, in regime di separazione dei beni, con il seguente titolo:

-atto di compravendita del [REDACTED] di Bisacchino (PA), rep. 59551, trascritto a Palermo il 05/01/2007 ai nn. 1174/758, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni fino al 27/12/2006.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale disponibile nel fascicolo, prodotta dal dottor Salvatore Di Giorgio, notaio in Ravanusa, è evidenziata la storia de dominio e la cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio con i richiami ai titoli di provenienza del bene immobile.

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso l'AdE di Palermo, nel ventennio preso in esame, sull'immobile sono riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo il 05/01/2007 ai nn. 1177/373 a favore [REDACTED] con sede a Palermo, e contro "A" e "B" per un montante di € 412.500,00 ed a garanzia di mutuo di € 275.000,00, durata 30 anni, atto notaio Andrea Sorrentino di Bisacchino del 27/12/2006, rep. 59552;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Palermo il 10/11/2016 ai nn. 4254/5531 [REDACTED] [REDACTED] on sede a Palermo, e

Mario Lupo
Ingegnere

23 di 38



contro "A" e "B" per un montante di € 12.258,83 ed a garanzia della sorte originaria di € 10.240,79, da decreto ingiuntivo n. 825/2015 emesso dal Tribunale di Palermo in data 11/05/2015;

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE trascritto a Palermo il 21/09/2017 ai nn. 36609/28330 a favore di CONDOMINIO DI VIA PRINCIPE DI PATERNÒ 137 con sede a Palermo, e contro "A" e "B", eseguito da Ufficiale Giudiziario di Palermo il 02/08/2017, rep. n. 4540/2017.

QUESITO N. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come già rappresentato nei paragrafi che precedono, l'edificio cui è parte l'appartamento pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1970 con licenza edilizia n. 1338 del 15/12/1971, cui è seguita la licenza edilizia in variante n. 697 del 02/08/1973.

Il Comune di Palermo in relazione alle licenze edilizie emesse ha rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità in data 24/09/1973, prot. 12310 della Ripartizione Igiene Pubblica.

In considerazione delle variazioni distributive interne che si sono accertate rispetto all'elaborato grafico catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio si è proceduto alla verifica dell'esistenza dei relativi provvedimenti edilizi autorizzativi emessi dall'Ufficio SUE - Sportello Unico Edilizia - del Comune di Palermo.

È emerso dall'esame del fascicolo edilizio disponibile nell'archivio del SUE e dagli atti nello stesso contenuti, che al SUE non risultano istanze per provvedimenti autorizzativi e/o comunicazioni intervenute in tempi successivi alle date delle licenze edilizie rilasciate, e sopra richiamate.

Pertanto, l'unico elemento probante, da prendere in considerazione è la planimetria catastale in atti dal 28/07/1973, che nel tempo non ha subito variazione e, ciò, fa presupporre che le variazioni apportate non sono state regolarizzate ai sensi della normativa urbanistica/edilizia vigente.

Di conseguenza, l'unità immobiliare in questione, di fatto, non risulta conforme dal punto di vista edilizio rispetto alle licenze edilizie rilasciate, a causa

Mario Lupo
Ingegnere

24 di 38



di “opere interne”, di una certa consistenza e riguardanti lo spostamento puntuale di tramezzi, al fine di realizzare una diversa distribuzione interna, la demolizione di parte di paramento murario esterno prospiciente il balcone che si affaccia sull'atrio interno del condominio che in parte è stato chiuso con veranda, eseguite in assenza di istruttorie autorizzative inoltrate al SUE del Comune di Palermo nei modi prescritti dalle leggi in materia.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio dette modifiche, dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, comunicazione di inizio lavori – ex post - asseverata (CILA tardiva) ai sensi della L.R.16/2016, previo pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di istruttoria pari a € 100,00, oltre onorario per le spese tecniche.

Non è sanabile l'abuso edilizio relativo all'aumento della superficie utile realizzatasi con la demolizione della parte di paramento murario esterno e, pertanto lo stato dei luoghi deve essere ricondotto alle originarie dimensioni e geometrie rappresentate nella planimetria catastale del 28/07/1973 in atti, che ne sancisce oggettiva legittima regolarità. Occorre, quindi, procedere alla rimessa in pristino dei luoghi come rappresentati nella citata planimetria catastale in atti.

Nel caso specifico, per la veranda installata su parte del balcone del retrospetto è possibile regolarizzarla, poiché ricorrono i presupposti di cui all'Art. 20 della L.R. 4/2003.

Per tutto quanto sopra rappresentato, si riportano di seguito i costi, le sanzioni e gli oneri professionali presunti relativi agli interventi e le attività tecniche essenziali da svolgere.

Specificità Interventi - Quantificazione Costi Presunti

L'Istruttoria della pratica CILA (tardiva) e competenze tecniche per l'istruttoria, da riconoscere al tecnico incaricato, escluso I.V.A. come per legge ed oneri previdenziali se dovuti, ammonta, presuntivamente, a € 1.500,00.

Quindi, il costo approssimativo a consuntivo, comprendente sanzioni, spese ed onorario, risulta essere di:

Mario Lupo
Ingegnere

25 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



$$\underline{\underline{\text{€ } (1.000,00 + 100,00 + 1.500,00) = \text{€ } 2.600,00}}$$

oltre oneri riflessi, come sopra richiamati.

Di detti ulteriori costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia si terrà conto in fase di elaborazione della stima.

1- Spese tecniche, Istanza, Istruttoria e Sanzioni:

- Istruttorie CILA tardiva presso SUE Palermo	€ 1.500,00
Sanzioni e spese istruttoria : € (1.000,00 + 100,00)	€ 1.100,00
Sommano	€ 2.600,00
- Regolarizzazione veranda all' Art. 20 della L.R. 4/2003 m(5,00x1,50) x €/m ² 50,00	€ 375,00
spese istruttoria	€ 100,00
Sommano	€ 475,00
- Regolarizzazione ed allineamento catastale N.C.E.U.	€ 800,00
- Attestato Prestazione Energetica	€ 300,00

2- Lavori, interventi ed opere edilizie rimessa in pristino luoghi:

- Demolizione di manufatti vuoto per pieno in unità edilizia in ambito urbano da eseguirsi con tecnica "controllata" e secondo progetto, eseguita a mano e con l'ausilio del martello demolitore, al mc vuoto per pieno: 5,00 m ² x 3,00 m x 100,00 €/m ³ =	€ 1.500,00
- Trasporto a rifiuto dei materiali di risulta compreso gli oneri di accesso a discarica autorizzata 15 m ³ x 19,00 €/m ³ =	€ 285,17
- Opere di ricostruzione/ristrutturazione delle parti Del volume edilizio residuo da ripristinare. Costo di costruzione edilizia residenziale normale, incidenza costo infissi e ripristino impianti 400,00 €/m ² x 10,00 m ²	€ 4.000,00
Sommano	€ 9.160,17
- Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in Esecuzione	€ 1.000,00
Totale	€ 9.960,17

Di detti ulteriori costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia si terrà conto in fase di elaborazione della stima.

QUESITO N. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile

In fase di sopralluogo, l'esecutato intervenuto ha dichiarato che

Mario Lupo
Ingegnere

26 di 38



l'immobile è da lui stesso abitato e dalla propria famiglia ed è residenza stabile anagrafica.

QUESITO N. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, , prodotta dal dottor Salvatore Di Giorgio, notaio in Ravanusa, non emergono vincoli, oneri giuridici ed ulteriori trascrizioni di pignoramenti oltre quello originante la presente procedura espropriativa, ovvero, altre procedure esecutive e procedimenti giudiziari civili.

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso l'AdE di Palermo, nel ventennio preso in esame, sull'immobile sono riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo il 05/01/2007 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Palermo, e contro "A" e "B" per un montante di € 4.125.000,00 ed a garanzia di mutuo di € 2.750.000,00 durata 30 anni, atto notaio [REDACTED] del 27/12/2006, rep. 59552;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Palermo il 10/11/2016 ai nn. 4254/5531 a favore di CONDOMINIO DI VIA PRINCIPE DI PATERNÒ 137 con sede a Palermo, e contro "A" e "B" per un montante di € 12.258,83 ed a garanzia della sorte originaria di € 10.240,79, da decreto ingiuntivo n. 825/2015 emesso dal Tribunale di Palermo in data 11/05/2015;
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE trascritto a Palermo il 21/09/2017 ai nn. [REDACTED] a favore di CONDOMINIO DI VIA PRINCIPE DI PATERNÒ 137 con sede a Palermo, e contro "A" e "B", eseguito da Ufficiale Giudiziario di Palermo il 02/08/2017, rep. n. 4540/2017.

Oneri risultanti dal contesto della procedura:

- Difformità urbanistico-edilizie che prevedono un costo di regolarizzazione pari a € 9.160,17, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- Difformità Catastali che prevedono un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa € 800,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del

Mario Lupo
Ingegnere

27 di 38



prezzo base d'asta.

– Debiti Condominiali per spese ordinarie/straordinarie e consumi acqua al II bimestre 2021 non indicate nei titoli giudiziari azionati in sede esecutiva e relative al periodo Agosto 2019/Febrero 2022 ammontanti a complessivi €.
7.611,19;

QUESITO N. 9: Verifica dell'eventualità che il bene pignorato ricada su suolo Demaniale

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene pignorato che lo stesso ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene pignorato che lo stesso sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N. 11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'unità edilizia in questione è parte di un edificio in condominio sito in Palermo via via Principe di Paternò, n. 137, ubicata al quarto piano a sinistra salendo la rampa di scala.

L'organismo edilizio è legalmente costituito in condominio ed è amministrato da Amministratore Condominiale incaricato.

L'Amministratore del condominio con pec del 30/03/2022, ha fornito i dati e le notizie che il sottoscritto ha richiesto con formale pec del 18/03/2022 e che di seguito si riportano:

“[...]”

- importo medio annuo spese di gestione e manutenzione pari ad €. 1.000,00
- importo medio annuo consumi idrici pari ad €. 400,00
- non sussistono spese straordinarie già deliberate e non scadute
- le spese ordinarie/straordinarie e consumi acqua al II bimestre 2021 non indicate nei titoli giudiziari

Mario Lupo
Ingegnere

28 di 38



azionati in sede esecutiva e relative al periodo Agosto 2019/Febbraio 2022 ammontano a complessivi €. 7.611,19:

Resta inteso che ai fini della corretta quantificazione degli importi a debito dei Sigg. ri Milazzo/Palermo occorrerà altresì implementare le somme suindicate con le imposte di registro relative ai singoli titoli giudiziari nonché al provvedimento di liquidazione delle spese riguardanti le procedure esecutive immobiliare e mobiliare (anch'essa ancora in essere). [...]" (cfr. All. n. 14).

QUESITO N. 12: Valutazione del bene

PROCESSO DI VALUTAZIONE: Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato con il provvedimento esecutivo in epigrafe.

Al valore di mercato dovrà pervenirsi individuando quello più probabile per gli immobili, nello stato di manutenzione e conservazione in cui questi si trovano, avendo cura di considerare, eventualmente, il peso economico degli interventi che dovessero rendersi necessari per ricondurli ad uno stato di manutenzione normale e regolarmente rispondente alle normali aspettative d'uso.

Analisi e Criteri di Valutazione

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto Esperto ritiene di adottare, quale criterio di valutazione, quello derivante dalla stretta comparazione dei risultati ottenuti dalla "stima diretta o sintetica", vale a dire, mettere a confronto beni aventi caratteristiche e collocazioni simili e di cui è noto il prezzo di mercato e, nel contempo, elaborare dati ed informazioni riguardanti contesti e diritti di diversa natura e tipologia.

L'indagine, quindi, dovrà tenere conto, per dare efficacia al metodo basato sul confronto e la comparazione, delle caratteristiche peculiari e intrinseche dell'immobile nel contesto immobiliare che caratterizza l'ambito locale urbano, relazionandolo alla specificità del territorio in cui lo stesso è inserito.

Mario Lupo
Ingegnere

29 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



Tutta l'analisi come sopra svolta dovrà compararsi con l'andamento del mercato immobiliare al tempo in cui si compie la stima.

Si sono, pertanto, acquisiti dati e quotazioni di trattative – da fonti dirette – per immobili simili presso agenzie specializzate del settore e con mediatori locali, nonché, consultati – fonti indirette – i borsini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli riportati sulla stampa specializzata di settore.

Una volta individuato il dato omogeneo di valutazione riconducibile alla media dei prezzi dei “beni simili” analizzati, questo viene ponderato in considerazione degli indici specifici peculiari del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto ha utilizzato, come parametro di comparazione, il metro quadrato (m²)⁽¹⁾, per calcolare la “superficie commerciale” dell'immobile rifacendosi ai contenuti della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C, che dettano i criteri di computo della “superficie commerciale per la valutazione dei beni patrimoniali”.

Nella formulazione del giudizio di stima si sono tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di pervenire a un prezzo congruo, oggettivo e rispondente ai requisiti di “appetibilità” per le attuali e contingenti condizioni del mercato immobiliare.

Analisi dei dati acquisiti dalle Fonti consultate

Nella classificazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), l'immobile in esame ricade nella perimetrazione degli “*ambito/fascia urbani*” delle zone limitrofe di codice:

- **C 1:** zona “ Semicentrale/SCIUTI – NOTARBARTOLO – VILLABIANCA – DE GASPERI – GIOTTO – NEBRODI – GALILEI, microzona catastale n. 11, Tipologia Prevalente “Abitazioni Civili”, Destinazione Residenziale (cfr. All. n. 10) ;

Con riferimento alle sopra indicate zone di classificazione, il risultato dell'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, per l'anno 2020 - Semestre 2, ha fornito i seguenti dati:

⁽¹⁾ DPR n. 138 del 1998: (art.3) “l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinariaè il metro quadrato di superficie catastale”

Mario Lupo
Ingegnere

30 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



Agenzia	Tipologia immobile	Indirizzo	Superficie m ²	Stato d'uso	Prezzo totale €	Prezzo €/m ²
M&C STUDIO	A 2 Abitazione	Via P.pe di Paternò n. 214	145	N.le	330.000,00	2.275,00
	A 2 Abitazione	Via P.pe di Paternò n. 214	94	N.le	230.000,00	2.446,00
IMMOBILSERVICE	A 2 Abitazione	Via P.pe di Paternò n. 192	190	N.le	340.000,00	1.770,00
TOSCANO Immobiliare	A 2 Abitazione	Via P.pe di Paternò/G.Galilei	200	N.le	400.000,00	2.000,00
BENI Immobiliari	A 2 Abitazione	Via G.nni Zappalà	160	N.le	135.000,00	1.970,00
TECNOCASA	A 2 Abitazione	Via Lazio/ P.pe Paternò/Palagonia	145	N.le	250.000,00	1.724,00
HOPS Immobiliare	A 2 Abitazione	Via G.nni Zappalà	175	N.le	330.000,00	1.885,00

Emerge, dall'analisi dei dati raccolti dalle fonti sopra riportate, che il valore di mercato delle unità edilizie per abitazioni, categoria A2 ricadenti nell'ambito urbano considerato e comparabili qualitativamente al bene immobile pignorato, si attesta sul valore omogeneo medio pari a 2.010,00 €/m², ragionevolmente in linea con la quotazione massima indicata dall'OMI per la zona C 1. Pertanto, equo si ritiene considerare la media tra detti valori:

$$(1.900,00 + 2.010) \text{ €/m}^2 / 2 = 1.955,00 \text{ €/m}^2$$

Pertanto, il sottoscritto ritiene essere rispondente all'attuale quotazione di mercato, il valore come sopra ricavato che può assumersi in cifra tonda, di:

$$\mathbf{1.950,00 \text{ €/m}^2_{sc}}$$

da applicare ai metri quadrati di superficie commerciale (SC) dell'immobile oggetto della presente stima, da riparametrare in considerazione dei "coefficienti di merito" da attribuire a ciascuno dei parametri – zona, tipologia edificio ed organismo edilizio, impianti e servizi, dotazioni, etc. – peculiari del bene in esame, accertati nel corso del sopralluogo. Di seguito la tabella che riporta i valori di ciascuno dei coefficienti di merito assegnati all'immobile oggetto della presente stima:

Mario Lupo
 Ingegnere

32 di 38



Peculiarità	Merito	K
Tipologia	A 2	1
Vetustà	> 40 anni buona	1
Finiture	Civili normali	1
Piano	quarto	1
Esposizione	mista	1
Manutenzione	buono	1
Abitazione	Libera	1
Luminosità	Diretta presente	1
Ascensore	Presente	1
Servizi igienici	Doppio	1
Riscaldamento	Autonomo	1
Condizionatore	Autonomo	1
Finestrature	Buona	1
Spazi verdi comuni	Assenti	0,9
Parcheggio comune	Posto Auto	1,1
	Coefficiente	0,99

il coefficiente di riparametrazione è risultato pari a 0,99, si ottiene, pertanto, per la quotazione unitaria il seguente valore:

$$V_{Ustima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{Ustima} = 1.950, \text{ €/m}^2 \times 0,99 = 1.930,50 \text{ €/m}^2$$

ed in cifra tonda

$$V_{Ustima} = 1.900,00 \text{ €/m}^2$$

Procedendo di conseguenza a determinare il valore di stima dell'immobile, in relazione della propria superficie commerciale, si ottiene:

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.900,00} \times \text{m}^2 \text{ 147,96} = \text{€ 281.124,00}$$

Valore di mercato stimato per l'intero immobile, in unico lotto, è di € 281.124,00

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare, presenta delle difformità edilizie che devono essere regolarizzate per consentirne la commercializzazione.

Detti oneri e costi, nel dettaglio determinati al precedente punto 6), dovranno essere tenuti in considerazione nella stima definitiva del bene.

Mario Lupo
Ingegnere

33 di 38



Pertanto, all'importo di stima come sopra determinato vanno detratte:

- Istruttorie CILA , tardiva presso SUE Palermo	
Regolarizzazione veranda all' Art. 20 della L.R. 4/2003	€ 3.075,00
- Regolarizzazione ed allineamento catastale N.C.E.U.	€ 800,00
- Attestato Prestazione Energetica	€ 300,00
- Lavori, interventi ed opere edilizie rimessa in pristino luoghi:	€ 5.785,17
- Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in Esecuzione	€ 1.000,00
- Debiti Condominiali per spese ordinarie/straordinarie e consumi acqua dal II bimestre 2021 ad Agosto 2019/Febrero 2022	€ 7.611,19
	€ 17.571,36
Totale	

ne consegue che il valore dell'immobile al netto di oneri e spese

$$V_{imm} = € 281.124,00 - € 17.571,36 = € 263.552,64$$

$$V_{imm} = € 263.552,64$$

Nel rispetto dell'indicazione rappresentata dal G.E. con il mandato conferito, il sottoscritto esperto proporrà un prezzo a base d'asta ridotto del 15%, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ha, pertanto,

$$V_{BA} = € 263.552,64 - (€ 263.552,64 \times 15 \%) = € 224.019,74$$

In conclusione, tenuto conto della riduzione operata, la stima come sopra effettuata fissa l'importo per la base d'asta dell'immobile pignorato con la procedura esecutiva in epigrafe, il seguente:

$$V_{BA} = € 224.019,74$$

ed in cifra tonda

$$V_{BA} = € 224.000,00$$

(euro duecentoventiquattromila/00).

Conclusioni

Del deposito della presente relazione il sottoscritto ha dato avviso alle

Mario Lupo
Ingegnere

34 di 38



parti ed al creditore procedente a mezzo PEC e/o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il sottoscritto ritiene di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 38 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati (*Rif.to Elenco Allegati*).

La presente relazione, in uno con gli allegati, viene depositata in cancelleria attraverso il Gestore dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ai sensi del D.L. 179/2012.

In fede.

Palermo li 30 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Mario Lupo

Firmato digitalmente da

MARIO LUPO

CN = MARIO LUPO
SerialNumber = TINIT-LPUMRA52P28G273P
C = IT

Mario Lupo
Ingegnere

35 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



QUADRO SINOTTICO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATRO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ PER 1/2 "A" E PER 1/2 "B", IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
CONSISTENZA	1/1 DELL'UNITÀ EDILIZIA A2 CIVILE ABITAZIONE SITA IN IN EDIFICIO CONDOMINIALE; COMPOSTO DA - VANO INGRESSO, CORRIDOIO, CINQUE STANZE, VANO CUCINA, DUE W.C., DUE RIPOSTIGLI IN VANO PROPRIO; L'APPARTAMENTO DISPONE DI BALCONE PROSPICIENTE LA VIAP.PE DI PATERNO;
UBICAZIONE	COMUNE DI PALERMO VIA PRINCIPE DI PATERNÒ N. 137, PIANO QUARTO -DOPPIO INGRESSO A SINISTRA SALENDO LE SCALE DELL'EDIFICIO
DATI CATASTALI	L'UNITÀ EDILIZIA È RIPORTATA NEL NCEU DEL COMUNE DI PALERMO, AL FG. 41, P.LLA 132, SUB. 10, Z.C. 2, CAT. A/2, CLASSE 9, CONSISTENZA VANI 8, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 137 M2, ESCLUSE AREE SCOPERTE 130 M2, R.C. € 888,31
PROVENIENZA	- PROPRIETÀ 1/2 "A" E PER 1/2 "B", IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON IL SEGUENTE TITOLO: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27/12/2006 NOTAIO ANDREA SORRENTINO MIRTO DI BISACQUINO (PA), REP. 59551, TRASCRITTO A PALERMO IL 05/01/2007 AI NN. 1174/758, DA POTERE DI DE SANTIS GAETANO, DE SANTIS GIUSEPPINA, DE SANTIS PATRIZIA DE SANTIS FABRIZIO.
VALORE PROPRIETÀ 1/1: € 224.000,00	

Palermo li 30 marzo 2022

L'Esperto Stimatore
Ing. Mario Lupo

Mario Lupo
Ingegnere

36 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Allegati (all'interno della busta telematica)

- 01 – Verbale di sopralluogo del 24/02/2021;
- 02 – Visura Storica catastale;
- 03 – Planimetria catastale
- 04 – Mappa catastale ortofoto satellitare;
- 05.0 – Mappa Satellitare ortofoto;
- 05.1 – Cartografia OMIRA 1937;
- 06 – Rilievo Stato di fatto e restituzione grafica Pianta 1/100;
- 07 – Rilievo Stato di fatto: indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
Restituzione – Demolizioni/Ricostruzioni 1/100
- 08 – Ispezione Ipotecaria AdE;
- 09 – Nota Trascrizione;
- 10 – Dati Osservatorio mercato immobiliare OMI AdE – Zona C 1
- 11 – Domanda Accesso Atti SUE Palermo;
- 11.1 – Nota Riscontro SU Accesso Atti;
- 12 – Fascicolo Edilizio in Atti SUE Palermo;
- 13 – Registro Fotografico;
- 14 – Nota Amministratore Condominio comunicazione dati.

Mario Lupo
Ingegnere

37 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it



Allegati:

Elaborati Grafici

Rilievo e restituzioni grafiche: Piante, mappe

Documentazione Fotografica

Mario Lupo
Ingegnere

38 di 38

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@fiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

