

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.Es. N.432/2017

CONDOMINIO VIA RUGGERO SETTIMO 68

contro

\*\*\*\*\*

GIUDICE PER LE ESECUZIONI: Dr. FABRIZIO MINUTOLI

**RELAZIONE PERITALE**

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Fabrizio Minutoli della Sez. Sesta Civ. – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

**Premessa**

Con Decreto del 15/03/2019 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dr. Giuseppe Destro Pastizzaro, con studio a Palermo in via Giovanni orcel n.10, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n. 8876, quale esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva N.432/2017 R.G.Es. promossa dal Condominio di Via Ruggero Settimo 68 nei confronti dell'esecutato \*\*\*\*\*.

Il contenuto dell'incarico consiste:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
  
- **QUESITI**
- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **QUESITO N. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **QUESITO n .10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



- **QUESITO n.11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

### **Svolgimento delle operazioni di perizia**

Unitamente al custode Avv. Angela Salvo si è proceduto al controllo della completezza della documentazione, e si è depositato telematicamente – previa firma congiunta – il modulo di controllo della documentazione in data 23/04/2019.

In data 16/09/19 alle ore 10,30 previa comunicazione fatta dal custode giudiziario Avv. Angela Salvo all'esecuto con raccomandata a/r del 30/07/19, ci siamo recati via Ruggero Settimo n. 68 Palermo, presso l'unità immobiliare pignorata, ove non abbiamo rinvenuto nessuno presente.

Lo stesso giorno il custode giudiziario Avv. Angela Salvo, veniva contattata dall'Avv. Paola Puglisi legale dell'esecutato che a mezzo P.E.C. ha comunicato la volontà del debitore di consentire l'accesso nell'unità immobiliare pignorata, proponendo di concordare una nuova data per effettuare il sopralluogo, pertanto, concordavano per il nuovo accesso la data del 20/09/19, ore 09,00; in detta data si è effettuato il primo accesso all'immobile pignorato nel corso del quale dopo aver consegnato i decreti di nomina si sono eseguiti i primi rilievi e si è redatto verbale (All. 8).

In data 02/12/2019 ho effettuato il secondo accesso dell'immobile pignorato nel corso del quale ho preso delle misure ed ho effettuato un accurato rilievo fotografico (All.14) , ad eccezione di un terrazzo posto al piano quarto e con accesso da scala interna che non è stato possibile visionare e si è redatto verbale(All.8)

Con decreto del 11/12/2019 la S.V.I. sospende le operazioni di stima e di custodia.

Con decreto del 11/12/2021 la S.V.I. dispone la sollecita prosecuzione delle attività oggetto degli incarichi conferiti ai nominati ausiliari.

A seguito del provvedimento del 11/12/2021 in cui si dispone la sollecita prosecuzione delle operazioni di stima, mi sono attivato per fissare ulteriore accesso all'abitazione, e tramite comunicazione PEC del 21/02/2022 alle parti, fissavo appuntamento per il giorno 10/03/2022, ma il sopralluogo non è stato effettuato a seguito di richiesta di rinvio da parte dell'avv. Enrico Leo, legale dell'occupante l'immobile pignorato signora \*\*\*\*\* , con nuovo avviso alle parti fissavo appuntamento per il giorno 04/04/2022 alle ore 09:30, ma la mattina del giorno 04/04/2022 mentre ero in prossimità dei luoghi mi telefona l'avv. Puglisi dicendomi che il sopralluogo non poteva avere luogo per problemi di salute del suo assistito, allora decido di relazionare alla S.V.I., che con decreto del 07/04/2022 dispone la sollecita prosecuzione delle operazioni di perizia e di custodia.

Il custode giudiziario Avv. Angela Salvo concorda con il legale dell'esecutato sopralluogo



per il 14/04/2022, ed in tale data si è effettuato l'accesso congiunto con il custode Avv. Salvo Angela, durante il sopralluogo si è visionato il terrazzo al quarto piano con accesso da scala interna, che è uno spazio di copertura dell'edificio di m<sup>2</sup>11,76 attiguo alla copertura a vetrata della scala E, si è completato il rilievo fotografico e si sono prese delle misure a completamento delle operazioni di perizia e si è redatto verbale (All. 8)

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto di titolarità in forza di testamento olografo del 2/11/1989, pubblicato con verbale in Notar Maurizio Ficani del 14/5/1990, registrato in Palermo il 22/5/1990 al N.8252 (all. 7) e della dichiarazione di successione registrata a Palermo N.40 del vol. 3729, trascritta il 15/11/1993 al N.45060 del registro generale e al N.33491 del registro particolare. Sull'immobile esiste diritto di abitazione della signora \*\*\*\*\* , non opponibile al creditore precedente, stante che la trascrizione è avvenuta in epoca successiva alla iscrizione dell'ipoteca giudiziale del creditore.

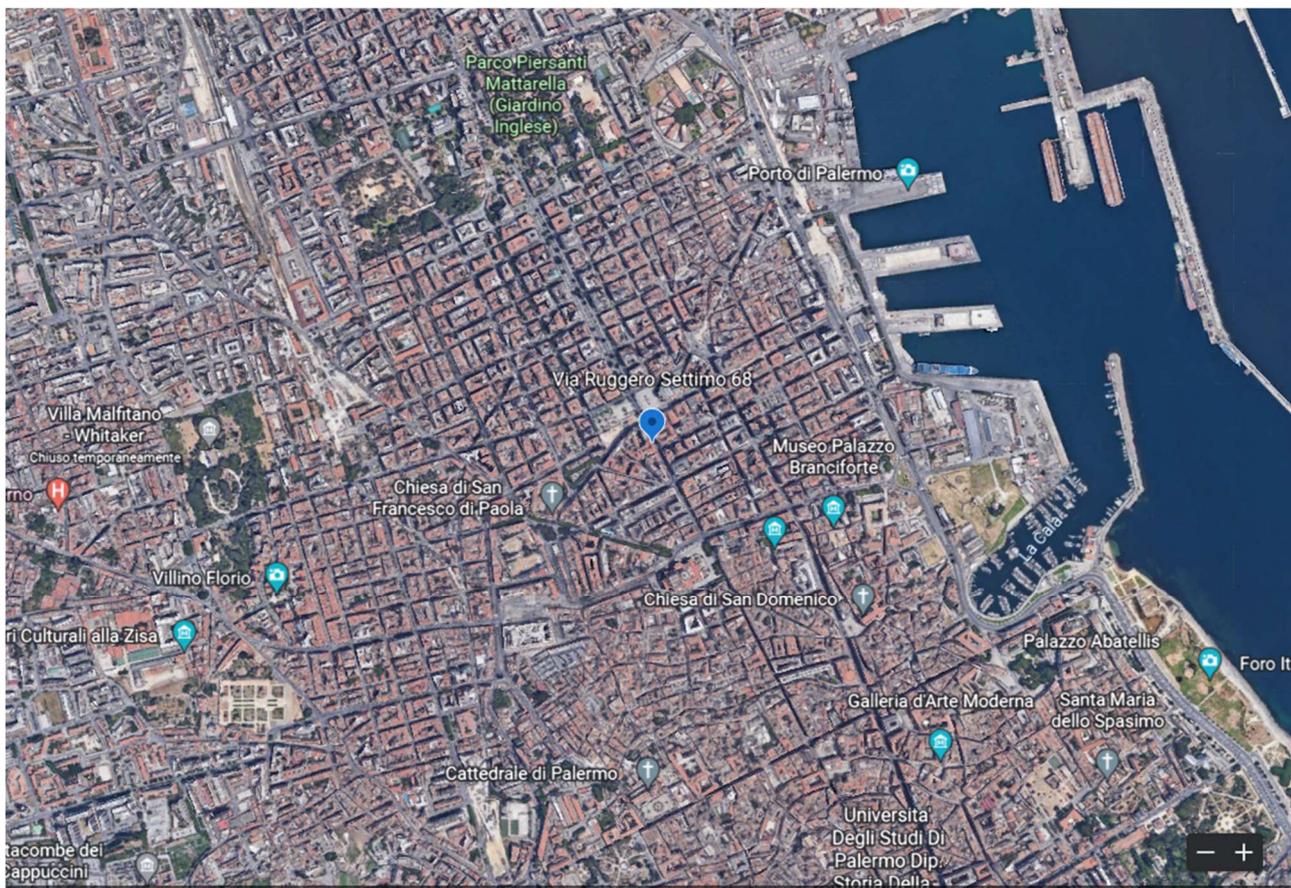
Oggetto del pignoramento è il 100% dell'appartamento di civile abitazione in Palermo via Ruggero Settimo, 68, scala E, piano terzo e i suoi accessori e pertinenze, individuato nel N.C.E.U. al Foglio 122, particella 145, sub.32.

Ai fini della vendita si è proceduto alla formazione di un unico lotto:

- costituito dalla particella 145 sub .32 foglio 122
- Confinante a: Nord-Est con via Ruggero Settimo; a Sud-Est con via Di Stefano; a Nord-Ovest con Particella 145 fg.122 sub.50; a Sud – Ovest con particella 145 fg.122 sub.31



- Gli attuali dati di identificazione sono: particella 145 sub.32 foglio 122



Localizzazione della via Ruggero Settimo su ortofoto di Palermo



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (all. 2)

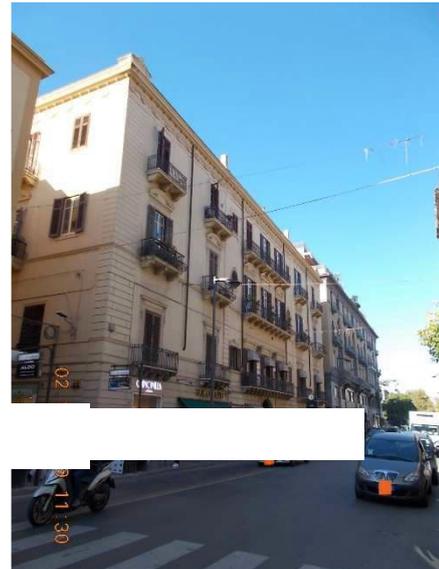


**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'Unico lotto è costituito da appartamento di civile abitazione, ubicato a Palermo(PA) via Ruggero Settimo, n.68, piano terzo, facente parte di fabbricato sito in zona centrale ottimamente servita per: servizi pubblici, servizi commerciali, trasporti pubblici, infatti la via Ruggero Settimo è definita il "salotto di Palermo", per la presenza di negozi importanti nella zona e per essere, ormai da moltissimi anni, una via fondamentale per il "passeggio" dei cittadini, probabilmente per via della sua posizione strategica che le fa collegare le due piazze più importanti della Palermo moderna, ovvero piazza Verdi (o Teatro Massimo) e piazza Castelnuovo (o Politeama).



Prospetto su via Ruggero Settimo



Prospetto su via Ruggero Settimo



Prospetto su via Ruggero Settimo



Prospetto su via Di Stefano

All'appartamento si accede da accesso principale tramite la scala E, ed accesso secondario tramite scala di servizio nella quale è ubicato ascensore a servizio dei vari piani, All'interno del complesso edilizio condominiale è presente un'area dedicata a parcheggio dei condomini,

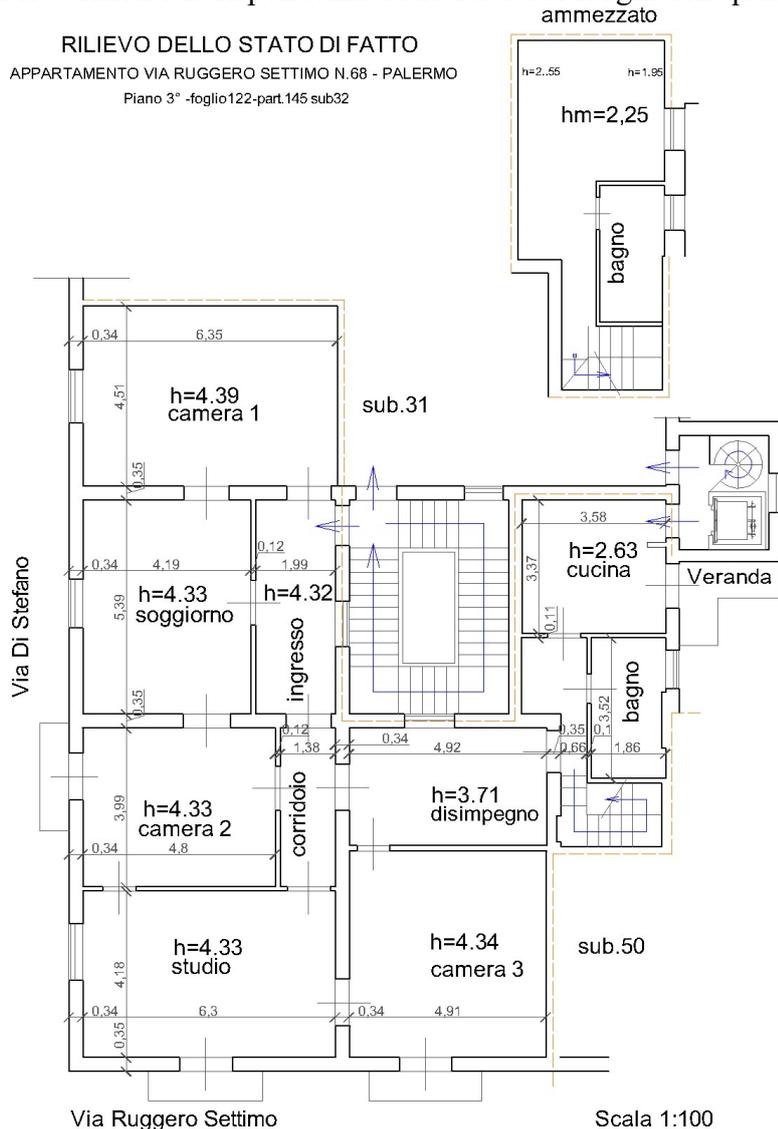


senza attribuzione scritta di posto auto e senza regolamento specifico nel merito.

L'appartamento è costituito da: ingresso, corridoio, cinque vani, cucina, bagno, disimpegno, ammezzato, due balconi su via Ruggero settimo, un balcone su via Di Stefano, un balcone chiuso a veranda su cortile interno condominiale, all'ammezzato si accede da scala interna ed è composto da un vano e un bagno.

L'altezza degli ambienti pari a circa m 4.30 ad eccezione del disimpegno in cui l'altezza è m 3.71 e della zona cucina in cui l'altezza è m 2.63, l'ammezzato ha copertura a falda ed una altezza media di m. 2.25.

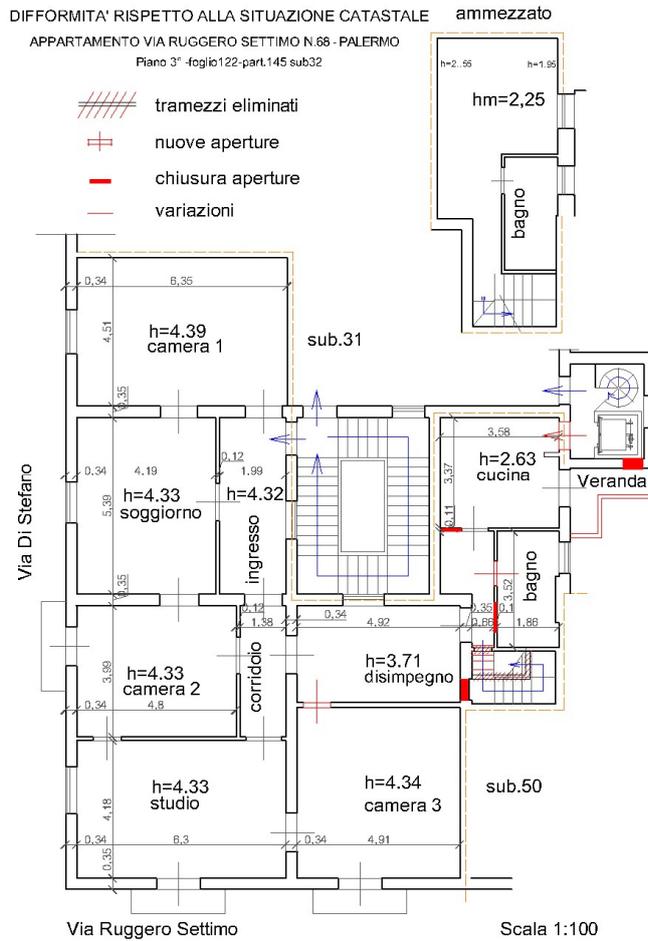
Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nella planimetria catastale si è proceduto al rilievo integrale dell'appartamento. Dal rilievo è emerso che vi è conformità tra le risultanze catastali e lo stato attuale dei luoghi, a meno di lievi variazioni interne e di una veranda realizzata nel balcone della cucina, che tuttavia potrà essere facilmente sanata. Lo stato attuale dei luoghi è descritto graficamente nella pianta con il rilievo attuale di seguito illustrata (e inserita anche fra gli allegati alla perizia - all. 3).



## RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO

N.C.E.U. Foglio 122, Particella 145, sub.32, piano terzo, scalaE (All.3)

Le variazioni con indicazione delle difformità (costruzioni nuove e demolizioni) sono riportate nella planimetria sottostante ( all.4 ).



**PLANIMETRIA dello stato di fatto con le difformità rispetto alla planimetria catastale – All.4**

Calcolo della superficie netta		
Piano	vano	Sup. netta m <sup>2</sup>
terzo	Principale	m <sup>2</sup> 175.32
Amm. al terzo	Ammezzato	m <sup>2</sup> 23.47
	<b>Totale</b>	<b>m<sup>2</sup>198.79</b>

Calcolo della superficie commerciale- Normative: norma UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138/98				
Piano	Vano	Sup. Grafica	Coefficiente	Sup. Comm- m <sup>2</sup>
Terzo	Principali	m <sup>2</sup> 208,59	100%	m <sup>2</sup> 208,59
Amm.al terzo	Ammezzato	m <sup>2</sup> 24,18	50%	m <sup>2</sup> 12,09
Terzo	Balconi	m <sup>2</sup> 6,10	25%	m <sup>2</sup> 1,52
Terzo	Veranda	m <sup>2</sup> 3,54	60%	m <sup>2</sup> 2,12
	<b>Totale</b>			<b>m<sup>2</sup>224,32</b>

Lo stato di conservazione interna è normale, la luminosità degli ambienti e l'esposizione è buona, gli ambienti che prospettano su via Ruggero Settimo sono esposti a Nord-Est, mentre gli ambienti che prospettano su via Di Stefano sono esposti a Sud-Est, la cucina, i bagni, l'ammezzato prospettano su cortile interno e sono esposti a Nord-Ovest.

Alcune finiture sono quelle originali messe in opera all'epoca della costruzione.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno e scuri interni, gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in cementine colorate con decoro a tappeto in tutti gli ambienti ad eccezione di:

- entrata, corridoio, disimpegno, cucina e ammezzato, ove sono in parquet;
- bagni ove sono in ceramica

Le pareti interne sono rifinite civilmente e tinteggiate, i bagni sono rivestiti in ceramica, mentre la cucina è rivestita in ceramica solo sulle pareti dove sono posizionati gli elettrodomestici.

#### Foto Interni



Ingresso



Soggiorno



Camera 2



Corridoio



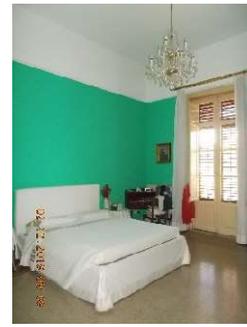
Studio vista 1



Studio vista 2



Disimpegno



Camera 3



Bagno vista 1



Bagno vista 2



Cucina vista 1



Cucina vista 2



Cucina vista 3



Ammezzato vista 1



Ammezzato vista 2



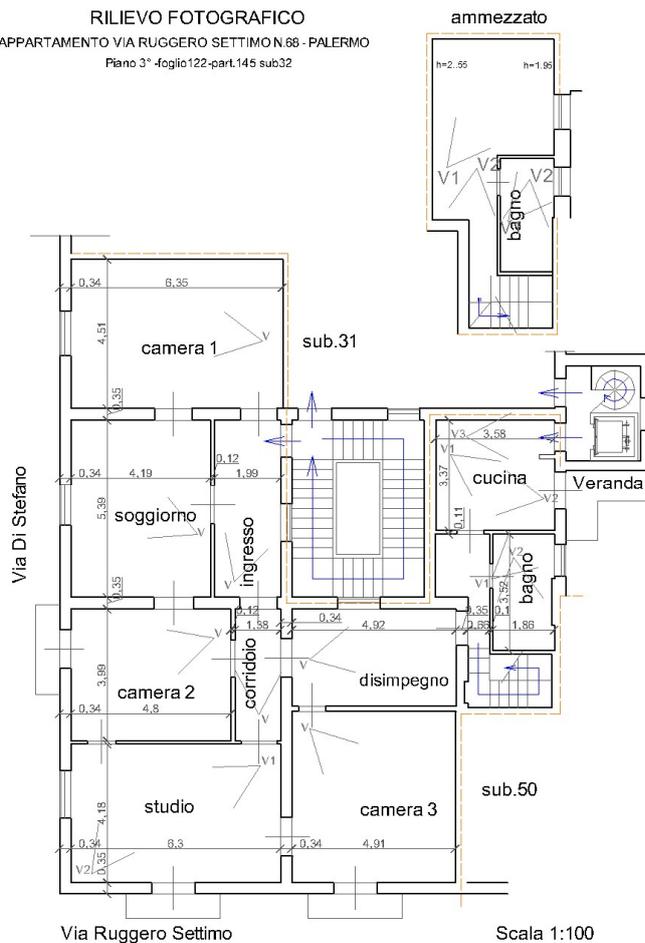
Bagno ammez. vista 1





Bagno am. vista 2 Veranda

RILIEVO FOTOGRAFICO  
 APPARTAMENTO VIA RUGGERO SETTIMO N.68 - PALERMO  
 Piano 3° - foglio 122-part.145 sub32



Rilievo fotografico interni punti di vista all.14

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico e di scarico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in 200.00 euro i costi per la elaborazione di tale attestato.

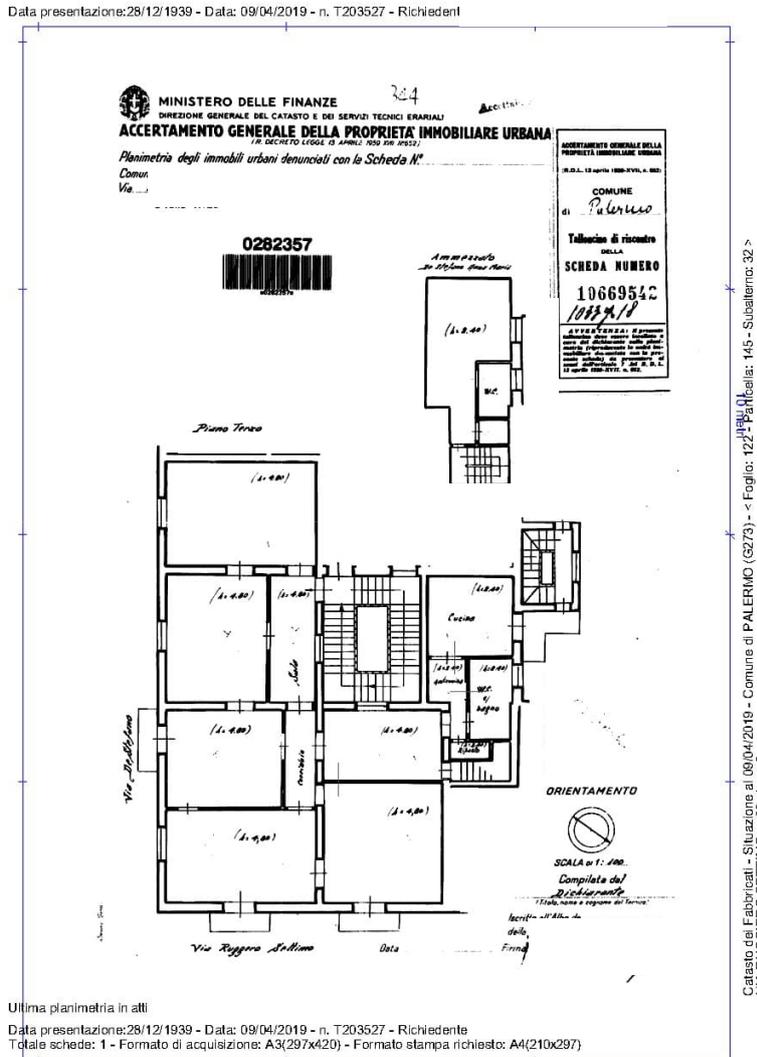
### QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 122, particella 145, sub. 32. Le visure catastali, attuale (all.1) e storica (all.5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Si rileva dalla visura catastale attuale che l'intestatario dell'immobile è la signora \*\*\*\*\* nata a Palermo il \*\*\*\*\* che gode del diritto

di abitazione a seguito di Atto Pubblico del 06/11/2009 con trascrizione in atti del 23/02/2015 Repertorio n. 206 Rogante : Tribunale di Palermo Registrazione Sede: Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (n.5431.1/2015)

La planimetria catastale dell'immobile pignorato riprodotta qui in dimensione ridotta e in allegato (all.6) è conforme allo stato dei luoghi verificato in fase di operazioni peritali con il rilievo attuale dell'immobile. Le uniche difformità rilevate consistono in:

- chiusura di alcune aperture e nella realizzazione di nuove;
- variazione dell'accesso alla scala interna che porta al piano ammezzato;
- chiusura a veranda del balcone lato cortile condominiale interno, le variazioni sono tuttavia sanabili.



#### Planimetria catastale (all.6)

ingresso, corridoio, cinque vani, cucina, bagno disimpegno, ammezzato, due balconi su via Ruggiero settimo, un balcone su via Di Stefano, un balcone chiuso a veranda su cortile interno condominiale, all'ammazzato si accede da scala interna ed è composto da un vano e un bagno, confina con via Ruggiero Settimo Nord-Est, con via Di Stefano a Sud-Est, con Particella 145 fg.122 sub.50 a Nord-Ovest, con particella 145 fg.122 sub 31 a Sud - Ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 122, p.lla 145, sub 32; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale

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

Nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (1997 - 2017) non vi sono ulteriori passaggi di proprietà. Di seguito si riportano tuttavia tutti i passaggi di proprietà sino al 1990.

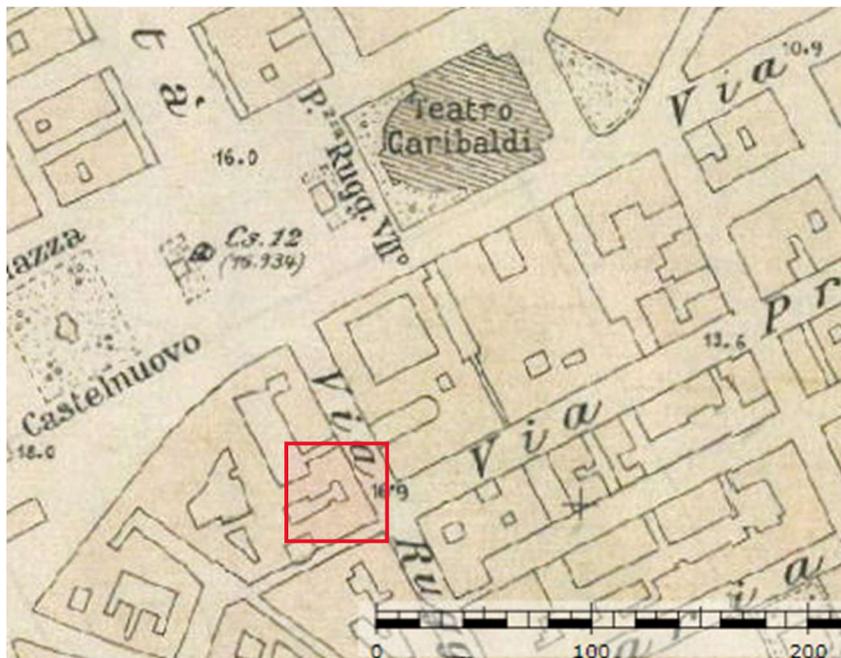
L'immobile è pervenuto alla parte debitrice per l'intera proprietà a seguito di accettazione di eredità del proprio zio \*\*\*\*\*, nato a Palermo il \*\*\*\*\* (codice fiscale: \*\*\*\*\*), deceduto in Roma il \*\*\*\*\*, eredità ad esso devoluta in forza di testamento olografo del 02/11/1989, pubblicato con verbale in Notar Maurizio Ficani del 14/05/1990, registrato in Palermo il 22/05/1990 al n.8252(all.7).

Ed in forza di:

- atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio Enrico Maccarone da Palermo in data 22/07/1993, Rep. 23599, trascritto il 23/07/1993 al N. 29954 del Reg.Gen. e al N. 22362 del Reg. Part.,(all. 9 ) con cui il Signor \*\*\*\*\* ha compiuto un atto che comporta l'accettazione tacita dell'eredità .
- Dichiarazione di successione registrata a Palermo N.40 del Vol.3729, trascritta il 15/11/1993 al N.45060 del registro generale e al N.33491 del registro particolare.

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

L'appartamento fa parte di edificio storico realizzato in data antecedente al 1942, infatti la planimetria catastale ha data di presentazione 25/12/1939, inoltre dalla carta tecnica OMIRA

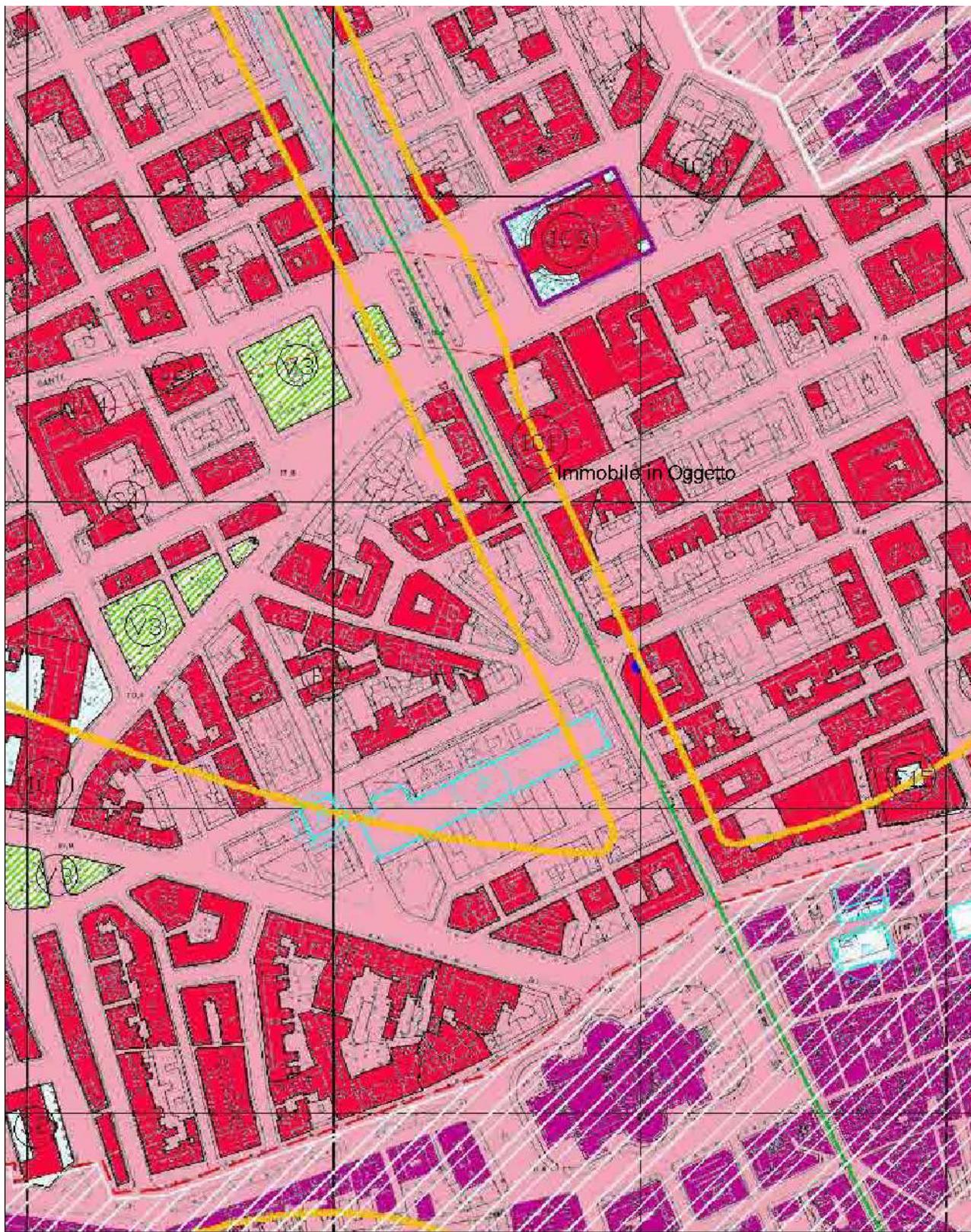


del 1935-1937, a scala 1:5000, di cui in seguito si inserisce un estratto si evince l'esistenza dell'edificio, e quindi la costruzione dell'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e si considera legittima.

**Estratto carta tecnica O.M.I.R.A del 1935-1937 a scala 1:5000 (all. 10)**

L'Immobilabile ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) su cui insistono manufatti a valenza storico architettoniche.

**Di seguito si riporta lo stralcio di PRG da cui si evince che l'immobile ricade in zona A2 (all. 16)**



### **Conformità del bene alla planimetria catastale.**

Lo stato attuale dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 122, p.lla 145, sub. 32 è conforme alla planimetria catastale, come si può evincere dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, a meno di :



- chiusura di alcune aperture interne e realizzazione di nuove, spostamento dell'apertura di accesso secondario, variazione dell'accesso alla scala interna che porta al piano ammezzato, il tutto potrà essere sanato presentando una CILA tardiva.
- chiusura a veranda del balcone lato cortile condominiale interno che potrà essere sanata ex art. 20 L.R. 4/2003.

I costi per la regolarizzazione edilizia urbanistica del bene (variazioni interne, spostamento dell'apertura di accesso secondario, chiusura a veranda del balcone lato cortile) possono essere forfettariamente calcolati in 3.500,00 euro. A queste somme si aggiungono quelle per l'aggiornamento della planimetria catastale, che rispecchi lo stato reale dei luoghi, attraverso un DOCFA possono essere calcolati forfettariamente in euro 500,00. In tal modo, il costo totale delle varie operazioni necessarie a regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e renderlo commercializzabile sarebbe pari forfettariamente a 4.000,00 euro. Tali costi saranno detratti dalla stima finale dell'immobile.

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

Il bene pignorato figura iscritto, nel Catasto Fabbricati di Palermo, al foglio di mappa n.122, particella n.145 sub.32, via Ruggero Settimo n.68 P.3 z.c.3. Cat. A/2, Cl.7 vani 8.5 R.C. Euro 1.207,22, è occupato e intestato a \*\*\*\*\*, nata a Palermo il \*\*\*\*\*.C.F. \*\*\*\*\*, per il diritto di Abitazione in regime di separazione dei beni, giusta voltura n.5431.1/2015 del verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni omologato dal Tribunale di Palermo in data 6 novembre 2009, Repertorio n.206.

Dalla visura storica catastale si evince che l'immobile era precedentemente intestato in piena proprietà al signor \*\*\*\*\*, nato a Palermo il \*\*\*\*\* (codice fiscale : \*\*\*\*\*), giusta voltura n.33491.1/1993 della denuncia di successione n.40, Vol.3729, registrata a Palermo il 05 giugno 1992, si è acquisito certificato storico di residenza dell'occupante.(all.n.15)

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

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura esecutiva e riscontri effettuati c/o Agenzia del Territorio, l'immobile pignorato risulta gravato dai seguenti vincoli:

- TRASCRIZIONE del 23/07/1993 - Registro Particolare 22362 Registro Generale 29954 Pubblico ufficiale MACCARONE ENRICO Repertorio 23599 del 22/07/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- ISCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 53784 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1316/2009 del 20/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 53785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2628/2012 del 18/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 1317 Registro Generale 18380 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2129 del 27/09/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 18381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4560/2011 del 10/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del 23/02/2015 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 6935 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 206 del 06/11/2009 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
- TRASCRIZIONE del 28/06/2017 - Registro Particolare 18851 Registro Generale 24693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2850 del 18/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre è agli atti della presente esecuzione:

- DECRETO INGIUTIVO n.4686/2021 emesso dal TRIBUNALE DI PALERMO, G.U. Dott. Filippo Marasà, in data 19/10/2021 e spedito in forma esecutiva il 21/10/2021

**Tali formalità correlate alla procedura esecutiva, verranno cancellate.**

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- il costo per l'APE (200,00 euro circa)
- il costo per la regolarizzazione edilizio/urbanistica della veranda, delle variazioni interne (euro 3.500,00 circa) e del successivo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale (euro 500,00 circa); si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;

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

In merito al presente quesito, si precisa che dalla documentazione versata agli atti della procedura non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti effettuati scaturisce che il bene pignorato non è gravato da pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e**



**su eventuali procedimenti in corso.**

L'edificio in cui si trova l'appartamento è costituito in condominio. L'amministratore esterno, D.ssa Lorella Buscemi ha trasmesso allo scrivente un riepilogo informativo sulle spese di gestione ordinaria/straordinaria, (all. 12) e sulle eventuali morosità del signor \*\*\*\*\* , pari a:

- € 730 di quote gennaio- maggio 2022
- € 1752,00 per l'anno 2021,

e altre somme ancora non ingiunte riferite agli anni 2019 e 2020.

Decreto ingiuntivo di € 6528,00 n.4686/2021 del 19/10/2021 RG n.9413/2021 Repert. n.8073/2021 del 19/10/2021 oltre ad interessi legali, per oneri condominiali non corrisposti nel periodo 2015 -2019 e precisamente fino a settembre 2019, già agli atti della procedura esecutiva.

Le spese ordinarie annuali ammontano a circa € 1752,00.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la valutazione del bene pignorato si userà un procedimento di stima immobiliare conosciuto come, Market Comparison Approach (MCA); tale procedimento stabilisce che il valore di un immobile deve essere dato da una attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili, detti comparabili, i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

L'assioma fondante del Market Comparison Approach (MCA o SCA) asserisce che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili, porta in primo luogo all'applicazione degli aggiustamenti e in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Eseguito il procedimento di cui sopra ed eventuale abbinamento con il "**sistema generale stima (SDS)**" per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative si perverrà al valore di mercato, e secondo gli International Valuation Standard la definizione di valore di mercato è la seguente: "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".

**Descrizione del Subject:**

L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 208.59 m<sup>2</sup>, una superficie dei balconi di 6,10 m<sup>2</sup>, una superficie di veranda di 3,54 m<sup>2</sup>, una superficie di ammezzato al terzo piano di 24.18m<sup>2</sup>, l'impiantistica dell'immobile è normale, vi sono due servizi igienici, lo stato di manutenzione dell'unità



immobiliare è normale e l'unità è posta al 3° piano. L'immobile ha una panoramicità media ed un inquinamento nullo.

**Comparabile A:** Appartamento compravenduto 4 mesi fa al prezzo di mercato di € 420.000,00. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 165 m<sup>2</sup>, una superficie dei balconi di 7,92 m<sup>2</sup>, l'impiantistica dell'immobile è normale, vi sono due servizi igienici, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente e l'unità è posta al 2° piano. L'immobile ha una panoramicità media ed un inquinamento nullo.

**Comparabile B:** Appartamento compravenduto 6 mesi fa al prezzo di mercato di € 680.000,00. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 335 m<sup>2</sup>, una superficie dei balconi di 10,80 m<sup>2</sup>, l'impiantistica dell'immobile è normale, vi sono due servizi igienici, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente e l'unità è posta al 3° piano. L'immobile ha una panoramicità buona ed un inquinamento nullo.

**Comparabile C:** Appartamento compravenduto 3 mesi fa al prezzo di mercato di € 392.730,00. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 220,00 m<sup>2</sup>, una superficie dei balconi di 15,02 m<sup>2</sup> vi sono tre servizi igienici, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente e l'unità è posta al 3° piano. L'immobile ha una panoramicità media ed un inquinamento medio.



Posizione del Subject e dei Comparabili



<b>1.TABELLA DEI DATI</b>				
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Compravendite</b>			<b>Subject</b>
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	420000,00	680000,00	392730,00	
Data DAT (mesi)	4	6	3	
Sup Principale SUP (mq)	165	335	220	209
Balcone BAL (mq)	8	11	15	6
Superficie esterna SUE (mq.)	0	0	0	0
Ammezzato (mq)	0	0	0	24
Veranda (mq)	0	0	0	4
Servizi SER (n)	2	3	3	2
Livello di piano LIV (n)	2	3	3	3
Stato manutenzione Imm. STM (n)	1	1	1	2
Stato manutenzione Ed. STM (n)	3	2	1	2

<b>2. INDICI MERCANTILI</b>	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di contrazione	-0,02
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(amm)/p(SUP)	0,5
p(VER)/p(SUP)	0,6
p (SUE) (€/mq)	100
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo impianto a nuovo SER (euro)	10000
Vetustà media (anni)	10
Vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)	15000
Costo intervento manutenzione Ed. (euro)	30000

<b>3. ANALISI PREZZI MARGINALI</b>	<b>P(..)A</b>	<b>P(..)B</b>	<b>P(..)C</b>
Prezzo marginale			
P(DAT)(euro/mese)	700,00	1133,33	654,55
P(SUP)(euro/mq)	2505,37	2013,32	1755,22
P(BAL)(euro/mq)	438,80	438,80	438,80
P(AMM)(euro/mq)	877,61	877,61	877,61
p(VER)(euro/mq)	1053,13	1053,13	1053,13
P(SUE)(euro/mq)	100,00	100,00	100,00
P(SER)(euro/mq)	6000,00	6000,00	6000,00
P(LIV)(euro/mq)	4200,00	6800,00	3927,30
P(STM)Imm(euro/n)	15000,00	15000,00	15000,00
P(STM)(ED.(euro/n)	30000,00	30000,00	30000,00



## Calcolo prezzo marginale della data

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(DAT)(euro/mese)	700,00	1133,33	€ 654,55

$$p_A(\text{DAT})(\text{euro/mese}) 420000 * (0.02/12) = \quad \quad \quad \text{€ } 700,00$$

$$p_B(\text{DAT})(\text{euro/mese}) 680000 * (0.02/12) = \quad \quad \quad \text{€ } 1.133,33$$

$$p_C(\text{DAT})(\text{euro/mese}) 392730 * (0.02/12) = \quad \quad \quad \text{€ } 654,55$$

## Calcolo prezzo marginale della superficie principale

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SUP)(euro/mq)	2505,37	2013,32	1755,22

$$p_A(\text{SUP})(\text{euro/mq})$$

$$(420000 - 100 * 0) / (162 + 8 * 0.25) = \quad \quad \quad 2505,37$$

$$p_B(\text{SUP})(\text{euro/mq})$$

$$(680000 - 100 * 0) / (329,15 + 11.28 * 0.25) = \quad \quad \quad 2013,32$$

$$p_C(\text{SUP})(\text{euro/mq})$$

$$(340000 - 100 * 0) / (158 + 3 * 0.25) = \quad \quad \quad 1755,22$$

## Calcolo prezzo marginale della superficie balcone

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(BAL)(euro/mq)	438,80	438,80	438,80

$$p_A(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0,25 = \quad \quad \quad 438,80$$

$$p_B(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0,25 = \quad \quad \quad 438,80$$

$$p_C(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0,25 = \quad \quad \quad 438,80$$

## Calcolo prezzo marginale della superficie Ammezzato

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(AMM)(euro/mq)	877,61	877,61	877,61

$$p_A(\text{AMM})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0.50 = \quad \quad \quad 877,61$$

$$p_B(\text{AMM})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0.50 = \quad \quad \quad 877,61$$

$$p_C(\text{AMM})(\text{euro/mq}) \quad 1755,22 * 0.50 = \quad \quad \quad 877,61$$



## Calcolo prezzo marginale della superficie Veranda

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(VER)(euro/mq)	1053,13	1053,13	1053,13

$$P_A(\text{VER})(\text{euro}/\text{mq}) \quad 1755,22 * 0.60 = \quad 1053,13$$

$$P_B(\text{VER})(\text{euro}/\text{mq}) \quad 1755,22 * 0.60 = \quad 1053,13$$

$$P_C(\text{VER})(\text{euro}/\text{mq}) \quad 1755,22 * 0.60 = \quad 1053,13$$

## Calcolo prezzo marginale della superficie esterna

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SUE)(euro)	100,00	100,00	100,00

SUPERFICIE ESTERNA (SUE)  
Il prezzo marginale della superficie esterna si svolge con i teoremi mercantili

In questo caso il prezzo marginale è rappresentato dal prezzo medio espresso dal mercato.

## Calcolo prezzo marginale del livello di piano

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(LIV)(euro)	4200,00	6800,00	3927,30

$$p_A(\text{LIV})(\text{euro}) \quad 420000 * 0.01 = 4200,00$$

$$p_B(\text{LIV})(\text{euro}) \quad 680000 * 0.01 = 6800,00$$

$$p_C(\text{LIV})(\text{euro}) \quad 392730 * 0.01 = 3927,30$$

LIVELLO PIANO (LIV)  
Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi tra il piano considerato e quello superiore

## Calcolo prezzo marginale dei servizi

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SER)(euro)	6000,00	6000,00	6000,00

$$p_A(\text{SER})(\text{euro}) \quad 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

$$p_B(\text{SER})(\text{euro}) \quad 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

$$p_C(\text{SER})(\text{euro}) \quad 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

SERVIZI (SER)  
Il prezzo marginale dei servizi è calcolato dal prezzo di ricostruzione del servizio deprezzato linearmente  
 $C_t = C * (1 - t/n)$



## Calcolo prezzo marginale dello stato di manutenzione

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(STM)Imm(euro/n)	15000,00	15000,00	15000,00
p(STM) Ed. (euro/n)	30000,00	30000,00	30000,00

STATO MANUTENZIONE (STM)  
Il prezzo marginale è pari al costo necessario per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

## Tabella di valutazione (sales adjustment grid)

I prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento possono essere pensati anche come prezzo che spunterebbe sul mercato il Subject al posto del comparabile

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
<b>PRZ(euro)</b>	<b>420000</b>	<b>680000</b>	<b>392730</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. DAT	(0-4)*700	(0-4)*1133	(0-3)*654,55	0
<b>DAT(mesi) aggiustamento prezzo</b>	<b>-2800</b>	<b>-4532</b>	<b>-1963,65</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. SUP	(209-165)1755,22	(209-335) 1755,22	(209-220) 1755,22	209
<b>SUP(mq) aggiustamento prezzo</b>	<b>77229,68</b>	<b>-221157,72</b>	<b>-19307,42</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. BAL	(6-8)*438,80	(6-11)*438,80	(6-15)*438,80	6
<b>BAL(mq) aggiustamento prezzo</b>	<b>-877,6</b>	<b>-2194</b>	<b>-3949,2</b>	
Calcolo aggiust. caratteristica AMM	(24-0)*877,61	(24-0)*877,61	(24-0)*877,61	24
<b>AMM (mq) aggiustamento prezzo</b>	<b>21062,64</b>	<b>21062,64</b>	<b>21062,64</b>	
Calcolo aggist. Caratteristica VER	(4-0)1053,13	(4-0)1053,13	(4-0)1053,13	4
<b>VER (mq) aggiustamento prezzo</b>	<b>4212,52</b>	<b>4212,52</b>	<b>4212,52</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. SUE	(0-0)*120	(0-0)*120	(0-0)*120	0
<b>SUE(mq) aggiustamento prezzo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. SER	(2-2)*6000	(2-3)*6000	(2-3)*6000	2
<b>SER (n) aggiustamento prezzo</b>	<b>0</b>	<b>-6000</b>	<b>-6000</b>	
Calcolo aggiustamento caratter. LIV	(3-2)*4200	(3-3)*6800	(3-3)*3927,30	3
<b>LIV(n) aggiustamento prezzo</b>	<b>4200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Calcolo aggiust. Caratter. STM Imm	(2-1)*15000	(2-1)*15000	(2-1)*15000	2
<b>STM Imm (n)aggiustamento prezzo</b>	<b>15000</b>	<b>15000</b>	<b>15000</b>	
Calcolo aggiust. Caratter. STM Ed	(2-3)*30000	(2-2)*30000	(2-1)*30000	2
<b>STM Ed (n)aggiustamento prezzo</b>	<b>-30000</b>	<b>0</b>	<b>30000</b>	
<b>Prezzi corretti</b>	<b>508027,24</b>	<b>486391,44</b>	<b>431784,89</b>	
<b>Valore di stima</b>	<b>475401,19</b>			

Il risultato dei pezzi corretti è inteso portando tutti i comparabili nelle medesime condizioni quantitative del soggetto di stima.

Se fossimo in un mercato assolutamente perfetto (Legge Jevons) e se tutte le caratteristiche qualitative e quantitative fossero eguali, i prezzi corretti coinciderebbero.

Poiché non siamo alla presenza di un mercato perfetto e inoltre, nel nostro caso specifico, influiscono nei prezzi dei comparabili alcune caratteristiche qualitative, i prezzi corretti non sono uguali e neppure simili tra di loro.

Per verificare se i prezzi corretti siano ordinari e che non si discostino tra di loro con una percentuale considerevole, andiamo a utilizzare la divergenza percentuale assoluta d%;



$$d\% = |(V_{max} - V_{min}) / V_{min}| \times 100 = |(508027,24 - 431784,89) / 431784,89| \times 100 = 17,66\%$$

Avendo calcolato e misurato tutte le caratteristiche quantitative e avendo avuto una divergenza percentuale assoluta importante, si sono prese in esame le caratteristiche inestimabili (Hedonic Price) che hanno influito sui prezzi di compravendita dei comparabili utilizzati.

Le uniche due caratteristiche che fanno variare i prezzi corretti al variare delle caratteristiche stesse sono l'inquinamento acustico e la panoramicità.

Il prezzo marginale di una caratteristica può essere adottato sia in termini percentuali, espressi spontaneamente dal mercato, oppure in termini economici, anch'essi sempre espressi dal mercato.

Nel caso in cui non sia possibile rilevare, in maniera mercantile, tali termini è possibile utilizzare un metodo che vada a surrogare tali assenze spontanee.

Il sistema generale di stima (SDS) è un sistema di equazioni concernenti i confronti tra il singolo dato di compravendita (o di affitto) rilevato e l'immobile da valutare.

In assenza di parità di condizioni i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il SDS prevede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato dell'immobile da stimare.

Prezzi e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzi corretti €	508027,24	486391,44	431784,89	
Panorama	1	3	1	2
Inquinamento	1	1	2	1

### Incognite

Valore

P pan

P inqu

$$508027,24 - V = [(2-1) * P \text{ pan}] + [(1-1) * P \text{ inq.}] \quad 1 \text{ equazione}$$

$$486391,44 - V = [(2-3) * P \text{ pan}] + [(1-1) * P \text{ inq.}] \quad 2 \text{ equazione}$$

$$431784,89 - V = [(2-1) * P \text{ pan}] + [(1-2) * P \text{ inq.}] \quad 3 \text{ equazione}$$

semplifico

$$508027,24 - V = [(1) * P \text{ pan}] + [(0) * P \text{ inq.}] \quad 1 \text{ equazione}$$

$$486391,44 - V = [(-1) * P \text{ pan}] + [(0) * P \text{ inq.}] \quad 2 \text{ equazione}$$

$$431784,89 - V = [(1) * P \text{ pan}] + [(-1) * P \text{ inq.}] \quad 3 \text{ equazione}$$

$$508027,24 = [(1) * P \text{ pan}] + [(0) * P \text{ inq.}] + V \quad 1 \text{ equazione}$$

$$486391,44 = [(-1) * P \text{ pan}] + [(0) * P \text{ inq.}] + V \quad 2 \text{ equazione}$$

$$431784,89 = [(1) * P \text{ pan}] + [(-1) * P \text{ inq.}] + V \quad 3 \text{ equazione}$$

risolvo la prima rispetto a V

$$V = 508027,24 - [(1) * P \text{ pan}] + [(0) * P \text{ inq.}]$$

$$V = 508027,24 - P \text{ pan}$$



sostituisco nelle altre due

$$486391,44=[(-1)*P \text{ pan}]+[(0)*P \text{ inq.}] + 508027,24-P \text{ pan}$$

$$431784,89=[(+1)*P \text{ pan}]+[(-1)*P \text{ inq.}] +508027,24-P \text{ pan}$$

da cui:

dalla seconda equazione

$$(508027,24-486391,44)/2= P \text{ pan} \quad P \text{ pan}= 10817,9$$

dalla terza equazione

$$431784,89=[(+1)*P \text{ pan}]+[(-1)*P \text{ inq.}] + 486391,44-P \text{ pan} \quad P \text{ inq.}=486391,44-431784,89=54606,55$$

e quindi **V=508027,24-10817,9=497209,34**

Soluzione del sistema di stima

<b>Valore di stima(€)</b>	<b>497209,34</b>
<b>Prezzo marginale panorama</b>	<b>10817,9</b>
<b>prezzo marginale inquinamento</b>	<b>54606,55</b>

### **Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 497209,34**

#### **Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:**

- *Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica.:* **€ 3.500,00 circa**
- *Costi per regolarizzazione catastale:* **€ 500,00 circa**
- *Costi per A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):* **€ 200,00 circa**

In totale il valore di mercato dell'immobile **verrà deprezzato di 4.200,00 euro circa:**

$$V= € 497.209,34 - € 4.200,00 = € 493.009,34 \text{ che si arrotondano in } € 493.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 493.000,00 (Quattrocentonovantatremila/00).

**PREZZO A BASE D'ASTA:** Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto: € 493.000,00 – 15% (€ 493.000,00) = € 419050,00 che si arrotondano in €419.000,00 euro

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

È stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento.

<b>IL PREZZO A BASE D'ASTA è di € 419.000,00</b>
--



**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1      Visura catastale attuale
- ALLEGATO 2      Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
- ALLEGATO 3      Rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile
- ALLEGATO 4      Rilievo con indicazione delle difformità
- ALLEGATO 5      Visura catastale storica
- ALLEGATO 6      Planimetria catastale
- ALLEGATO 7      Atto di deposito testamento olografo notaio Ficani 1990
- ALLEGATO 8      Verbali di sopralluogo
- ALLEGATO 9      Atto di costituzione di fondo patrimoniale notaio Maccarone 1993
- ALLEGATO 10     Estratto carta O.M.I.R.A.
- ALLEGATO 11     Ispezione Ipotecaria aggiornata al 14.05.2022
- ALLEGATO 12     Riepilogo informativo spese condominio e regolamento condominio
- ALLEGATO 13     Compravendite comparabili
- ALLEGATO 14     Fotografie
- ALLEGATO 15     Certificato storico di residenza dell'occupante
- ALLEGATO 16     Tav.P2a – 5011 VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 31 maggio 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Giuseppe Destro Pastizzaro

