

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 E-** 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 consulenza.....pag.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.24
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.29
- 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.33
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il  
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.34
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.41
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.41

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.44
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.44
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione  
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.45
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....pag.45
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli  
immobili pignorati per la sola quota.....pag.63

\*\*\*\*\*

### **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. XXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXX XXXXXX e avv. XXXXXX XXXXXX con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:

a) XXXXXX XXXXXX nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F. XXXXXX  
XXXXXX

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.lla 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) **XXXXXX XXXXXX** nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. **XXXXXX XXXXXX**:

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) **XXXXXX XXXXXX** nato a Palermo il 30.08.1961 CF. **XXXXXX XXXXXX** 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) **XXXXXX XXXXXX** nato a Palermo il 14/01/1983 CF **XXXXXX XXXXXX**;

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 **XXXXXX** 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 37 cat. C/2 classe 11 cons. 9 mq, RC € 40,23;

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 procedente XXXXXX avv. XXXXXX XXXXXX 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 procedente XXXXXX avv. XXXXXX XXXXXX 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 procedente XXXXXX avv. XXXXXX XXXXXX 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 XXXXXX 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 XXXXXX 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. XXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXX XXXXXX e avv. XXXXXX XXXXXX, con studio in

Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

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

-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) **XXXXXX XXXXXX**, nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. XXXXXX XXXXXX 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) **XXXXXX XXXXXX**, nato a Palermo il 30.08.1961 CF. XXXXXX XXXXXX

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 XXXXXX 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. XXXXXX

XXXXXX. In data 06/09/2021 il sottoscritto inoltrava **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. XXXXXX, nato a Terrasini il 26.02.1974 cod. fisc: XXXXXX XXXXXX 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 XXXXXX di XXXXXX), 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. XXXXXX per XXXXXX XXXXXX;

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 esecutati Sigg.ri di XXXXXX XXXXXX e dei figli XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX atteso che nell'epigrafe reca “XXXXXX XXXXXX, in proprio e nella qualità di erede di XXXXXX XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX XXXXXX nella qualità di erede di XXXXXX XXXXXX”;* 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. XXXXXX (in favore di XXXXXX e XXXXXX) e la nota di trascrizione reg. gen. 9434 reg. part. 7452 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra XXXXXX (in favore di XXXXXX); 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 XXXXXX XXXXXX da parte di XXXXXX XXXXXX e dei figli XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, 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 XXXXXX 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 XXXXXX (deceduta il 09.12.2000), XXXXXX (deceduta il 23.02.2001) e di XXXXXX (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 modo 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 XXXXXX XXXXXX.

In data 13/05/2022 l'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore procedente limitatamente all'immobile sito in Palermo via XXXXXX Veneziano n.71 piano terra censito al CF foglio 51 p.la 1097 sub 2 cat. A/2 cl.6, rilevato che vi sono creditori intervenuti nella Procedura, arch.XXXXXX,

condominio XXXXXX XXXXXX, 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);*

In data 13/05/2022 il creditore precedente depositava istanza di rinuncia parziale per l'immobile di via A. Veneziano 71 identificato in CF foglio 51 p.lla 1097, sub 2. 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 precedente 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, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, tranne per l’immobile di via XXXXXX Veneziano, per il quale veniva depositata istanza di rinuncia parziale da parte del creditore precedente: nel caso del cespite n.1, la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di

XXXXXX XXXXXX+ 1/12 di XXXXXX XXXXXX + 1/12 di XXXXXX XXXXXX) 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.lla 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 XXXXXX rep.66 in favore di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX; quindi (1/12 in favore di XXXXXX XXXXXX e 1/12 ciascuno in favore di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per successione di XXXXXX XXXXXX del 25/04/2011).

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXX XXXXXX 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.

Il terreno acquistato il 16/07/2010 da potere dei signori XXXXXX XXXXXX nato a Palermo il 12/06/1943, XXXXXX XXXXXX nato a Palermo il 29/09/1972 XXXXXX nato a Palermo il 29/05/1975 era a questi pervenuto: in quanto alla quota di 4/6 in favore di XXXXXX XXXXXX per atto di compravendita del 12/05/1988 notaio T. XXXXXX rep.59185 e quindi per successione di XXXXXX apertasi il 03/05/2005; quindi per 1/6 ciascuno a XXXXXX XXXXXX e XXXXXX per la citata successione di XXXXXX apertasi il 03/05/2005 e successivo atto di accettazione tacita di eredità con atto del 04/06/2010 not. XXXXXX 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 XXXXXX XXXXXX+ 1/12 di XXXXXX XXXXXX + 1/12 di XXXXXX XXXXXX) 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 XXXXXX XXXXXX per acquisto fattone il 29/06/2006 con atto di compravendita in notaio XXXXXX rep.17704 da potere di XXXXXX nato a Palermo il 03/11/1952; a questi il bene era pervenuto per successione di XXXXXX apertasi il 09/07/2005 e successiva successione di XXXXXX apertasi il 21/08/2005; al primo il bene era pervenuto giusta due separati atti di compravendita: il primo in notaio XXXXXX del 28/08/1948, il secondo per atto in notaio V.Cali 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 XXXXXX 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 XXXXXX XXXXXX per acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio XXXXXX XXXXXX del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di XXXXXX, 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 XXXXXX XXXXXX (1/2) e XXXXXX XXXXXX coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852. Per successiva successione di XXXXXX XXXXXX 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 XXXXXX XXXXXX e di 1/6 ciascuno in favore di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX. La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXX XXXXXX 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. XXXXXX XXXXXX per atto di donazione del 12/09/2001 in notaio Luigi LUNETTA rep. 8551 da potere di XXXXXX XXXXXX nata a Palermo il 05/09/1919 per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXX 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 XXXXXX Veneziano n.71 piano terra** perveniva al titolare per atto di compravendita in notaio XXXXXX rep.139643 del 24/02/2003 da potere di XXXXXX per 6/36, XXXXXX XXXXXX, in ragione di 2/36 ciascuno,

XXXXXX in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXX, in ragione di 1/36 ciascuno, XXXXXX, Gaetano in ragione di 1/36 ciascuno; ai quali era pervenuto per successione di XXXXXX apertasi il 09/12/2000; al solo XXXXXX in parte ance per successione di XXXXXX apertasi il 23/02/2001 registrata a Palermo il 31/05/2001 ed anche in parte per successione di XXXXXX 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. XXXXXX XXXXXX per atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXX XXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in notaio XXXXXX di Bagheria del 27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di XXXXXX nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in notaio XXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948.

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

In data **18 novembre 2021** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visure e**

**planimetria catastale aggiornate** dei beni oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1).

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. XXXXXX XXXXXX Custode giudiziario.

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

In data **15 dicembre 2021** il sottoscritto richiedeva presso lo studio del notaio Maurizio Lunetta copia dell'atto di donazione del 12/09/2011 rep. 8551 di cui veniva inviata copia telematica in data 26/02/2022 (vedi allegato 4).

In data **18 febbraio 2022** con istanza **prot. AREG/-2022/0131871** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica edilizia interessante il fascicolo di abitabilità rilasciata il 15/01/1960 prot-509 e rettifica del 23/03/1960 relativo al fabbricato di pertinenza dell'immobile pignorato sito in **Palermo via Nicolò Machiavelli n.19** (vedi allegato 5.2); pratica di cui successivamente prendeva visione e in data **14 marzo 2022** occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.1/5).

Il **sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Palermo via Nicolò Machiavelli 19 piano I in CF foglio 62 p.lla 710 sub 36** fu eseguito il giorno **18 maggio 2022 ore 14:30** giusta data concordata con la custodia giudiziaria

e comunicata alle parti telefonicamente, alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXX XXXXXXX.

Così dal verbale di sopralluogo: *“sui luoghi è presente il Custode giudiziario avv. XXXXXXX XXXXXXX e il sig. XXXXXXX XXXXXXX della parte esecutata. Il sottoscritto esegue rilievi metrici e fotografici sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso; alle ore 15.00 l'avv. XXXXXXX si allontanava firmando il verbale. Il sottoscritto procede con i rilievi metrici e fotografici. L'immobile è allo stato non abitato e nella disponibilità del debitore. E' presente impianto di riscaldamento a metano. Il sig. XXXXXXX riferisce che a propria memoria l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica che si impegna a far recapitare presso il proprio studio o tramite mail. In merito al condominio il sig. XXXXXXX riferisce che è amministrato dallo studio XXXXXXX di cui fornisce i recapiti telefonici. Dichiaro che i pagamenti sono in regola in merito a oneri condominiali ordinari e straordinari fino a marzo 2022. In ordine alle spese mensili oscillano tra € 75,00/80,00 che si riferiscono a luce e pulizia scala, manutenzione parti comuni. Non vi è servizio di portierato. Alle ore 15.30 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. Il sig. XXXXXXX esibisce codice fiscale che il ctu acquisisce fotograficamente. LCS”* (vedi allegati sub 2).

In data **30 giugno 2022** il sottoscritto inoltra a mezzo mail all'amministratore condominiale pro tempore studio XXXXXXX del condominio di via N.Machiavelli 19 (v. allegato 10.1): - *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.

Tra il **04 e il 08 ottobre 2022** il sottoscritto riceveva da parte dell'amministrazione XXXXXX documentazione inerente il condominio di via Machiavelli 19, consistente in Regolamento condominiale, bilancio condominiale, tabelle ripartizione spese condominiali, ricevute di pagamento per l'appartamento pignorato (vedi allegato 10.2).

Il sottoscritto procedeva quindi 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**

Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 vi è il cespite descritto in atto di pignoramento immobiliare con la lettera d.1) contro **XXXXXX XXXXXX** nato a Palermo il 14/01/1983 CF **XXXXXX**, la *-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;*

Il **diritto reale di piena proprietà** in favore del debitore **XXXXXX XXXXXX** deriva da atto di donazione del 12/09/2001 in notaio **XXXXXX** rep. 8551 (vedi allegato 4) da potere **XXXXXX XXXXXX** nata a Palermo il 05/09/1919, alla quale perveniva per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio **XXXXXX** del 22/12/1960 registrato il 03/01/1961 al n.7957 ed ivi trascritto il 05/01/1961 ai nn.607/478.

L'**intestazione catastale del bene pignorato** in capo alla ditta esecutata 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, indiXXXXXX 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**



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 62) –

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 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* assume l'**identificativo di Lotto E)**

\*\*\*\*\*

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

**- LOTTO E-: -piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo 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**

**-ubicazione** – L'immobile pignorato è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere Oretto Stazione.

La via Nicolò Machiavelli è un'arteria viaria secondaria di traffico cittadino che comprende come circuiti viari principali corso Tukory, via Salvatore Marino, via Gaetano Lodato; nei pressi dei poli ospedalieri cittadini del Policlinico Paolo Giaccone e dell'ospedale civico.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XIX secolo frammista 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 terzo del maggiore





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

fabbricato in otto elevazioni fuori terra destinato ad abitazioni che costituisce l'isolato compreso tra via Salvatore Salomone Marino, via Niccolò Machiavelli, via delle cliniche, piazza delle cliniche.

-**Confini**- L'unità immobiliare in esame confina a ovest con la sede stradale di via Niccolò Machiavelli, a est con atrio interno, a sud e nord con altre unità immobiliari (vedi rilievo sub 6, planimetria catastale sub 3.2).

**- Attestato di prestazione energetica (APE):**

L'immobile in esame è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE così come verificato in sede di sopralluogo, consegnato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo del 18/05/2022 presso il Catasto energetico fabbricati



viste dell'immobile: esterno e interni (locale commerciale e servizio igienico)

*TRIBUNALE DI PALERMO, Sez. Es. IMMOBILIARI PROCEDURA N. 336/2020+428/2021  
-G.ES DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
- RELAZIONE LOTTO E-, ARCH. ALESSANDRO GAETA*

della regione Sicilia- (vedi allegato 10). In particolare da detto certificato depositato presso Assessorato energia il 14/07/2019 con prot. n.614169 riporta classe G con Indice di prestazione energetica di 221,04 Kwh/mq/anno (vedi allegato 10).

**-Descrizione dell'immobile** – In seguito al sopralluogo effettuato il 18 maggio 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 –terzo- avente accesso dal civ.19 di via Niccolò Machiavelli, da ascensore e scale condominiali salendo a sinistra (vedi allegati 3.2, 6).

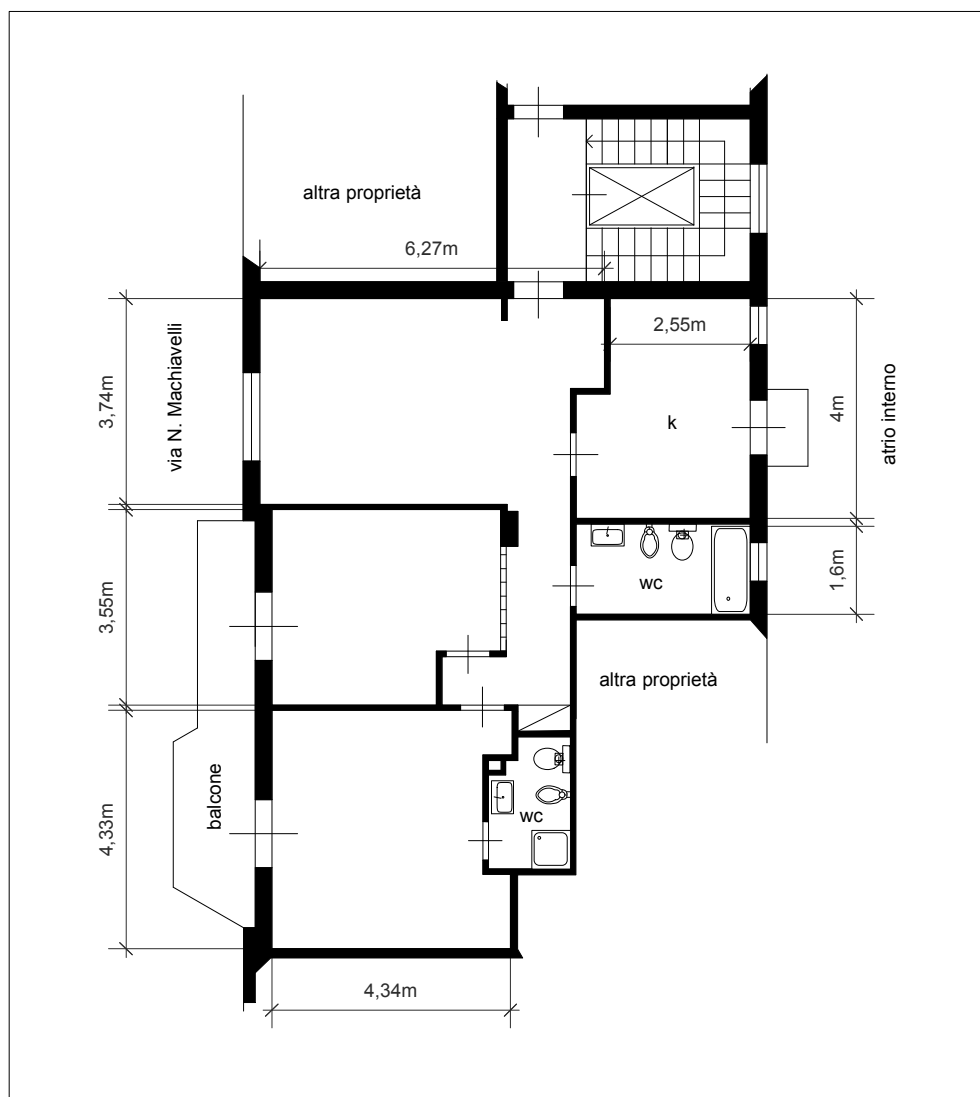
Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone sulla via machiavelli e altro balcone su cortile interno condominiale (vedi planimetria sub 6, foto allegato 8).

Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi all.8 foto n.4/24). Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande in PVC; gli infissi interni in legno (vedi all. 8).

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.



-rilievo dell'appartamento in esame-

### **-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).

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 divisori 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 e certificato di abitabilità prot.509 del 15/01/1960 interessante il maggiore edificio (vedi allegati 6); che **esclude pertanto la superficie del balcone dante su cortile interno**, secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano terzo:	mq 89,00
-balconi: mq 8,70x 30% =	<u>mq 2,60</u>
sommano:	mq 91,60

**somma superficie commerciale: mq 91,60.**

\*\*\*\*\*

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

Del bene pignorato - *Appartamento sito in Palermo via N-Machiavelli 19 piano 3°* identificato come Lotto E- 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 62 p.lla 710 sub 36 z.c. 2 categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 91 rendita € 312,46 in testa a XXXXXX XXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 per la piena proprietà (vedi all. 3.1).

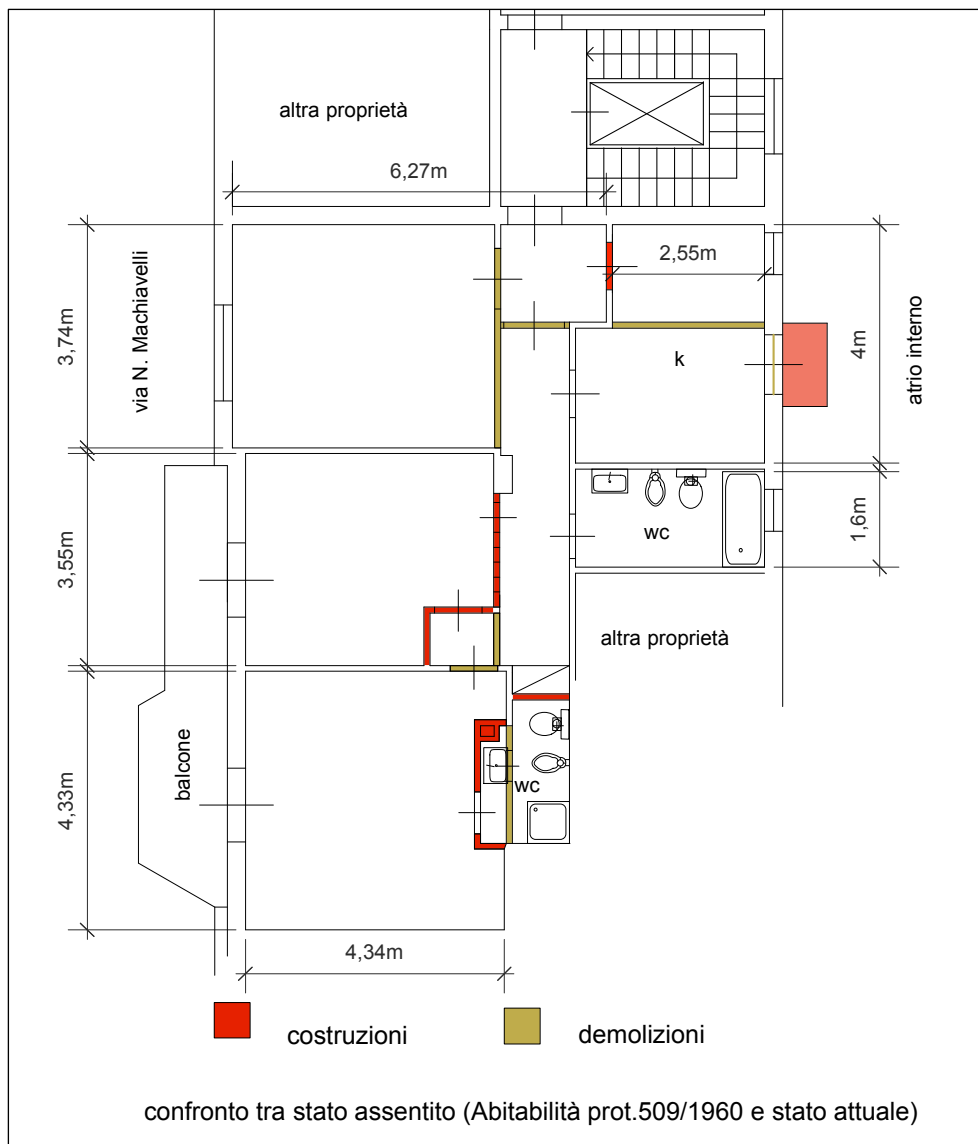
Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile con **accertamento catastale del 04/10/1960** (vedi planimetria sub); la **planimetria catastale è tuttora vigente**

Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile pignorato sub d.1) si rilevano da rilievo diretto in loco, le seguenti **DIFFORMITA'SOSTANZIALI** (vedi allegato 12):

*a) diversa distribuzione spazi interni per unificazione "stanzino" con "cucina" tramite rimozione parete divisoria; rimozione parete divisoria tra ingresso e soggiorno; sostituzione parziale di parete divisoria tra corridoio e camera attigua a soggiorno con parete in mattoni di vetrocemento; realizzazione doppio servizio igienico nella porzione terminale del corridoio e su camera attigua dalla quale ha accesso;*

*b) modifica di aperture di prospetto danti su cortile interno condominiale, rappresentati da trasformazione di finestra della cucina in porta-finestra e ampliamento costituito da balcone di ml 0,75 x 1,40 in corrispondenza del medesimo vano;*

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che l'esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCFA) sia necessaria e da attuarsi a



-confronto tra planimetria catastale del bene all'impianto e rilievo attuale -

seguito di a) ripristino dello stato assentito urbanisticamente rispetto alle difformità non sanabili (i.e. ripristino allo stato progettualmente assentito) e b) regolarizzazione edilizia delle difformità sanabili; la cui spesa presunta (DOCFA), pari a € 500,00, viene detratta dal valore di stima, così come descritto al successivo paragrafo 6.

\*\*\*\*\*



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

**LOTTO E: -piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo 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**

Unità immobiliare ad uso residenziale censita in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), sita a piano terzo di edificio plurifamiliare in 8 piani f.t. con accesso dal civ.19 di via Nicolò Machiavelli in Palermo. Disimpegnato da scala comune salendo a sinistra e da ascensore, l'appartamento si sviluppa su unico livello -terzo-. Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone sulla via machiavelli e altro balcone su cortile interno condominiale.

In merito alla verifica della regolarità urbanistiche del bene, il maggiore fabbricato di pertinenza risulta realizzato giusta Licenza edilizia n. 1097 del 11/09/1956 e dotato di Certificato di abitabilità prot.509 del 15/01/1960.

Rispetto alla consistenza di progetto e catastale si evidenziano le seguenti difformità sostanziali a) diversa distribuzione spazi interni per unificazione "stanzino" con "cucina" tramite rimozione parete divisoria; rimozione parete divisoria tra ingresso e soggiorno; sostituzione parziale di parete divisoria tra corridoio e camera attigua a soggiorno con parete in mattoni di vetrocemento; realizzazione doppio servizio igienico nella porzione terminale del corridoio e su camera attigua dalla quale ha accesso; b) modifica di aperture di prospetto danti su

cortile interno condominiale, rappresentati da trasformazione di finestra della cucina in porta-finestra e ampliamento costituito da balcone di ml 0,75 x 1,40 in corrispondenza del medesimo vano. Le difformità interne di cui al punto a) -previa attuazione delle attività di ripristino al punto b)- sono regolarizzabili 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. In merito al punto b) ai fini dell'attività di regolarizzazione il sottoscritto ha considerato il ripristino allo *status quo ante*.

I costi di ripristino e regolarizzazione sono valutati a misura sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2022 e detratti dal valore di stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Valore immobile: 1/1: € 114.000,00

VALORE LOTTO E)- PREZZO BASE D'ASTA: euro € 103.000,00

\*\*\*\*\*

**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 favore del debitore sig. XXXXXX XXXXXX deriva da atto di donazione del 12/09/2001 in notaio XXXXXX rep. 8551 da potere di XXXXXX XXXXXX nata a Palermo il 05/09/1919 per acquisto

fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXX del 22/12/1960 registrato il 03/01/1961 al n.7957 ed ivi trascritto il 05/01/1961 ai nn.607/478 (vedi allegato 4).

\*\*\*\*\*

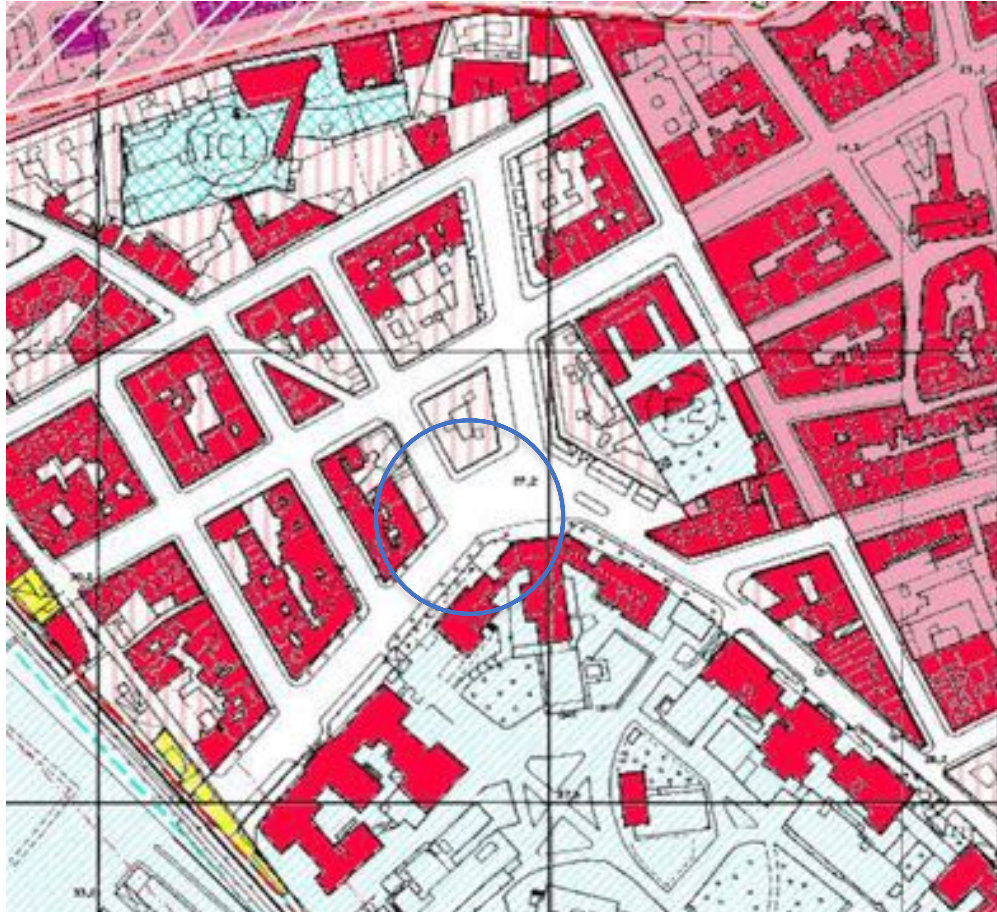
**Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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 E risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

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 B0a, che “comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l’impianto urbanistico” inquadrata nella tav.5011 P2A. Normate dagli articoli 6,7, delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

L’edificio di pertinenza è stato realizzato giusta legali titoli edilizi.

In data **18/02/2022** con istanza **prot. AREG/-2022/0131871** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica edilizia interessante la pratica edilizia n. 509 del 15/01/1960 relativa al fascicolo di abitabilità rilasciata il 15/01/1960 prot.509 e rettifica del 23/03/1960 relativo al fabbricato di pertinenza dell’immobile pignorato



**B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo

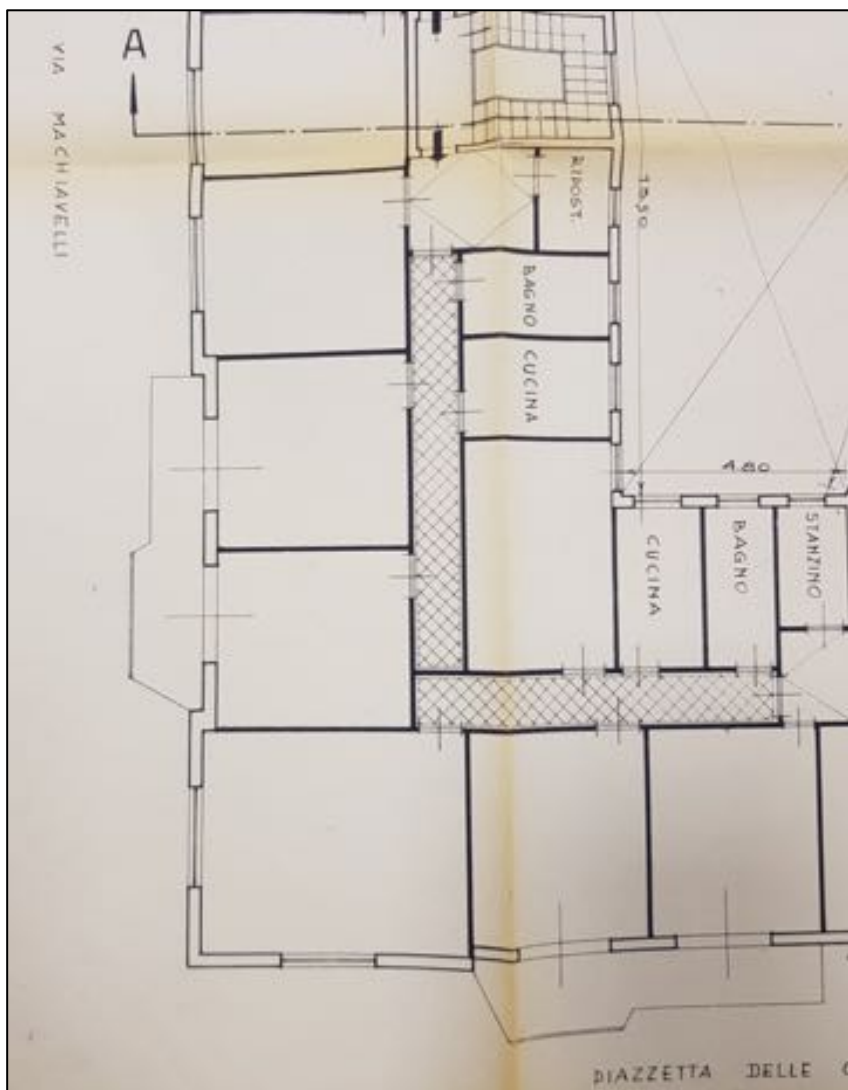
-Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

sito in **Palermo via Nicolò Machiavelli n.19** (vedi allegato 5); pratica di cui successivamente prendeva visione e in data **14 marzo 2022** occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.1/5).

Il maggiore fabbricato di pertinenza risulta realizzato giusta **Licenza edilizia n. 1097 del 11/09/1956** giusta progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale del 29/08/1956 e 16/12/1959 e dotato di **Certificato di abitabilità prot.509 del 15/01/1960** (vedi allegati 5.2), mentre per la struttura è stato rilasciato

Decreto d'uso da parte della Prefettura di Palermo in data 13/10/1959 DIV 4° n.74231, Parere Ufficio di igiene prot.25/19I n del 09/01/1960.

Nel **Certificato di abitabilità prot.509 del 15/01/1960** l'immobile in esame è così descritto: "appartamento di piano 3° a sinistra con sala, 3 stanze, stanzino, cucina, gabinetto con bagno, corridoio". (vedi allegato 5.2).



-stralcio della tavola del Piano Tipo -progetto di licenza edilizia di cui alla n. 1097/56

Rispetto alla consistenza su dichiarata e alla descrizione grafica di progetto estratto in copia dal sottoscritto presso la Ripartizione edilizia privata (cui si adegua la planimetria catastale di impianto risalente al 04/10/1960 -a pochi mesi dopo cioè il rilascio del citato certificato di abitabilità), si evidenziano alcune difformità.

Da confronto con la tavola grafica di progetto e la planimetria catastale, il rilievo dei luoghi permette di appurare le seguenti difformità sostanziali

**a) diversa distribuzione spazi interni** per unificazione “stanzino” con “cucina” tramite rimozione parete divisoria; rimozione parete divisoria tra ingresso e soggiorno; sostituzione parziale di parete divisoria tra corridoio e camera attigua a soggiorno con parete in mattoni di vetrocemento; realizzazione doppio servizio igienico nella porzione terminale del corridoio e su camera attigua dalla quale ha accesso;

**b) modifica di aperture di prospetto** danti su cortile interno condominiale, rappresentati da trasformazione di finestra della cucina in porta-finestra e **ampliamento costituito da balcone** di ml 0,75 x 1,40 in corrispondenza del medesimo vano;

**In merito al punto a)** Le difformità interne evidenziate rispetto al progetto approvato di cui alla planimetria catastale vigente (ad esso conformato)- a seguito di attuazione (e ultimazione) delle attività di ripristino al punto b), sono regolarizzabili 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 conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; al costo complessivo presunto di per tale regolarizzazione è stimato in € 2.000,00. La C.I.L.A. come detto, può essere comunque inoltrata soltanto ad avvenuto ripristino delle irregolarità di cui al punto b).

**In merito al punto b)** ai fini dell'attività di regolarizzazione delle difformità evidenziate -costituite dalla realizzazione di un balcone e nella modifica di una finestra in porta-finestra- il sottoscritto ha considerato il ripristino allo *status quo ante*, ovvero alla situazione evidenziata nel progetto approvato.

I costi di ripristino sono valutabili a misura sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2022 secondo le seguenti categorie di lavoro:

**Regolarizzazione opere di cui si individua il ripristino**

1) 21.1.16, Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. Mq 16,09

**Rimozione infisso ml 1,20 x 2,40 x €/mq 16,09= € 46,33**

2) 26,1 Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane. 1) munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m2 di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio

**Al mq € 8,27; si stima il seguente sviluppo: ml 1,40+ 0,80+ 0,80x 9,00= mq 27,00 x €/mq 8,27= € 223,29**

3) 26.1.3 Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m2 di ponteggio in opera misurato dalla base €/mq 3,64 x 27,00= € 98,28

4) NP2 opere provvisorie di sicurezza; si calcola costo per approvvigionamento illuminazione di cantiere. Mantovane parasassi, rete di protezione, sponde ponteggio, € 500,00

5) 21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Al mq €11,11

**Superficie balcone: mq 1,40x 0,75= mq 1,05 x €/mq 11,11= € 11,66**

6) 21.1.7 Dismissione di lastre di marmo per pavimentazioni, soglie, davanzali, pedate ed alzate di gradini e simili, compresi la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Al mq 19,44

**Superficie balcone: mq (1,40+ 0,75+ 0,75) x 0,25) = mq 0,72 x €/mq 19,44= € 14,09**

7) 21.1.9. Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/mq x cm 2,06

**Superficie balcone: mq 1,40x 0,75= mq 1,05 x €/mq 2,06x 6= € 12,97**

8) 21.1.12 Scomposizione di solai in ferro e tavelloni di laterizio di qualsiasi luce e spessore ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Al mq € 38,60

**Superficie balcone: mq 1,40x 0,75= mq 1,05 x €/mq 38,60= € 40,53**

9) 2.1.1. Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature: al mc € 406,22

**Ripristino muratura balcone 1,20 x 1,00 x 0,26 = mc 0,326 x € 406,22 = € 133,07**

10) 9.1.7 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinforzo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Al mq 26,74

**Ripristino intonaco civile pareti esterne: ml 1,20 x €/mq 26,74= € 32,08**



11) 9.1.9 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni, Terranova e simili, dato su pareti verticali od oXXXXXXntali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui; 2) nei colori forti; 26,65

**Ripristino muratura balcone mq 1,20 x €/mq 26,65= € 31,98**

12) 21.1.2.5. Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. Mc € 38,71

**mc 1 x €/mc 38,71= € 38,71**

13) NP: oneri di conferimento a discarica **€ 38,71**

14) 8.1.2 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggiamento dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. Ad anta/ribalta (accessori: meccanismo per la manovra e movimentazione della doppia apertura, maniglia cremonese, dispositivo di sicurezza contro la falsa manovra, cerniere e aste d'arresto). - Superficie minima di misurazione m2 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole.

1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m2/K) con vetrocamera 4-6-4 €/mq 607,52

**Ripristino serramento infisso ex balcone ml 1,00 x1,40x€/mq 607,52 = € 850,52**

15) 8.5.1. Fornitura e collocazione di avvolgibile con marcatura CE secondo UNI EN 13659, completo di rullo con cuscinetti a sfera, cinghie, guide, etc., compreso opere murarie, accessori e tutto quanto altro occorre ed ogni magistero per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. 1) in plastica del tipo pesante (peso non inferiore a 4,5 kg per ogni m2) di qualsiasi colore. Mq 69,53

**Ripristino avvolgibile infisso ex balcone ml 1,00x 1,40 €/mq 69,53= € 97,34**

16) imprevisti 10%= € 216,95

Sommano interventi di demolizione/ripristino: **€ 2.386,51 esclusa iva.**

Tale è il costo presunto per gli interventi di **ripristino**; calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione. **Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potranno essere attuati le successive attività di regolarizzazione previste al successivo punto b).** e successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato assentibile, al costo di € 500,00.

**Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 4.886,51**(€ 2.000,00 + € 2.386,51 +€ 500,00).

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.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo non era occupato come anche riportato nel verbale di sopralluogo del 18/05/2022 (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 e allegato 7):

**Con riferimento agli immobili segnati in atto di pignoramento del 16/12/2020 rep.5067 al n. d.1/d.12:**

1) TRASCRIZIONE del 23/12/2020 al n. 38346 reg. particolare e n registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5067 del 16/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 CF GRDCML83A14G273Y;

2) TRASCRIZIONE di ipoteca giudiziale iscritta il 28/04/2017 al n. 1954 reg. particolare in favore di XXXXXX nato a Palermo il 30/03/1978 contro XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero per gli immobili da d.1. a d.12 in dipendenza di sentenza del Tribunale di Palermo del 6-7/04/2017 n.1811/2017;

**Con riferimento agli immobili segnati in atto di pignoramento al n.**

**-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.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;

3) TRASCRIZIONE di ipoteca volontaria iscritta il 16/03/2009 al n. 4650 particolare in favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino piazza san Carlo 156 contro XXXXXX XXXXXX a garanzia di mutuo fondiario in notaio M.A- La Seta del 13/03/2009 rep.7510;

**Con riferimento agli immobili segnati in atto di pignoramento al n. d.2 -** piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via XXXXXX 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:

4) TRASCRIZIONE di ipoteca volontaria iscritta il 26/02/2003 al n. 1174 particolare in favore di Banca popolare di Lodi sca rl con sede in Lodi via Polenghi Lombardo 13 contro XXXXXX XXXXXX a garanzia di mutuo fondiario in notaio Vito SPEDALE del 24/02/2003 rep.139644;

5) TRASCRIZIONE di ipoteca legale iscritta il 08/05/2006 al n. 10846 reg. particolare in favore di Montepaschi Serit servizio riscossione tributi con sede in Palermo via Orsini 9 contro XXXXXX XXXXXX e contro Marino Ignazio nato a Palermo il 13/06/1964 limitatamente alla proprietà di 1/11 del fabbricato distinto in CF foglio 34 p.lla 949 sub 28; derivante da richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art77 DPR 602/73;

6) TRASCRIZIONE di ipoteca legale iscritta il 12/10/2009 al n. 14649 reg. particolare in favore dell'Erario dello stato con sede in Roma contro Giglio Pietro in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 16/10/1989 al n.5876 particolare dipendente da atto pubblico amministrativo emesso il 28/09/1989 rep.4254;

7)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE; regolarizzabili attraverso a) ripristino interventi in difformità b) successiva C.I.L.A. tardiva per regolarizzazione modifiche interne il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

8) DIFFORMITÀ CATASTALI: esistenti; prevista variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato di fatto derivante dalle attività di regolarizzazioni edilizie descritte al punto 7) e il cui costo presunto è stato detratto 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.7, 8.**

\*\*\*\*\*

**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. In merito sono stati acquisiti dal sottoscritto Regolamento condominiale, bilancio condominiale, tabelle ripartizione spese condominiali (alcune mensilità (vedi allegato 10). Dall'analisi delle tabelle di ripartizione oneri condominiali si evince una spesa mensile di circa € 50,00 che possono arrivare a € 80,00 come dichiarato dal sig. XXXXXX XXXXXX in sede di sopralluogo, rappresentando *“che i pagamenti sono in regola in merito a oneri condominiali ordinari e straordinari fino a marzo 2022. In ordine alle spese mensili oscillano tra € 75,00/80,00 che si riferiscono a luce e pulizia scala, manutenzione parti comuni. Non vi è servizio di portierato”* (vedi allegato 2).

Dai prospetti allegati si evince una morosità pregressa a partire dal mese di marzo 2022 per circa € 329,00; considerando le mensilità successive, non consegnate si può stimare un debito dovuto di circa € 700,00.

\*\*\*\*\*

**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 simili 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 simili -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*”<sup>1</sup>.

### **-Il Market comparison approach**

---

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

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, 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 qualitativo 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 mercato<sup>2</sup>.

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento  $\lambda$  che ponga in

---

<sup>2</sup> 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

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:

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

In luogo dei prezzi reali di mercato si può così utilizzare il prezzo medio di vendita storicizzato desunto da fonti dirette (campioni statistici affidabili); per il prezzo medio di offerta è invece opportuno considerare almeno trenta comparabili (nel segmento di mercato identico -alloggio in edificio plurifamiliare-, allo stato d'uso normale, scartando gli immobili da ristrutturare e in ottimo stato d'uso).

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 ( $\lambda$ ):**

Il coefficiente di allineamento ( $\lambda$ ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite

Può essere determinato considerando per la zona indagata la 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 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 tipo economico nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.9.1):

### **Comparabile 1:**

*Annuncio n. AP/191VRG AGENZIA GABETTI: APPARTAMENTO via Nicolo Machiavelli 16/A PALERMO - Palermo-A pochi passi dal Corso Tukory, in prossimità della Piazza delle Cliniche ed all'ingresso del Policlinico adiacente al "Bar dei Medici" in Via Niccolò Machiavelli in stabile anni '40, disponiamo di un luminosissimo 5 vani posto al 3° piano senza ascensore. L'immobile è composto internamente da ampio ingresso, 3 camere con esposizione su prospetto con 2 balconi, altra camera, cucinotto con adiacente soggiorno, bagno e ripostiglio. L'appartamento si presenta completamente da ristrutturare, in alcune camere troviamo la presenza di tetti affrescati con parti in stucco. Vista la sua posizione strategica si presta sia per uso abitativo ma "Ottimo" per uso investimento . Disponibilità delle chiavi in agenzia, per appuntamenti previo contatto telefonico. Cod. Rif. AP/191*

**Mq 120/ € 127.000,00 – 9,4%= € 115,062,00; € /mq 958,85**

### **Comparabile 2:**

*Annuncio cod. EK 98602416 del 03/10/2022: AGENZIA COMPRO CASA 2 : via Machiavelli 18: pressi via del CLINICHE- TUKORY 3 VANI + SERVIZI LUMINOSO Via Machiavelli, in Stabile anni 40' ben tenuto in contesto tranquillo, inserito all'estremo della suddetta via che sfocia sulla più celebre piazza delle cliniche, in zona strategica, a pochi passi da corso tukory, adiacente a tutti i poli ospedalieri, ed a pochi minuti da stazione centrale, piazza indipendenza, mercato storico di Ballaro e soprattutto tutta la cittadella universitaria, pertanto utile a diverse categorie di lavoratori/studenti e famiglie, disponiamo di ampio 3 vani posto al 2° piano senza ascensore, l'immobile è composto internamente da: ampio ingresso, 3 camere di cui una con annessa camera da adibire con ogni probabilità a cabina armadio, cucina con adiacente soggiorno e bagno, l'immobile si trova in discreto stato anche se molte delle sue parti sono originali, ciò dovuto alla regolare e continua manutenzione dell'immobile, gode di una buona luminosità data l'esposizione con 2 finestre ed un balcone su piazza delle cliniche. L'immobile si presta sia per uso abitativo personale che per investimento data la posizione strategica. Disponibilità delle chiavi in agenzia, per appuntamenti previo contatto telefonico.*

**Mq 96/ € 120.000,00 – 9,4%= € 108.720,00; € /mq 1.132,50**

### **Comparabile 3:**

*Annuncio n.60681494 del 12/12/2022 AGENZIA TECNOCASA APPARTAMENTO Via Delle Cliniche: Nelle immediate vicinanze del Policlinico, del Corso Tukory e a pochi minuti da via Ernesto Basile, in stabile anni '50 composto da cinque piani complessivi, disponiamo di una soluzione posta al quarto piano con ascensore. L'appartamento si estende su una superficie di 130 mq ed è composto da: ampio ingresso, 3 camere da letto, cameretta, cucina-soggiorno, bagno e ripostiglio. L'immobile è in ottimo stato, l'intera superficie è caratterizzata da una pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in alluminio, quelli esterni sono in vetrocamera, la porta d'ingresso è blindata, gli impianti elettrico ed idrico sono stati rifatti. La zona è ben servita poiché il collegamento con il Corso Tukory garantisce l'immediata vicinanza ai servizi di prima necessità, quali: mezzi pubblici, supermarket, panificio, farmacie, scuole di diverso grado di istruzione. Ideale sia per chi vorrebbe investire nella locazione a studenti sia per chi cerca una soluzione per abitazione principale. Attualmente locato, è possibile visionarlo ogni giorno previo appuntamento telefonico. Vuoi ricevere maggiori informazioni e fissare un appuntamento? Contattaci allo 091.652.26.06 oppure sfrutta il nuovo servizio di contatto tramite WhatsApp al numero 331.80.54.072*

**Mq 130/ € 135.000,00 -9,4%; € 122.310,00; €/mq 940,84**

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 (€)	115.062,00	108.720,00	122.310,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	120	96	130	91,60	€/mq 940,84
Manutenzione (*)	0	1	0	1	€/mq 150,00
Livello piano	3	2	4	3	0,02% Va
Servizi igienici	1	1	1	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	0	1	€ 4.500,00

Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos	0	0	0	0	5% Va
ascensore	0	0	1	1	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	958,85	1.132,50	940,84	?	

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 150,00; -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: € 115.062,00: 120 mq= 958,85 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 108.720,00:96 mq = 1132,50 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 122.310,00:130 mq= 940,84 €/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 B: € 108.720,00x0,02= € 2174,40

-Prezzo marginale del comparabile A: € 122.310,00x0,02/(1+0,02)= € 2.398,23

*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 marginale del comparabile A: mq 120 x €/mq 150 = € 18.000,00

- Prezzo marginale del comparabile C: mq 130 x €/mq 200 = € 19.500,00

*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: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Si valuta per tutti i comparabili.

*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 comparabile A: € 115.062,00x 0,05 = € 5.753,10

- Prezzo marginale del comparabile B: € 108.720,00x 0,05 = € 5.436,00

*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 8.3-).

*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.

#### 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.

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Superficie (€/mq)	€ 940,84	€ 940,84	€ 940,84
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 18.000,00	-	- € 19.500,00
Livello piano	-	-€ 2.174,40	€ 2.398,23

Servizi igienici	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00
Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-	-
ascensore	- € 5.753,10	-€ 5.436,00	-

#### 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 indicato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)	115.062,00		108.720,00		122.310,00		-??-
Data	-	-	-	-	-	-	
Superficie	(91,6 -120) -28,40	-€ 26.719,85	(91,6-96) -4,40	- € 4.139,69	(91,6-130) -38,40	- € 36.128,25	91,60
Manutenzione	(1-0) +1	+€ 18.000,00	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+ € 19.500,00	
Livello piano	(3-3) -0	-	(3-2) +1	+ € 2.174,40	(3-4) -1	-€ 2.398,23	
Servizi igienici	(2-1) +1	+€ 4.000,00	(2-1) +1	+ € 4.000,00	(2-1) +1	+ € 4.000,00	
impiantistica	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-0) +1	+€ 4.500,00	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-1) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
ascensore	(1-0) +1	+ € 5.753,10	(1-0) +1	+ € 5.436,00	(1-1) 0	-	
Prezzo corretto		€ 120.595,25		€ 120.690,71		€ 116.579,98	
Prezzo <i>subject</i>							€ 119.288,64

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 120.690,71- € 116.579,98) / € 116.579,98x 100= 3,52 % 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: **€ 119.288,64** (€/mq 1.302,27).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata C4 microzona 2 -vedi allegato 9.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2022): superficie -lorda-, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 750,00; valore massimo: € 1.050,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni di tipo economico usato, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 766,00 ed €/mq 1.063,00 (vedi allegato 9.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA14" relativamente ad abitazioni di tipo economico -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 840,61 €/mq 1.004,34 media, massimo €/mq 1.168,06.

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

\*\*\*\*\*

#### **-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 (€ **119.288,64**) occorre detrarre

pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 4.886,51 (esclusa IVA).

Addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € 114.402,13 (€ 119.288,64-€ 4.886,51) e in c.t. € 114.000,00; valore lotto -diconsi € centoquattordicimila 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. 7) delle morosità condominiali pregresse.

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

**Valore immobile:**

€ 114.000,00 -10%= € 102.600,00 e in c.t. € 103.000,00 (diconsi euro centotremila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

**Valore Lotto E): quota 1/1 = € 103.000,00**

\*\*\*\*\*

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

L'immobile risulta pignorato con Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 per l'intero; il valore della quota indivisa coincide pertanto con l'intero lotto stimato.

\*\*\*\*\*

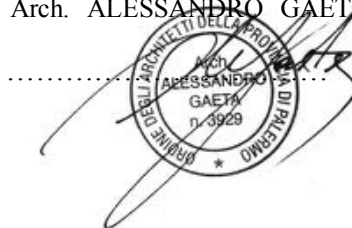
Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO E) che si compone di n° 63 pagine e n° 12 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

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 donazione in Notaio Lunetta rep.8551 del 12/09/2001;
- 5- Documentazione edilizia: 5.1 istanza accesso atti; 5.2. Titoli edilizi; 5.3 certificato di abitabilità; 5.4. Tavola progetto; 5.5 allegati progetto
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale ;
- 7- visure presso la Conservatoria dei RRII di Palermo
- 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. regolamento condominiale; 11.2. bilancio condominiale; 11.3. quote condominiali relative ad appartamento pignorato
- 12- Comunicazione con le parti; 12.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;