

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 657/2017

Promossa da:

BANCA UNICREDIT SPA
CONTRO
DEBITORE A E DEBITORE B

RELAZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

FASCICOLO UNICO

Palermo li, 20/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo


Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011



RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna ha ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Fabrizio Minutoli, giusto del Decreto di Nomina del 17/05/2019 e Verbale di Giuramento del 28/05/2019, per redigere consulenza tecnico - estimativa sull'immobile sito in Palermo (PA), Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 47 oggetto del procedimento Es. Imm. n° **657/2017** promosso dalla Banca Unicredit Spa.

Premesso

- che in data 28/05/2019 ha prestato giuramento telematico nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- che ha subito acquisito la produzione agli atti del procedimento;
- che ha prima verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori e ha redatto l'Allegato 2 depositato telematicamente in data 22/10/2019;
- che in data 17/10/2019 ha estratto visure, estratto di mappa e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- che in data 22/10/2018 ha sciolto la riserva sulla data di inizio delle operazioni peritali fissando la data per il sopralluogo al 29/11/2019, dandone comunicazione al debitore e al creditore procedente mediante mailpec agli avvocati delle parti (emanuelemaggio@pecavvpa.it, francantonioalagna@pecavvpa.it,marcello.avellone@legalmail.it);
- che in data 29/10/2019 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza della Debitrice e del Custode Giudiziario;
- che in quell'occasione ha eseguito rilievo metrico e fotografico dell'immobile e ha ricevuto copia dell'atto di compravendita del 23/11/2006, Notaio S. Tripodo;
- che in sede di sopralluogo ha saputo che l'immobile è attualmente occupato dalla debitrice B e famiglia che lo abita dall'acquisto e dalla
e che è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica;
- che in data 12/11/2019 ha ritirato presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto;
- e che in data 15/01/2020 ha ritirato copia della documentazione (Licenza e concessione Edilizia) presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo;

dichiara



che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo:

- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale;
- ha effettuato, in occasione del sopralluogo, un'approfondita indagine fotografica e ha effettuato rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;
- ha effettuato una approfondita indagine documentale presso l'Agenzia del Territorio e L'Edilizia Privata del Comune di Palermo;

QUESITO N. 1

Si dichiara che dallo studio della documentazione da me acquisita risulta che:

- **Diritti reali pignorati:** In capo ai debitori il diritto reale sugli immobili siti in Via Cavalieri di Vittorio Veneto, n. 47 – 90146 Palermo - identificato al NCEU di Palermo al Foglio 22, particella 167, sub 13 piano S1 e sub. 15 piano T è di "Intera proprietà 1/2" ciascuno come risulta dalla documentazione catastale. Tale immobile è per intero oggetto del pignoramento.

Quindi il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Tripodo in data 23/11/2006 rep. 82989/7779, trascritto il giorno 11/12/2006 ai n.ri 76598/43849 da potere

Beni pignorati : immobile destinato a Ufficio identificato al NCEU di Palermo al Foglio 22, particella 167, sub 13, cat. A/10 e immobile destinato a Magazzino e locale di deposito identificato al NCEU di Palermo al Foglio 22, particella 167, sub 15, cat. C/2

Si attesta altresì l'uniformità di identificazione dei beni pignorati e dei dati catastali.

- **Raffronto tra estratto di mappa e foto satellitari:**



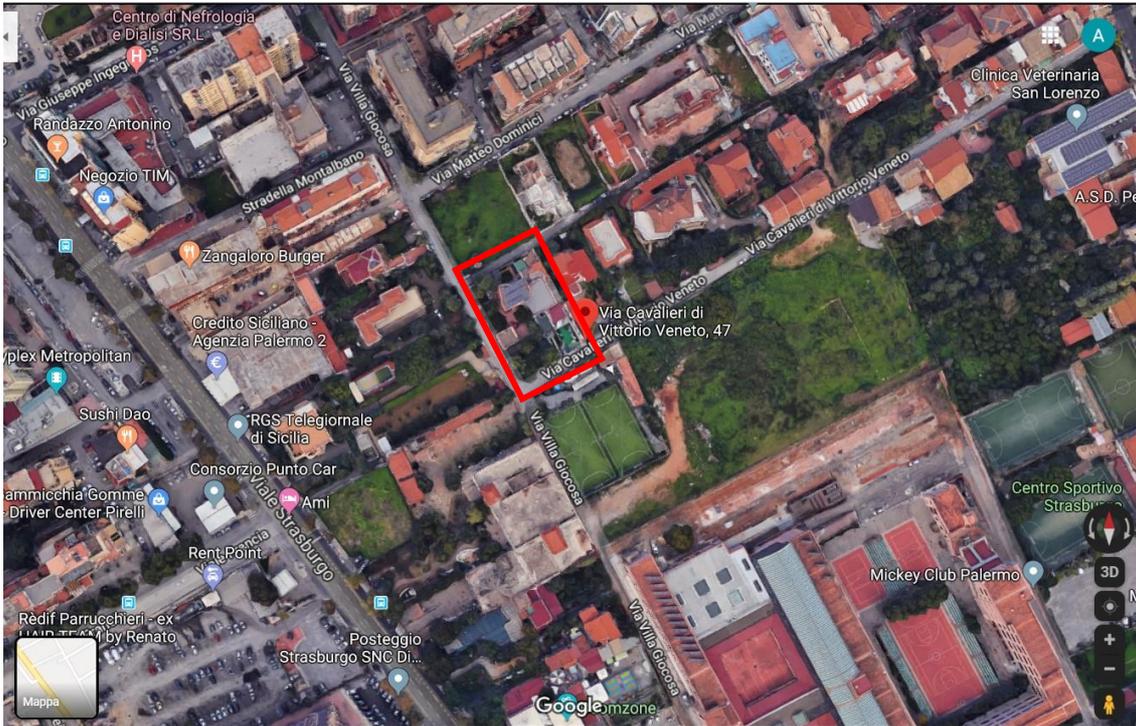


Foto satellitare di Google Maps nel riquadro in rosso la particella n. 167



Estratto di foglio di mappa catastale. L'estratto di mappa non riporta il frazionamento del lotto autorizzato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 315/2011.

Dal raffronto tra ortofoto/foto satellitare ed estratto di mappa catastale è possibile definire esattamente la particella 167 che è stata successivamente suddivisa nei vari



subalterni (sub. 12, 13, 14, 15). Si allegano solo le planimetrie catastali dei sub. 13 e sub. 15 in quanto oggetto della presente procedura.

- **Formazione del lotto per la vendita:** il lotto per la vendita è costituito da un bene indiviso ovvero immobile sito al piano terra e piano S1 identificato al NCEU al Foglio 22 p.lla 167, sub. 13 e sub. 15 a cui si accede sia dal civico n. 47 di Via Cavalieri di Vittorio Veneto che dalla strada privata parallela a cui si accede da un cancello sito al n. 44 di Via Villa Giocosa.

L'appartamento si confina a Sud/Est con la Via Cavalieri di Vittorio Veneto a Nord/Ovest con la strada privata parallela a cui si accede dal cancello al n. 44 di Via Villa Giocosa, a Nord Est con proprietà aliena (part.lla 1776 e 1896) e a Sud/Ovest con

QUESITO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - IL CONTESTO AMBIENTALE

Il contesto urbano in cui l'immobile ricade è la zona residenziale a bassa densità edilizia compresa tra Viale Strabugo e Via San Lorenzo. Tale zona, un tempo a destinazione agricola, risulta ormai completamente urbanizzata con vocazione residenziale ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni a schiera o unifamiliari (anche recentemente ristrutturate) con notevole presenza di verde e giardini, laddove la presenza di negozi e servizi si attesta sulle strade principali sopracitate. Al contrario delle importanti arterie di traffico che lo delimitano, il contesto in cui ricade l'immobile appare silenzioso con scarsa presenza di traffico e di inquinamento, cosa che rende appetibile la residenza.

La via in cui si trova l'immobile è a senso unico: inizia dalla via San Lorenzo per terminare sulla via Villa Giocosa.

L'immobile sebbene catastalmente sia identificato come Magazzino e locale di deposito al piano terra e come Ufficio al piano seminterrato S1, in realtà è adibito ad uso residenziale e abitativo componendosi di fatto di due appartamenti indipendenti separati verticalmente da un muro divisorio interno e con accesso indipendente: ad uno si accede dalla Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 47 e all'altro dalla strada privata comune che parte al n. 44 di via Villa Giocosa. Ad entrambe le abitazioni si accede da un cancello che si attesta sulle strade sopraelencate e che dà su una corte esclusiva



come da planimetria catastale. Possiamo affermare che i perimetri del lotto e dell'immobile sono conformi alla planimetria catastale, mentre la cubatura attuale, la destinazione d'uso e la suddivisione interna degli spazi è stata modificata come si evince dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale dei luoghi. Non vi è portiere né condominio, il citofono è funzionante. Entrambi gli appartamenti si attestano su corti di pertinenza esclusiva, non vi sono accessori.

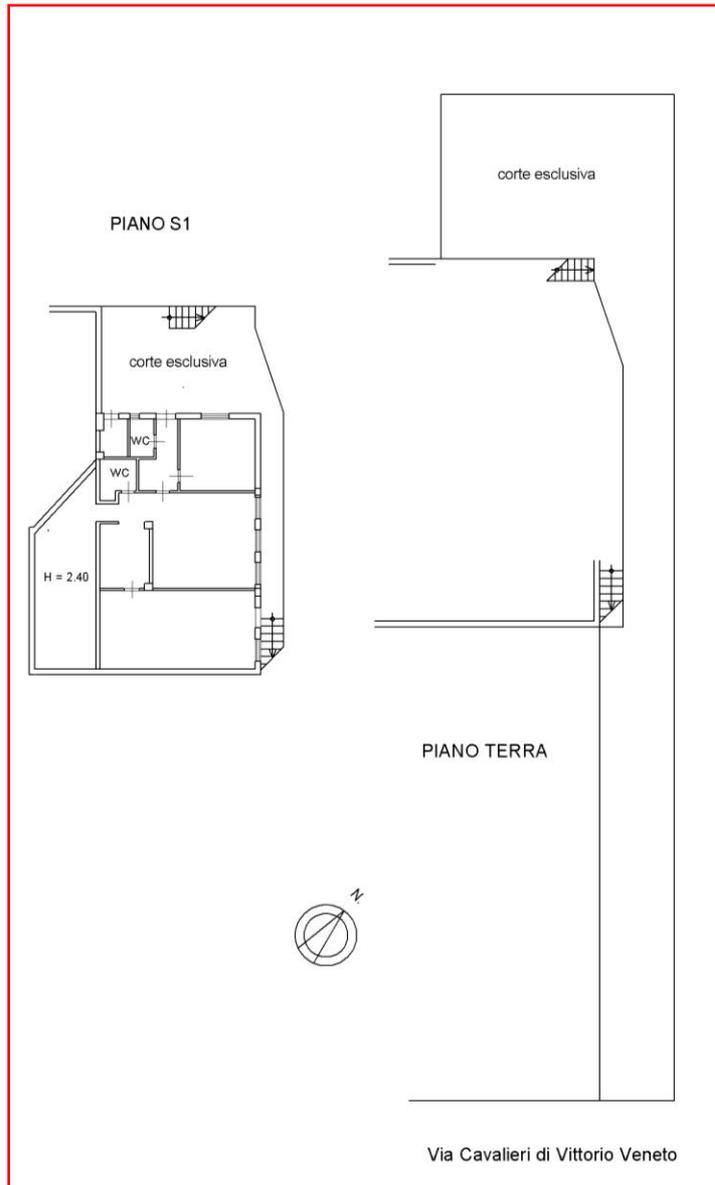
L'EDIFICIO (descrizione dello stato attuale)

L'unità immobiliare oggetto della perizia (identificato al Fg. 22 P.IIa 167, sub. 13 e sub. 15) si compone ad oggi di fatto di due appartamenti che condividono solo le utenze di luce e gas. Il primo appartamento, a cui si accede dalla strada privata comune che parte al n. 44 di Via Villa Giocosa, è dotato di una corte esclusiva parzialmente coperta da tettoia. Da qui si accede all'immobile tramite un vano destinato a cucina che dà accesso al salotto soggiorno con servizio. Il vano è coperto in parte da tetto a falde internamente rivestito in legno con travi e perlinato e in parte da tetto piano che costituisce il lastrico solare della terrazza soprastante di proprietà dei debitori. Dal salotto, che prospetta sulla corte con tre aperture aventi infissi vetrocamera in alluminio anodizzato e grate in ferro, si accede al piano inferiore seminterrato mediante la scala (realizzata in corrispondenza di quella esterna indicata nel catastale sub. 13). Da un piccolo disimpegno alla fine della scala si accede a due camere e due servizi più ripostiglio. Entrambe le camere hanno una apertura che prende luce e aria dall'indiana scoperta che fiancheggia l'immobile.

All'altro appartamento si accede invece dall'ingresso originario sulla Via Cavalieri di Vittorio Veneto al n. 47. L'accesso alla corte di pertinenza esclusiva è sia carrabile che pedonale. Dalla corte si accede al salotto soggiorno, un ambiente unico molto luminoso in quanto prende luce e aria sia dalle vetrate che si aprono sulla corte che dalle finestre che si aprono sulla corte laterale (adibita a lavanderia all'aperto coperta da tettoia in ferro e pannelli coibentati) da cui partono le scale che scendono al piano seminterrato. In fondo al vano soggiorno troviamo la cucina e il servizio. Dal soggiorno, tramite una scala (realizzata ex novo) si accede al piano seminterrato dove sono presenti tre camere da letto di cui una matrimoniale, un servizio con doccia e uno studiolo-ripostiglio. Per entrambi i due appartamenti non è presente alcun condominio, né servizio di portierato o vigilanza. Gli impianti sono a norma, ma gli



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

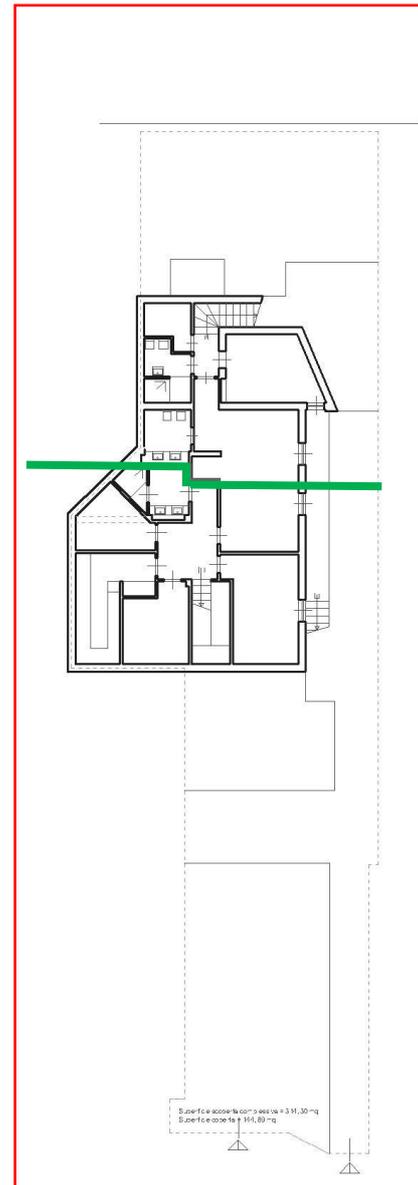


Fig 2. Planimetria catastale del Sub. 13 cat. A/10 Uffici (che corrisponde alla concessione del 2011) e a destra rilievo dello stato di fatto che si compone di due appartamenti divisi verticalmente da un setto murario (in verde).

Lo stato fisico dell'edificio, ad una semplice ricognizione visiva esterna, appare in buone condizioni dal punto di vista statico e strutturale, mentre sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche in più punti della struttura. Ciò, come si evince dal repertorio fotografico, causa la presenza di efflorescenze saline, lesioni e distacchi della finitura dell'intonaco, presenza di macchie di umidità e muffa soprattutto nelle pareti delle camere al piano seminterrato. Lo stato di conservazione dell'edificio appare quindi in condizioni sufficienti, per quanto riguarda le sole componenti edilizie strutturali, mentre sarebbe necessario un intervento di risanamento dalle infiltrazioni



e una migliore coibentazione delle pareti mediante cappotto esterno. Oltre che ovviamente sempre necessari interventi di manutenzione ordinaria.

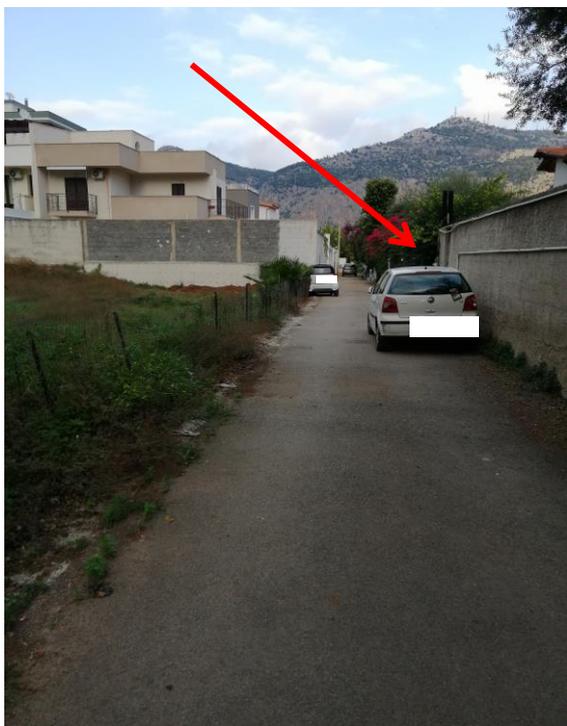


Foto 3 – L'ingresso sulla stradella privata che parte dal cancello al n. 44 di Via Villa Giocosa



Foto 4 – Ingresso all'appartamento retrostante dalla corte esclusiva



Foto 5 – Vista del cancello di ingresso e la nella corte



Foto 6 – Entrata all'appartamento retrostante: la cucina





Foto 7,8,9 - Il soggiorno che da sulla corte. Da questo si accede al servizio superiore e alle scale che scendono al seminterrato



Foto 10,11 - Le scale che scendono al seminterrato e in disimpegno che distribuisce le camere da letto e i servizi al piano



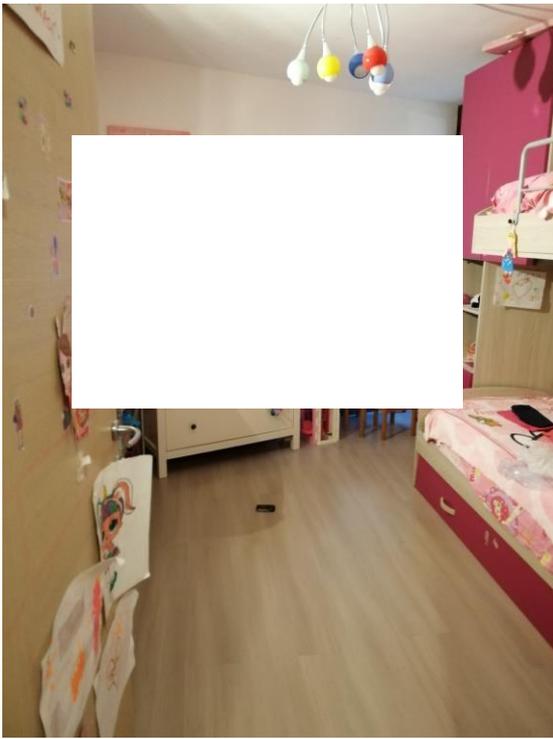


Foto 12, 13 - Le camere da letto al piano seminterrato. La camere prendono luce e aria dalla corte di pertinenza a cui si accede da Via Cavalieri di Vittorio Veneto e che scende con un scala al livello seminterrato.



Foto 14, 15 - A sinistra il prospetto attuale dell'immobile sulla corte esclusiva e destra il cancello pedonale al n. 47 di Via Cavalieri di Vittorio Veneto. Sulla destra la corte continua scendendo con una scala fino al livello seminterrato.





Foto 16, 17 - Sopra il cancello carrabile al n. 47 di Via Cavalieri di Vittorio Veneto, e sotto la corte esclusiva del magazzino oggi adibito a residenza.





Foto 18 - Ingresso all'appartamento sul salotto soggiorno con vista sulla corte.

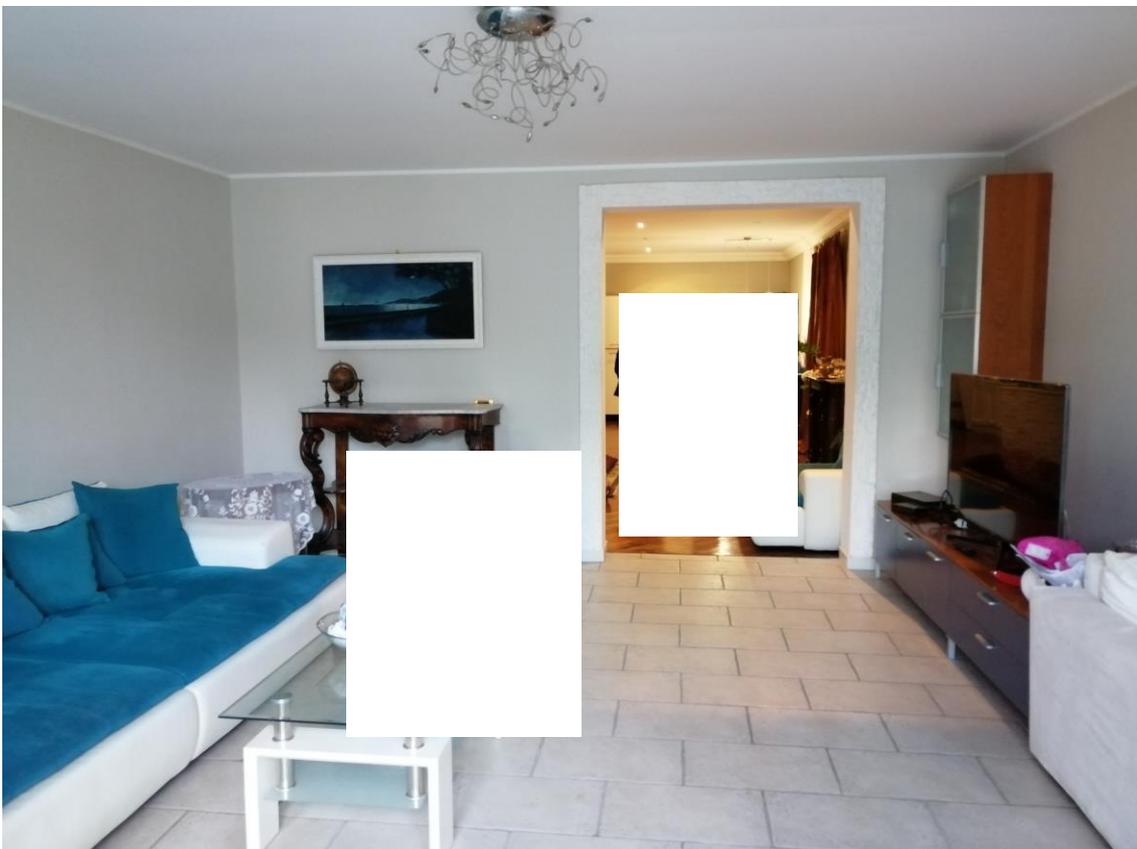


Foto 19 - Il salotto e in fondo la cucina con la sala da pranzo.



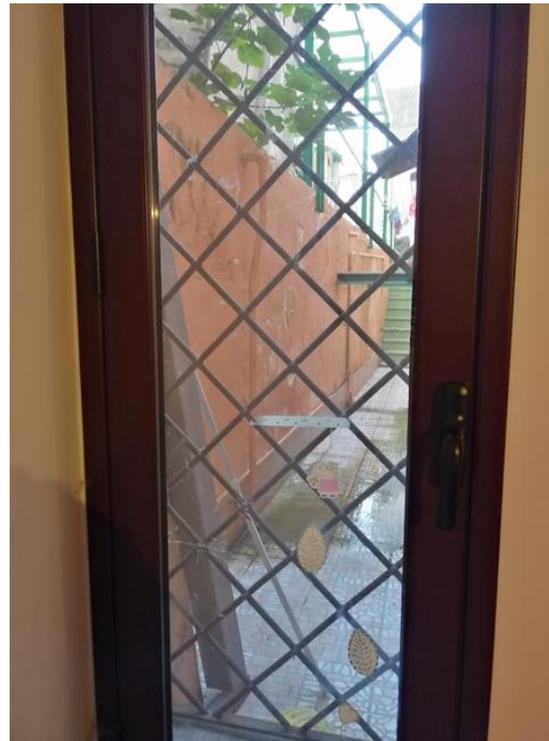


Foto 20, 21, 22, 23 - Foto della corte sulla destra dell'immobile adibita a lavanderia. Mediante una scala si scende fino al piano seminterrato. Le camere al piano seminterrato prendono da qui luce e aria.





Foto 24, 25- Foto della cucina e della scala che scende fino al piano seminterrato dove si trovano le camere da letto e l'altro servizio.



Foto 26, 27 - Foto del corridoio che disimpegna le quattro camere e il servizio. Sulle pareti vi sono evidenti segni di infiltrazioni, distacchi e muffe.



QUESITO N. 3

Identificazione catastale

Da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nonché da quanto accertato dal C.T.U. presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Palermo, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata, è così catastalmente censita:

- Palermo (PA), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 47, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 22, p.la 167, sub. 15, cat. C/2, consistenza vani 1, consistenza 55 mq. e superficie catastale mq 68,00, rendita catastale Euro 68,17, piano terra.
- Palermo (PA), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 47, iscritto al N.C.E.U. di Palermo del Comune di Palermo al Foglio 22, p.la 167, sub. 13, cat. A/10, consistenza vani 5, superficie catastale mq 136,00, rendita catastale Euro 1.291,14, piano S1.

Dall'esame delle visure catastali storiche risultano confermati i passaggi di proprietà. Si precisa che i dati catastali riportati nel pignoramento consentono l'identificazione esatta dell'immobile. Si precisa che **la planimetria correlata ai suddetti dati catastali ed estratte dal C.T.U., non corrisponde allo stato di fatto attuale dell'immobile pignorato** per questo si è provveduto a redigere un accurato rilievo. Si precisa, altresì, che dalle visure catastali la titolarità dell'immobile risulta regolarmente volturata/aggiornata rispetto alle risultanze dei registri immobiliari e così come certificato dalle ispezioni ipotecarie, in quanto in testa ai due Debitori. **Inoltre dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta CTU, si può asseverare la NON conformità tra quanto dichiarato nella planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi.**

Stato di possesso attuale dell'immobile

Come risultante dal Verbale di sopralluogo del 29/10/2019, l'appartamento a cui si accede da Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 47 è attualmente occupato dal Debitore B e famiglia. Mentre la restante porzione è

Non vi è condominio. Le utenze sono a carico dell' Debitore B.



Storia catastale del bene oggetto del pignoramento

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

Il pignoramento è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Palermo in data 20.9.2017, rep. n. 4748/2017, trascritto in data 5.10.2017 ai nn. 39027/30262, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, sui seguenti immobili:

* 1/1 proprietà su ufficio nel Comune di PALERMO, foglio 22, particella 167 sub. 13, natura A/10 — Uffici e studi privati , Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 47;

* 1/1 proprietà su deposito nel Comune di PALERMO, foglio 22, particella 167 sub. 15, natura C/2 magazzini e locali deposito, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 47

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 13.10.2017, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Agli esecutati Debitore A e Debitore B l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Sergio Tripodo, in data 23/11/2006 rep. 82989/7779, trascritto il giorno 11.12.2006 ai n.ri 76598/43849, da potere

-Al signor _____ sopra generalizzato, il terreno al mapp. 167 fg. 22 di a 10.50 pervenne in virtù di atto di compravendita notaio Francesco Pizzuto di Corleone, in data 5.10.1974 rep n. 816/325, trascritto il 28.10.1974 ai n.ri 38765/32434, da potere

-Al signor I _____ , sopra generalizzato, il terreno al mapp. 168 fg. 22 di a 4.80 pervenne in virtù di atto di compravendita notaio Francesco Pizzuto di Corleone, in data 4.4.2006 rep. n. 67324/24920, trascritto il 6.4.2006 ai n.ri 21566/10970, da potere

- Alla signora _____ sopra generalizzata, il terreno al mapp. 168 fg. 22 pervenne in virtù di atto in autentica notaio Francesco Pizzuto in data 13.10.1976, trascritto il 20.10.1976 ai n.ri 33079/28212,

Si segnala che fra i signori Debitore A e Debitore B, sopra generalizzati e

da una parte e dall'altra il COMUNE DI PALERMO; è stato stipulato



atto amministrativo in data 12.10.2011 n. 315/2011 trascritto il 3.11.2011 ai n.ri 52563/38277, avente ad oggetto la concessione edilizia relativa ai beni censiti al fg. 22 mapp. 167/12 — 167/15- 167/13 — 167/14.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 63313/15481 del 14.9.2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Sergio Tripodo di Palermo, in data 7.9.2007 rep. 86073/8693, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI sede Palermo, codice fiscale 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Palermo Via Roma n. 183, contro Debitore A e Debitore B, sopra generalizzati, - capitale Euro 225.000,00 - ipoteca euro 337.500,00 - durata anni 30.

ISCRIZIONE NN. 64467/13988 del 1.12.2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Sergio Tripodo di Palermo, in data 26.11.2010 rep. 95879/12609, a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI sede Roma, domicilio ipotecario eletto in Palermo, Corso dei Mille n. 280, codice fiscale: 00348170101, contro Debitore A e Debitore B, sopra generalizzati, - capitale euro 70.000,00 - ipoteca euro 105.000,00 - durata anni 20.

TRASCRIZIONE NN. 39027/30262 del 5.10.2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Palermo in data 20.9.2017 rep. n. 4748/2017, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro Debitore A e Debitore B, sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà.

Opere Difformi – Per quanto da me riscontrato in sede di sopralluogo posso attestare la quasi totale difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale.

Le difformità sono evidenti dalla sovrapposizione delle planimetrie che coincidono solo per quanto riguarda i confini e i perimetri. In nero quanto risulta dalla Concessione Edilizia che corrisponde a quanto descritto nella planimetria catastale. **Tutto il resto è abusivo e non sanabile né condonabile** secondo l'art. 9 dell L.R. 37/85 e seguenti; secondo l'art. 40 comma 6 legge 47/1985 o secondo l'art. 46 comma 5 el DPR 380/2001 e ssgg.

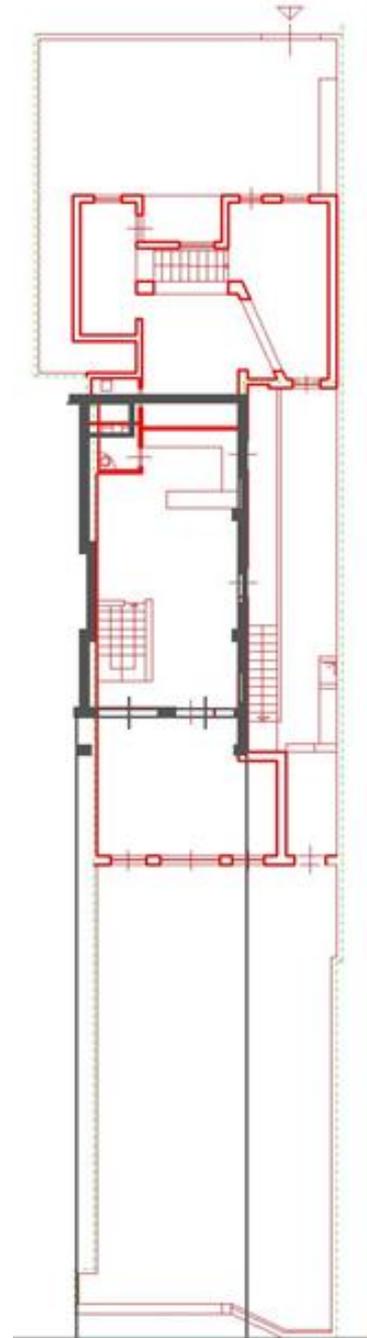
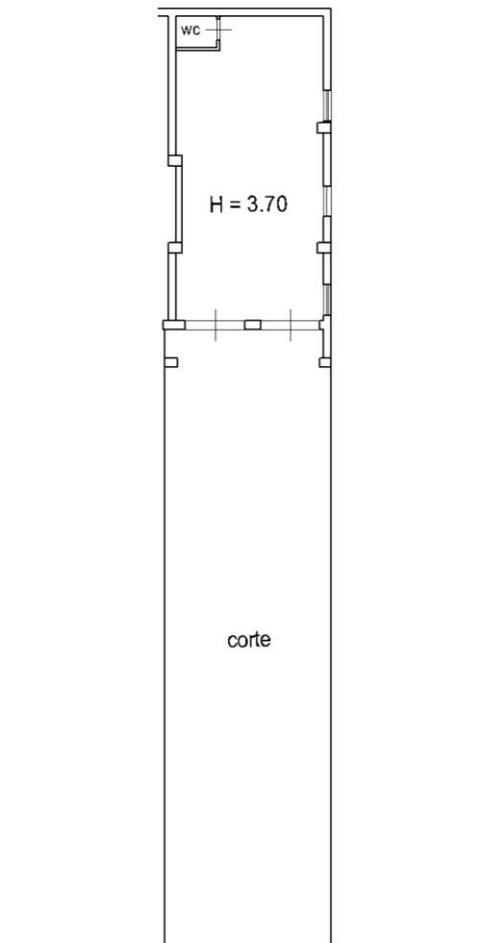
Oneri di natura condominiale - Non presenti.



Dichiarazione protocollo n. PA0161756 del 31/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo	
Via Cavalieri Di Vittorio Veneto	
Identificativi Catastali:	Compilata da: D'Aquila Antonino
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 22	Prov. Palermo
Particella: 167	
Subalterno: 15	

da n. 1 Scala 1:200

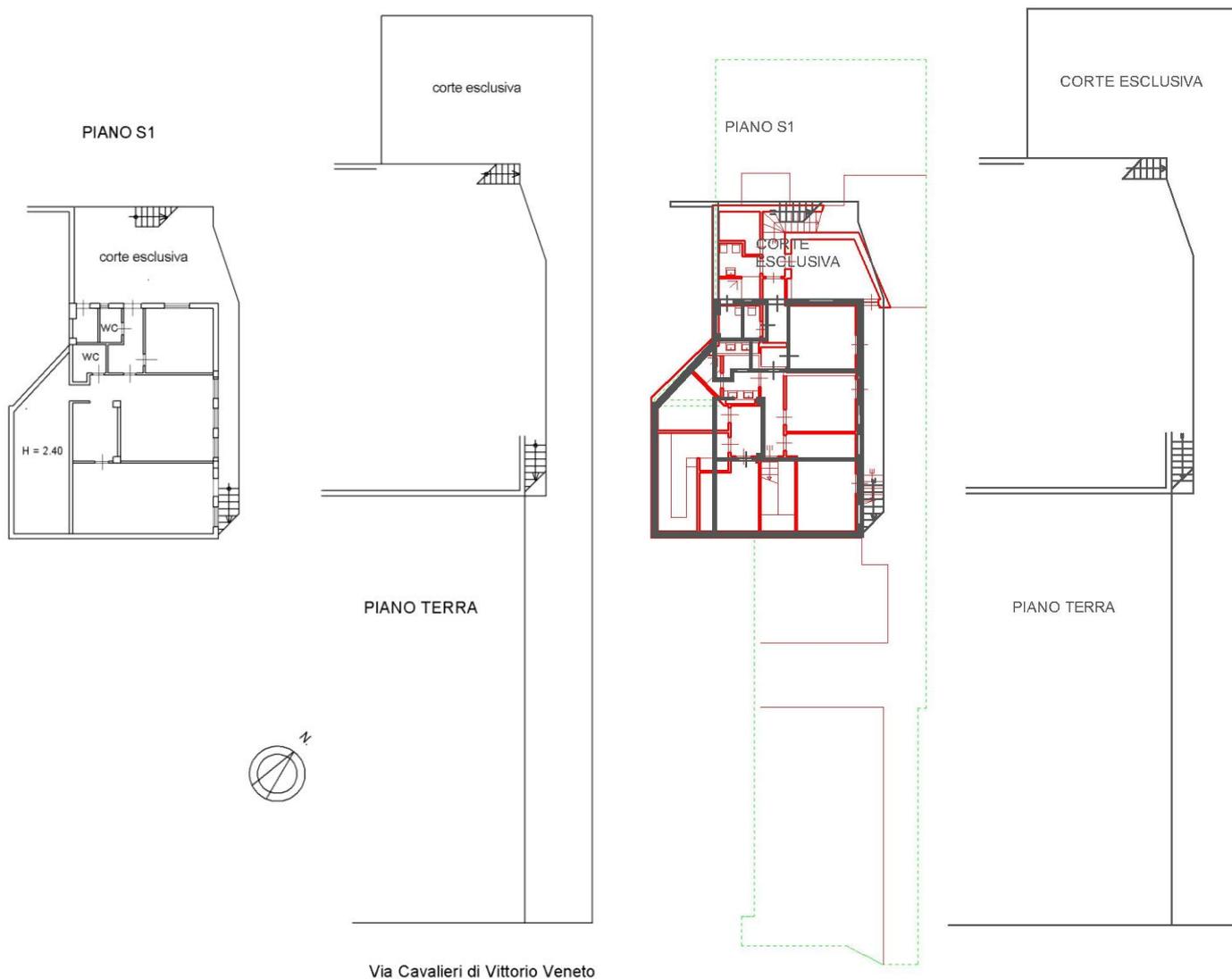
PIANO TERRA



Via Cavalieri di Vittorio Veneto

A sinistra **Planimetria Catastale del Piano Terra (sub. 15) del 2006** e a destra **Planimetria dello stato attuale del sub. 15 dei luoghi con la planimetria catastale sovrapposta** che corrisponde alla planimetria della concessione edilizia del 2011. Tutto il resto (evidenziato con il colore rosso) è da considerarsi abusivo e non sanabile e quindi va demolito e ripristinato quanto illustrato nella Concessione Edilizia del 2011, per avere la conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.





A sinistra **Planimetria Catastale del Piano S1 (Sub 13)** del 2006 e a **destra planimetria dello stato attuale dei luoghi sub 13 con la planimetria catastale sovrapposta** che corrisponde alla planimetria della concessione edilizia del 2011. Tutto il resto (evidenziato con il colore rosso) è da considerarsi abusivo e non sanabile e quindi va demolito e ripristinato quanto illustrato nella Concessione Edilizia del 2011, per avere la conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Se vogliamo quantificare i **costi per l'eliminazione delle difformità** riscontrate, come si vede dal computo metrico a pag. 21, essi ammontano a **Euro 19.461,36 circa**.

Consideriamo poi che per il rifacimento degli **impianti a norma** (elettrico, idrico termico e sanitario) saranno necessari a corpo circa **Euro 6.000,00, possiamo asserire che per riportare lo stato dei luoghi a quanto concesso nella Concessione Edilizia n. 315/2011** e rappresentato nelle planimetrie catastali, saranno necessari **circa Euro**



26.000,00. Ovviamente questo è solo un calcolo presuntivo, realizzato sulla base dei valori riportati nel Prezziario della Regione Sicilia del 2019. Poi sarà un'eventuale impresa edile a stabilire la cifra definitiva e gli oneri dovuti.

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	PREZZO UNITARIO Euro	IMPORTO TOTALE Euro
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.	m ³	124,6	€ 14,87	€ 1.852,80
2.1.2	Muratura in blocchi di cemento pomice e malta bastarda, retta o centinata, a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 22 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.	m ³	27,9	€ 216,68	€ 6.045,37
2.2.1	Tramezzi con laterizi torati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m ³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore di 8 cm	m ²	10,58	€ 28,02	€ 296,45
3.3.1	Formazione di solaio piano collocato in opera in orizzontale o inclinato fino a un massimo di 10° dal piano orizzontale, a struttura mista in travetti di conglomerato cementizio semplice o precompresso e laterizi, o blocchi di conglomerato leggero, calcolato per un sovraccarico utile netto di 2500 N/m ² , avente le caratteristiche prescritte dalle vigenti norme di legge, eseguito con elementi confezionati fuori opera e successivamente posti in opera con la caldana in conglomerato cementizio di classe C 20/25 dello spessore minimo di 4 cm e non superiore a 6 cm. Compresi e compensati nel prezzo: l'armatura metallica necessaria per garantire il sovraccarico utile netto previsto, gli eventuali travetti aggiuntivi per sostegno dei tramezzi sovrastanti, l'onere per l'impalcatura rompi tratta occorrente e la successiva rimozione, l'onere dell'assistenza alle prove statiche e alle verifiche previste dalle norme vigenti in materia, i puntelli di sostegno d'altezza non eccedente i 4,00 m dal piano d'appoggio della stessa e quanto altro occorrente per dare il solaio finito a regola d'arte, esclusa l'eventuale rete elettrosaldata da compensarsi a parte, ove aggiuntiva dell'armatura trasversale regolamentare. 1) per luci fino a 6,00 m	m ²	5,2	€ 70,27	€ 365,40
8.1.1	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 x 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato, compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggiamento dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. A uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta); - Superficie minima di misurazione m ² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. 1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m ² K) con vetri camera 4-6-4 m ²	m ²	20	€ 343,88	€ 6.877,60
8.3.8	maestro in mogano di sezione minima 9x4 cm fissato con viti in ottone al contro-telaio in abete dello spessore di 2,5 cm, ancorato con zanche alle murature, parti mobili con intelaiature di abete della sezione minima di 6x4 cm, struttura cellulare con listelli di abete formanti riquadri con lato non superiore a 8 cm, rivestita sulle due facce mediante fogli di compensato di mogano dello spessore non inferiore a 4 mm, il tutto in opera con listelli copri filo e completa di tre cerniere in ottone di lunghezza non inferiore a 8 cm, escluso vetro stampato, se prescritto, idonea serratura ad incasso con chiave, accessori, maniglie di ottone compresa ferramenta di trattatura, opere murarie, lucidatura delle parti in vista ed ogni altro onere per dare l'infisso in opera a perfetta regola d'arte.	m ²	12,32	€ 252,34	€ 3.108,83
9.1.1	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiatto e traversato con malta bastarda dosata con 150+200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m ²	10,58	€ 21,55	€ 228,00
9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiatto e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 + 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m ²	27,9	€ 24,62	€ 686,90
				Sommano	€ 19.461,36

Computo metrico estimativo inerente l'eliminazione delle difformità atto a riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 315/2011 e rappresentato nelle planimetrie catastali.



QUESITO N. 4

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di locale unico magazzino a piano terra con servizio e uffici al piano S1 (vani 5) ubicato in Palermo alla via Cavalieri di Vittorio Veneto, n. 47. L'appartamento si confina a Sud/Est con la Via Cavalieri di Vittorio Veneto a Nord/Ovest con la strada privata parallela a cui si accede dal cancello al n. 44 di Via Villa Giocosa, a Nord Est con proprietà aliena (part. l. 1776 e 1896) e a Sud/Ovest con proprietà è riportato nel C. F. del Comune di Palermo al Foglio 22, particella 167, sub. 13 (ufficio piano S1) e sub. 15 (magazzino piano terra); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; l'immobile risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/11/2019 ricadente in Zona Territoriale Omogenea B1 (artt. 6-8-2-25-23bis-27 delle N. di A.); vi è concessione edilizia n. 315/2011 cui non è conforme lo stato dei luoghi e le suddette difformità non sono sanabili o condonabili.

PREZZO BASE d'asta: **EURO € 147.500,00**

QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato:

- Agli **esecutati Debitore A e Debitore B** l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Sergio Tripodo, in data 23/11/2006 rep. 82989/7779, trascritto il giorno 11.12.2006 ai n.ri 76598/43849,

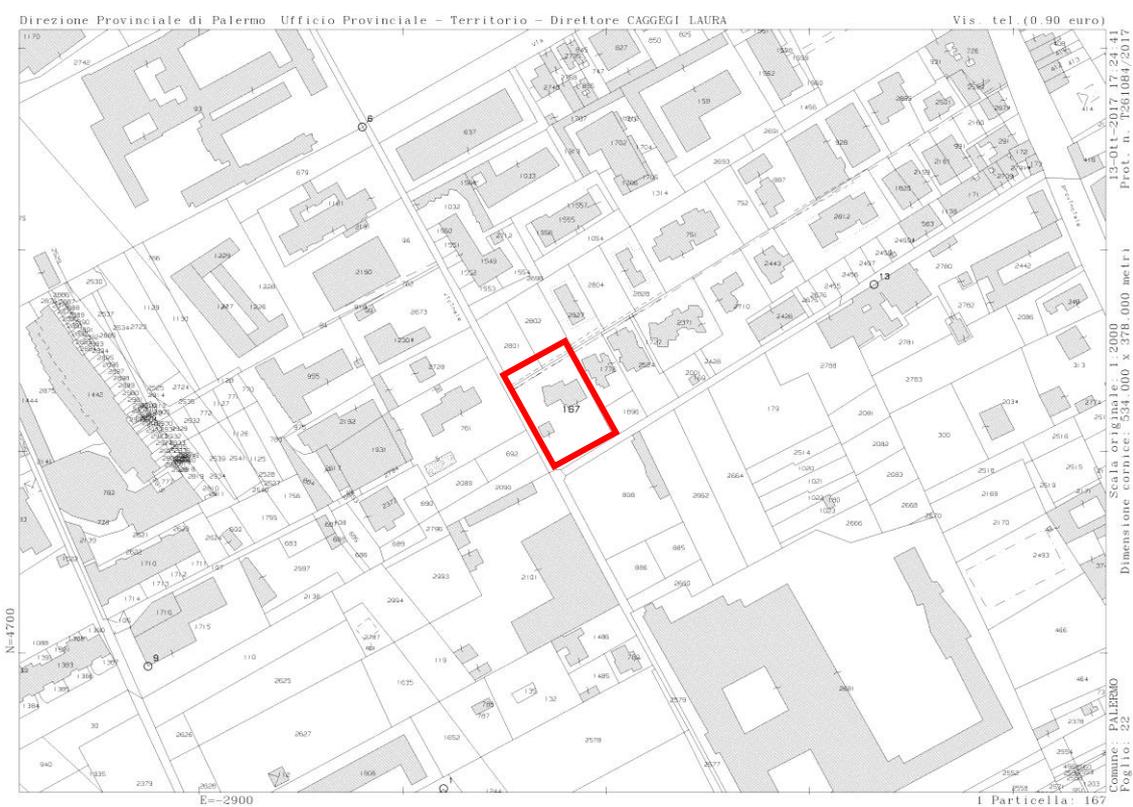
-Al signor sopra generalizzato, **il terreno al mapp. 167 fg. 22** di a 10.50 pervenne in virtù di atto di compravendita notaio Francesco Pizzuto di Corleone, in data 5.10.1974 rep n. 816/325, trascritto il 28.10.1974 ai n.ri 38765/32434,

-Al signor sopra generalizzato, **il terreno al mapp. 168 fg. 22 di a 4.80** pervenne in virtù di atto di compravendita notaio Francesco Pizzuto di Corleone, in data 4.4.2006 rep. n. 67324/24920, trascritto il 6.4.2006 ai n.ri 21566/10970, da potere di



- Alla signora _____ sopra generalizzata, **il terreno al mapp. 168 fg. 22** pervenne in virtù di atto in autentica notaio Francesco Pizzuto in data 13.10.1976, trascritto il 20.10.1976 ai n.ri 33079/28212,

Da tutta la storia dei passaggi di proprietà, l'identificazione catastale del bene oggetto del presente pignoramento non ha subito alcuna variazione. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. L'identificazione è altresì confermata dall'estratto di foglio di mappa catastale. Bene pignorato: Foglio 22, particella 167, sub. 13-15

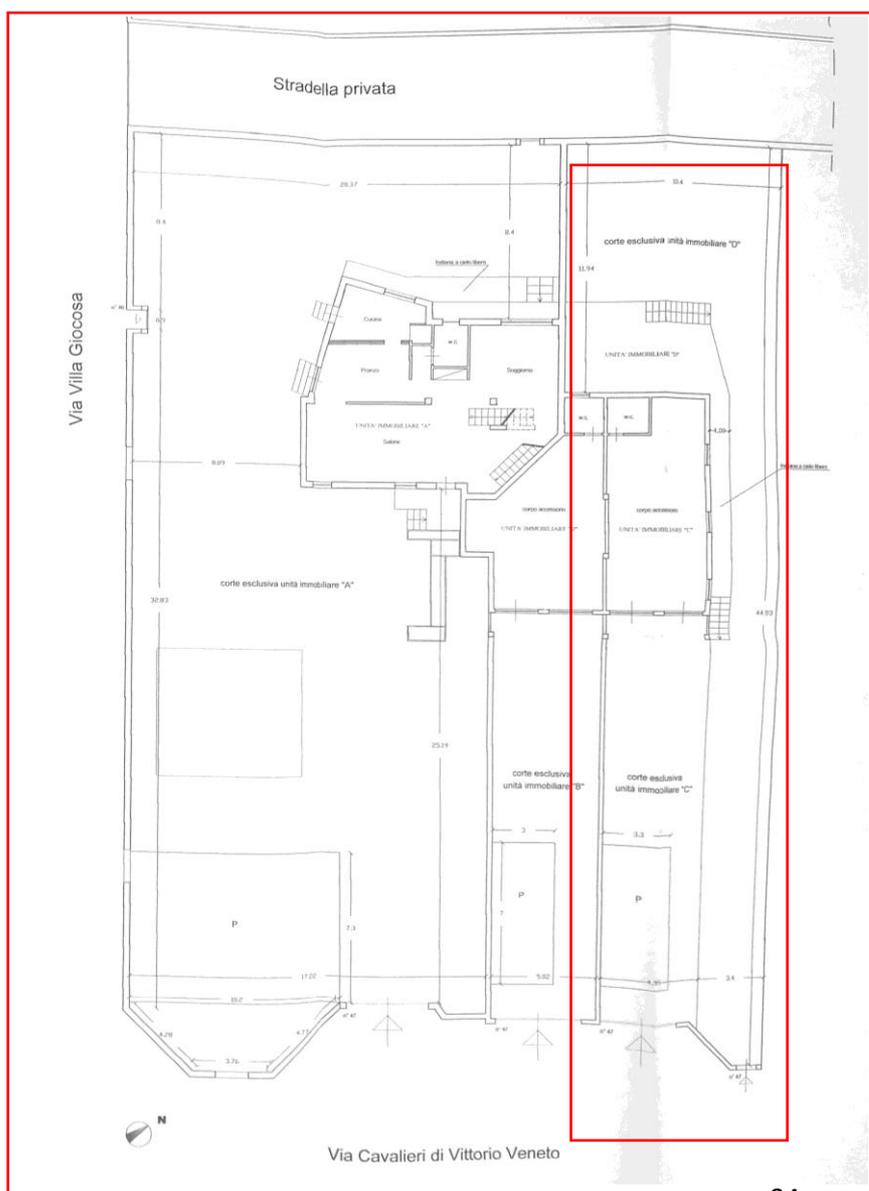
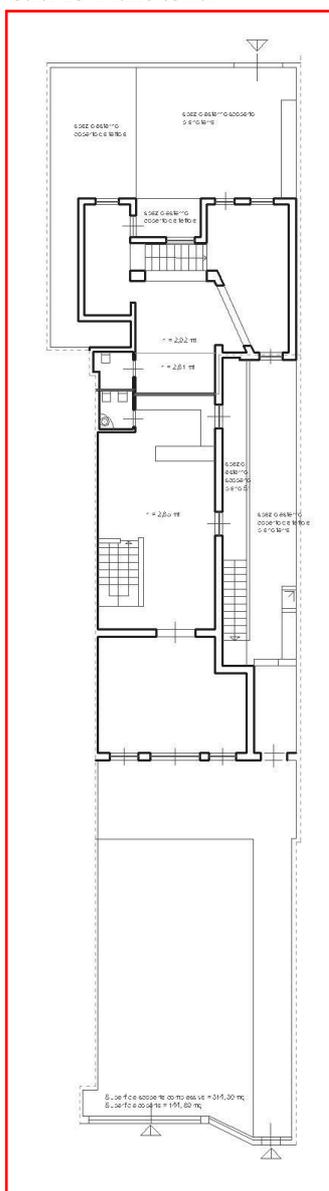


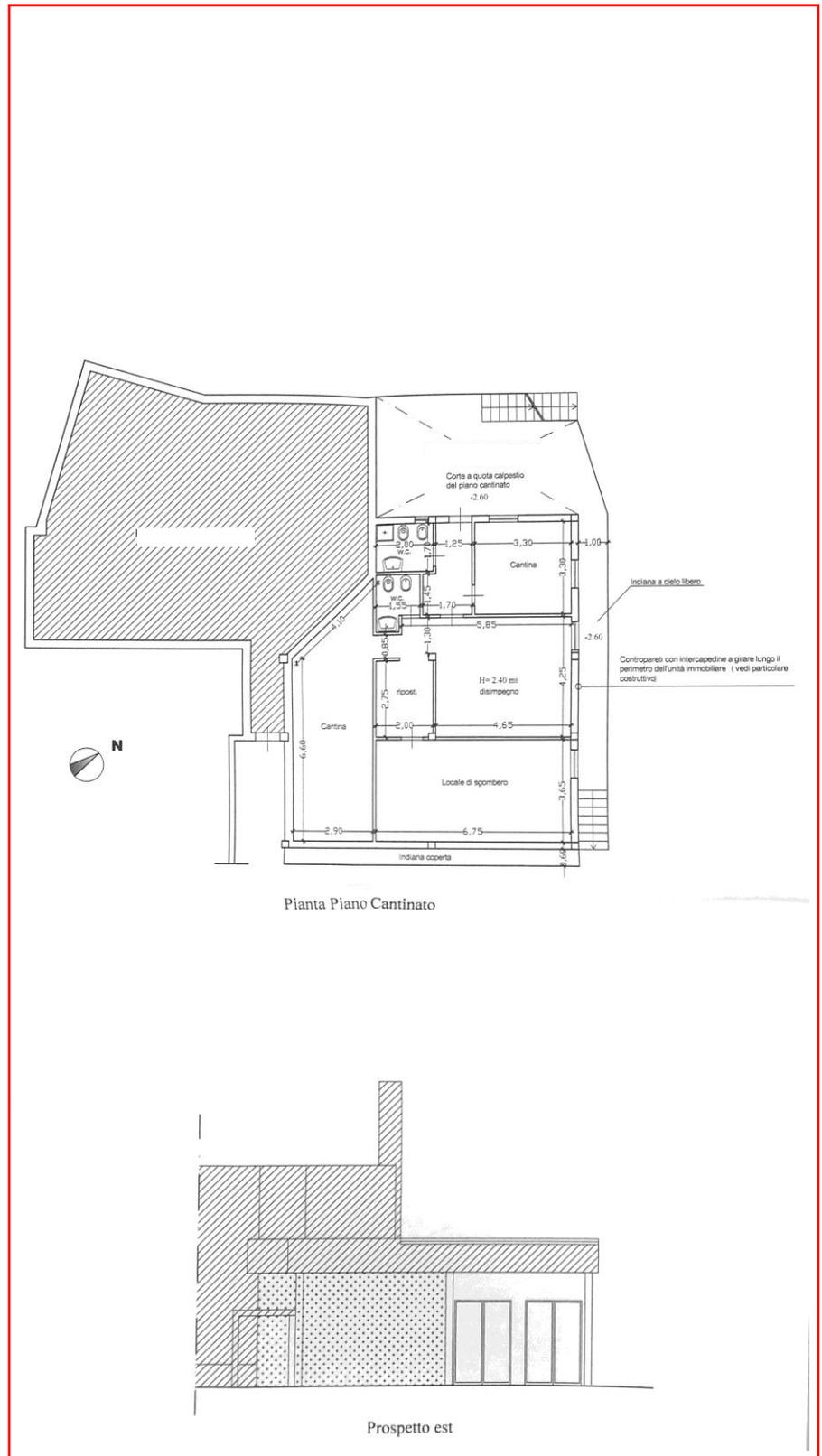
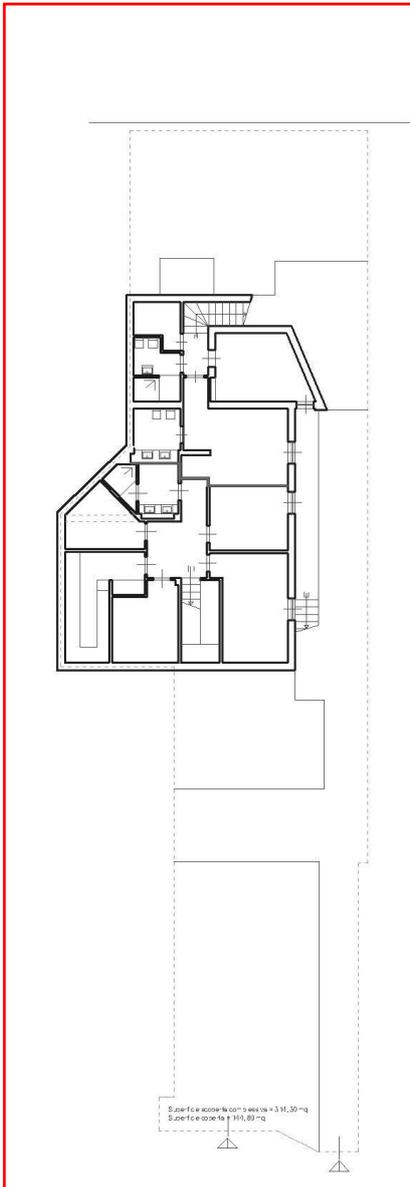
QUESITO N. 6

L'immobile identificato al Fig. 22, P.Illa 167 consiste in una villa costruita nel 1976 con regolare Licenza Edilizia del Comune di Palermo n. 176 del 19 febbraio 1976 (vedi fascicolo allegati). Successivamente l'immobile è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 315 del 12/10/2011 relativa ai beni censiti al fg. 22 p.Illa 167, sub. 12, 13, 14, 15 (inerente il frazionamento e la modifica della distribuzione interna – vedi tavole nel Fascicolo Allegati), Trascritta ai n.ri 52563/38277 della Conservatoria del Registro Immobiliare di Palermo. Ad oggi lo stato dei luoghi è difforme da quanto concesso nel provvedimento amministrativo e le difformità come, esplicitato nel precedente Quesito n. 3 non sono ulteriormente sanabili secondo la L. R. 37/85 e ssgg.; e secondo l'art. 40 comma 6 legge 47/1985 o secondo l'art. 46 comma 5 el DPR 380/2001 e ssgg.

Rilievo dello stato dei luoghi
Sub. 15- Piano terra

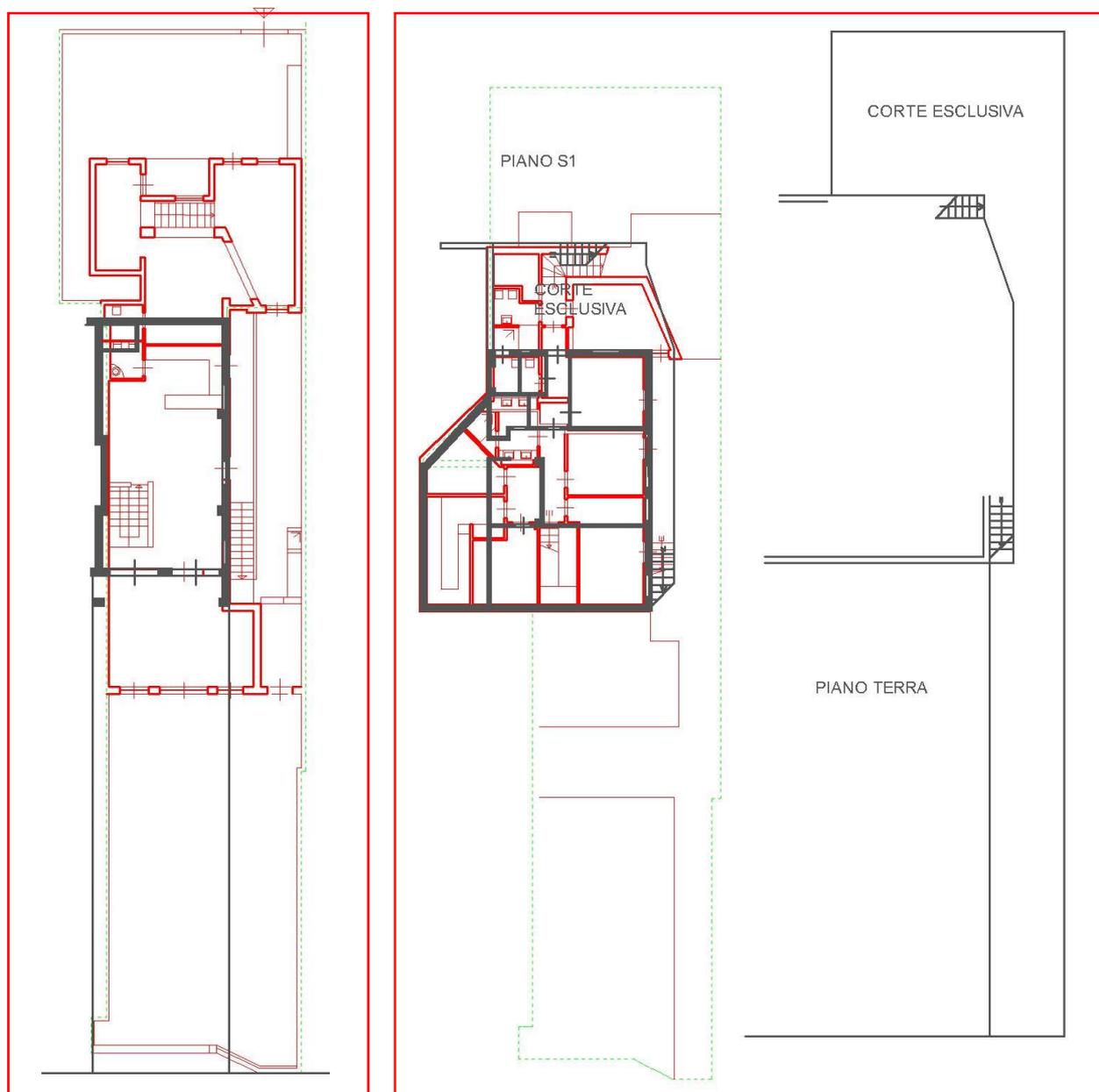
Planimetria piano terra Conc. Edil. n. 315/2011





PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI (IN ROSSO) CON IN NERO QUANTO DESCRITTO DALLE PLANIMETRIE CATASTALI, SUB. 13 E SUB. 15, E DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 315/2011

In base alle N. d A. della Variante al PRG 2004, in base alla L.R. n. 37/85 e in base all'Art. 36 del DPR n. 380 del 2001, tali difformità non sono sanabili (perché non vi sono i requisiti necessari per autorizzare un aumento di cubatura, perché non è possibile destinare piani seminterrati ad abitazione, ecc). Inoltre per quanto riguarda la “veranda antistante il prospetto Su/Est” per la quale sono state pagate le oblazioni secondo quanto concesso dall'Art. 20 della L. R. 4/2003, anche questa è da riconfigurare come struttura precaria ripristinando il prospetto che ad oggi non corrisponde più a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia del 2011.



L'unica difformità sanabile è la diversa distribuzione interna del piano S1. Tali lavori sono soggetti a Comunicazione Inizio Lavori da parte di un tecnico abilitato al Comune. Le sanzioni per la presentazione di una CILA tardiva in sanatoria sono variabili tra € 1.000 e € 10.000 a seconda dei lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo. Tale importo viene definito dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. Alla CILA tardiva in sanatoria vanno allegati i seguenti documenti: atto di proprietà, Titolo abilitativo dell'opera (condono e/o progetto, in questo caso assente poiché costruzione ante 1942); documentazione catastale (visura e planimetria); Relazione e Progetto *ante/post operam* a firma di un tecnico abilitato; ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria e sanzioni eventuali; DURC impresa esecutrice (Documento Unico Regolarità Contributiva). Inoltre è necessario presentare un nuovo accatastamento dopo la ristrutturazione poiché è obbligatorio effettuare una variazione catastale dell'immobile (DOCFA), successivamente ad una ristrutturazione, come definisce la Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Costo presuntivo DOCFA **Euro 800,00 + IVA** compreso di diritti di segreteria. In generale, è obbligatorio nel caso di modifiche murarie. Possiamo quindi ipotizzare i costi di regolarizzazione, che comunque sono puramente indicativi, mediante una CILA tardiva in sanatoria è **di Euro 1.500,00 € + IVA**. Infine serve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica : **Costo redazione APE a corpo Euro 200,00.**

Sommano costi di legittimazione:

€ 800,00 + € 1.500,00 + € 200,00= € 2.500,00

Le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono a un mutuo chiesto nel 2007 e a un mutuo richiesto nel 2010, quindi comunque successive all'ultima sanatoria art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

L'aggiudicatario per tutte le motivazioni sopra elencate non potrà presentare domanda di sanatoria o rientrare nell'ultimo condono edilizio. Non è stato ad oggi emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile. Non è presente Certificato di Agibilità. La sottoscritta in data 27/11/2019 ha acquisito presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di palermo il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, che si allega, inerente la particella oggetto del pignoramento.





COMUNE DI PALERMO
AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Servizio Pianificazione del Territorio, del Mare e delle Coste
U.O. Certificazioni
 certdestinazioneurbanistica@comune.palermo.it
 Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

Il Responsabile dell'istruttoria: Arch. Schiera Giuseppa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- VISTA l'istanza presentata dalla sign.ra Alagna Alessandra, residente a Carini (Pa) in Via E. Berlinguer n.66, registrata al prot. n.1566688 del 13/11/2019 di questo Ufficio, con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per le particelle nn.1 e 167 del foglio di mappa n.22;
- VISTI gli estratti di mappa rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Palermo il 13/11/2019 con prot. nn. T114016/2019 e T113114/2019;
- VISTO il D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02;
- VISTI gli elaborati adeguati ai sopraccitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004;
- VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto, approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007 e successivi aggiornamenti;
- VISTA la D.C.C. n° 125 del 14.06.2006 e la D.C.C. n° 106 del 14.05.2008 di "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/04 di Presa d'atto - Errori e Correzioni";
- VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

- Che la particella n.1 del foglio di mappa n.22 ricade in Zona territoriale omogenea D1 (zona industriale artt.13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n.167 del foglio di mappa n.22 ricade in Zona territoriale omogenea B1 (artt.6-8-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- che la particella n.1 del foglio di mappa n.22 rientra in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia D.P. n°753 del 11/07/80 art. 49.

Avvertenze di carattere generale:

- Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art.19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.
- Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.
- I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n.183 del 12 novembre 2011)

Il presente certificato, che si compone di n.1 pagine, si rilascia per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art.n.30 del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 e recepito con L.R. n.16 del 10 Agosto 2016.

Diritti di Segreteria assolti con
 versamento su c/c postale n.
 15685902 ricevuta n. 2234
 del 12-11-13 Succ. 1371A



Il Responsabile dell'U.O.
 Ing. Vincenzo Coltura

QUESITO N. 7

Come risultante dal Verbale di sopralluogo del 29/10/2019, l'appartamento a cui si accede da Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 47 è attualmente occupato dal Debitore B e famiglia. Mentre la restante porzione abusiva

Non vi è condominio. Le utenze sono a carico del Debitore B.

Calcolo del canone di locazione di mercato (residenziale)

Quantificazione del canone di locazione medio secondo l'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate per abitazioni civili: Valore Locazione Medio **VL_M 4,75 Euro/mqxmese**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1950	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L	3,5	4,4	L
Box	NORMALE	1300	1600	L	5,8	8	L

Mentre secondo il Borsino Immobiliare che analizza il mercato degli affitti residenziali, ritenendo opportuno porsi nella fascia delle abitazioni civili (pur considerando che l'immobile ha spazi esterni e finiture di pregio), il Valore di Locazione Medio, facendo una media tra i due valori risulta **VL_M 5,00 Euro/mqxmese**.

Palermo - PA

Via Cavalieri Di Vittorio Veneto Cerca indirizzo

Zona Circonvallazione-V.Nuova-Quartieri-Niscemi-S.Lorenzo-Villa Sofia-V.Sardegna-Belgio-Strasburgo

Via Cavalieri di Vittorio Veneto
90146 Palermo PA

Visualizza mappa più grande



MOSTRA Quotazioni di vendita

MOSTRA Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville Uffici Box & Parcheggi Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
4,00 €/mq/mese	3,31 €/mq/mese	6,00 €/mq/mese	Valutometro

VILLE E VILLINI Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
5,00 €/mq/mese	3,64 €/mq/mese	6,00 €/mq/mese	Valutometro

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
3,00 €/mq/mese	2,32 €/mq/mese	4,00 €/mq/mese	Valutometro

Calcolo indennità di occupazione

Per pervenire a tale indennità è necessario calcolare la superficie commerciale occupata. Dal rilievo effettuato risultano ad oggi occupati mq 110,00 di superficie coperta (in dettaglio 60,00 mq al piano terra e 50,00 mq al piano S1), e 63,00 mq. di superficie scoperta (che consideriamo solo al 10%). Quindi, non essendoci ulteriori accessori la **Superficie Commerciale** occupata da terzi è pari a **116,30 mq.**

Il Valore di Locazione Medio **VL_M** (pari a 4,75 Euro/mqxmese + 5,00 Euro/mqxmese /2) è pari a 4,875 Euro/mqxmese che arrotondiamo a **VL_M 4,80 Euro/mqxmese**

Quindi l'entità di un affitto mensile è pari a:

Mq 116,30 x VL_M 4,80 Euro/mqxmese = 558,24 Euro/mese

Ma considerando vari fattori che suggeriscono una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione ritengo che una congrua **indennità di occupazione** si possa definire nella misura di **Euro 450,00 mensili.**

QUESITO N. 8 (Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene)

Alla data odierna non risultano esserci sull'immobile oggetto della procedura altre procedure esecutive e neanche creditori intervenuti, né procedimenti giudiziari civili. Non è costituito alcun condominio.

QUESITO N. 9 (Verificare se l'immobile ricade su suolo demaniale)

Il bene non ricade su area demaniale, come da Certificato di destinazione Urbanistica del 27/11/2019 ricade in Zona Territoriale Omogenea B1.

QUESITO N. 10 (verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo)

L'immobile pignorato non è gravato da censo o oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11 (Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso)

Non vi sono spese di gestione in quanto non vi è condominio né spese straordinarie deliberate o eventuali procedimenti giudiziari.



Quesito n. 12 (Valutazione dei beni oggetto del pignoramento)

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'immobile. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2019 - Semestre 1, è risultato che nella Zona Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO, il prezzo medio di vendita (**Vm**) dei **Magazzini**, con caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto è compreso in un'oscillazione tra **€. 490,00/mq.** ed **€. 760,00/mq.** e quindi pari ad **Vm = €. 625,00/mq.** per superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	490	760	L	2,8	4,5	L



Dalle quotazioni O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate per l’Anno 2019 - Semestre 1, è risultato che nella Zona Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO, il prezzo medio di vendita (**Vm**) dei **Uffici**, con caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto è compreso in un’oscillazione tra **€. 1.100,00/mq.** ed **€. 1.500,00/mq.** e quindi pari ad **Vm = €. 1.300,00/mq.** per superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1550	L	5,3	7,5	L

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto dal sito https://www.borsinoimmobiliare.it/Palermo/via-cavalieri-di-vittorio-veneto/quotazioni_mq_immobiliari, è risultato che nella zona identificata Zona Circonvallazione-V.Nuova-Quartieri-Niscemi-S.Lorenzo-Villa Sofia-V.Sardegna-Belgio-Strasburgo del Comune di Palermo, il prezzo medio di vendita (**Vm**) per i **Locali magazzino** è pari ad **€. 460,00/mq.**

Palermo - PA

The screenshot displays a real estate search interface. On the left, a map shows the location in Palermo. On the right, a summary panel titled 'MAGAZZINI' (Warehouses) is shown. It includes a 'Valutometro' (valuation meter) with three price ranges:

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
384 €/mq	460 €/mq	536 €/mq

The 'FASCIA MEDIA' value of 460 €/mq is highlighted with a red box. Other elements include 'MAGAZZINI' icon, 'Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!', and a 'Calcola il valore' button.



mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto dal sito https://www.borsinoimmobiliare.it/Palermo/via-cavalieri-di-vittorio-veneto/quotazioni_mq_immobiliari, è risultato che nella zona identificata Zona Circonvallazione-V.Nuova-Quartieri-Niscemi-S.Lorenzo-Villa Sofia-V.Sardegna-Belgio-Strasburgo del Comune di Palermo, il prezzo medio di vendita (**Vm**) per **gli Uffici** è pari ad **€. 1.076,00/mq.**

Palermo - PA

MOSTRA		MOSTRA	
Quotazioni di vendita		Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
UFFICI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
894 €/mq	1.076 €/mq	1.258 €/mq	Valutometro

Per ragioni di congruità ed equità, appare senz'altro utile considerare come **Prezzo Medio di Vendita (Vm)** finale, quello ottenuto dalla media dei due Vm prezzi medi fin qui calcolati e/o trovati sia per la categoria catastale **Magazzini C/2** (in cui rientra il sub. 15) che per la categoria catastale **A/10 Uffici** (in cui rientra il sub. 13).

Pertanto si avrà categoria catastale **Magazzini C/2** (in cui rientra il sub. 15):

$$Vm_{tot} = (\text{€. } 625,00/\text{mq.} + \text{€. } 460,00/\text{mq}) / 2 = \text{€. } 542,50/\text{mq.}$$

Che arrotondiamo a **Euro 545,00/mq.**

Per la categoria catastale **A/10 Uffici** (in cui rientra il sub. 13):

$$Vm_{tot} = (\text{€. } 1.300,00/\text{mq.} + \text{€. } 1.076,00/\text{mq}) / 2 = \text{€. } 1.188,00/\text{mq.}$$

Che arrotondiamo a **Euro 1.190,00/mq**



Calcolo della (Sc) superficie commerciale

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per il Magazzino la superficie coperta lorda (in questo caso pari a mq. 68,00), è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri e pari a mq. 58,4), più la superficie derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri (mq. 9,60), calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e metà proiezione delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dalla corte esclusiva.

Totale superficie coperta lorda Magazzino: mq. 68,00

Totale superficie accessori diretti (corte) = mq. 298,80

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale. Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo dei coefficienti.

Superficie commerciale Magazzino al piano Terra:

Superficie commerciale coperta immobile: mq. 68,00

Superficie commerciale accessori diretti:

Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

Corte = mq. 300,00 ca. *10% = mq 30,00

Pertanto si avrà sommando:

1 - Superficie comm. coperta (magazzino):	mq. 68,00
2 - Superficie comm. accessori diretti:	mq. 30,00

Totale superficie commerciale Magazzino: mq. 98,00

Fin qui si è definita soltanto la valutazione che attiene alla consistenza di un immobile e alla conseguente trasformazione in superficie commerciale. Si passa adesso alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p



rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) **Coefficienti di correzione:**

- | | |
|---|-----------|
| - Distanza dalla via principale | K1 = 0,95 |
| - Piano terra con accesso carrabile su strada comunale | K2 = 1,10 |
| - Manutenzione ordinaria – necessari lavori interni/esterni | K3 = 0,90 |

Il prodotto dei K_n è pari a 0,94 e il valore venale dell'immobile (**Vv**) sarà dato da:
 $Vv/mq. = Vm \times K_n$ e quindi $Vv = Vv/mq. \times Sup. comm.$

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **Vm_{tot} = €. 545,00/mq.**, avremo:

$$Vv/mq. = €. 545,00/mq \times 0,94 = €. 512,00/mq$$

$$Vv = €. 512,00 \times mq. 98,00 = €. 50.176,00$$

VALORE VENALE DEL MAGAZZINO = €. 50.176,00

A cui si somma la superficie commerciale **dell'Ufficio al piano S1:**
Superficie commerciale coperta immobile: mq. 136,00

Superficie commerciale accessori diretti:

Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

$$Corte = mq. 33,00 ca. \times 10\% = mq. 3,30$$

Pertanto si avrà sommando:

- | | |
|---|-------------------|
| 1 - Superficie comm. coperta (ufficio): | mq. 136,00 |
| 2 - Superficie comm. accessori diretti: | mq. 3,30 |

Totale superficie commerciale Ufficio: mq. 139,30

a) **Coefficienti di correzione:**

- | | |
|---|-----------|
| - Distanza dalla via principale e dai servizi | K1 = 0,95 |
| - Zona silenziosa e ariosa | K2 = 1,10 |
| - Piano seminterrato con luce e aria dall'esterno | K3 = 0,95 |
| - Manutenzione ordinaria – necessari lavori interni/esterni | K4 = 0,90 |

Il prodotto dei K_n è pari a 0,90 e il valore venale dell'immobile (**Vv**) sarà dato da:
 $Vv/mq. = Vm \times K_n$ e quindi $Vv = Vv/mq. \times Sup. comm.$

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **Vm_{tot} = €. 1.190,00/mq.**, avremo:

$$Vv/mq. = €. 1.190,00/mq \times 0,90 = €. 1.071,00/mq$$



Vv = €. 1.071,00 x mq. 139,30 = €. 149.190,30

VALORE VENALE DELL'UFFICIO = €. 149.190,30

SOMMA VALORE TOTALE IMMOBILE:

VALORE MAGAZZINO PIANO TERRA + VALORE UFFICIO PIANO S1=

€. 50.176,00 + €. 149.190,30 = €. 199.366,30

A cui però dobbiamo sottrarre i costi necessari ad eliminare le difformità pari a Euro 26.000,00. Per cui si considera come Valore Venale dell'immobile:

VALORE VENALE IMMOBILE: €. 199.366,30 - €. 26.000,00= €. 173.366,30

Costo redazione APE a corpo € 200,00

Prezzo suggerito a base d'asta: Valore venale dell'immobile – 15%

PREZZO BASE D'ASTA = € 173.366,30 - € 26.000,00 = € 147.366,00

Che arrontondiamo a € 147.500,00

Tanto giudica il consulente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Palermo li 20/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

