

*Studio di Architettura*  
*Arch. Paolo Pavone*  
*Via Matteo Bonello n. 72*  
*90139 Palermo*

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 341/ 2021 R.G. Es.

**PROMOSSA DA**

**HOIST ITALIA S.r.l.**

(rappresentati dall'Avv. Gianluca Cicconetti )

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. G. Es. n. 341/ 2021**

**LOTTO UNICO - Rev.01**

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di*  
*Palermo piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al*  
*fg. 49, p.lla 1848, sub. 17*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Grazia Giuffrida

**Esperto Estimatore.:** Arch. Paolo Pavone



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| A.01 Atto di compravendita in notar Giorgio Cardinale del 12.05.1971, rep. 58920/7909 .....                                       | 3  |
| A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;.....  | 3  |
| A.03 Elaborato grafico; .....   | 3  |
| A.04 Dossier fotografico con foto aerea e localizzazione; .....   | 3  |
| A.05 Visura per attestato di prestazione energetica;.....   | 3  |
| A.06 Documentazione urbanistica;.....   | 3  |
| A.07 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode; .....   | 3  |
| A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare; .....  | 3  |
| A.09 Quotazioni borsino immobiliare; .....  | 3  |
| A.10 Schema di valutazione; .....   | 3  |
| A.11 Pec Amministratore del Condominio di via Uditore 10/M; .....   | 3  |
| A.12 Ricevuta di consegna alle parti in causa. ....   | 3  |
| PREMESSA .....  | 3  |
| QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 6   | 6  |
| QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto..... | 9  |
| QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .   | 21 |
| QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....                                      | 23 |
| QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....                          | 23 |



|   |    |
|---|----|
| QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....            | 24 |
| QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....  | 32 |
| QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....  | 32 |
| QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...  | 32 |
| QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....   | 32 |
| QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. .... | 33 |
| QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. ....   | 33 |
| QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....                   | 40 |
| CONCLUSIONI .....   | 41 |



**ALLEGATI:**

**A.01 Atto di compravendita in notar Giorgio Cardinale del 12.05.1971, rep. 58920/7909**

**A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;**

**A.03 Elaborato grafico;**

**A.04 Dossier fotografico con foto aerea e localizzazione;**

**A.05 Visura per attestato di prestazione energetica;**

**A.06 Documentazione urbanistica;**

**A.07 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;**

**A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;**

**A.09 Quotazioni borsino immobiliare;**

**A.10 Schema di valutazione;**

**A.11 Pec Amministratore del Condominio di via Uditore 10/M;**

**A.12 Ricevuta di consegna alle parti in causa.**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA R. G. Es. n. 341/2021** promossa da **Hoist Italia Srl** , con sede in Roma, Via Gino Nais n. 16, in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. Clemente Reale, cod. fisc./p.iva n. 1289867100 quale mandataria con rappresentanza di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. difesa dall'Avv. Gianluca Cicconetti nei confronti di

[REDACTED]



**Hoist Italia Srl** , quale mandataria con rappresentanza di Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. è creditore nei confronti della parte esecutata della somma di **€ 57.670,26** oltre interessi e spese derivanti da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di PALERMO n.1556/2021 del 24.04.2012 /03.05.2012, munito di formula esecutiva in data 15.10.2012 il con la quale venivano condannati i sigg. [REDACTED] al pagamento della somma pari a **€ 49.589,63 oltre interessi e spese** in favore della TRC S.p.a.

In virtù di tale titolo è stata iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria di Palermo il 13/04/2021 ai nn.16761/1776 per € 50.861,63 a garanzia di € 49.589,63 contro [REDACTED] a favore TRC SPA con sede in ROMA sull'immobile in oggetto .

Con contratto del 16/04/2014 TRC SPA ha ceduto a Marte Spv Srl il credito suindicato. Con atto del 23/09/2019 Marte Spv Srl ha conferito procura speciale per il recupero del suddetto credito a Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. . Con atto del 23/09/2019 a sua volta Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. ha conferito procura speciale per il recupero del suddetto credito a **Hoist Italia Srl.**

Alla parte debitrice venne notificato **l'atto di precetto in data 22.04/03.05.2021 con il quale intimava il pagamento di € 57.670,26 e** rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 13.08.2021, poi per compiuta giacenza **l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:



- Intera piena proprietà di abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al fg. 49, p.lla 1848, sub. 17

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 20.09.2021 ai nn. 42664 R. gen. 33136 R. part. a favore di MARTE SPV SRL e contro [REDACTED], per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura su PCT risultano depositato atto di intervento del **6.07.2022** da parte di Agenzia delle Entrate-Riscossione -Agente della riscossione per la Provincia di PALERMO.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr.ssa Imperiale Valentina** con dispositivo del 13/05/2022 nominava il sottoscritto Arch. Paolo Pavone, il quale prestava giuramento di rito in data 18.05.2022, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.



**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’atto di compravendita in notar Giorgio Cardinale del 12.05.1971, rep. 58920/7909, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 04/06/1971 ai nn.19952/15403 con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato il bene in questione dai Sigg. [REDACTED]. (Cfr. Allegato n.1)

***Diritti reali dell'esecutato:***

- [REDACTED]

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

Unita immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: VIA UDITORE n. 10/M Piano 5°;
- Foglio:49
- Particella: 1848
- Sub. 17
- Categoria: A/2
- Superficie: Totale: 147 mq - Totale escluse aree scoperte : 140 mq



Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 10/03/2023 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia e del Sig. [REDACTED] è emerso che dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, risultavano delle difformità soprattutto riguardanti la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone, su cui è inoltre ubicata una cucina, sul retrospetto che verranno più dettagliatamente trattate nei capitoli successivi.

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito, non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto dal web.. (Cfr. Allegato n.2).





Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord-Est con via Uditore;
- Sud-Est con vano scala condominiale e appartamento adiacente dello stesso stabile identificato alla p.lla 1848 sub 18 di proprietà Caruso Maria;
- Sud-Ovest con corte interna;
- Nord-Ovest con appartamento appartenente ad altro corpo di fabbrica con identificato catastalmente al Fg. 49 p.lla 1758 con accesso dal civ.10/U.



**QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun****lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.****Lotto unico:*****Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di******Palermo piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al******fg. 49, p.lla 1848, sub. 17***

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella zona a centrale dell'area metropolitana, all'interno della V circoscrizione comunale - quartiere Uditore-Passo di Rigano, precisamente nella via Uditore all'altezza del civico 10/M. (Cfr. Allegato n.4).

La denominazione "Passo di Rigano" era già in uso all'inizio del XVII sec., probabilmente perché era vicino ad una montagna dove cresceva in abbondanza la pianta dell'origano. Il quartiere si trova nella zona soprannominata Palermo Nord, alla falde di Monte Cuccio, oltre la circonvallazione di Palermo. Fino agli anni sessanta l'area era una borgata circondata da ampie campagne ben distante dal centro della città, il suo sviluppo si deve agli anni settanta durante il cosiddetto Sacco di Palermo durante il quale venne velocemente urbanizzata ed ha acquisito la conformazione attuale. Una buona parte dell'area non venne tuttavia toccata dai danni del sacco di Palermo, rendendo possibile vedere scorci di campagna che danno un'idea di come appariva la zona prima del boom edilizio. Nell'ultimo decennio, la costruzione negli spazi destinati all'uso agricolo è ricominciata e il quartiere si sta nuovamente evolvendo. In tempi recenti il quartiere ha visto la costruzione della linea 2 della



Rete tranviaria di Palermo che taglia in due il tracciato della via Uditore. Il quartiere include la storica borgata dell'Uditore e dal 2012 ad oggi è stato sensibilmente valorizzato dalla nascita dell'omonimo Parco pubblico ad accesso gratuito, Parco Uditore – “Parco della Memoria e della Legalità”.

La zona, è ben collegata dalla via Leonardo Da Vinci che si raccorda con via Regione Siciliana che permette l'inserimento con l'autostrada A19 Palermo/Catania e A29 Palermo/Mazara del Vallo, mentre i collegamenti pubblici vengono assicurati tramite i bus urbani (linea 422, 462) e dalla linea Tramviaria.

Il complesso edilizio ad angolo tra le via Uditore e Leonardo Da Vinci, si compone di 3 differenti corpi di fabbrica B1-B2-B3, ciascuno dei quali è dotato di scala autonoma; l'edificio denominato B2, avente accesso dal numero civico 10/M di via Uditore, di cui fa parte l'appartamento in questione, è composto di un piano cantinato, piano terra e otto piani soprastanti oltre attico, realizzati con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento e destinati a civile abitazione.. Ciascun piano è servito da una unica scala con vano ascensore e da n.2 appartamenti L'appartamento oggetto del pignoramento si trova al quinto piano salendo le scale a sinistra e fa parte del corpo edilizio denominato “ lotto B 2 K22” realizzato a Palermo dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] nel 1971 facente parte di una lottizzazione approvata dalla C.E. del 12/06/1964. L'edificio è stato realizzato con licenza edile n.651 del 31/07/1968 successivamente variata con licenza edile n.468 del 13/06/1970 con la quale si autorizzavano le variazioni nella distribuzione interna di tutti i piani e un diverso studio del prospetto.



Per la suddetta variante è stata espresso parere favorevole nella seduta del

10/03/1970. Il fabbricato è stato ultimato con certificato del 19/01/1971 e

dichiarato abitabile ed agibile con certificato del 17/02/1971 prot. n.2317.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq

146,50 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 139,30;
- Circa mq 7,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi rispettivamente estesi mq 10,50 + mq 12,90 valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva balconi pari a mq 23,40.

L'unità immobiliare è composta da un ampio ambiente costituito da ingresso-

soggiorno con una zona living e cucina, nello specifico, varcata la soglia

d'ingresso a sinistra è posta la zona living con finestra e balcone sul prospet-

to principale, a destra dell'ingresso è posta la zona pranzo-cucina con acces-

so ad un ampio balcone chiuso a veranda, sul retro prospetto, dove è realiz-

zata una cucina dotata di fuochi e lavello e a seguire una zona lavanderia; in

tale veranda ed è ubicata la caldaia; da una porta scorrevole si accede ad un

corridoio che disimpegna la zona notte costituita in successione partendo da

sinistra da un ampio w.c. doccia con finestra sulla veranda, da una stanza

da letto con porta-finestra sulla veranda, un piccolo locale di sgombero cieco,

mentre a destra una seconda stanza da letto con finestra su via Uditore. Non

tutti gli ambienti allo stato attuale sono dotati di aerazione e illuminazione

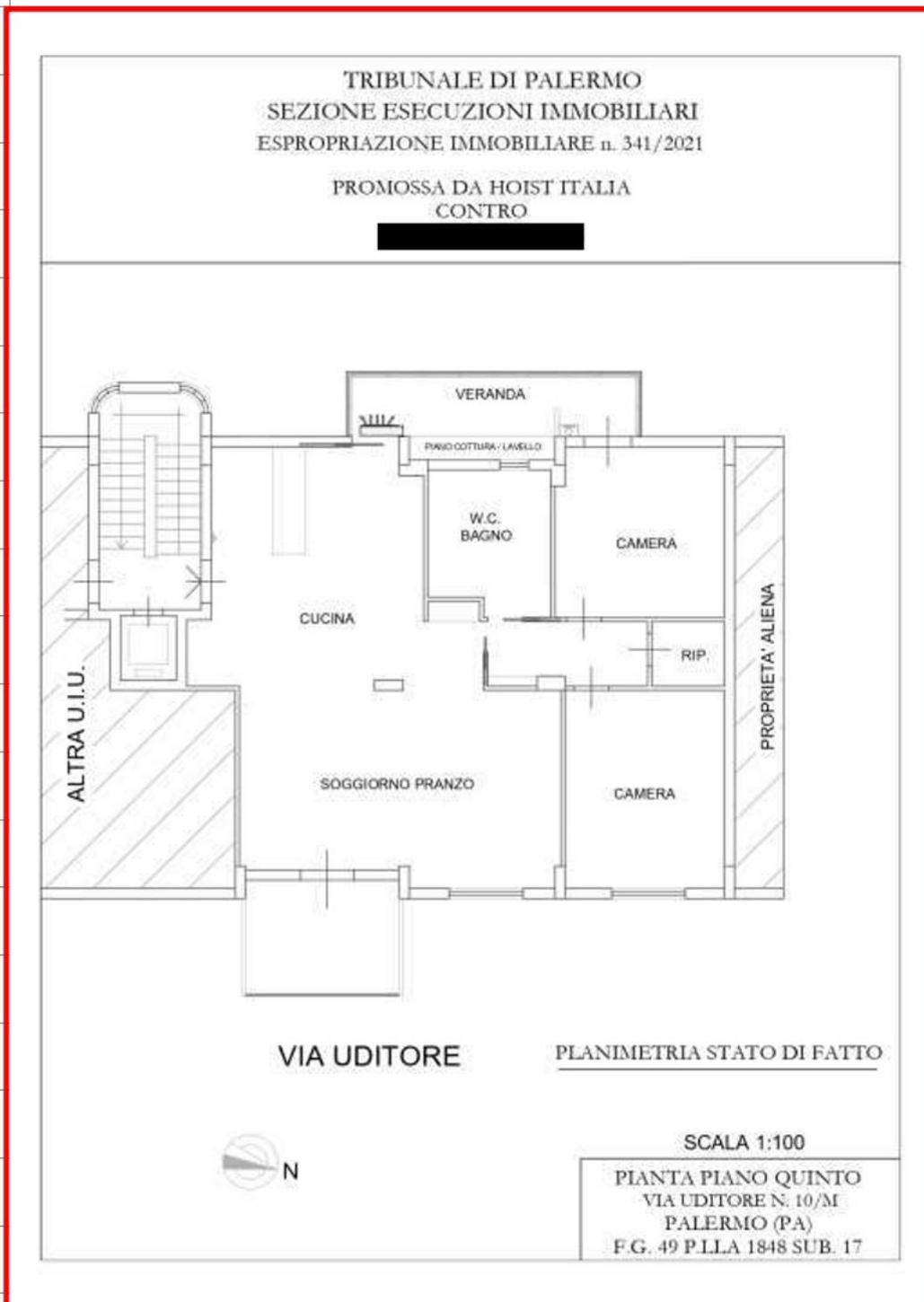
naturale ( una camera da letto e il W.C. prendono luce ed aria alla veranda) ;

l'unità ha un altezza interna di ml. 3,00. Si può asserire che l'unità nel suo



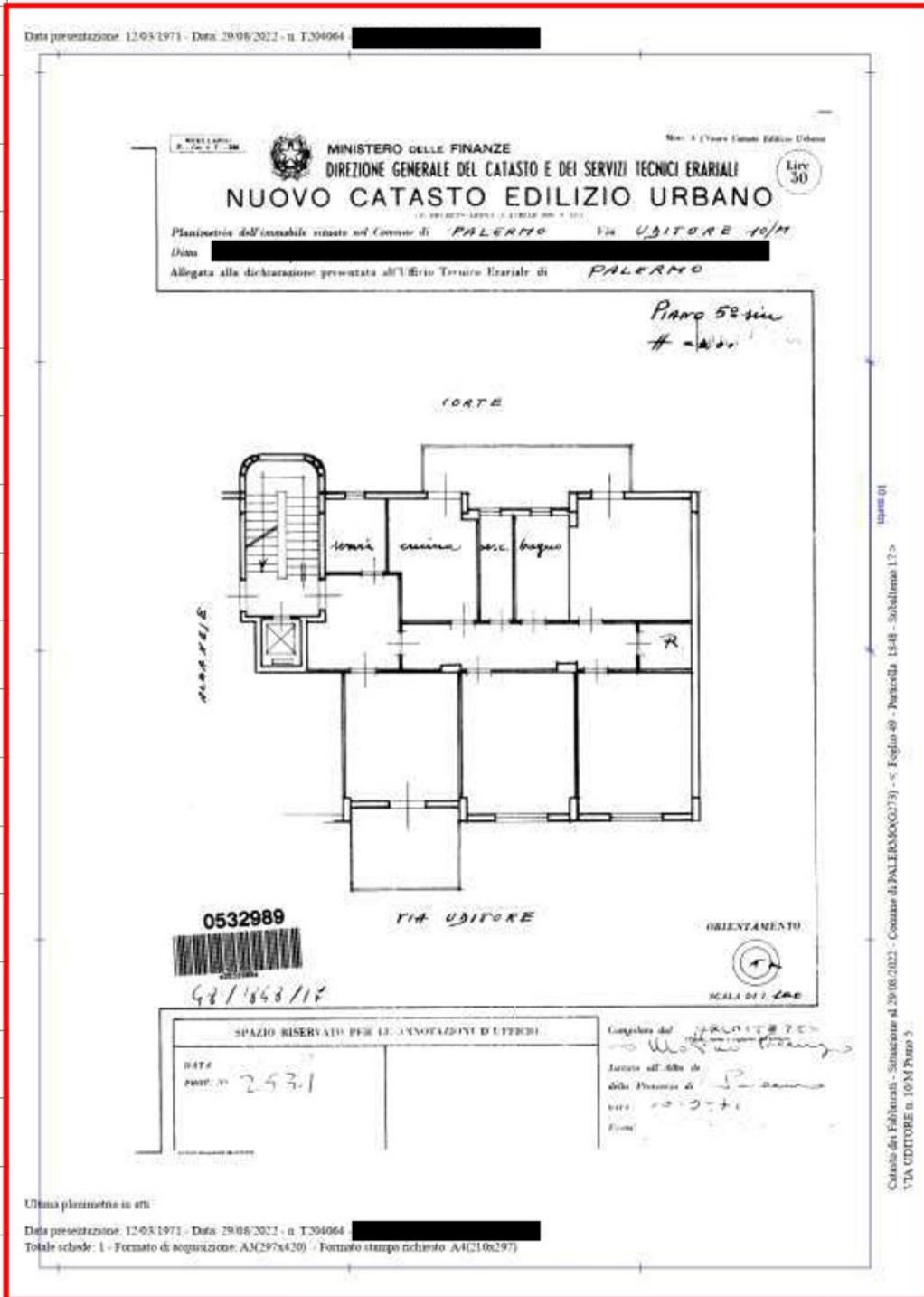
insieme risulta in buone di manutenzione e conservazione, si sono rilevati problemi di umidità da condensa nel controsoffitto in gesso della zona doccia del servizio igienico. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in P.V.C.; gli infissi interni sono in legno.





**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 03)





Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)

**Report Fotografico - Esterni** (Cfr. allegato n. 04)



Viste varie da Via Uditore





Vista sull'atrio interno condominiale



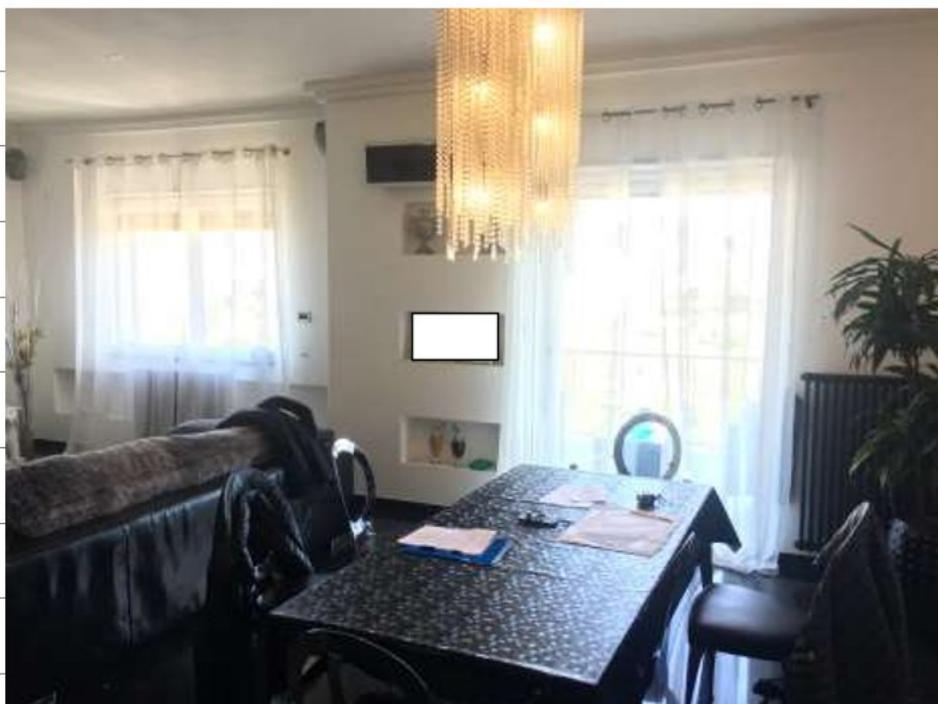
Portone di ingresso al civico 10/M di via Uditore



**Report Fotografico – Interni** (Cfr. allegato n. 04)

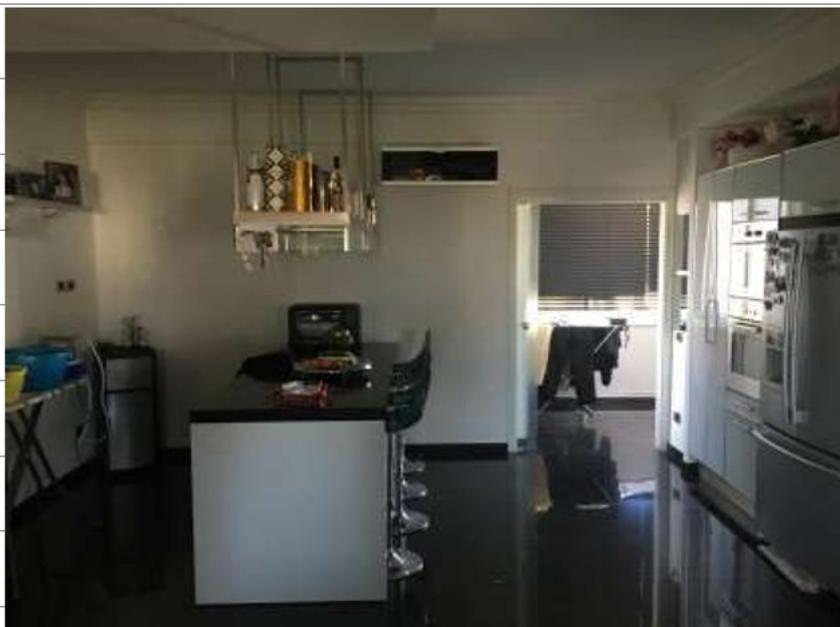


Ingresso disimpegno



Zona Living



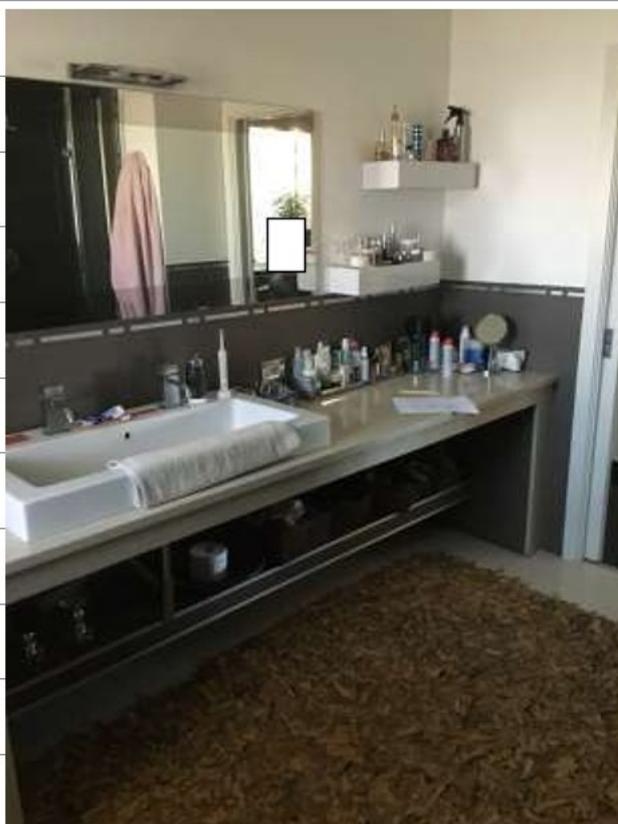


Cucina



Balcone chiusa a veranda dove è ricavata la cucina





w.c. doccia



Camera letto



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano rifiniti con intonaco tipo plastico;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti, in gran parte riquadrati con controsoffitti in gesso, risultano definite con intonaco del tipo civile; i pavimenti in gran parte sono in marmo, una camera da letto presenta il pavimento in parquet;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente; non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** sono presenti climatizzatori;
- **Impianto di alimentazione del gas** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità; l'abitazione è allacciata alla rete di distribuzione del gas cittadino;;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:** , è presente l'impianto di riscaldamento; l'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di ACS.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si



trovano in normali condizioni di uso e manutenzione.

**Report Fotografico impianti tecnologici:**



**Pertinenze e servitù:** ////////////////

**Principali dotazioni condominiali:** ////////////////

**Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta presente **l'attestato di prestazione energetica.** (Cfr. Allegato n. 5).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità da cui è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.



Comune di Palermo ( Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio 49, particella 1848, subalterno 17 – A/2 Abitazioni di tipo civile**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/03/1971, prot. n. 000002531.

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 30.06.1987 ad oggi:

•

•

•

Durante le operazioni peritali, svolte in data del 10/03/2023, è emerso che dal raffronto tra la planimetria catastale d'impianto (12/03/1971) e lo stato dei luoghi, l'unità immobiliare presenta alcune difformità, relazionate nei successivi paragrafi.

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della pratica DocFa, l'importo stimato per la regolarizzazione delle difformità ammonta a **850,00 € (Valore A)** comprensivi di IVA,



onorario e tributi catastali

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico  
- descrittivo del lotto.**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di  
Palermo piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al  
fg. 49, p.lla 1848, sub. 17** – confina a :

- Nord-Est con via Uditore;
- Sud-Est con vano scala condominiale e appartamento adiacente dello stesso stabile identificato alla particella 1848 sub 18 di proprietà Caruso Maria;
- Sud-Ovest con corte interna;
- Nord-Ovest con appartamento appartenente ad altro corpo di fabbrica con identificato catastalmente al foglio 49 particella 1758 con accesso dal civ.10/U;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; è stata rilasciata dal Comune di Palermo licenza edile n.651 del 31/07/1968 successivamente variata con licenza edile n.468 del 13/06/1970, successivamente è stato rilasciato il certificato di abitabilità del 17/02/1971 prot. n.2317.L'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:



Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo

piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al fg. 49, p.lla 1848, sub. 17

L'unità è pervenuta alla parte esecutata in forza dell'atto di compravendita in notar Giorgio Cardinale del 12.05.1971, rep. 58920/7909, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 04/06/1971 ai nn.19952/15403 con il quale

il sig. [REDACTED] ha acquistato il bene in questione dai Sigg. [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalla documentazione estrapolata dal Sue - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Palermo, risulta che l'edificio denominato B2 nell'isolato K22 di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato in forza della licenza edile n.651 del 31/07/1968 successivamente variata con licenza edile n.468 del 13/06/1970 rilasciata dal Comune di Palermo, con la quale si autorizzavano le variazioni nella distribuzione interna di tutti i piani e un diverso studio del prospetto. Per la suddetta variante è stata espresso parere favorevole nella seduta del 10/03/1970. Il fabbricato è stato ultimato con certificato del 19/01/1971 e dichiarato abitabile ed agibile con certificato del 17/02/1971 prot. n.2317.

La planimetria catastale risulta corrispondente alla planimetria di progetto approvata dalla C.E. nella seduta del 10/03/1970.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, con-



frontando quanto rilevato con la planimetria di progetto approvata nella seduta del 10/03/1970, si è rilevata la presenza di alcune difformità come di seguito riportato:

1. chiusura del balcone, posto sul retro prospetto prospiciente realizzando una veranda con struttura precaria in alluminio e vetro, al cui interno sono state realizzate una cucina con muretto in muratura con relativi impianti tecnologici;
2. modifiche nel retro-prospetto : risulta chiusa solamente dall'interno, ma visibile esternamente, una finestra sullo spazio adibito alla zona cucina, risulta chiusa una finestra del w.c. doccia, presente nella planimetria di progetto, è stata modificata la porta finestra di accesso alla veranda dalla cucina con un infisso scorrevole in vetro;
3. modifiche nella distribuzione interna: risulta la demolizione dei tramezzi che delimitavano l'ingresso, la zona cucina, e la zona soggiorno, Il tramezzo che delimitava in origine un piccolo w.c. con il w.c. bagno è stato demolito realizzando un unico w.c. doccia .

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare si dovrà procedere con tre distinti percorsi in base alla tipologia di discrasia riscontrata.

In merito al **Punto 1**, per quanto attiene l'ampliamento realizzato nel balcone con la realizzazione di una veranda in struttura precaria, si dovrà procedere alla presentazione della **Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.04/2003** - Tale veranda dovrà essere preliminarmente ridotta, in corrispondenza dell'apertura della camera da letto per le motivazioni riportate ai punti successivi; si stima che la veranda una volta ridimensionata si possa



considerare pari a mq 9,00.

Nel caso di comunicazione a lavori terminati, si dovranno versare ai diritti di istruttoria pari ad € 150,00, oltre il versamento di € 25,00/mq di superficie realizzata, che in base alle verifiche eseguite è quantificabile in 375,00

In merito alle difformità **di cui ai punti 1 e 2** si dovrà procedere con la messa in pristino dell'immobile, tramite la riapertura delle n. 2 finestre sul retro prospetto come da progetto approvato dalla C.E. in data 10/03/19701 e allegato alla Licenza Edilizia, il tutto con il rimontaggio degli stessi nel nuovo vano che sarà ripristinato, con l'inserimento di nuovi telai e rifacimento finiture.

Dovrà inoltre procedersi alla messa in pristino della porta finestra di accesso alla veranda dalla zona cucina. La cucina con relativo muretto in muratura dovrà essere rimossa così come gli impianti tecnologici e dovrà essere ripristinato il muro di prospetto.

Si dovrà inoltre procedere allo smontaggio parziale della veranda su retroprospetto, limitatamente alla porzione che chiude il vano porta-finestra della stanza da letto in quanto la chiusura a veranda non garantisce l'areazione minima del vano letto. Per quanto riguarda il w.c. doccia le cui finestre prospettano all'interno della veranda al fine di garantire l'areazione minima dovrà essere realizzato un impianto di estrazione d'aria forzata.

Il costo complessivo per il ripristino e/o regolarizzazione delle opere difformi inerenti è stato stimato a corpo € 4.000,00 oltre IVA al 22%.

In merito al **Punto 3**, ovvero alla diversa distribuzione degli spazi interni, si procederà alla redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseve-



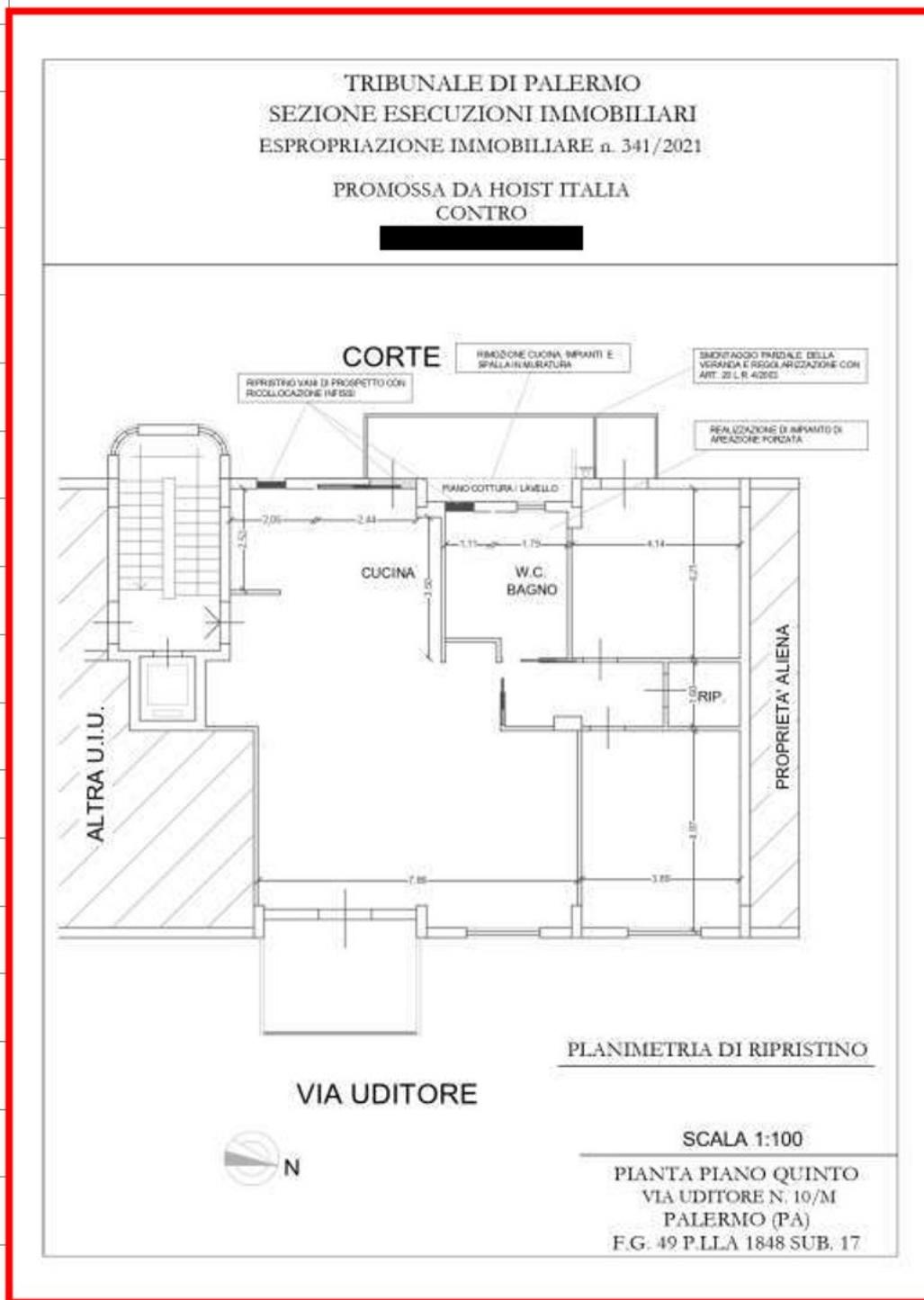
rata - **CILA Tardiva**, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardino parti strutturali."*

Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di 1.150,00 €.

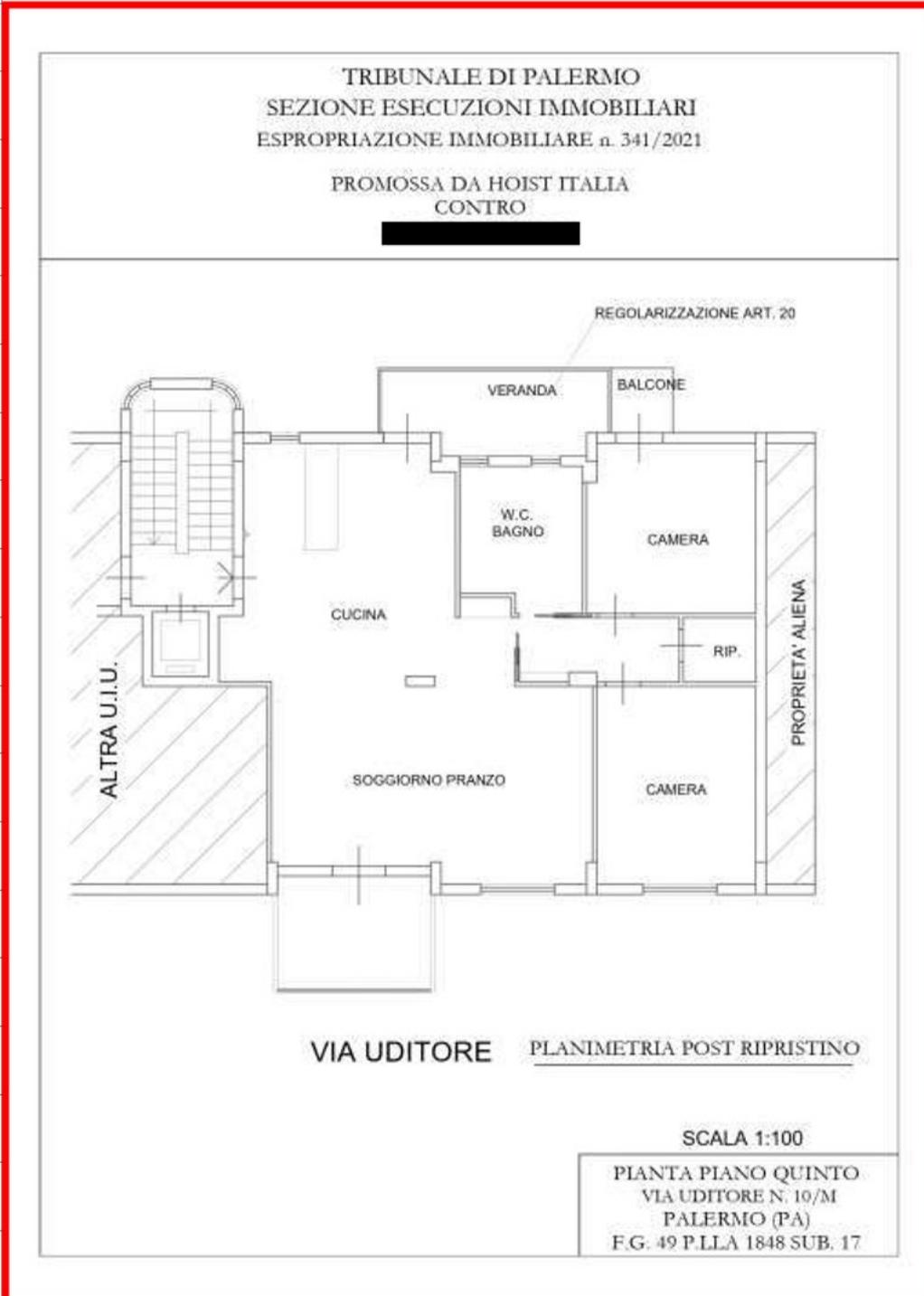
Il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali, a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune (per CILA tardiva e pratica ex art.20 della L.R. n.04/2003) e per la Direzione Lavori stimato dal sottoscritto per un importo complessivo pari a € 3.000,00, che sommati ai precedenti, in C.T. risultano **€ 8.550,00 (Valore B).**



**Planimetria di ripristino** (Cfr. Allegato n. 03)



**Planimetria dopo gli interventi di ripristino** (Cfr. Allegato n. 03)



\*\*\*\*\*



**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Nello strumento urbanistico vigente: "Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo", approvato con D.Dir.n.558/D.R.U. del 29.07.02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13/03/02, pubblicato sulla G.U.R.S. n.13 del 22.03.02, dei cui elaborati adeguati il Consiglio ha preso atto con delibera n.7 del 21/04/04, l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è individuato come:

Zona Territoriale Omogenea **B3 "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq."** - nelle zone b3 sono ammessi ;

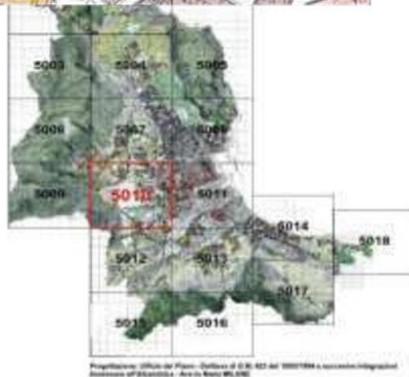
1. *gli interventi di cui all'art. 7, comma 1. ovvero gli interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade."*
2. *Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.*  
  
*La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.*



3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.

4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.



-  **B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo
-  **B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate
-  **B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare
-  **B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.
-  **B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.
-  **B4a** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.
-  **B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.
-  **B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -



**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**Stato di possesso:** Allo stato attuale l'immobile è detenuto dal sig. [REDACTED] unitamente alla moglie [REDACTED], dove gli stessi risultano residenti .

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti; mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge ;non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; non è stato riscontrato il regolamento condominiale trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** pesi od oneri di altro tipo.

\*\*\*\*\*



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

Dal prospetto delle spese condominiali ricevuto con pec del 13/06/2023 (cfr. allegato n.11) dall'amministrazione del Condominio di via Uditore 10/M, nella persona dell'amministratore pro-tempore Rag. Giorgio Cannariato, si è potuto appurare che risultano spese ordinarie e straordinarie a partire dal 2013 fino all'attualità per un totale di € 9.227,99. Sulla scorta dell'estratto conto aggiornato al 13 giugno 2023 risulta che:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) risulta pari a circa € 41,00 oltre le spese variabili relative ai consumi idrici;
- non risultano spese straordinarie già deliberate in assemblea condominiale;
- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di redazione dell'elaborato peritale calcolate dall'estratto conto a partite da giugno 2021 a giugno 2023 risultano pari ad **1.987,76 € (Valore C)**;
- Non risultano procedimenti giudiziari in corso.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

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



Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni



economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni di tipo civile**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che per la zona in questione : Periferica/DI BLASIRUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO-BADIA-MICHELANGELO-MANDALA oscilla da un minimo di **€ 1.050,00/mq** ad un massimo di **€ 1.450,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espansione del centro abitato abitazioni in stabili di prima fascia riporta un prezzo minimo di 1.119,00 €/mq - un prezzo massimo di 1.611,00 €/mq -



prezzo medio 1.365,00 €/mq - (cfr. allegato n. 09);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1.600,00 €**

Superficie commerciale lorda di mq = 146,50

Prezzo unitario = **1.600,00 €**

Si ottiene : mq 146,50 x **1.600,00 € = 234.400,00 € (Valore E)**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (età 41- 60 anni - stato ottimo - edificio signorile): 0,80

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione **cata-stale** pari ad un importo di **850,00 € (Valore A)**;
- Il costo necessario per la definizione della pratica **urbanistica** e messa in pristino dell'unità pari ad un importo di **€ 8.550,00 (Valore B)**;
- Gli oneri condominiali , pari ad un importo di circa **1.987,76 € (Valore C)**;
- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad un importo di **€ 250,00 (Valore D)**;

resta così determinato:

$$\begin{aligned} & \text{Valore E} \times 0,75 - \text{Valore A} - \text{Valore B} - \text{Valore C} - \text{Valore D} = \\ & 234.400,00 \text{ €} \times 0,80 - 850,00 \text{ €} - \text{€} 8.550,00 - 1.987,76 \text{ €} - \text{€} 250,00 = \\ & \mathbf{175.882,14 \text{ € in c.t. } 176.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili – La Valutazione degli Immobili – Tecnici 24 – Il Sole 24Ore”



In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.



| DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO<br>BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE  |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
|---|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|--|--------------|-------------|---|------------|
| LINK DI RIFERIMENTO   | TIPOLOGIA                        | COEFF. MERCANTILE     | STATO DI CONSERVAZIONE             | * Tempo vendita ipotizzato   | SUPERFICIE MQ  | VALORE       | VALORE €/MQ | Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia |            |
| <a href="https://www.nestoria.it/detail-int/0000005810113673004061277/title/7/1-11?serpUId=&amp;pt=2&amp;ot=1&amp;l=via-giuseppe-">https://www.nestoria.it/detail-int/0000005810113673004061277/title/7/1-11?serpUId=&amp;pt=2&amp;ot=1&amp;l=via-giuseppe-</a> | Abitazioni di tipo civile        |                       | 1 Normale                          | 12-24 mesi                   | 149,00   | € 258.000,00 | € 1.731,54  | € 1.558,39  |            |
| <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/101882022/">https://www.immobiliare.it/annunci/101882022/</a>   | Abitazioni di tipo civile        |                       | 1 Normale                          | 12-24 mesi                   | 128,00   | € 210.000,00 | € 1.640,63  | € 1.476,56  |            |
| <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/103694666/">https://www.immobiliare.it/annunci/103694666/</a>   | Abitazioni di tipo civile        |                       | 1 Normale                          | 12-24 mesi                   | 108,00   | € 185.000,00 | € 1.712,96  | € 1.541,67  |            |
| VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE   |                                  |                       | € 1.640,63                         |                              | VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE   |              |             | € 1.695,04  | € 1.525,54 |
| VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE  |                                  |                       | € 1.695,04                         |                              |  |              |             |   |            |
| VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE  |                                  |                       | € 1.731,54                         |                              |  |              |             |   |            |
| DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO   |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
| Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2022.  |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
| Fascia: Periferica  |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
| Zona: Di Blasi-Ruggieri-Da Vinci-Angelico-Michelangelo-Mandala  |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
| Tipologia prevalente: Abitazioni civili   |                                  |                       |                                    | Destinazione: Residenziale   |  |              |             |   |            |
| Tipologia   | Stato conservativo               | Valore Mercato (€/mq) |                                    | Superficie (L/N)             |  |              |             |   |            |
|   |                                  | MIN                   | MAX                                |                              |  |              |             |   |            |
| abitazioni civili   | Normale                          | 1050,00€/mq           | 1450,00€/mq                        | L                            |  |              |             |   |            |
| Borsino Immobiliare   |                                  |                       |                                    |                              |  |              |             |   |            |
| abitazioni civili (in buono stato)  | 2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA          | 1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) | Quotazioni & Rendimenti 2023 | * Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio |              |             |   |            |
|   | 1.119,00 €/mq                    | 1.365,00 €/mq         | 1.611,00 €/mq                      |                              |  |              |             |   |            |

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 15% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad € 1.695,04 applicando uno sconto contrattazione **10%**

**Valore €/mq x Aliquota di riduzione=**

**€ 1.695,04 - 10% = € 1.525,54**



| <b>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>   |   |                   |                   |                        |  |                           |   |  |
|--|---|-------------------|-------------------|------------------------|--|---------------------------|---|--|
| Descrizione immobile e destinazione  | Piano   | S.L.P.            | Coeff. Mercantile | Superficie Commerciale | Valore Unitario medio Metodo dei comparabili | Valore Attuale di Mercato | Valore Unitario                               |  |
| Foglio 49 Particella 1848 Sub. 17 - Appartamento   | 5   | 139,30 mq.        | 1,00              | 139,30 mq.             | 1.525,54 €/mq.                               | € 212.507,65              | € 1.525,54                                    |  |
| Foglio 49 Particella 1848 Sub. 17 - Balconi  | 5   | 23,40 mq.         | 0,30              | 7,02 mq.               | 1.525,54 €/mq.                               | € 10.709,29               | € 457,66                                      |  |
|  |   | <b>162,70 mq.</b> |                   | <b>146,32 mq.</b>      |  | <b>€ 223.216,94</b>       |   |  |
| <b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI comparabili</b>                                     |   |                   |                   |                        |  | <b>€ 223.500,00</b>       |   |  |
| <b>CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE</b>        |   |                   |                   |                        |  | <b>% APPLICATA</b>        | <b>QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO</b> |  |
| 1)   | CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE  |                   |                   |                        |  | -2,00%                    | -€ 4.470,00                                   |  |
| 2)   | CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE   |                   |                   |                        |  | -2,00%                    | -€ 4.470,00                                   |  |
| 3)   | CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI   |                   |                   |                        |  | -2,00%                    | -€ 4.470,00                                   |  |
| 4)   | VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'  |                   |                   |                        |  | 3,00%                     | € 6.705,00                                    |  |
| 5)   | SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI  |                   |                   |                        |  | 1,00%                     | € 2.235,00                                    |  |
| 6)   | Distanza da collegamenti stradali e di scorrimento veloce                         |                   |                   |                        |  | 0,00%                     | € 0,00  |  |
| 7)   | CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'                           |                   |                   |                        |  | 0,00%                     | € 0,00  |  |
| 8)   | CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE                             |                   |                   |                        |  | 0,00%                     | € 0,00  |  |
| 9)   | FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'  |                   |                   |                        |  | 0,00%                     | € 0,00  |  |
| 10)  | DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE (RIPRISTINO) |                   |                   |                        |  | -5,00%                    | -€ 11.175,00                                  |  |
| <b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>                                |   |                   |                   |                        |  | <b>-7,00%</b>             | <b>-€ 15.645,00</b>                           |  |
| <b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b><br>(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA) |   |                   |                   |                        | <b>1.421,54 €/mq.</b>                        | <b>€ 208.000,00</b>       |   |  |

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 10,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 208.000,00 €(Metodo 2).



In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

**(Metodo 1+ Metodo 2 ) / 2**

**= (176.000,00 € + 208.000,00 €) / 2 = € 192.000,00**

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

Valore Unità - 5% = € 192.000,00 - 5= € 182.400,00

in c.t. € 183.000,00

**(leggasi euro CENTOTTANTATREMILA /00)**

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

| <b>IMMOBILE</b>   | <b>CONSISTENZA</b>      | <b>VALORE</b>       |
|---|-------------------------|---------------------|
|   | <i>sup. comm. lorda</i> | <b>STIMATO</b>      |
| Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo piano 5, Via Uditore n. 10/M, censita al Catasto Fabbricati al fg. 49, p.lla 1848, sub. 17 | <b>Mq 146,50</b>        | <b>€ 183.000,00</b> |

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 07 settembre 2023

L'Esperto Estimatore

Arch. Paolo Pavone

