

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Alessia Lupo

PERIZIA DI STIMA LOTTO 2

*Abitazione piano terra
Baglio Lucchicelli snc, Palermo (sub. 1).*

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 240/2019

PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO

“A”

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo
cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	10
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	20
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	22
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	23
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	24
7. STATO DI POSSESSO	28
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	30
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	30
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	30
12.VALUTAZIONE DEL BENE	30
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	47
ELENCO ALLEGATI	48



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Carlo Bavetta, a favore di "UNICREDIT S.P.A. e per essa PRISMA SPV S.R.L. E DOVALUE S.P.A. (GIÀ DOBANK S.P.A.)" contro il Sig. "A" (notificato in data 26.04.2019 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 23.05.2019 ai nn. 21660/16461), è la piena proprietà dei seguenti beni:

- Casa unifamiliare sita a Palermo in Via Lucchicelli (oggi Baglio Lucchicelli) n. 14, piano 2, 3 e 4. Foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/5 (oggi A/4), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 55,78 (oggi € 86,76);
- due vani terrani costituenti pertinenza del suddetto immobile siti in Via B. Lungamielli n. 10 (oggi Baglio Lucchicelli n. 10), piano T. Foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 27,89.

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. "A".

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme agli accessi in loco nei giorni 24 novembre, 07 e 30 dicembre 2020, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Abitazione piano terra
Baglio Lucchicelli snc, Palermo (sub. 1).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 25.06.2020 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da "UNICREDIT S.P.A. e per essa PRISMA SPV S.R.L.", contro "A", iscritta al RGE n. 240/2019, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

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

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Avv. Alessandro D'Avenia, dei due moduli di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 20.10.2020 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati per entrambi gli immobili "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 28.09.2020 **All. 3**) e dell'estratto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato (acquisiti dalla scrivente in data 09.11.2020 **All. 1** previa richiesta a mezzo pec all'Avv. C Bavetta).

Nei moduli si riportava quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché il debitore ha la piena proprietà dei beni (il Sig. "A" risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, al momento dell'acquisto avvenuto in data 07.02.2006 lo stesso risultava essere celibe);
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini che risale sino all'atto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento per entrambi i beni indicati nell'atto di pignoramento e più precisamente *Atto di compravendita* del 23.02.1971 in Notar Vincenzo Guccione rep. n. 7848 reg. il 06.03.1971 al n. 875.



ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24.11.2020 alle ore 10,45 presso il compendio pignorato previa comunicazione a mezzo raccomandata del 12.11.2020.

Nel corso della suddetta visita si accertava l'assenza del debitore e pertanto si concordava con il delegato il rinvio delle operazioni a data da destinarsi.

A seguito di successivi contatti intrapresi con il Sig. "A" si dava inizio alle operazioni in data 07.12.2020 alla presenza del custode giudiziario e del Sig. "B" il quale dichiarava di intervenire per conto del figlio, debitore esecutato, residente in altra regione per motivi di lavoro.

Per le future comunicazioni la scrivente riceveva dal debitore esecutato il proprio indirizzo e-mail.

Indi si procedeva all'accertamento dello stato dei luoghi e si provvedeva al rilievo fotografico e metrico della casa unifamiliare sita al piano 2, 3 e 4 (LOTTO 1).

In merito al bene oggetto della presente ubicato al piano terra (LOTTO 2), si accertava da subito il crollo parziale del controsoffitto in cannucciato e gesso del vano d'ingresso, rimandando l'approfondimento delle condizioni strutturali ad un successivo sopralluogo. Il custode in proposito, stante il rischio di ulteriori crolli procedeva a diffidare il Sig. "B" dall'accedere all'interno dei detti vani invitandolo a consegnare le relative chiavi.

In data 30.12.2020 la scrivente, unitamente ad un operaio di fiducia, si recava nuovamente sui luoghi ed eseguiva un controllo percussivo del controsoffitto che metteva in evidenza lo stato di precarietà dello stesso poiché sotto la sollecitazione di colpi continuava a cadere. I presenti appuravano inoltre, la presenza di materiale di risulta (tavole di legno, tubo in amianto, pietre, calcinacci, etc.) nell'intercapedine tra il controsoffitto ed il solaio soprastante in legno il cui peso gravava sul controsoffitto stesso. Dal foro formatosi dal crollo del controsoffitto la scrivente riusciva ad eseguire un rilievo fotografico del solaio in legno soprastante. Contestualmente si provvedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare prendendo appunti su fogli separati (**AII. 2**).

Nei giorni successivi ai sopralluoghi, esaminando la suddetta documentazione fotografica, l'Esperto riscontrava una situazione strutturale più complessa: dalle foto emergeva infatti, che il solaio in legno era stato oggetto di un intervento arbitrario consistente nell'inserimento di una tubazione in pvc di scarico del piano soprastante, mediante il taglio del tavolato ormai non più sostenuto dalle travi principali. Da una foto emergeva inoltre, che il suddetto tavolato poggiava parzialmente su una tavola di legno gravante sui travetti del controsoffitto.



Ritenendo la situazione di estrema precarietà strutturale, considerato altresì il regolare uso abitativo del piano soprastante, la scrivente riteneva opportuno informare il custode giudiziario con PEC del 07.01.2021, invitandolo a richiedere l'intervento da parte dei Vigili del Fuoco al fine di scongiurare un possibile cedimento del solaio e salvaguardare l'incolumità dei residenti (**All. 12**).

A seguito della tempestiva segnalazione al suddetto Comando Provinciale da parte dell'Avv. D'Avenia si procedeva ad un intervento congiunto in data 08.01.2021 alle ore 15.40 (Rapporto n. 214/1). In tale sede il personale VVF appurava quanto già valutato dalla scrivente ed inoltre accertava un avanzato stato di degrado del legno costituente le parti del solaio per effetto di tarli.

Nella relazione d'intervento acquisita il 20.01.21, a seguito di richiesta avanzata a mezzo pec il 18.01.2021 (**All. 13**), il Responsabile del Servizio riportava quanto segue: *il solaio non presenta apparenti segni di cedimento. All'uopo non è stato possibile effettuare una verifica al piano soprastante per constatare il tipo d'intervento fatto su detto solaio a causa dell'assenza del proprietario di cui non sono note le generalità. A tutela della pubblica e privata incolumità, è pertanto necessario ed urgente, a cura di chi di dovere e sotto direzione tecnica qualificata, fatte salve le eventuali autorizzazioni di legge, disporre le conseguenti opere di ripristino e consolidamento delle parti interessate subordinandoli a una preventiva accurata verifica tecnica sulle condizioni di staticità del solaio di cui non è stato possibile avere informazioni per i motivi sopraesposti. In attesa che ciò venga compiuto è necessario altresì disporre inibizione all'uso dell'immobile in questione unitamente al locale soprastante dell'unità abitativa al piano primo.*

A conclusione il Responsabile invitava l'Autorità Comunale in indirizzo (Sindaco del Comune di Palermo e Ufficio Edilizia Pubblica del Comune di Palermo U.O. "Edilizia fortemente degradata post bellica e contemporanea") a voler intraprendere tutti i provvedimenti contingibili e urgenti di competenza che riterrà necessari al fine di ripristinare in via definitiva le condizioni di sicurezza richieste (**All. 14**).

Alla luce di quanto sopra la sottoscritta riteneva opportuno informare il custode giudiziario con pec del 21.01.2021 (**All. 15**) e la S.V.I. con nota del 26.01.2020.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria), l'Archivio Notarile (visione atto di compravendita) e presso gli Uffici tecnici del comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata istanza per visione e copia atti presso l'agenzia del territorio in data 26.02.2021 (istanza per planimetria catastale d'impianto **All. 6**); nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 234129 del 24.03.2021 (**All. 10**).



La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 240/2019 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.

- L'esecutato Sig. "A" ha la piena proprietà per 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.
Il suddetto diritto reale è in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del 07.02.2006 rep. n. 50631 racc. n. 18049 in notaio M. Orlando (trascritto IL 20.02.2006 ai nn. 10562/5212) ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.
- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che i beni oggetto di procedura esecutiva sono i seguenti:
 - **casa unifamiliare sita a Palermo in Via Lucchicelli (oggi Baglio Lucchicelli) n. 14, piano 2, 3 e 4. Foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/5 (oggi A/4), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 55,78 (oggi € 86,76);**
 - **due vani terrani costituenti pertinenza del suddetto immobile siti in Via B. Lungamielli n. 10 (oggi Baglio Lucchicelli n. 10), piano T. Foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 27,89.**



I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

Si precisa che l'immobile di piano terra risulta essere in loco senza numero civico.

RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto.



Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google maps.

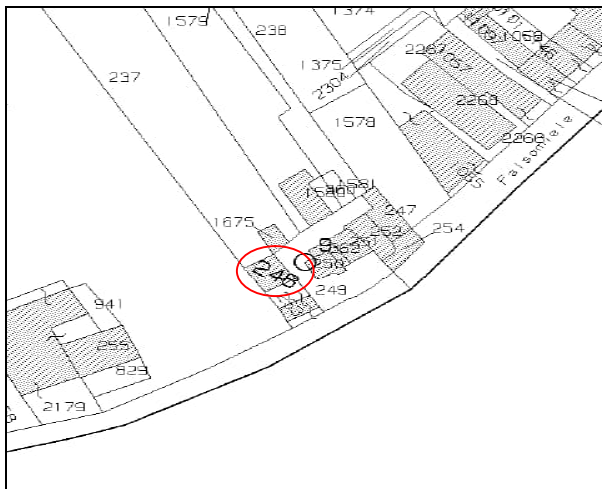


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione catastale della particella.

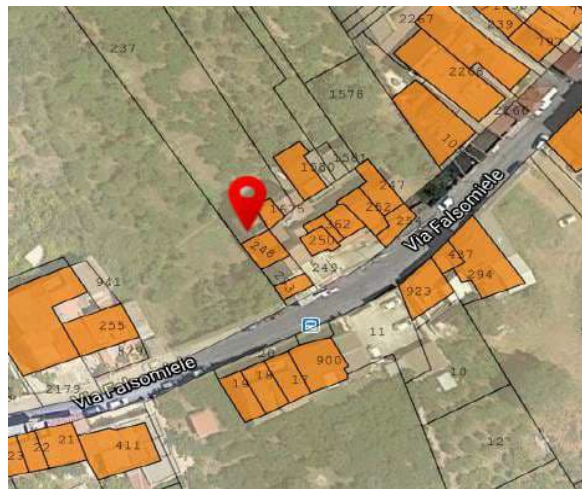


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DEL FABBRICATO Particella 248 (All. 5):

NORD/EST: Baglio Lucchicelli

NORD/OVEST: particella 237

SUD/EST: particella 253

SUD/OVEST: particella 244

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **individua due lotti per la vendita LOTTO 1 e LOTTO 2.**

Anche se nel suddetto atto di pignoramento e nell'atto di compravendita il bene al piano terra (LOTTO 2) viene definito quale pertinenza dell'appartamento del piano 2 (LOTTO 1), di fatto i due immobili risultano indipendenti sia sotto il profilo tipologico, funzionale che identificativo. Entrambi risultano classificati quali abitazioni (*A/4 Abitazioni di tipo popolare e A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare*) e possiedono ciascuno ingresso indipendente (*civico 10 oggi snc e civico 14*) e identificativo catastale differente (sub. 1 e sub. 11). Anche sotto il profilo edilizio risultano diversi sia per epoca di realizzazione che per evoluzione costruttiva. Alla luce dunque, delle suddette considerazioni, ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato di tali immobili, l'esperto ha considerato due distinti lotti.

La presente relazione si riferisce al **LOTTO 2:**

"Abitazione piano terra sita a Palermo, Baglio Lucchicelli snc. Indicata al N.C.E.U. al foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, vani 2, sup. cat. 24 mq, rendita € 27,89".

CONFINI DELL'UNITA' Sub. 1 (All. 6):

NORD/EST: vano scala e Baglio Lucchicelli

NORD/OVEST: altra unità immobiliare urbana

SUD/EST: altra unità immobiliare urbana civ. 16

SUD/OVEST: altra unità immobiliare urbana civ. 16 e area libera



RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO 2) di proprietà per 1/1 di "A":

Abitazione piano terra sita a Palermo, Baglio Lucchicelli snc.

PERTINENZE E ACCESSORI

L'abitazione non è dotata di pertinenze ed accessori anch'essi pignorati.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato nel Quartiere Villagrazia-Falsomiele facente parte della III Circostrizione di Palermo che comprende l'area alle falde del Monte Grifone.

Il quartiere è uno dei più estesi della città; confina con Monreale, Altofonte e Belmonte Mezzagno, essendo la sua area racchiusa tra i monti Orecchiuta, Sferovecchio e Cracchiolo.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E22 Suburbana – Villagrazia, Chiavelli, Falsomiele, Brasca".



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo



Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Maps.

L'immobile trovasi all'interno del Baglio denominato Lucchicelli raggiungibile dalla Via Falsomiele prolungamento della Via Brasca. Quest'ultima arteria è raggiungibile da Viale Regione Siciliana all'altezza di Via Emiro Giafar (**fig. 4**).

Trattasi di una zona periferica ubicata a sud-est della città caratterizzata da edilizia residenziale di tipo civile ed economico a due/quattro elevazioni fuori terra in stato di manutenzione dal "mediocre" al "discreto" (**figg. 5,6**).

Il territorio, prevalentemente agreste, presenta diverse aree libere tra strade e lotti edificati.





Figg. 5, 6 Scorci di Via Falsomiele.

Secondo il P.R.G. la particella 248 del foglio di mappa 85, ricade all'interno della *Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione e su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata" (All. 11).*

FABBRICATO URBANO (All. 9)

L'unità oggetto di perizia è ubicata in una palazzina residenziale composta complessivamente da cinque elevazioni fuori terra.

Il fabbricato è posto in aderenza sui fronti nord-ovest e sud-est; si affaccia a nord-est su Baglio Lucchicelli e a sud-ovest su area libera prospiciente su un lotto di terreno.

La struttura è in muratura portante. Il prospetto principale risulta tinteggiato e rifinito quasi nella totalità con intonaco per esterni.

Il balcone al piano prima ha ringhiera in ferro, quello al secondo ha parapetto in cemento. Alcune finestre possiedono infissi con persiane, altre avvolgibili in pvc, altre ancora sono in alluminio; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato. Il prospetto retrostante presenta un parziale strato di finitura al grezzo (**figg. 7, 8**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra nel complesso un mediocre stato di conservazione.

L'ingresso alla palazzina avviene dal baglio e precisamente dai civici n. 16 e snc per le unità di piano terra e dal civico n. 14 per i piani soprastanti (primo e secondo) attraverso vano scala condominiale (**figg. 9, 10**).





Fig. 7 Prospetto principale su Baglio Lucchicelli direzione nord-est.



Fig. 8 Prospetto secondario in direzione sud-ovest.



Fig. 9 Ingressi alle unità.



Fig. 10 Vano scala condominiale.

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE (fig. 11)

L'unità immobiliare è composta da due vani catastali posti al piano terra della palazzina sopra descritta. L'ingresso è ubicato tra il civico 16 ed il civico 14. Anche se nella documentazione in atti l'immobile è individuato al civico 10, di fatto il portoncino d'ingresso risulta essere privo della suddetta numerazione.

Dall'ingresso (**fig. 12**) si accede al primo ambiente, con altezza pari a 2,55 ml (**figg. 13, 14**), collegato a destra al secondo vano con altezza pari a 2,70 ml (**figg. 15, 16**).

È annesso al suddetto ambiente un piccolo vano 3 costituente ampliamento su area esterna ed avente altezza media di 2,10 ml (**figg. 17, 18**).



Tutti gli ambienti risultano privi di infissi esterni. All'atto del sopralluogo l'immobile era adibito a deposito.

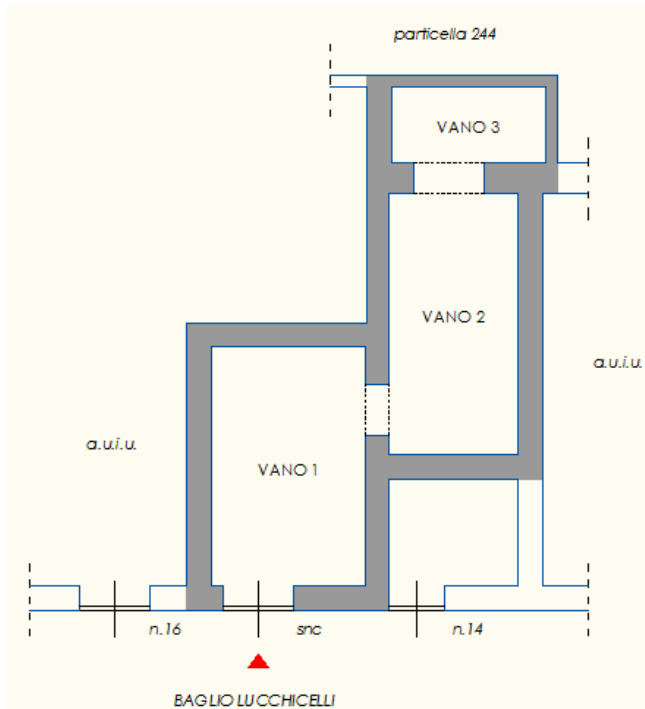


Fig. 11 Stato reale dei luoghi. Rilievo del 30.12.2020 (All. 8).

Nella sua interezza l'immobile possiede una superficie interna calpestabile di circa 22,00 mq.

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite (All. 8):

SUPERFICIE NETTA		
Vano 1	9,75	mq
Vano 2	9,00	mq
Vano 3	3,10	mq
TOT. SUP. COPERTA	21,85	mq



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo



Fig. 12 Portoncino d'ingresso.



Figg. 13, 14 Vano 1.



Figg. 15, 16 Vano 2.



Figg. 17, 18, 19 Vano 3.



Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in battuto di cemento ed in ceramica nel solo vano 3.
- *Rivestimenti*: le pareti risultano lisce e tinteggiate con idropittura; nel vano 3 sono presenti piastrelle in ceramica.
- *Soffitti*: i due vani principali sono caratterizzati da solaio composto in legno con travi, tavolato e controsoffitto in cannucciato e gesso. Il vano 3 ha copertura inclinata tinteggiata e ricoperta con coppi in laterizio.
- *Infissi*: non sono presenti infissi interni (porte) e neppure esterni (finestre) a meno del portoncino d'ingresso in metallo. Il vano 3 presenta sulla parte superiore della parete esposta a sud-ovest dei blocchi in vetrocemento per il passaggio della sola luce (**figg. 17, 18**).

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'unità dispone di uno scaldacqua elettrico ubicato all'interno del vano 3 in cui si trova anche un pilozzo (**fig. 19**).
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'unità risulta essere sotto traccia. Nel vano 3 vi è un sistema di aerazione meccanica (**fig. 18**).
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: NO

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL BENE:

All'esterno l'edificio presenta degni sia dello stato di finitura dei due prospetti che della soletta del balcone del piano secondo (**figg. 20, 21**). Anche il vano scala condominiale presenta alcuni degni quali la corrosione degli elementi metallici, l'assenza dello stato di finitura delle componenti verticali ed orizzontali, etc. (**fig. 22**).





Fig. 20 Prospetto principale.



Fig. 21 Prospetto secondario.



Fig. 22 Scala condominiale.

L'unità immobiliare in esame risulta disabitata ed in stato di abbandono. Lo stato di conservazione è piuttosto carente per assenza di manutenzione.

Si rappresenta infatti, che in fase di primo accesso, è emerso il crollo parziale del controsoffitto del vano ingresso 1 (fig. 23).

Da un'attenta analisi si è riscontrato che il relativo solaio in legno è stato oggetto di un intervento arbitrario consistente nell'inserimento di una tubazione in pvc di scarico del piano soprastante (fig. 24), mediante il taglio del tavolato ormai non più sostenuto dalle travi principali. Si è riscontrata inoltre, la presenza di materiale di risulta (tavole di legno, tubo in amianto, pietre, calcinacci, etc.) nell'intercapedine tra il controsoffitto ed il solaio soprastante in legno, il cui peso ha verosimilmente generato il cedimento del controsoffitto (figg. 25, 26).



Figg. 23, 24 Particolare cedimento controsoffitto in cannucciato e gesso.





Figg. 25, 26 Particolare della struttura del solaio.

Si è ritenuto opportuno segnalare quanto riscontrato al custode giudiziario e conseguentemente al Comando dei Vigili del Fuoco, il cui personale, recatosi sui luoghi in data 08.01.2021, ha appurato quanto già valutato dalla scrivente e nella relazione d'intervento acquisita il 20.01.21, il Responsabile del Servizio ha riportato inoltre, quanto segue: *il solaio non presenta apparenti segni di cedimento. All'uopo non è stato possibile effettuare una verifica al piano soprastante per constatare il tipo d'intervento fatto su detto solaio a causa dell'assenza del proprietario di cui non sono note le generalità. A tutela della pubblica e privata incolumità, è pertanto necessario ed urgente, a cura di chi di dovere e sotto direzione tecnica qualificata, fatte salve le eventuali autorizzazioni di legge, disporre le conseguenti opere di ripristino e consolidamento delle parti interessate subordinandoli a una preventiva accurata verifica tecnica sulle condizioni di staticità del solaio di cui non è stato possibile avere informazioni per i motivi sopraesposti (All. 14).*

Per un maggiore approfondimento sulle dinamiche di accertamento del suddetto degrado si rimanda al paragrafo "ACCESSO AL BENE" pagg. 4,5.

Considerate le condizioni di tale solaio, la scrivente ha ritenuto opportuno apportare al valore di stima un deprezzamento in percentuale per i relativi costi di recupero. Si precisa che in atto non è possibile quantificare tali oneri poiché variabili in funzione della tipologia di intervento da attuarsi, delle maestranze e del tecnico (spese per D.L. e per presentazione S.C.I.A. lettera f).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è



stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%.

Non sono presenti superfici esterne.

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non è stato considerato l'ampliamento su area esterna (cfr *Difformità edilizie* pag. 25).

$$S_{\text{comm.}} = 25,00 S_{\text{lorda}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	25,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come emerso dalla ricerca effettuata tramite il portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (**All. 16**).

L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione, da parte di un tecnico certificatore abilitato, una spesa di circa € 100,00. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.



RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;

- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 28.09.2020 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (All.3)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	...
1	85	248	1		A/5 ¹	3	2 vani	24 mq	€ 27,89	
Baglio Lucchicelli n. 10 Piano T										

Dati derivanti da:

- Atto pubblico Compravendita del 07.02.2006 Rep. n. 50631 Rogante Orlando Marcello (n. 5212.1/2006).
- Variazione toponomastica del 07.04.2014 prot. n. PA0123974 (n. 55005.1/2014).
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

¹ Secondo il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria A/5 le *Abitazioni di tipo ultrapopolare*.



L'immobile risulta accatastato nell'anno 1939 come riportato nella visura catastale d'impianto, acquisita dalla scrivente a mezzo pec con istanza del 26.02.2021, ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 12.12.1939 (All. 6).

Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister" pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

La particella 248 al Catasto Terreni è ente urbano di are 00 41. Impianto meccanografico del 08.03.1988 (All. 4).

b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale del 12.12.1939 (All. 6) e i grafici di rilievo a firma della scrivente (All. 8) sono emerse le seguenti difformità:

- ampliamento su area esterna di proprietà aliena (particella 244) e diversa distribuzione interna per eliminazione cucina.

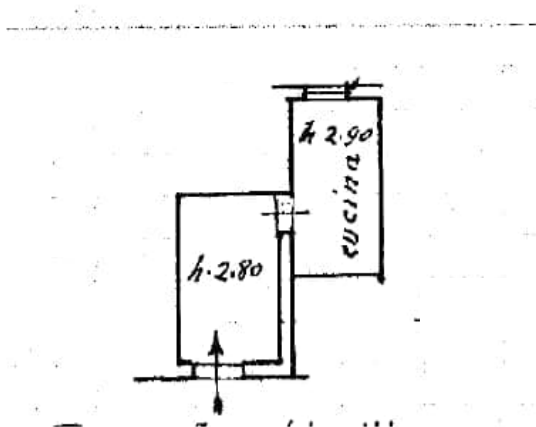


Fig. 27 Pianta planimetria catastale.

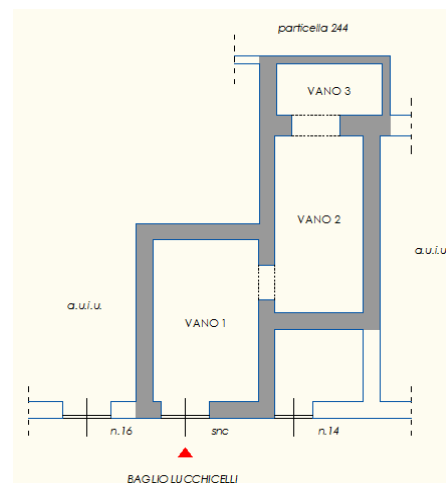


Fig. 28 Stato dei luoghi.

La planimetria catastale non è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che il vano 3 costituisce ampliamento su area di proprietà aliena e che dovrà pertanto essere rimosso e ripristinato l'originario stato dei luoghi descritto nella planimetria catastale, si ritiene di non provvedere, al termine dei lavori meglio specificati al paragrafo "Regolarità Edilizia ed Urbanistica", ad alcun aggiornamento planimetrico.

Costi di regolarizzazione: nessuno.



RISPOSTA AL QUESITO 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 del Sig. "A" del seguente bene:

Abitazione piano terra sita a Palermo, Baglio Lucchicelli snc. Indicata al N.C.E.U. al foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, vani 2, sup. cat. 24 mq, rendita € 27,89.

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente il 1942 e pertanto, secondo le leggi vigenti, non vi è alcuna licenza edilizia.

Il bene è in atto composto da tre modesti vani con superficie utile complessiva di circa 22 mq.

All'atto del sopralluogo l'immobile era adibito a deposito e presentava uno stato di conservazione mediocre per la carente manutenzione ordinaria. Si evidenzia nello specifico il cedimento del controsoffitto del vano 1 per il quale è stato applicato un deprezzamento al valore di stima per i relativi costi di recupero e di consolidamento.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme all'impianto catastale originario in ordine al cambio d'uso da abitazione a magazzino con eliminazione della cucina; all'ampliamento su area esterna di proprietà aliena ed all'eliminazione dell'infitto esterno. Le suddette opere, che hanno portato ad una diversa configurazione dell'immobile, sono state realizzate senza alcun titolo e considerato che non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85, si rende necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi descritto nella planimetria catastale del 1939.

L'unità confina a nord/est con vano scala e Baglio Lucchicelli, a nord/ovest con altra unità immobiliare urbana, a sud/est e a sud/ovest con altra unità immobiliare urbana civ. 16 e area libera.

Si presenta libera da persone e ingombra di materiale.

Superficie commerciale mq 25,00.

PREZZO BASE euro € 13.000,00 (euro tredicimila/00)



RISPOSTA AL QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" per l'intera proprietà giusto *Atto di compravendita* del 07.02.2006 rep. n. 50631/18049 in notaio Orlando Marcello, trascritto il 20.02.2006 ai nn. 10562/5212 da potere di F. D. nato a Palermo il 31.07.1974 e

Oggetto del suddetto titolo sono i due beni (LOTTO 1 e LOTTO 2) così descritti:

- *Casa unifamiliare distribuita al secondo, terzo e quarto piano di un fabbricato sito in Palermo, Via Lucchicelli n. 14, composta da una stanza, wc, ripostiglio e disimpegno al secondo piano, da ingresso, una stanza, wc e ripostiglio al terzo piano, da ripostiglio e terrazzo al quarto piano. Confinante con proprietà di _____ e con _____ (LOTTO 1).*

- *Costituiscono pertinenza dell'immobile e fanno parte della presente vendita due vani terrani facenti parte dello stesso edificio, confinanti con Baglio Lucchicelli, con _____ da due lati e con proprietà _____ (LOTTO 2).*

Nell'atto si riporta altresì che *l'unità immobiliare di secondo piano e la relativa pertinenza è stata costruita anteriormente 1967.*

STORIA DEL DOMINIO

Ai Dante causa dell'esecutato il bene è pervenuto giusto *Atto di vendita* in Notar Tripodo Sergio del 27.03.2000 rep. n.19161 trascritto il 07.04.2000 ai nn. 12860/9522 da potere di V. L. nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 05.04.1931.

A V. L. l'immobile era a sua volta pervenuto giusto *Atto di vendita* in Notar Guccione Vincenzo del 23.02.1971 rep. 7848 reg. il 06.03.1971 al n. 875.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



RISPOSTA AL QUESITO 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

ACCERTAMENTO EDILIZIO

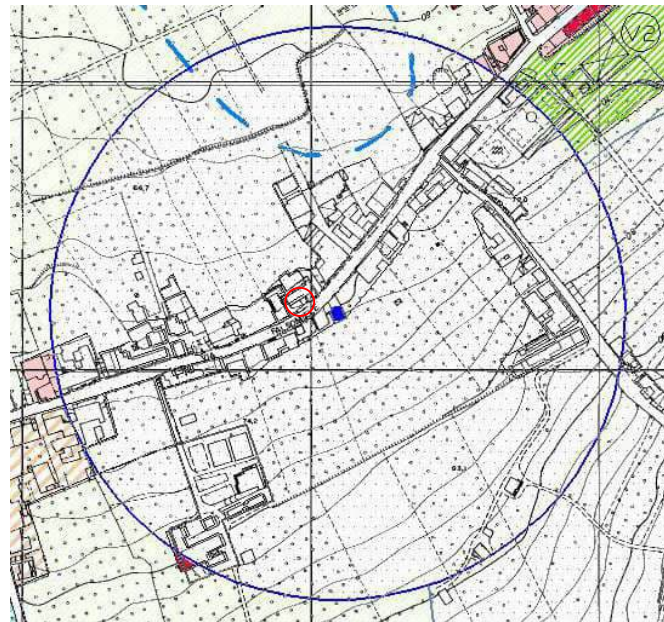
Il LOTTO 1 "casa terrana" risulta realizzato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale d'impianto in cui si riporta la data di presentazione del 12.12.1939 (All. 6).

Poiché dunque, edificato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, per lo stesso all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Secondo la variante al P.R.G. di Palermo (approvata con D. Dir. N. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), la particella 248 del foglio di mappa 85 è identificata nella Tavola n. P2a – 5013 (fig. 29), e secondo le indicazioni urbanistiche in essa contenute ricade all'interno della *Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione* (artt. 3, 2, 25, 27 delle N.T.di A.) *su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico"* (artt. 20, 2, 23 bis, 27 delle N.T.di A.) *con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata"* (artt. 21, 10, 12, 14, 16, 7, 8, 25 delle N.T.di A.) (All. 11).

Secondo l'art. 3 lett. A delle N.T.di A. in tali zone è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria nell'edilizia esistente interna a tali fasce.



Legenda:



Pozzi acqua potabile e fascia di rispetto nella quale non è consentita alcuna antropizzazione.

Fig. 29 Stralcio Tavola P.R.G., P2a – 5013 con individuazione in rosso dell'immobile.



L'art. 94 del D.Lvo 152/2006 Codice dell'ambiente distingue le aree di salvaguardia dei pozzi in:

- **zone di tutela assoluta** (comma 3): dal raggio minimo di 10 mt dal punto di captazione.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- **zone di rispetto** (comma 4): dove sono ammesse le attività disciplinate dal comma 5. Il comma 6 fissa la zona di rispetto in metri 200 di raggio dal punto di captazione.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

(comma 5): *Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:*

- a. fognature;*
- b. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;*
- c. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;*
- d. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.*

(comma 6): *In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.*

L'immobile, secondo quanto riportato nella perizia giurata redatta dal geologo Emanuele Doria, giurata innanzi al Giudice di Pace il 13.12.2005 cron. 3575/05F, e allegata all'atto di compravendita del 07.02.2006, si trova a circa 50 mt dal Pozzo De Caro utilizzato dall'AMAP per approvvigionamento idropotabile. Tale distanza, ai sensi dell'art. 21 del D.Lvo 152/99 risulta superiore al limite imposto di 10 mt come zona di tutela assoluta dal punto di captazione, ma rientra nei 200 mt richiesti dalla normativa per quanto concerne la zona di rispetto.

In riferimento al vincolo idrogeologico è stato accertato che è stato eliminato con il D. ass. n. 298/41 del 04.07.2000 modificato dal successivo D. ass. del 14.05.2002 poiché tale area non è soggetta a rischio esondazione in quanto non sussistono i fattori che determinano la suddetta fattispecie.

Secondo quanto asserito in perizia e quanto indicato dall'art. 94 del D.Lvo 152/2006, l'immobile trovandosi ad una distanza di circa 50 mt dal Pozzo De Caro, rientrerebbe nella "zona di rispetto" (e non in quella "di



tutela assoluta" dal raggio minimo di 10 mt dal punto di captazione) dove, tra le attività ammesse rientrerebbero quelle relative all'edilizia residenziale.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto (fig. 30) e l'attuale stato dei luoghi (fig. 31) sono state rilevate le seguenti difformità: cambio d'uso da abitazione a magazzino con eliminazione della cucina (oggi vano 2); ampliamento su area esterna di proprietà aliena (particella 244 non edificata) ed eliminazione infisso esterno.

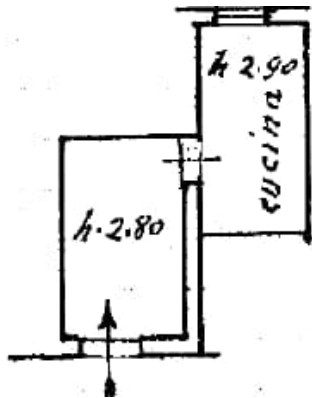


Fig. 30 Planimetria catastale d'impianto (12.12.1939).

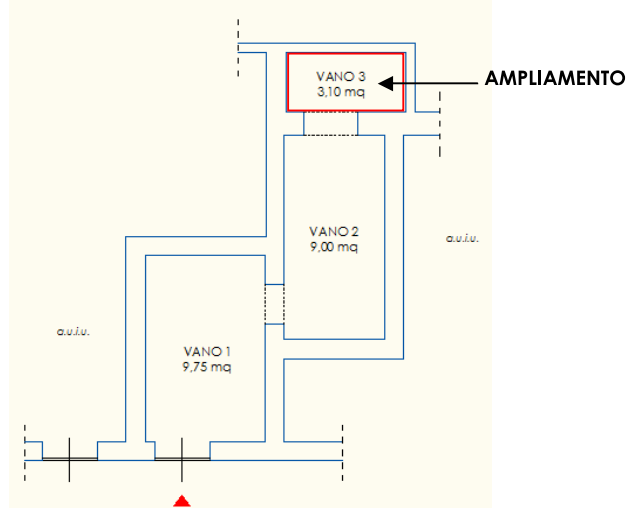
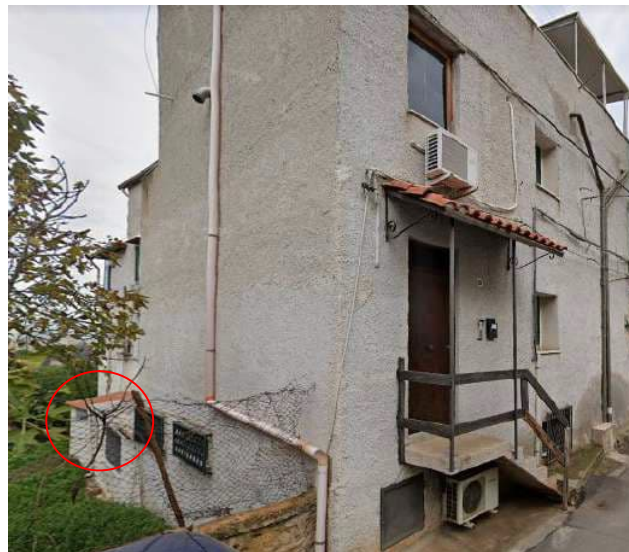


Fig. 31 Stato dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate.



Figg. 39, 40 Immagini con indicazione del corpo abusivo.



REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto attiene alla possibilità di sanare le opere realizzate si rappresenta quanto segue.

Le difformità riscontrate e sopra descritte non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85², in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 07.02.2006) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Si precisa inoltre che il bene, censito con la categoria catastale A/5 "Abitazione di tipo ultrapopolare", in atto non risulta conforme alle indicazioni igienico-sanitarie di cui al D.M. 05.07.1975 (**artt. 1-7**) e non è neppure ipotizzabile il relativo adeguamento - per assenza dei requisiti necessari - e/o il cambio di destinazione d'uso date le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. (art. 3 lett. A delle N.T.di A.).

Solo con il ripristino dello *status quo ante* descritto nella planimetria catastale d'impianto del 1939, il bene risulterà legittimo, sotto il profilo urbanistico, rispetto alla normativa vigente di quell'epoca.

Si rende dunque necessario provvedere alla rimozione del corpo aggiuntivo ed al riassetto dell'originario infisso e del vano cucina.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dell'unità immobiliare (opere edili).

SPESE PER LE OPERE EDILI: € 1.500,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2019) che

² Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.



include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire un probabile aumento in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

L'immobile oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo non risultava occupato da persone.

RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia: *eliminazione delle opere non sanabili tramite ripristino dell'originario assetto.*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *la particella ricade in Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione .. su cui insiste un*



manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata".

- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla VISURA IPOTECARIA in capo al bene - "Foglio 85, Particella 248, sub. 1" – risultano, dal 02.02.2006 al 02.10.2021, le seguenti formalità (**All. 7**):

TRASCRIZIONE del 20.02.2006 - Registro Particolare 5212 Registro Generale 10562
Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Repertorio 50631/18049 del 07.02.2006
ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20.02.2006 - Registro Particolare 4204 Registro Generale 10563
Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Repertorio 50632/18050 del 07.02.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 23.05.2019 - Registro Particolare 16461 Registro Generale 21660
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 2562 del 26.04.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare in atto si trova in una condizione di irregolarità edilizia.

Costi di regolarizzazione: € 1.500,00 per opere edili.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione: nessuno.



RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sull'immobile non grava censo, livello e/o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risulta sprovvisto di regolamento condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

VALUTAZIONE DEL BENE

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.



Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i 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 alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*



METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;



- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite.
Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".



1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 21 giugno al 26 luglio 2021 presso 1.192 agenzie, si segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2021*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,0%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,91 (1-0,09).



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica	Totale macroarea	1,3	5,4	25,8	41,0	22,8	3,7	100,0	9,3
	aree urbane (2)	.	4,2	21,1	41,6	28,1	5,0	100,0	8,0
	aree non urbane	2,6	6,7	30,6	40,4	17,3	2,4	100,0	10,6
Nord-Est	Totale macroarea	1,2	1,4	13,2	44,3	31,1	8,9	100,0	6,8
	aree urbane (2)	.	.	23,4	40,2	26,7	9,7	100,0	7,2
	aree non urbane	1,5	1,8	10,1	45,6	32,4	8,6	100,0	6,7
Centro	Totale macroarea	1,6	7,2	28,0	43,8	12,7	6,6	100,0	10,2
	aree urbane (2)	1,0	9,7	29,0	40,9	13,8	5,6	100,0	10,5
	aree non urbane	2,2	4,9	27,1	46,5	11,7	7,6	100,0	9,8
Sud e Isole	Totale macroarea	2,8	9,2	34,2	39,8	7,8	6,1	100,0	11,6
	aree urbane (2)	3,1	8,6	35,5	40,7	6,5	5,5	100,0	11,8
	aree non urbane	2,7	9,5	33,8	39,4	8,3	6,4	100,0	11,5
Popolazione residente									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,7	5,7	25,3	41,1	21,4	5,8	100,0	9,1
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	2,2	5,5	24,6	42,9	18,7	6,1	100,0	9,5
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	0,5	6,1	24,3	41,6	22,3	5,2	100,0	9,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	2,1	5,3	25,1	42,5	18,6	6,4	100,0	9,5
	Totale	1,6	5,6	24,9	42,2	19,7	6,0	100,0	9,3

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Vene;

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 46 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E22 Suburbana – Villagrazia, Aloi, Chiavelli, Falsomiele, Brasca".

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

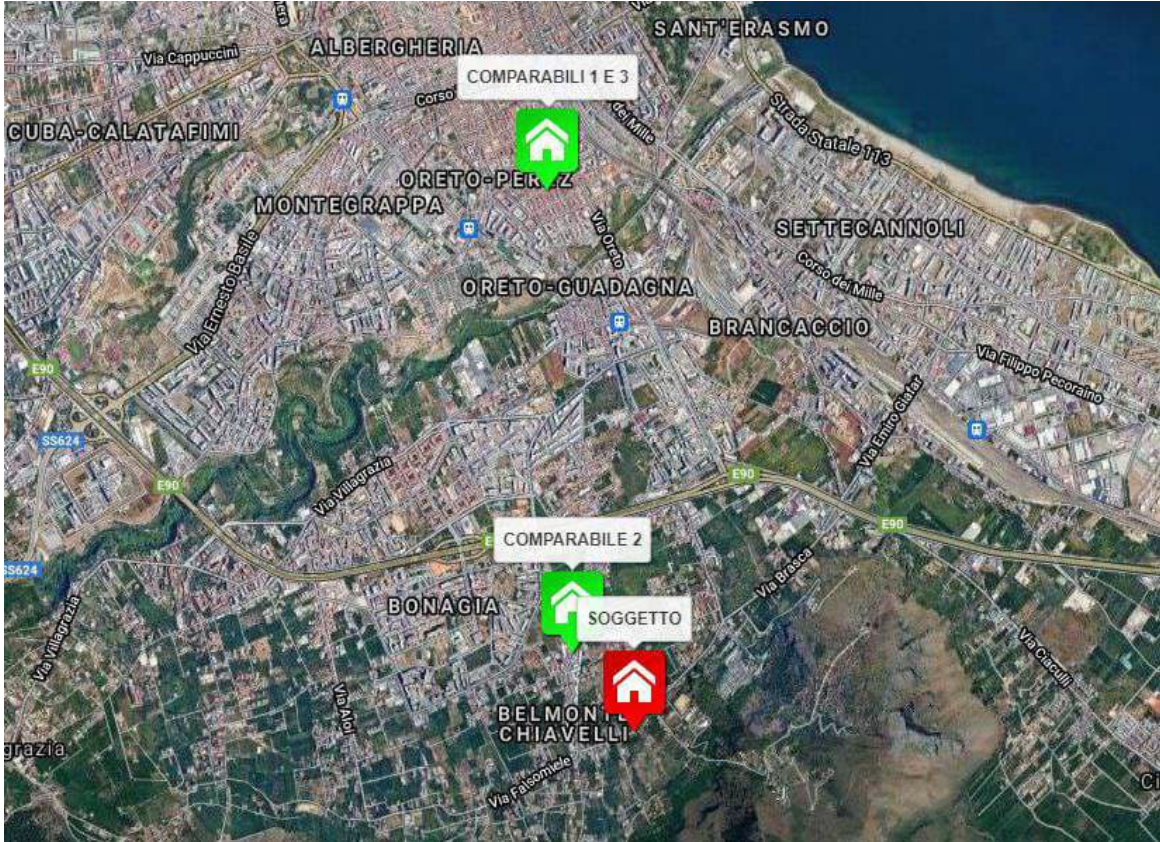
COMPARABILE 1	
Prezzo	19.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	17.290,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	30.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	27.300,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	26.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	23.660,00



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili assunti come riferimento.



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)

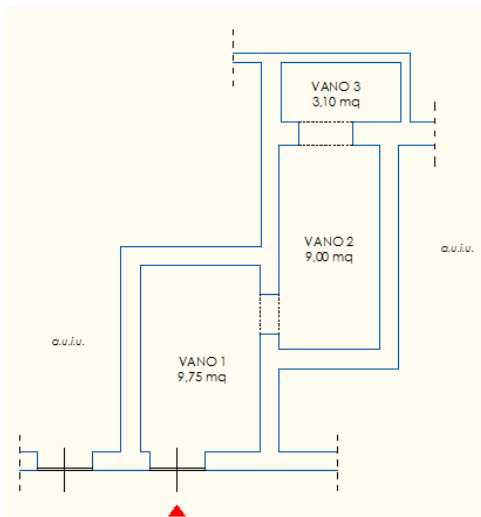
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)				
UBICAZIONE	Baglio Lucchicelli snc Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	0			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	25,00	100%	25,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				25,00

Planimetria:



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 1				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	23.10.2020			
UBICAZIONE	Via Mortillaro Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	21,00	100%	21,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				21,00

Riferimento: 260/D

Prezzo: euro 19.000,00

Locali: 2

Descrizione:

Bilocale situato nel tratto tra Via Perez e Via Oreto, appartamento di 21 mq posto al piano terra in palazzina con prospetto in buone condizioni. Internamente si presenta da ristrutturare ed è composto da ingresso su unico ambiente con adiacente cucina e servizio.

Stato: da ristrutturare

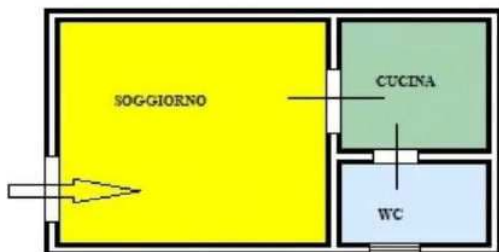
Riscaldamento: assente

Altre caratteristiche: Esposizione interna Impianto tv singolo Infissi esterni in vetro / legno

Spese condominio: € 10/mese

Efficienza energetica: classe G 175,00 kWh/m² anno

Planimetria:



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 2				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	03.06.2021			
UBICAZIONE	Via Belmonte Chiavelli n. 146 Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	32,00	100%	32,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				32,00

Riferimento: 60448633

Prezzo: euro 30.000,00

Locali: 2

Descrizione:

Via Belmonte Chiavelli, su strada principale, disponiamo di un immobile indipendente posto al piano terra. L'immobile si presenta da ristrutturare ideale per chi sta cercando ad uso investimento o per giovani coppie che stanno cercando una soluzione da poter adattare alle loro esigenze e ai loro gusti. La zona è facilmente raggiungibile sia dalle strade di grossa percorrenza, dato il suo collegamento alla zona di Bonagia, sia dalle autostrade in quanto vicina ai vari svincoli e al Viale Regione Siciliana.

Stato: da ristrutturare

Riscaldamento: assente

Spese condominio: nessuna

Efficienza energetica: classe G 175,00 kWh/m² anno

Planimetria:



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 3				
Provenienza: Immobiliare.it				
DATA	23.10.2020			
UBICAZIONE	Via Mortillaro Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	29,00	100%	29,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				29,00

Riferimento: 259/D
Prezzo: euro 26.000,00
 Locali: 2

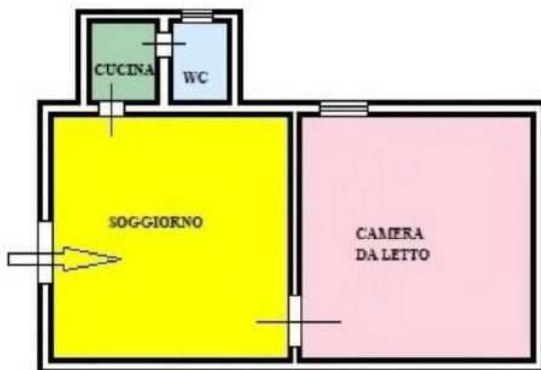
Descrizione:

Bilocale situato nel tratto tra Via Perez e Via Oreto, appartamento di 29 mq posto al piano terra in palazzina con prospetto in buone condizioni.

Internamente si presenta da ristrutturare ed è composto da ingresso su soggiorno con zona cucina, camera da letto e servizio.

Stato: da ristrutturare
 Riscaldamento: assente
 Spese condominio: € 10/mese
 Efficienza energetica: classe G 175,00 kWh/m² anno

Planimetria:



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via V. Mortillaro	Via Belmonte Chiavelli n. 146	Via V. Mortillaro	Baglio Lucchicelli snc
PREZZO (PRZ)	17.290,00	27.300,00	23.660,00	??
DATA (DAT) mesi	11	3	11	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	21,00	32,00	29,00	25,00
TERR/BALC (SES) mq	0,00	0,00	0,00	0,00
PIANO	T	T	T	T
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	1	1	1
SERVIZI (SER) (n)	1	1	1	0
LIVELLO DI PIANO (LIV) n. piani	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	0	0	0	0
SUPERFICIE COMMERCIALE	21,00	32,00	29,00	25,00
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 823,33	€ 853,13	€ 815,86	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi	0,0394736
SEL	100%
Balconi e terrazze scoperte (Calcolati per il 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	30%



3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni 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 (DAT):

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$

$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,0394736 % (Fonte OMI) ed il segno della data positivo.

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 17.290,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 56,87$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 27.300,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 89,80$

$P \text{ DAT comparabile 3: } \text{€ } 23.660,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 77,83$

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P \text{ S1} = \text{PRZ} / S_{\text{comm}}$

$P \text{ S1 comparabile 1: } \text{€ } 17.290,00 / 21,00 = \text{€ } 823,33$

$P \text{ S1 comparabile 2: } \text{€ } 27.300,00 / 32,00 = \text{€ } 853,13$

$P \text{ S1 comparabile 3: } \text{€ } 23.660,00 / 29,00 = \text{€ } 815,86$

Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (BAL, CORT,):

il prezzo marginale della superficie esterna accessoria (balcone, corte, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P \text{ BAL} = P \text{ S1 (valore minimo)} \times i$

Tutti gli immobili sono sprovvisti di superfici esterne.



Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio.

Gli immobili hanno tutti il medesimo stato di manutenzione: *mediocre*.

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno di modeste dimensioni è di circa € 1.500,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Si apprezza la relativa mancanza per tutti gli immobili.

Prezzo marginale del livello di piano (LIV):

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

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

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore (es. 2% per piano).

Gli immobili sono ubicati tutti al piano terra.



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI						
PDAT						
C1 (DAT)	€	17.290,00	X	0,0394736	/	12 = 56,87 €/mese
C2 (DAT)	€	27.300,00	X	0,0394736	/	12 = 89,80 €/mese
C3 (DAT)	€	23.660,00	X	0,0394736	/	12 = 77,83 €/mese
P (SPP)						
C1	€	823,33				
C2	€	853,13			prezzo marginale*	€ 815,86
C3	€	815,86			*pari al minimo dei prezzi medi	
P SER						
€ 1.500,00						

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO									
		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO		
PRZ		€	17.290,00		€	27.300,00		€	23.660,00	
DAT (mesi)	12	€	682,50	4	€	359,21	12	€	933,95	
SPP	21,00	€	3.263,45	32,00	-€	5.711,03	29,00	-€	3.263,45	25,00
SES (TERR/BALC)	0,00	€	-	0,00	€	-	0,00	€	-	0,00
STM (n)	1	€	-	1	€	-	1	€	-	1
SER (n)	1	-€	1.500,00	1	-€	1.500,00	1	-€	1.500,00	0
LIV	0	€	-	0	€	-	0	€	-	0
PREZZO CORRETTO		€	19.735,95		€	20.448,18		€	19.830,50	
VALORE MEDIO con MCA		€	20.004,87							

VALORE MEDIO CON MCA € 20.004,87

La divergenza percentuale assoluta è pari a 3,60% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

Valore €/mq = € 20.004,87 / 25,00 mq = 800,19 €/mq



VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Zona E22 *Suburbana* – Villagrazia, Aloj, Chiavelli, Falsomiele, Brasca.

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2020, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	940	1250	L	3	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	960	L	2,5	3,2
Box	NORMALE	710	1050	L	3,5	5

- Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a settembre 2021 per "abitazioni in stabili":

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 647,06	Euro 756,60	Euro 866,14

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, rientrando detto dato entro i valori di *range* descritto ed in particolare testandosi sul valore minimo perfettamente adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare ai sensi dell'art. 568 cpc, 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*".



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Presunte spese per opere edili (rimozione abusi per ripristino stato di conformità)	€	1.500,00
Redazione APE	€	100,00
		<hr/>
Somma	€	1.600,00

E' stato applicato altresì un deprezzamento del 20% al valore di stima relativo agli oneri necessari al recupero del solaio del vano 1 (in questa sede non valutabili poiché variabili in funzione della tipologia d'intervento, delle maestranze e delle spese tecniche).

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 20.004,87 - € 1.600,00 – 20% = € 14.723,89

PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo 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;
- le 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;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

$$€ 14.723,89 - 10\% = € 13.251,50$$

PREZZO BASE D'ASTA

IN C.T. € 13.000,00 (euro tredicimila/00)



RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà dei beni.

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 05.10.2021, trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (All. 17).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 05.10.2021

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Estratto di matrimonio e certificato di residenza
2. Verbali di sopralluogo
3. Visura storica per immobile p.lla 248 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 248 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale anno 1939 e relativa istanza
7. Ispezione ipotecaria sub. 1
8. Rilievo stato di fatto scala 1:100
9. Documentazione fotografica
10. Istanza certificato di destinazione urbanistica
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Ricevuta PEC, Nota dell'esperto al Custode del 07.01.21
13. Ricevuta PEC, Richiesta scheda d'intervento Vigili del Fuoco del 18.01.21
14. Relazione d'intervento Vigili del Fuoco del 20.01.21
15. Ricevuta PEC, Nota dell'esperto al Custode del 21.02.21
16. Ricerca APE
17. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

