

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione Immobiliare civile n.336/2020 +428/2021 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto D)** - della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenzapag.14
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 22
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.25
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.31
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.32
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.34
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.35
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.37
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.38

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.39
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.39
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.39
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.41
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.58

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 il sig. XXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXXXXXXX e avv. XXXXXXXXXXXXX con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:

a) **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F. XXXXXXXXXXXXX

a.1) la Piena proprietà per 4/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.la 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07;

a.2) la Piena proprietà per 4/12 del terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

b) **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. **XXXXXXXXXXXXXX**

b.1) - Piena proprietà di 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P.NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

b.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c) **XXXXXXXX XXXXXX** nato a Palermo il 30.08.1961 CF. P **XXXXXXXXXXXXXX** la:

c.1.) - Piena proprietà per 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

c.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c.3) -la piena proprietà per 4/5 dell'immobile per civile abitazione in Palermo via F.Crispi n.72 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 123, p.lla 211 sub 25 cat. A/2 classe 3 cons. 7 vani, RC € 524,40;

c.4) -piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20;

d) XXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 CF XXXXXXXXXXXXX;

d.1) -piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Nicolò Machiavelli n.19 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 710 sub 36 cat. A/3 classe 6 cons. 5,5 vani, RC € 312,46;

d.2) - piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;

d.3)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 31 cat. C/6 classe 8 cons. 40 mq, RC € 84,70;

d.4) - piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 33 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

d.5)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 31 cat. C/6 classe 8 cons. 9 mq, RC € 18,59;

d.6)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 38 cat. C/2 classe 11 cons. 5 mq, RC € 10,33;

d.7)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 950 sub 19 cat. C/2 classe 8 cons. 13 mq, RC € 26,86;

d.8)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 26 cat. C/6 classe 8 cons. 23 mq, RC € 48,70;

d.9)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 36 cat. C/2 classe 8 cons. 9 mq, RC € 18,59;

d.10)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 5 cat. C/6 classe 8 cons. 22 mq, RC € 46,58;

d.11)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 7 cat. C/6 classe 8 cons. 20 mq, RC € 42,35;

d.12)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 25 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

Venivano altresì depositate per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Atto di pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 30/12/2020 il legale del precedente XXXXXXXX avv. Antonio NOTO SARDEGNA depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita dei beni pignorati.

In data 08/01/2021 il legale del precedente XXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data 25/02/2021 il legale del precedente XXXXXXXX avv. XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2° comma CPC a firma del notaio XXXXXXXXXXXXX di Trapani del 23/02/2021.

In data 09/12/2021 l'Ill.mo sig. G.es dott.ssa IMPERIALE disponeva la riunione del procedimento in epigrafe con la **Procedura esecutiva immobiliare Rg 428/2021**, riguardante unità immobiliare di proprietà XXXXXXXX sito in Palermo via Onorato 5. In merito alla procedura riunita Rg 428/2021, si evince scaturire da Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440 il sig. XXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF L XXXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXXXXXXX e avv. XXXXXXXXXXXXX, con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

a) **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F. PPDFDL31A23D862V

a.1-Piena proprietà per 4/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39;

b) **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. PPD DNL 63A70 G273H

b.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 cat.A/2 5 R.C. € 671,39;

c) **XXXXXXXX Marcello**, nato a Palermo il 30.08.1961 CF. PPDMCL61M30G273M

c.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2 5 R.C. € 671,39.

Con **Decreto del 03/09/2021** il G.ES dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto **XXXXXXXXXXXXX** Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria. In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv. **XXXXXXXXX**. In data **06/09/2021** il sottoscritto inoltra **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria**.

Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 30/03/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a Terrasini il 26.02.1974 cod. fisc: LFTMNL74B26L131O giusta sentenza n.2378/2020 emessa il 21 luglio 2020 e pubblicata in data 23 luglio 2020, resa nell'ambito del giudizio R.G. n. 9375/2015, dal Tribunale di Palermo III sezione civile munito di formula esecutiva rilasciata in data 9 febbraio 2021

In data 07/09/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il XXXXXXXXXXXXX” (96006000820) di XXXXXXXXXXXXX, Trabia (PA), giusta decreto ingiuntivo n.1211/2021 del Giudice di Pace di Palermo (R.G.3709/2021) munito di formula esecutiva con provvedimento del 14.07.2021

In data 10/09/2021 si costituiva in giudizio nella Procedura in epigrafe l'avv. XXXXXXXXXXXXX per XXXXXXXX;

In data 01/02/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe l'Agenzia delle Entrate Riscossione di un credito;

in data 16/03/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe la banca INTESA SANPAOLO spa;

In data 15/03/2022 l'Ill.mo sig. G.Es a seguito di esame dei moduli di controllo documentazione e di deposito di atti integrativi da parte del ricorrente, così

disponeva: “letta la nota del 27.01.2022 con la quale il creditore procedente depositava copia della sentenza n. 1811/2017 RG resa dal Tribunale Civile di Palermo il 7 aprile 2017 e pubblicata in pari data, pronunciata nella causa civile iscritta al nr. 15884/2012 RG, dalla quale emergerebbe la qualità di eredi dei debitori eseguiti Sigg.ri di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX Marcello e XXXXXXXX XXXXXXXX atteso che nell’epigrafe reca “XXXXXXXX XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di erede di XXXXXXXXXXXXXXXX, MXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nella qualità di erede di XXXXXXXXXXXXXXXX”; letta la successiva nota del 04.03.2022 con la quale il creditore procedente depositava, per la completa ricostruzione del ventennio del bene immobile (sito in Palermo, via Crispi n. 72) di cui alla lettera B della Relazione ipocatastale, la nota di trascrizione reg. gen. 9433 reg. part. 7451 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell’eredità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX) e la nota di trascrizione reg. gen. 9434 reg. part. 7452 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell’eredità della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (in favore XXXXXXXXXXXXXXXX); ritenuto che, diversamente da quanto indicato nei moduli di controllo, il creditore procedente ha effettivamente provveduto, nella fase in cui gli Ausiliari redigevano i moduli di controllo, a notificare gli avvisi ai comproprietari ex art 599 c.p.c. e gli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., depositando tale documentazione nel fascicolo telematico; ritenuto che, alla luce del deposito effettuato dal creditore procedente in data 04.03.2022 a corredo della documentazione precedentemente depositata, la documentazione relativa all’immobile sito in Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile) risulta completa; considerato che,

alla luce dell'esame della documentazione depositata in seno al fascicolo telematico è emerso che non risulta depositata l'accettazione dell'eredità in successione di XXXXXXXXXXXX da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX atteso che la sentenza n. 1811/2017 RG depositata in data 04.02.2022 non può considerarsi sostitutiva del suddetto adempimento, dovendosi procedere alla relativa trascrizione, con riferimento ai seguenti beni:

1. immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 (lettera A della relazione ipocatastale);

2. terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855 (lettera A1 della relazione ipocatastale);

3. immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe);

ritenuto che con riferimento all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 identificato nel Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, p.lla 1097, subalterno 2 (lett. D2 della relazione ipocatastale) non risulta depositata né l'accettazione dell'eredità di XXXXXXXXXXXX (deceduta il 09.12.2000), XXXXXXXXXXXX (deceduta il 23.02.2001) e di XXXXXXXXXXXX (deceduta il 05.06.2002) in favore dei danti causa del debitore esecutato né una documentazione idonea che permetta di offrire un attendibile indizio documentale sulla ricostruzione ventennale del dominio; ritenuto, quindi, che emerge (anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della conseguente inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni successive all'acquisto non trascritto) la necessità che il creditore procedente integri la storia del dominio, documentando la trascrizione

dell'accettazione espressa di detta eredità (eventualmente previo esperimento dell'azione ex art. 481 c.c.), o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.), nonché le eventuali trascrizioni intervenute, nelle more, tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della accettazione; ritenuto, infatti, che affinché la vendita giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore, come può evincersi dall'art. 2910 cod. civ., che contempla i poteri espropriativi del creditore in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740 cod. civ.; ritenuto che le considerazioni sopra esposte risultano recentemente avallate dai più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. n. 15597/2019) la quale ha avuto modi di precisare, in un caso analogo, che «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, cod. proc. civ., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo»; ritenuto che è necessario, nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi

della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte eseguita - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione"...”Onera gli ausiliari di proseguire le operazioni con riferimento all'immobile sito in Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile); sospende le operazioni di stima e custodia con riferimento agli altri cespiti; assegna al creditore procedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni”;

In data 06/04/2022 il creditore procedente depositava Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.3.2022 di accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXXXXXX .

In data 13/05/2022 il creditore procedente depositava istanza di rinuncia parziale per l'immobile di via A. Veneziano 71 identificato in CF foglio 51 p.lla 1097, sub 2. L'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore procedente limitatamente all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 cl.6, rilevato che vi sono

creditori intervenuti nella Procedura, XXXXXXXXXXXX, condominio XXXXXXXXXXXX di contrada S XXXXXXXXXXXX, nonché Intesa Sanpaolo spa, assegnava termine di giorni 10 ai creditori intervenuti per surrogarsi al precedente, avvertendo in difetto della improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente al predetto bene.

In data 16/05/2022 l'Ill.mo sig. G. Es dott.ssa Valentina Imperiale, a seguito di deposito di moduli di controllo del fascicolo della Procedura autorizzava la prosecuzione delle attività di stima limitatamente ad alcuni beni: *“ritenuto che, alla luce della documentazione integrativa, le operazioni degli ausiliari possono proseguire con riferimento con ai seguenti beni: immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 (lettera A della relazione ipocatastale); terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855 (lettera A1 della relazione ipocatastale); nonché immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe)”* Disponeva la ripresa delle operazioni di stima e di custodia con riferimento ai seguenti beni:

1. Immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051;

2. terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855;

3. immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe);

Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per le quali sono state inoltrate alcune istanze di proroga per il deposito della CTU concesse dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separate istanze agli atti della Procedura

CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell’incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell’esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l’ubicazione dei beni oggetto di pignoramento.

Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della *“completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”*.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, tranne per l’immobile di via Antonio Veneziano, per il quale veniva depositata istanza di rinuncia parziale da parte del creditore procedente. In merito a tali atti si evidenzia che: nel caso del cespite n.1, la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX+ 1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX + 1/12 di XXXXXXXXXXXXX) dell’immobile per civile abitazione sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 piani terra, primo, secondo ed S1 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.la 3051 cat. A/7

consistenza 14,5 vani, rendita catastale € 1273,07, derivava per costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in CT f.29 p.lle 2849 e 2855) acquisita per la quota di proprietà indivisa di ½ per atto di compravendita in regime di comunione legale del 16/07/2010 in notaio XXXXXXXXXXXX rep.66 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX; quindi (1/12 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e 1/12 ciascuno in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marcello per successione di De Caro Carmela del 25/04/2011).

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXXXXXX Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore precedente in data 06/04/2022.

Il terreno acquistato il 16/07/2010 da potere dei signori XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 12/06/1943, XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 29/09/1972 XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 29/05/1975 era a questi pervenuto: in quanto alla quota di 4/6 in favore di XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 12/05/1988 notaio XXXXXXXXXXXX.59185 e quindi per successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005; quindi per 1/6 ciascuno a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la citata successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005 e successivo atto di accettazione tacita di eredità con atto del 04/06/2010 not. F.Pizzuto rep 70180).

Con medesimi atti derivativi perveniva ai soggetti esecutati la proprietà pro quota del cespite indicato con lettera a.2; ossia la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX+ 1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX + 1/12 di

XXXXXXX) del **terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855** qualità limoneto classe 3 superficie centiare 58 reddito dominicale € 1,57 reddito agrario € 0,78, derivava per costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in CT f.29 p.lle 2849 e 2855).

Per **l'immobile di via Francesco Crispi 72 piano terzo** la quota di 4/5 dell'immobile risulta pervenuta a XXXXXXXX per acquisto fattone il 29/06/2006 con atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX rep.17704 da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 03/11/1952; a questi il bene era pervenuto per successione di XXXXXXXXXXXX apertasi il 09/07/2005 e successiva successione di XXXXXXXXXXXX apertasi il 21/08/2005; al primo il bene era pervenuto giusta due separati atti di compravendita: il primo in notaio XXXXXXXXXXXX del 28/08/1948, il secondo per atto in notaio XXXXXXXXXXXX del 05/09/1966. Risulta per il bene trascrizione di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa familiare al coniuge del 25/07/2017 reg.22071 a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 21/06/1969 (comproprietaria altresì per la quota di 1/5).

L'immobile commerciale di via Zandonai 70-72 PT è pervenuto a XXXXXXXX Marcello per acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio Renato Caruso del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di XXXXXXXXXXXX, nato a San Giuseppe Jato il 26/02/1923 in cui l'immobile veniva identificato con precedenti subalterni f.43 p.lla 886 sub 1, e foglio 43 p.lla 886 sub 2 soppressi a seguito di variazione del 13/02/2009.

L'immobile di via Onorato 5 perveniva ai sigri XXXXXXXX XXXXXXXX (1/2) e De Caro Carmela coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio FALLETTA Tommaso del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852. Per successiva successione di De Caro Carmela apertasi il 25/04/2011 trascritta il 23/01/2021 al n.3109, i beni pervenivano per la quota di 4/6 in Favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e di 1/6 ciascuno in favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXXXXXX Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore procedente in data 06/04/2022.

L'immobile di via Nicolò Machiavelli 19 piano primo è pervenuto al sig. XXXXXXXX per atto di donazione del 12/09/2001 in notaio XXXXXXXXXXXXX rep. 8551 da potere di XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 05/09/1919 per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXXX del 22/12/1960 registrato il 03/01/1961 al n.7957 ed ivi trascritto il 05/01/1961 ai nn.607/478.

L'immobile di via Antonio Veneziano n.71 piano terra perveniva al titolare per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXXX rep.139643 del 24/02/2003 da potere di XXXXXXXXXXXXX per 6/36, XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXXXXXXXXX in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/36 ciascuno, XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, Gaetano in ragione di 1/36 ciascuno; ai quali era pervenuto per

successione di XXXXXXXXXXXX apertasi il 09/12/2000; al solo XXXXXXXXXXXX in parte ance per successione di XXXXXXXXXXXX apertasi il 23/02/2001 registrata a Palermo il 31/05/2001 ed anche in parte per successione di XXXXXXXXXXXX apertasi il 07/12/2002 registrata a Palermo il 11/02/2003.

Gli **immobili siti in Palermo via Anwar Sadat** (immobili da d.1 a d.8) pervenivano al titolare sig. XXXXXXXX per atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXXXXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX o di Bagheria del 27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948.

Mentre i beni indicati in relazione notarile da d.9 a d.12 pervenivano a XXXXXXXX per atto di donazione in medesimo notaio XXXXXXXXXXXX del 22/10/2008 rep.34307 da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 28/06/1953, La XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 27/05/1955.

In merito alla specifica attività tecnica inerenti i beni pignorati, si evidenzia che in data **27 gennaio 2022** il sottoscritto depositava **modulo di controllo documentazione** del fascicolo della procedura RG 336/2020 + 428/2021 a firma congiunta con l'avv. XXXXXXXX Custode giudiziario.

Per il bene oggetto della presente relazione di stima (Lotto D) il sottoscritto ha inoltre espletato la seguente ulteriore attività:

In data **14 febbraio 2022** il sottoscritto accedeva presso l'**Archivio notarile distrettuale di Palermo** per richiedere copia dell'atto di compravendita del 10/10/1990 in notaio XXXXXXXXXXXX rep. 16117. Copia che ritirava in data 21 febbraio 2022 (vedi allegato 4).

In data **18 febbraio 2022** con istanza **prot. AREG/-2022/0131855** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica edilizia relativa al fascicolo di abitabilità rilasciata il 25/07/1960 relativa al maggiore fabbricato dell'immobile pignorato di cui alla Procedura riunita n.428/2021 sito in Palermo via Onorato 5 (vedi allegato 5); pratica di cui successivamente prendeva visione e in data **28 febbraio 2022** occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.1/5).

Il **sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Palermo via Onorato 5 piano IV in CF foglio 123 p.lla 378 sub 30** fu eseguito il giorno **14 settembre 2022** ore 18:00 giusta data concordata con la custodia giudiziaria e comunicata alle parti telefonicamente, alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXXX. Così dal verbale di sopralluogo:

“sui luoghi è altresì presente l'avv. XXXXXXXXXXXX in qualità di Procuratore del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Galatina il 23/01/1931. Il sottoscritto sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso esegue accurata ricognizione dei luoghi eseguendo rilievi metrici e fotografici. Il sig.

XXXXXXXX rappresenta che i pagamenti per oneri condominiali sono regolari e non vi sono arretrati. L'appartamento è abitato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e non altri. Per la trasmissione della ctu il sig. XXXXXXXX comunica di preferire l'invio telematico all'indirizzo am.introini@gmail.com. Il sottoscritto chiede il nominativo dell'amministratore di condominio per richiedere documentazione inerente il medesimo. Alle ore 18.30 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS" (vedi allegati sub 2).

In data **29 settembre 2022** il sottoscritto formulava a mezzo mail indirizzata all'amministratore condominiale pro tempore dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX Istanza di reperimento documentazione condominiale dell'edificio di via Onorato 5 con specifico riguardo all'appartamento sito in Palermo **via Onorato 5 piano 4 in CF foglio 123 p.lla 378 sub 30** proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX,; nella mail il sottoscritto specificava quanto segue (vedi allegato 10.1):

“chiede alla SV i seguenti documenti relativi all'appartamento in oggetto, legati al condominio: - documentazione inerente le spese condominiali, con specifico riferimento a: 1) -attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere; in caso di morosità si richiede per il bene su indicato: 1.a)-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia (condominio,. acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle); 2)-un prospetto che indichi per il bene in esame, l'ammontare delle spese mensili di ordinaria

amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc 3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/oneri straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento. 4) -bilancio condominiale ultimo approvato; 5) -regolamento condominiale 6)-tabelle millesimali 7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.

In data 11 ottobre 2022 riceveva documentazione inerente il condominio (vedi allegato 10) nonché la seguente specifica da parte della dott.ssa XXXXX:

“.. alla data odierna, non vi è nessuna morosità condominiale per l'immobile sito in Palermo via Onorato 5 piano 4 in CF foglio 123 p.lla 378 sub 30, restano da pagare le sole quote ordinarie emesse nel corrente mese e precisamente la quota condominiale ordinaria di ottobre 2022 pari ad € 107,00; la 4^a rata straordinaria di 4 per lavori impianto autoclave pari ad € 94,00; il conguaglio aumento tariffe AMAP 01/01/2018-08/07/2021 pari ad € 67,00 e quote acqua 2/4° 2022 per € 689,00 (si puntualizza che l'immobile ha subito una notevole perdita a casa della rottura di alcuni tubi) In merito alle opere straordinarie, Le comunico che sono stati approvati i lavori all'impianto autoclave ed antincendio, che dovrebbero iniziare a breve e per i quali è stato costituito un fondo di 4 rate, l'ultima delle quali va versata appunto ad ottobre 2022, ma siamo già certi che a conclusione lavori vi sarà una maggiore spesa per l'intera compagine condominiale

pari almeno ad € 3.638,00 oltre IVA a causa dell'aumento delle materie prime, che per i signori XXXXXXXX si tradurrebbe in una somma di circa € 80,00. Inoltre si è già deliberato di procedere al restyling dell'androne (muri, scale, portoni, ecc.), per cui in una prossima assemblea si dovrà procedere all'esame ed approvazione dei preventivi e all'accantonamento delle relative somme. Per quanto concerne azioni giudiziarie si puntualizza che vi era una causa civile in appello, il cui procedimento è stato definito con sentenza ed il condominio sta corrispondendo al ricorrente la somma riconosciuta in sette rate; restano da versare allo stesso le ultime due rate, le somme di competenza del signor XXXXXXXX sono state già versate dallo stesso". (vedi allegato 10.1).

Il sottoscritto procedeva altresì all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'Ispezione presso altri pubblici uffici (- Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.

CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

In seno alla Procedura esecutiva immobiliare Rg 428/2021 riunita alla Proc. 336/2020, veniva sottoposto a Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440 in favore del sig. XXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in

Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39; proprietà in particolare per 4/6 del sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX**, 1/6 della sig.ra **XXXXXXXX XXXXXXXX** e 1/6 del sig. **XXXXXXXX Marcello**.

Il **diritto reale di piena proprietà** perveniva ai sig.ri **XXXXXXXX XXXXXXXX** (1/2) e **XXXXXXXXXXXXX** coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio **XXXXXXXXXXXXX** del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852. Per successiva successione di **XXXXXXXXXXXXX** apertasi il 25/04/2011 trascritta il 23/01/2021 al n.3109, i beni pervenivano per la quota di 4/6 in Favore di **XXXXXXXX XXXXXXXX** e di 1/6 ciascuno in favore di **XXXXXXXX Marcello** e **XXXXXXXX XXXXXXXX**. La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore procedente in data 06/04/2022.

L'**intestazione catastale del bene pignorato** in capo alla ditta eseguita è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1).

Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello, scala e interno, del maggiore edificio di pertinenza** (vedi visura allegato 3.1).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene. Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato".

Nello specifico il bene pignorato sub d.1, Appartamento sito in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,3 assume l'identificativo di Lotto D) -



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 123) -

**Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun Lotto D
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

- *Descrizione LOTTO D): "piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39;*

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona centrale del comune di Palermo quartiere Libertà. La via Onorato è un'arteria viaria di secondario traffico cittadino nei pressi della via Francesco Crispi che corrisponde al lungomare tra il bacino della Cala (ossia l'antica area portuale del centro storico) e il piano dell'Ucciardone, nei pressi di via duca della Verdura. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XIX secolo frammentata a edilizia post-bellica, edifici residenziali multipiano in Calcestruzzo di cemento armato.

Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio.

L'immobile pignorato è sito a piano quarto del maggiore fabbricato in sei elevazioni fuori terra destinato ad abitazioni realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero cementizi

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina a nord con la sede stradale di via Fonderia Oretea, a est con edificio prospiciente la via Francesco Crispi, a sud con via Onorato, a ovest con distacco tra fabbricati (vedi rilievo sub 6, planimetria catastale sub 3.2).



-Vista aerea con indicazione del maggiore fabbricato del bene pignorato-

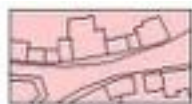
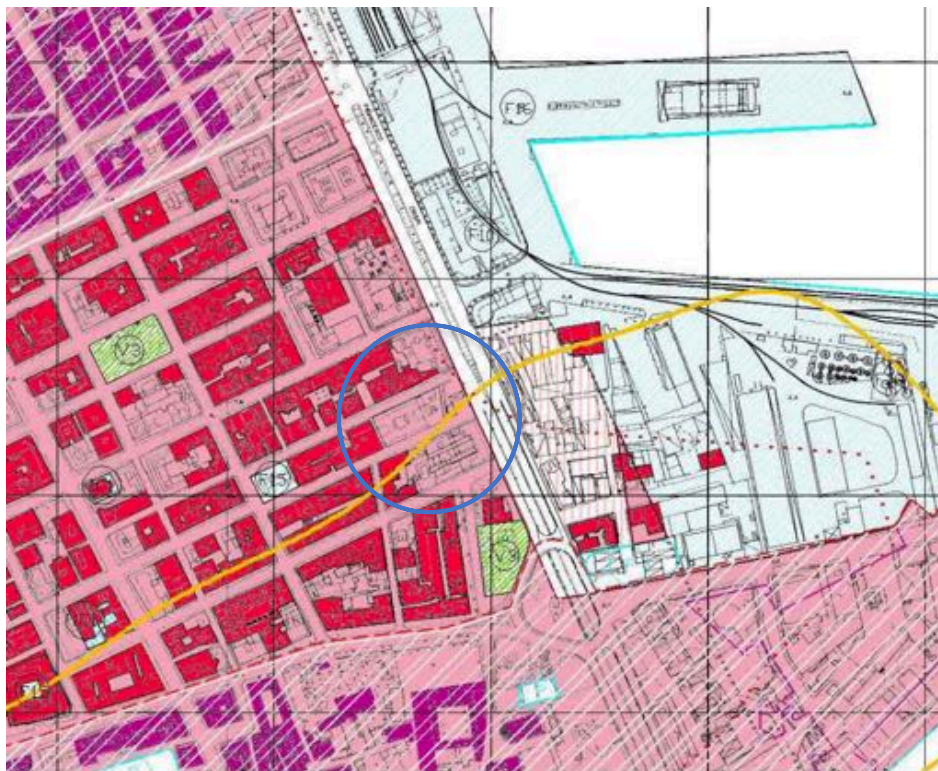
Destinazione urbanistica: Ai sensi del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il maggiore fabbricato di pertinenza è classificato come edilizia in ZTO B0b “parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico”; tav.5011 P2A. Normate dagli articoli 6,7, delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

- Attestato di prestazione energetica (APE):

L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica – APE così come verificato tramite accesso presso il Catasto energetico fabbricati della regione Sicilia- (vedi allegato 10).

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 09 settembre 2022 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

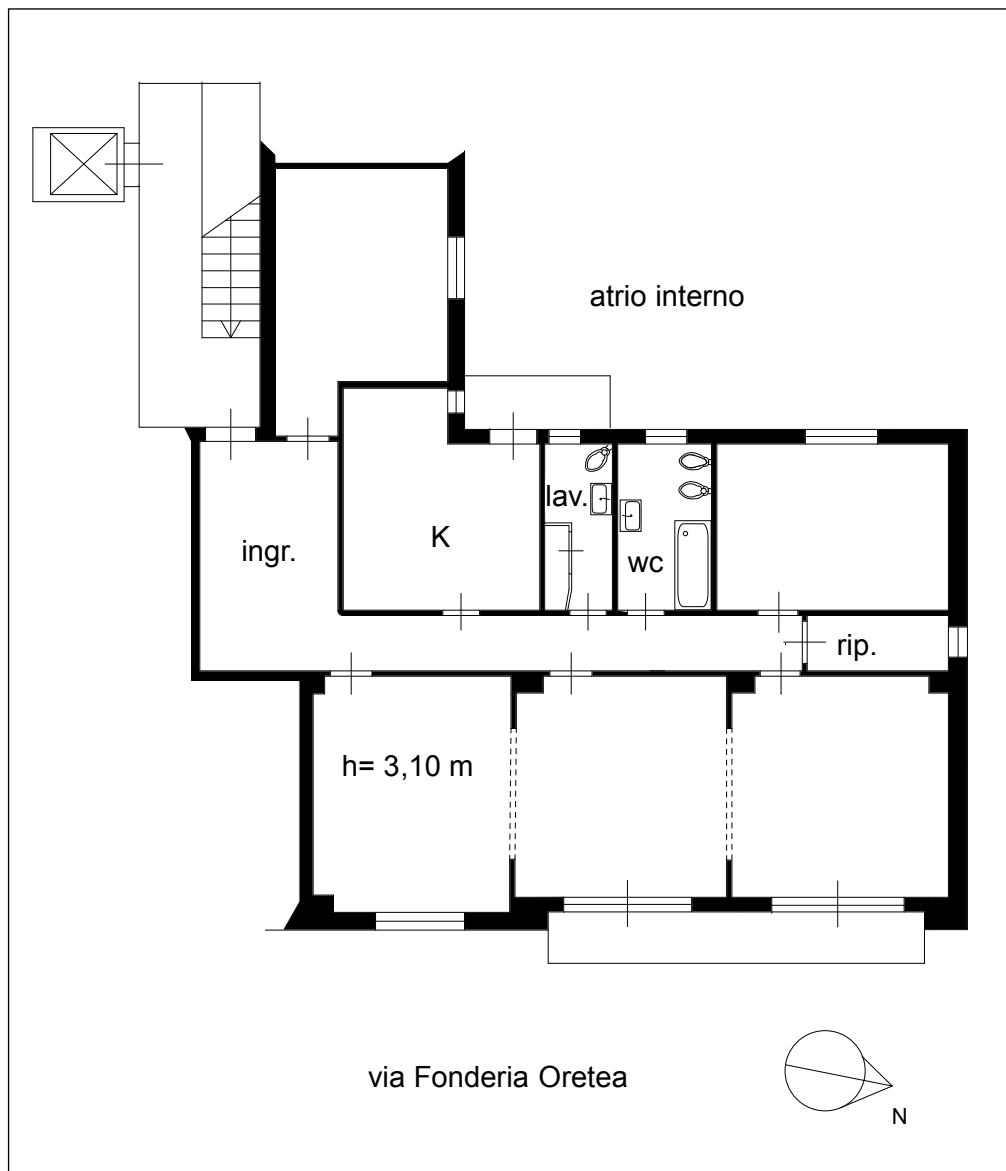
L'appartamento si sviluppa su unico livello –quarto- avente accesso dal civ.5 di via Onorato, da ascensore e scale condominiali salendo a destra (vedi all.6)



B0b Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate

Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

allegato 3.2). Si compone di ingresso, corridoio, soggiorno pari a tre vani, cucina, due vani, lavanderia, bagno, ripostiglio, due balconi di cui uno su cortile interno e altro su via Fonderia oretea (vedi planimetria sub 6, foto allegato 8).



-rilievo dell'appartamento in esame-

Le definizioni interne prevedono pavimenti in parquet incollato, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico e in lavanderia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 8 foto n.5/26), alcune pareti rivestite da parato.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande; gli infissi interni in legno (vedi all. 8 foto n.1,9,15). Lo stato di manutenzione è buono.

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano, termosifoni in alluminio, climatizzatori a split. L'immobile non è provvisto di pertinenze.

-calcolo superficie commerciale

La "superficie" costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).



viste dell'immobile: prospetto dell'edificio e interni (ingresso, corridoio, soggiorno, camere, cucina)

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche).

Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; che si assume a sua volta coincidente con la consistenza afferente al progetto grafico allegato alla licenza edilizia in variante n.96 del 24 febbraio 1970 interessante il maggiore edificio (vedi allegati 6); secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano terzo:	mq 150,00
-balconi : mq 10,00x 30% =	<u>mq 3,00</u>
sommano:	mq 153,00

somma superficie commerciale: mq 153,00.

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

Del bene pignorato - *Appartamento sito in Palermo via Onorato 5 piano 4°* identificato come Lotto D)- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio 123 p.lla 378 sub. 30 z.c. 3 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 153, R.C. € 671,39 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (per 4/6), XXXXXXXX nato a Palermo il 30/08/1961 per 1/6, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Palermo il 30/01/1963 per 1/6 (vedi allegato 3.1). Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale

del bene, accertando che la planimetria catastale vigente deriva da impianto del 01/02/1963 di cui non è tuttavia disponibile la planimetria, come accesso atti effettuato presso l’Agenzia delle Entrate; mentre è da rilevarsi una variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/2003 protocollo n. 189813 dante origine alla attuale vigente planimetria catastale (v. allegato 3.2).

Da confronto tra lo stato dei luoghi e la consistenza planimetrica dichiarata nella planimetria catastale vigente si evidenzia la *mancata rappresentazione del ripostiglio presente in fondo al corridoio e delle mazzette in muratura presenti nel vano soggiorno* (vedi confronto tra planimetria catastale sub 3.2 e rilievo sub 6).

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che l’esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCFA) sia necessaria e da attuarsi sia per supplire alla errata rappresentazione grafica su menzionata, sia per regolarizzare le difformità descritte al successivo paragrafo 6); la cui spesa presunta (DOCFA) viene detratta dal valore di stima, (v. successivo paragrafo 6).

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

LOTTO D): “piena proprietà dell’immobile per civile abitazione sito in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39.

Unità immobiliare ad uso residenziale censita in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), sita a piano quarto di edificio plurifamiliare in 6 piani f.t. con accesso dal civ.5 di via Onorato in Palermo. Disimpegnato da scala comune salendo a sinistra e da ascensore, l'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno pari a tre vani, cucina, due vani, wc-lavanderia, bagno, ripostiglio, due balconi di cui uno su cortile interno e altro su via Fonderia oretica.

Le definizioni interne prevedono pavimenti in parquet incollato, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico e in lavanderia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è buono. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento autonomo. Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che il maggiore edificio di pertinenza è stato realizzato giusta licenze edilizie n 11 del 04/01/1957, n. 1099 del 27/08/1959, n.240 del 23/02/1960 e dotato di Certificato di abitabilità prot.8068 del 25/07/1960. Da confronto tra lo stato dei luoghi e la tavola grafica di progetto si evidenzia in difformità la diversa distribuzione spazi interni per abolizione della parete divisoria tra soggiorno e camera attigua.

Tale difformità è regolarizzabile a parere del sottoscritto tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 e successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato di fatto (anche per riportare la sagoma del ripostiglio omessa nella precedente dichiarazione); il cui

costo complessivo viene detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Valore immobile: € 266.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO D): € 226.000,00.

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile distrettuale di Palermo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il **diritto reale di piena proprietà** in capo ai signori **XXXXXXXX** **XXXXXXXX** (per la quota di 4/6) della sig.ra **XXXXXXXX** **XXXXXXXX** (per la quota di 1/6), e **1/6** del sig. **XXXXXXXX** (per la quota di 1/6), deriva da Successione di **XXXXXXXXXXXXX** apertasi il 25/04/2011 trascritta il 23/01/2021 al n.3109, in virtù della quale i beni pervenivano per la quota di 4/6 in Favore di **XXXXXXXX** **XXXXXXXX** e di 1/6 ciascuno in favore di **XXXXXXXX** Marcello e **XXXXXXXX** **XXXXXXXX**.

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore procedente in data 06/04/2022.

A sua volta il bene proveniva ai signori **XXXXXXXX** **XXXXXXXX** (1/2) e **XXXXXXXXXXXXX** coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio

XXXXXXXXXXXX del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852 (vedi allegato 4).

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) il bene LOTTO D) - risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Da comparazione dei titoli di provenienza e le indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo (istanza accesso atti del **18/02/2022 prot. AREG/-2022/0131855** -vedi allegato 5.1- e in particolare da visione del fascicolo di abitabilità rilasciata il 25/07/1960 pratica n.8068) risulta che il maggiore fabbricato di pertinenza dell’immobile pignorato veniva realizzato giusta licenze edilizie n 11 del 04/01/1957, n. 1099 del 27/08/1959, n.240 del 23/02/1960 come da progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale del 29/10/1956 e 01/12/1959; e dotato di **Certificato di abitabilità prot.8068 del 25/07/1960** (vedi allegati 4.1), mentre per la struttura è stato rilasciato Decreto d’uso della Prefettura di Palermo in data 26/03/1960 DIV 4° n.26640, nonché Parere Ufficio di igiene serie 3 cat. 6 fasc.5 n del 04/04/1960.

Nel **Certificato di abitabilità prot.8068 del 25/07/1960** l’immobile in esame è così descritto: *“appartamento scala B (a destra entrando dalla via Fonderia*

Oretea a sinistra entrando dalla via Onorato) di fronte a sinistra salendo le scale, distinto con numero di interno 10 di piano 4° con “sala, 5 stanze, ripostiglio, cucina, 2 gabinetti di cui uno con bagno e corridoio”. (vedi allegato 5.2).

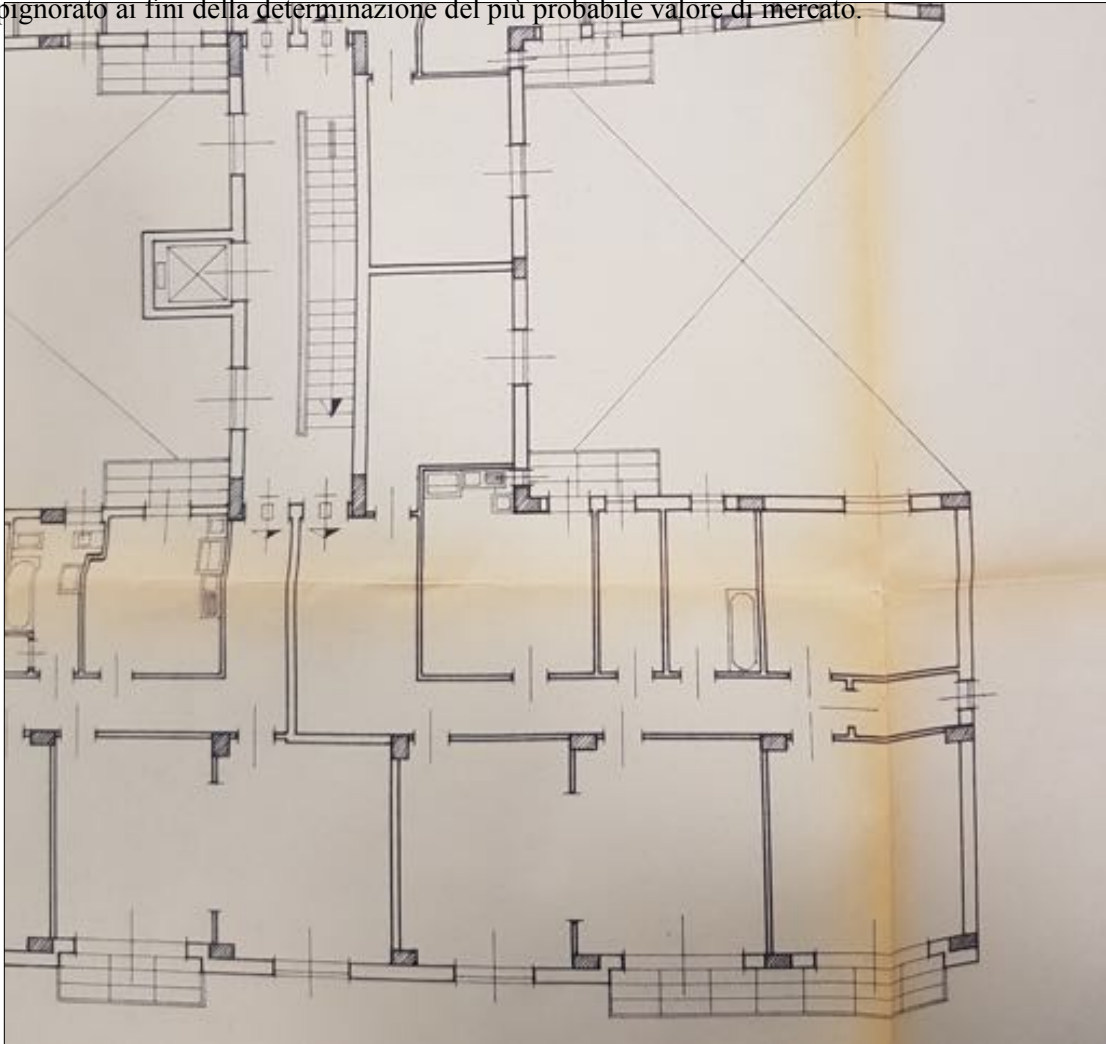
L'immobile *de quo* veniva dichiarato in catasto con scheda del 01/02/1963 di cui non è reperibile la planimetria di impianto, come verificato da accesso atti effettuato dal sottoscritto sul sito dell'Agenzia delle Entrate; mentre è da rilevarsi una variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/2003 protocollo n. 189813 dante origine alla attuale vigente planimetria catastale (v. allegato 3.2).

Da confronto tra lo stato dei luoghi e la consistenza planimetrica dichiarata nella tavola di progetto approvato di cui ai titoli edilizi su citati (vedi allegato 5.2) si evidenziano le seguenti difformità sostanziali:

a) diversa distribuzione spazi interni per abolizione della parete divisoria tra soggiorno e camera attigua.

Tale difformità è regolarizzabile a parere del sottoscritto tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) diritti istruttori (€ 100,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato di fatto (anche necessaria per riportare la sagoma del ripostiglio omessa nella precedente dichiarazione); al costo complessivo presunto di € 2.000,00.

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.



-stralcio della tavola del Piano quarto -progetto Cert. Ab. 8068/1960-

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 14/09/2022 era occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, come verificato alla presenza del medesimo sig. XXXXXXXX come anche riportato nel verbale di sopralluogo (vedi allegato 2).

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

In base alla documentazione esistente in atti si evincono le seguenti formalità (vedi relazione notarile in atti):

1) TRASCRIZIONE del 16/11/2021 al n. 41440 reg. particolare e n 53110 registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5615 del 22/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX in ragione della quota di 4/6, XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX in ragione di 1/6 ciascuno sull'immobile sito in Palermo via Onorato n.5 piano 4° distinto in CF foglio 123 p.la 378 sub 30;

2) TRASCRIZIONE di ipoteca giudiziale iscritta il 28/04/2017 al n. 1954 reg. particolare in favore di XXXXXXXX nato a Palermo il 30/03/1978 contro XXXXXXXX per la quota di 4/6 XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno sull'immobile sito in Palermo via Onorato n.5 piano 4° distinto in CF foglio 123 p.la 378 sub 30 in dipendenza di sentenza del Tribunale di Palermo del 6-7/04/2017 n.1811/2017;

3)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE -CATASTALI; regolarizzabili attraverso C.I.L.A. tardiva e successivo DOCFA (per allineare errori di rappresentazione grafica) i cui costi presunti sono stati detratti dal valore di stima al fine della determinazione del prezzo base d’asta.

Tra le formalità su descritte gli *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura* sono le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento.

Gli *Oneri e vincoli a carico dell’acquirente* si segnalano invece nelle **formalità n.3.**

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l’area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

Quesito n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l’area sia gravata da censo, livello o uso civico.

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

Dall’esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato

(allegato 2), risulta costituito condominio relativamente al fabbricato di pertinenza del bene pignorato. A tale scopo veniva formulata in data 29 settembre 2022 dal sottoscritto istanza all'amministrazione condominiale dott.ssa XXXXXXXXXXXX di reperimento di documenti condominiali, anche con riferimento specifico all'appartamento *de quo* sito in Palermo via **Onorato 5 piano 4 in CF foglio 123 p.lla 378 sub 30** proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, Marcello; in data 10/10/2022 riceveva documentazione inerente il condominio (vedi allegato 11) nonché la seguente nota specifica: *".. alla data odierna, non vi è nessuna morosità condominiale per l'immobile sito in Palermo via Onorato 5 piano 4 in CF foglio 123 p.lla 378 sub 30, restano da pagare le sole quote ordinarie emesse nel corrente mese e precisamente la quota condominiale ordinaria di ottobre 2022 pari ad € 107,00; la 4^a rata straordinaria di 4 per lavori impianto autoclave pari ad € 94,00; il conguaglio aumento tariffe AMAP 01/01/2018-08/07/2021 pari ad € 67,00 e quote acqua 2/4° 2022 per € 689,00 (si puntualizza che l'immobile ha subito una notevole perdita a casa della rottura di alcuni tubi) In merito alle opere straordinarie, Le comunico che sono stati approvati i lavori all'impianto autoclave ed antincendio, che dovrebbero iniziare a breve e per i quali è stato costituito un fondo di 4 rate, l'ultima delle quali va versata appunto ad ottobre 2022, ma siamo già certi che a conclusione lavori vi sarà una maggiore spesa per l'intera compagine condominiale pari almeno ad € 3.638,00 oltre IVA a causa dell'aumento delle materie prime, che per i signori XXXXXXXX si tradurrebbe in una somma di circa € 80,00. Inoltre si è già deliberato di procedere al restyling dell'androne (muri, scale, portoni, ecc.), per cui in una prossima assemblea si*

dovrà procedere all'esame ed approvazione dei preventivi e all'accantonamento delle relative somme. Per quanto concerne azioni giudiziarie si puntualizza che vi era una causa civile in appello, il cui procedimento è stato definito con sentenza ed il condominio sta corrispondendo al ricorrente la somma riconosciuta in sette rate; restano da versare allo stesso le ultime due rate, le somme di competenza del signor XXXXXXXX sono state già versate dallo stesso" (vedi allegato 11.1).

In merito alla documentazione del condominio sono stati acquisiti dal sottoscritto Regolamento condominiale e Tabelle millesimali (vedi allegato 11.2)

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards commitee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011, -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015. Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi*

opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Fonti per la stima

La **norma UNI 11612-2015 “stima del valore di mercato degli immobili”** così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”*.

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso similari -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma

UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.

E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati “*permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato*”¹.

-Il Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione,

¹ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato².

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato, il prezzo medio di mercato –P mercato- (*selling price*) e il prezzo medio di offerta –P offerta- (*asking price*) di modo che:

$$\lambda = \frac{P_{\text{mercato}}}{P_{\text{offerta}}}$$

Fatta questa premessa il sottoscritto descrive di seguito i singoli processi estimativi e i risultati conseguenti.

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite.

Può essere assunto quale media di sconto desunta nel territorio di Palermo, dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*"-3 trimestre 2022 ivi riportato alla tabella 5 sul "*Rapporto tra prezzo*

² Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7

pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre luglio-settembre 2022" è pari al 9,4 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.9.1):

Comparabile 1:

Annuncio n.23303170 del 23/10/2022 Appartamento in via Francesco Crispi 72: agenzia immobiliare In pieno Centro a Palermo, in un contesto di ottimo livello, a pochi metri da Via Cavour e da Via Ruggero Settimo, disponiamo in Via Francesco Crispi uno splendido attico e super attico posto al quinto piano, di grande quadratura e con vista sul mare L'immobile occupa una superficie di 220 mq risulta ben distribuito, si presta a diverse soluzioni abitative. L' appartamento dispone al piano quinto di un ampio ingresso, di un grande salone doppio, una sala da pranzo, cucina semi abitabile, tre camere da letto molto ampie, un servizio, al piano mansardato dispone di un piccolo servizio, una camera ed ampio terrazzo di circa 30mq. L'immobile si presenta da ristrutturare, infissi in alluminio. il palazzo si presenta in ottime condizioni. 7 locali 2 bagni, da ristrutturare.

Mq 250/ € 415.000,00 – 9,4%= € 375.990,00; € /mq 1.503,96

Comparabile 2:

Annuncio del 10/09/2022 Agenzia BRAVA CASA cod ann.1774667: L'immobiliare Brava propone la vendita di un esclusivo ed elegante appartamento in Via Fonderia Oretea, posto al 3° piano di circa 163 mq, finemente ristrutturato con i migliori materiali e le più moderne soluzioni costruttive, si presenta con uno stile moderno e con elementi di design che conferiscono alla proprietà un carattere esclusivo ed unico. CARATTERISTICHE: La proprietà si apre su un'ampia zona giorno open space con zona living e zona cucina "Snaidero OLA20" completa di tutti gli elettrodomestici, due aperture conducono a due balconi con affaccio su Via Fonderia Oretea. Nella zona living troviamo oscuranti motorizzati, un sistema di videoproiezione, schermo motorizzato, quattro diffusori acustici integrati a soffitto per dolby surround 7.1... Ad arricchire l'entrata è presente una parete decorata con un giardino verticale di piante stabilizzate, ed un piccolo vano adibito a cappottiera e ripostiglio. Un ingresso divide la zona notte, composta da due camere matrimoniali, di cui la suite padronale con balcone e servizio con vasca da bagno, cromoterapia, doppio lavabo in vetro e impianto audio, proseguendo troviamo una lavanderia, un secondo servizio con doccia, dotata anch'essa di cromoterapia e impianto audio. Inoltre l'immobile è dotato di un impianto di illuminazione gestito da sistema domotico, sistema di allarme, impianto di climatizzazione centralizzata caldo/freddo, oltre riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione. UBICAZIONE E CONTESTO L'immobile è ubicato all'interno di uno stabile signorile, servito da ascensore e con facciata recentemente ristrutturata, esattamente si trova in Via Fonderia Oretea, a poca distanza dal centro città, raggiungibile comodamente a piedi ed è posto in posizione centrale rispetto a

servizi ed attività commerciali, a pochi passi sono presenti anche diversi bar e ristoranti, boutique, farmacia ecc. oltre a fermate dei mezzi pubblici. Nelle vicinanze troviamo Via Mariano Stabile, Via Principe di Scordia, Via Principe di Belmonte, Via Cavour.

Mq 163/ € 369.000,00 – 9,4%= € 334.314,00; € /mq 2.051,00

Comparabile 3:

Annuncio n.74/21 del 10/09/2022 agenzia immobiliare BENI IMMOBILIARI. Via Francesco Crispi 72 /XII vittime in palazzina d'epoca ristrutturata, luminoso appartamento attualmente uso ufficio ristrutturato, composto da: ampio ingresso salone doppio quattro camere cucina doppi servizi. RICHIESTA 339.000 MQ 200 VANI 6 Piano 1 di 5 Ascensore si Condizioni ristrutturato Riscaldamento Autonomo Spese condominiali 50 Euro Portiere no.

Mq 200/ € 339.000,00 -9,4%; € 307.134,00; € /mq 1.535,67

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,4% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	375.990,00	334.314,00	307.134,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	250	163	200	153	€/mq 1503,96

Manutenzione (*)	0	2	0	1	€/mq 200,00
Livello piano	5	3	1	4	0,02% Va
Servizi igienici	2	2	2	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	1	0	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos	0	2	1	0	5% Va
ascensore	1	1	1	1	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.503,96	2.051,00	1.535,67	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2022; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 375.990: 250 mq= 1.503,96 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 334.314,00:163 mq = 2.051,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 307.134,00:200 mq= 1.535,67 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1 + K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame il comparabile C presenta ubicazione ad un livello di accesso inferiore al bene in esame mentre il comparabile A superiore; il prezzo marginale relativo è il seguente:

-Prezzo marginale del comparabile A: $\text{€ } 375.990,00 \times 0,02 = \text{€ } 7.372,35$

-Prezzo medio del comparabile B: $\text{€ } 334.314,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 6.555,17$

-Prezzo marginale comparabile C: $\text{€ } 307.134,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 6.022,23$

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto tranne il comparabile B e C :

-Prezzo medio del comparabile A: $\text{mq } 250 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 37.500,00$

- Prezzo marginale del comparabile B: $\text{mq } 163 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 24.450,00$

- Prezzo marginale del comparabile C: $\text{mq } 200 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 30.000,00$

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: $\text{€ } 6.400,00 \times 0,70 = \text{€ } 4.500,00$.

Si valuta per i comparabili A e C.

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile;

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando le quotazioni del Borsino immobiliare in allegato sub 10.3-).

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile. Si valuta per il comparativo B e C

-Prezzo medio del comparabile B: € 334.314,00 x0,05= € 16.715,70

-Prezzo marginale del comparabile C: € 307.134,00x0,05=€ 15.356,70

4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 1.503,96	€ 1.503,96	€ 1.503,96
Data	-	-	-
Manutenzione	- € 37.500,00	-€ 24.450,00	- € 30.000,00
Livello piano	-€ 7.372,35	-€ 6.555,27	€ 6.022,23
Servizi igienici	-	-	-
Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	- € 16.715,70	-€ 15.356,70
ascensore	-	-	-

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l’immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna

caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		375.990,00		334.314,00		307.134,00	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(153 -250) -97,00	-€ 145.884,12	(153-163) -10,00	- € 15.039,60	(153-200) -47,00	- € 70.686,12	153,00
Manutenzione	(1-0) +1	+€ 37.500,00	(1-2) -1	-€ 24.450,00	(1-0) +1	+ € 30.000,00	
Livello piano	(4-5) -1	-€ 7.372,35	(4-3) +1	+ € 6.555,17	(4-1) +3	+ € 18.066,69	
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	
impiantistica	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 4.500,00	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-1) 0	-	(0-0) 0	-	

fruibilità	(0-0) 0		(0-2) -2	-€ 33.431,40	(0-1) -1	-€ 15.356,70	
ascensore	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
Prezzo corretto		€ 264.733,53		€ 267.948,17		€ 273.657,87	
Prezzo <i>subject</i>							€ 268.779,85

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 273.657,87- € 264.733,53) / € € 264.733,53 x 100= 3,37 % la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 268.779,85 (€/mq 1.756,73)**.

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata B2 microzona 7 -vedi allegato 9.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2022): superficie -lorda-, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 1.300,00; valore massimo: € 1.750,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni di tipo civile in prima fascia riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 1196,00 -€/mq 1.846,00 (vedi allegato 9.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA04" relativamente ad abitazioni di tipo civile - usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 1573,85 media massimo €/mq 2.091,15.

Nel caso indagato il valore unitario desunto, di poco superiore alla media dei valori statici, rispecchia precipue caratteristiche intrinseche legate alla posizione, alle caratteristiche e allo stato d'uso (ottimo).

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".

Dal valore di mercato determinato (€ 268.779,85) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 2.000,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 300,00.

Addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € 266.479,85 (€ 268.779,85 - € 2.000,00 - € 300,00) e in c.t. € 266.000,00; valore Lotto D) -diconsi € duecentosessantaseimila e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da

rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

Valore immobile: € 266.000,00 -10%= € 239.400,00 e in c.t. € 239.000,00 (diconsi euro duecentotrentanovemila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

Valore Lotto D): quota 1/1: € 239.000,00

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per l'intero con Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440. Il valore della quota 1/1 coincide pertanto con il valore del lotto determinato.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO D) che si compone di n° 59 pagine e n° 12 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/04/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata;
- 4- Atto di Tommaso Falletta del 10/10/1990 rep.16117
- 5- Documentazione edilizia: 5.1 istanza accesso atti; 5.2. certificato di abitabilità; 5.3. Tavola progetto; 5.4 decreto d'uso delle strutture;
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 7- visure presso Conservatoria RRII
- 8- Documentazione fotografica;
- 9- Fonti utilizzate per la stima: 9.1. comparabili; 9.2. quotazione OMI; 9.3. quotazioni il borsino Immobiliare;
- 10- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 11 Documentazione inerente il condominio; 11.1. istanza e comunicazione con

amministrazione condominiale; 11.2 regolamento condominiale; 11.3. tabelle millesimali;

12- Comunicazione con le parti; 12.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;