



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott. Fabrizio MINUTOLI
della
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 331/2022

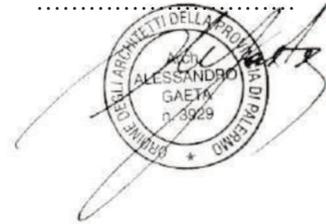
Relazione tecnica d'ufficio
LOTTO A) + Allegati

piena proprietà di immobile sito in Palermo via Pietro Mascagni 7 scala A
piano III in CF foglio 50 p.lla 183 sub 18



Palermo, li 09/04/2024

L'esperto nominato
Arch. Alessandro Gaeta



ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO
Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo
Via Simone Cuccia 11 90144 Palermo
Cell.338-2761139
P.IVA 05278640825
arch.alessandrogaeta@pec.it



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio MINUTOLI
dell'Esecuzione Immobiliare civile n.331/2022 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto A)** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.5
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... pag. 10
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.13
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... pag.22
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.25
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.27
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.29
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.37
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... pag.37



- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.39
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.39
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.39
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.40
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.57

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 la [REDACTED] con sede in Palermo [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C [REDACTED] quali soci illimitatamente responsabili della [REDACTED] in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo n.2841/2021 del 11/061/2021 nel giudizio RG 6035/2021 spedito in forma esecutiva il 20/10/2021 i seguenti beni immobili:

1. Beni di proprietà di [REDACTED] in comunione legale con la moglie

[REDACTED] nata a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED] CF [REDACTED]

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES. IMMOBILIARI PROCEDURA N. 331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH. ALESSANDRO GAETA



[REDACTED] a) *abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina I/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composto da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18, già (nella formalità precedente) distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Sezione Urbana Foglio 50 Particella 183 Subalterno 13, via Pietro Mascagni n. 7, P.3, Z.C. 2, ctg, A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14.*

Con la specifica che “*il pignoramento dovrà essere effettuato sull’intero bene indiviso (Cass.ord. .20845 del 21/07/2021)*”.

2. Beni di proprietà di [REDACTED]

b) *piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Carnevale n.2 piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7*

In data 29/08/2022 Venivano altresì depositate per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari a cura della [REDACTED] [REDACTED] per tramite del Procuratore avv. [REDACTED] Atto di pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 03/10/2022 la [REDACTED] per tramite del Procuratore [REDACTED] depositava per via telematica presso la



Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato. In data 03/11/2022 il creditore procedente [REDACTED] per tramite del Procuratore avv. [REDACTED] depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data 02/11/2022 il creditore procedente [REDACTED] per tramite del Procuratore avv. [REDACTED] depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2° comma CPC.

Con Decreto del 10/10/2023 il G.ES dott. Fabrizio MINUTOLI nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv. Pietro D'ALIA.

In data 11/10/2023 il sottoscritto inoltra **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata al 08/05/2024.

Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.



Il sottoscritto compilava congiuntamente al Custode giudiziario il modulo di controllo documentazione che depositava presso il fascicolo telematico.

Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, previo accesso atti presso i pubblici uffici (Sportello unico edilizia del Comune di Palermo, Agenzia delle Entrate, Commissariato per la liquidazione degli usi civici) per reperire la documentazione utile a rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell’incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell’esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l’ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della “completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento si rileva che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti



anni la trascrizione del pignoramento, nel caso Dichiarazione di successione di [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED].

Al debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso in regime di comunione legale, perveniva per atto di compravendita del 29/04/2015 rep.197733 in notaio Salvatore LI PUMA trascritto il 15/05/2015 ai nn.18493/14249 da potere di a) [REDACTED] nata [REDACTED] il 06/[REDACTED]/[REDACTED] proprietaria di $\frac{1}{3}$ indiviso e b) [REDACTED] nato a Palermo il 20/04/19[REDACTED] proprietario di $\frac{2}{3}$ indivisi con la precisazione che al tempo l'immobile era individuato con subalterno 13 (precedente alla variazione per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI prot. PA0323545 del 20/11/2015); ai venditori era pervenuto in forza di:

-al soggetto lettera a) per successione del marito [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] apertasi [REDACTED] giusta Denuncia di successione n.3132 vol. 9990 presentata il 03/10/2014 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 15/05/2015 ai nn. 18491/14247.

-al soggetto lettera b) per la quota di $\frac{1}{6}$ per successione del fratello [REDACTED] nato a Palermo il 25/[REDACTED]/19[REDACTED] apertasi il 20/05/2014 giusta Denuncia di successione n.3132 vol. 9990 presentata il 03/10/2014 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 15/05/2015 ai nn. 18491/14247; per la quota di $\frac{3}{6}$ complessivamente giusta successione di [REDACTED] nato a Palermo il 03/[REDACTED]/19[REDACTED] apertasi il 25/02/2000 (la cui quota di proprietà ($\frac{6}{18}$) si devolveva per legge ai due fratelli [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED]), giusta Denuncia di successione n.36 vol. 4949 presentata il



06/03/2000 trascritta il 01/04/2009 ai nn. 30.000/21575; per successione di [REDACTED]
 [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]/[REDACTED] apertasi il 07/07/1998 la cui quota di
 proprietà (12/18) si devolveva per legge ai tre figli [REDACTED] nato a Palermo il
 [REDACTED]/[REDACTED] [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] [REDACTED] nato a
 Palermo il [REDACTED]/[REDACTED], giusta Denuncia di successione n.46 vol. 4770 presentata il
 16/11/1998 trascritta il 06/03/2007 ai nn. 17052/10838; per Successione di [REDACTED]
 [REDACTED] apertasi il 14/06/1992 giusta Denuncia di successione n.36 vol. 3917
 presentata il 20/04/1994 trascritta il 20/02/1996 ai nn. 6613/5252 con cui perveniva
 per la quota di 3/18 a [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]/[REDACTED] per 2/18
 ciascuno in favore dei tre figli [REDACTED] nato a Palermo, [REDACTED] nato a
 Palermo il [REDACTED]/[REDACTED] [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]/[REDACTED].

Ai predetti sig.ri [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento
 era pervenuto per atto di compravendita del 23/12/1983 in notaio Vito SPEDALE
 registrato il 12/01/1984 al n.2449 e trascritto a Palermo il 23/01/1984 ai nn.3444/2801
 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (vedi atto di compravendita del
 29/04/2015 rep.197733 notaio Li Puma allegato 5).

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

In data **10 gennaio 2024** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia
 telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e**
planimetria catastale aggiornata del bene oggetto di pignoramento (vedi allegati
 sub 4.1. 4.2, 4.3). In data **16 gennaio 2024** il sottoscritto inoltrava **istanza di accesso**



atti prot. 40902 per presa visione del **fascicolo di sanatoria** interessante la il bene pignorato; fascicolo di cui prendeva visione su invito dell'amministrazione comunale ed eseguiva riproduzioni fotografiche (vedi allegati 6.2, 6.2).

Il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento ossia immobile sito nel comune di Palermo via Pietro Mascagni 7 scala A piano terzo identificato al catasto fabbricati al foglio 50 particella 183 sub 18 (ex sub 13) cat. A/4 cl 4 consistenza 7 vani fu programmato ed eseguito in data 20 dicembre 2023 alla presenza del Custode giudiziario avv. Pietro D'ALIA (vedi allegato 2).

Così da relativo verbale: *“Oggi mercoledì 20 dicembre 2023 ore 11:30 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato nella procedura in epigrafe si è recato presso l'immobile sito Palermo via Pietro Mascagni 7 scala A piano 3° per proseguire le operazioni peritali giusta data stabilita dal Custode giudiziario avv. Pietro D'ALIA. Sui luoghi è presente l'avv. Pietro D'ALIA Custode giudiziario e il sig. [REDACTED] e nato [REDACTED] quale permette l'accesso ai luoghi. Trattasi di appartamento di tipo popolare sito a piano 3° di maggiore fabbricato con accesso dalla scala A senza ascensore. L'immobile si presenta in buono stato d'uso abitato dal [REDACTED] dal proprio nucleo familiare composto dalla propria moglie e dalla [REDACTED]. Sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso il c.t.u. esegue accurato rilievo metrico e fotografico prendendo appunti in separati fogli. Si rileva che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano. In merito alla difformità interna rilevata rispetto alla planimetria catastale di impianto il sig. [REDACTED] riferisce che l'appartamento risale a*



tale stato fin dall'epoca di acquisto. Esibisce il titolo di provenienza che il sottoscritto acquisisce in copia fotografica insieme al proprio codice fiscale. Per la trasmissione della perizia riferisce di preferire l'invio telematico al seguente indirizzo.

[redacted] in merito al condominio il [redacted] riferisce che non è costituito condominio.; le spese comuni si riferiscono alla luce delle scale condominiali 5/8 euro circa al mese e di 10 € mensili per pulizia scale. In merito alla visita presso l'appartamento di via Carnevale 2 di proprietà [redacted]. [redacted] dichiara disponibile ad accompagnare il sottoscritto presso la detta abitazione di cui ha il possesso delle chiavi; essendo il [redacted] al momento fuori città per un tempo indeterminato. Il sottoscritto a questo punto rinvia le operazioni peritali presso l'appartamento di via Carnevale al giorno 21 dicembre 2023 ore 12.00 in presenza del sig. [redacted]. Alle ore 12:30 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali rinviandole alla data stabilita nel presente verbale” (vedi allegato 2).

Procedeva quindi all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'ispezione presso altri pubblici uffici (-Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate, ufficio tecnico del comune di Palermo) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.



CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione**-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

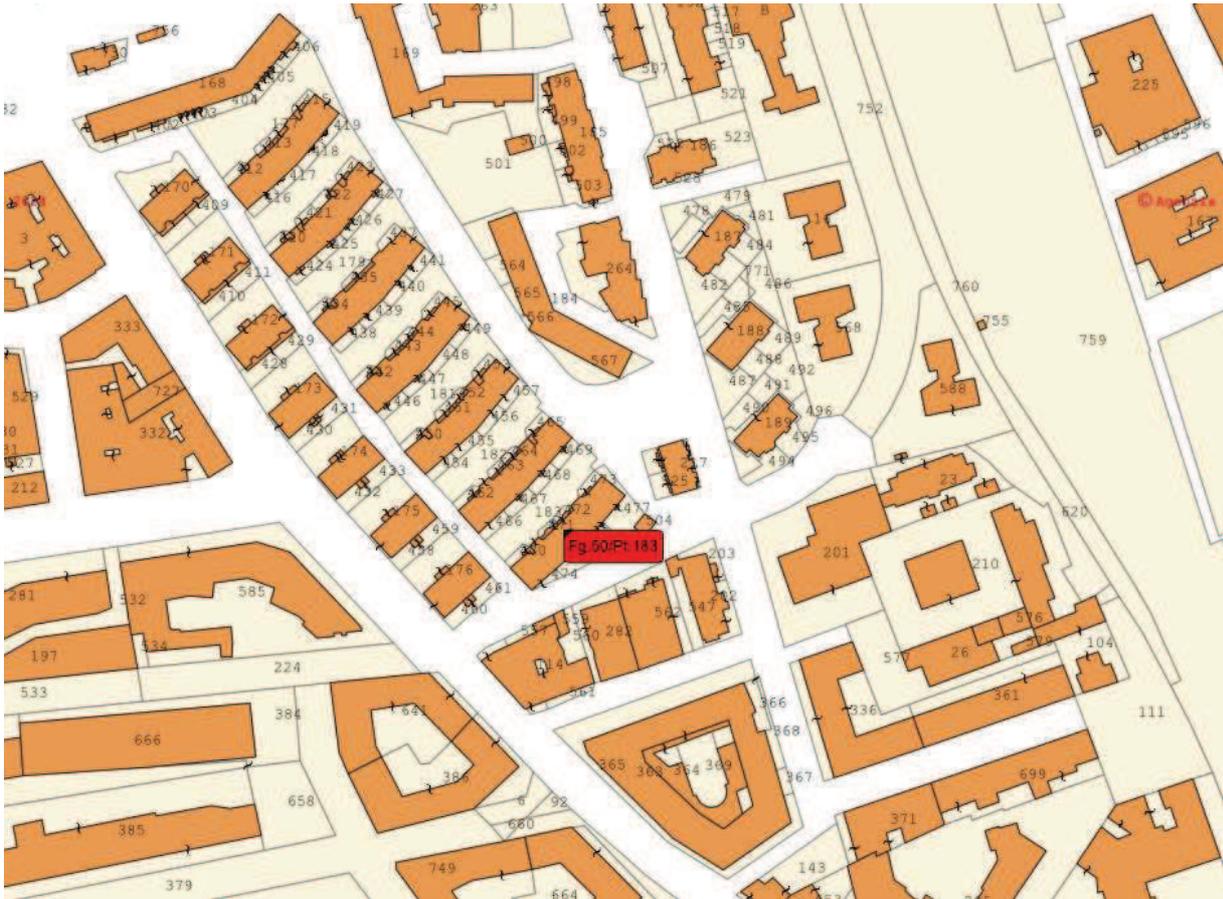
Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 è *“l’abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina 1/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composto da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18, già (nella formalità precedente) distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Sezione Urbana Foglio 50 Particella 183 Subalterno 13, via Pietro Mascagni n. 7, P.3, Z.C. 2, ctg. A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14”*.

Il **diritto reale di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni in favore del sig. [REDACTED] deriva da atto di compravendita del 29/04/2015 rep.197733 in notaio Salvatore LI PUMA trascritto il 15/05/2015 ai nn.18493/14249.

Nell’atto di compravendita il bene pignorato viene descritto all’articolo 1 (vedi allegato 4) seconda medesima descrizione su riportata: *“alloggio di tipo economico e popolare sito in Palermo via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina 1/B ubicata al piano 3° a destra salendo la scala A, interno n. 7, composto da sette vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, iscritto al NCEU*



di Palermo al foglio 50, particella 183/13 via Pietro Mascagni n. 7, P.3, Z.C.
2, ctg. A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14”.



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio mappa 50 p.la 183) -

L'intestazione catastale del bene pignorato in capo alla ditta eseguita è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita reperito dal ctu (vedi

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES. IMMOBILIARI PROCEDURA N. 331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH. ALESSANDRO GAETA



allegato 5), dalle ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RRII di Palermo (vedi allegato 7). Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, piani di livello, indirizzo di toponomastica** (vedi visura allegato 4.1).

Da confronto tra stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale si evidenzia la generale conformità della planimetria stessa rispetto allo stato di fatto; conformità che non coincide con lo stato urbanistico edilizio assentito, come specificato al paragrafo 6.

L'**intestazione catastale** in capo alla ditta esecutata è corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica, delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3, 4, 7).

Ai fini della vendita dei beni il sottoscritto ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per la vendita" identificato come lotto A)





-Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-

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

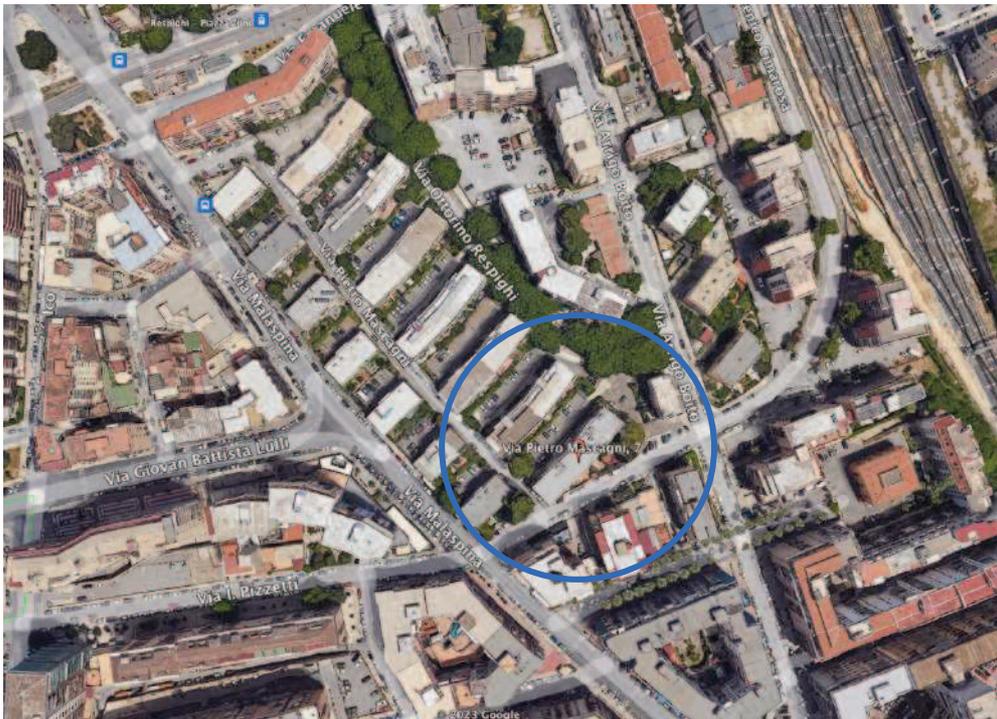
-Descrizione LOTTO A- abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina 1/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composta da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18 ex 13 ctg, A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14.

-ubicazione – L’immobile pignorato è sito in zona semicentrale del comune di Palermo quartiere Malaspina Palagonia zona prettamente residenziale caratterizzata da urbanistica di maglia regolare e compatta. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di medio/alta cubatura frammista a corpi di fabbrica realizzati nella seconda metà del XX secolo con struttura in calcestruzzo di cemento armato.



In particolare l'immobile pignorato fa parte di un edificio inserito in contesto urbano individuato nel Piano regolatore generale come realizzato in base a "piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta"; nello specifico il maggiore fabbricato si attesta nella teoria di sette palazzine realizzate nel lotto compreso tra le vie Pietro Mascagni, via Domenico Cimarosa e via Ottorino Respighi formante nell'intero un omogeneo comparto edilizio.

Nella zona e in particolare nelle principali vie di percorrenza della zona (via Malaspina, via Notarbartolo), sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio



-Foto aerea con individuazione del lotto-





Foto esterne del fabbricato

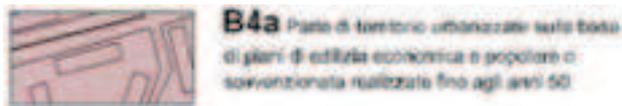
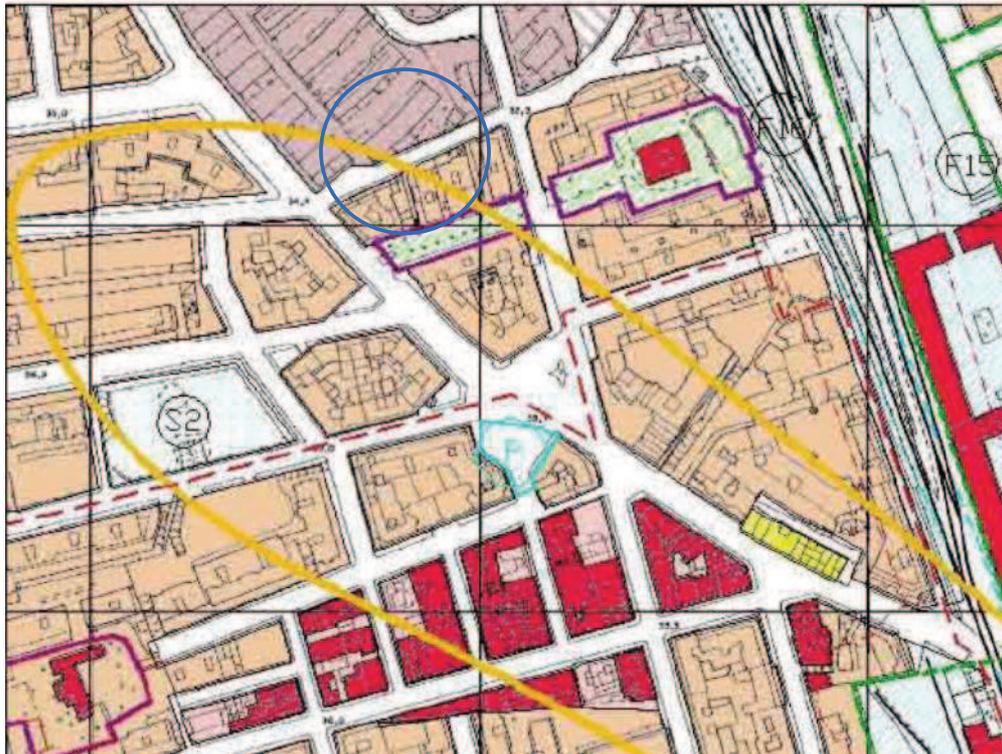
In alto: prospetto da spazio interno;
a sx in basso: prospetto da via
Cimarosa

-Destinazione urbanistica:

Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il fabbricato in esame ricade in Zona territoriale omogenea B4 a).

Le zone B4a: *“comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città”*. Normate dagli art. 6, 7, 10 delle Norme tecniche di attuazione.





-Estratto dalla tavola di PRG Elaborato P2A-tav.5011 -

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina a nord-est con vano scala e appartamento complanare; a sud-est con via Domenico Cimarosa, a sud-ovest con via Pietro Mascagni, a nord-ovest con spazio interno al fabbricato condominiale (vedi rilievo sub 8, planimetria catastale sub 4.2).

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in esame è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE- allegato ad atto di compravendita del 29/04/2015 rep.197733 in notaio Salvatore LI PUMA (vedi allegato 5).

La redazione di tale certificazione è obbligatoria ai sensi del Dlgs 192/2015 nel caso di locazione o trasferimento di diritti reali degli immobili da redigersi ai sensi delle disposizioni del medesimo Dlgs 192/2015 e successive modifiche e integrazioni.



-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 20 dicembre 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'appartamento pignorato fa parte di edificio residenziale su quattro livelli f.t realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi (vedi allegato 10 foto n.1/4). Internamente il collegamento tra i piani è garantito da una scala a due rampe parallele; non è servito da ascensore.

L'immobile *de quo* disimpegnato da vano scala salendo a destra, consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, quattro vani, cucina, bagno, doppio servizio, balcone su esposizione principale, altri due balconi sulle restanti esposizioni: via Pietro Mascagni e via Domenico Cimarosa (vedi allegato 10 foto n.1/4 e planimetria sub 8).

Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 10 foto n.5/24). Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con serrande in PVC; gli infissi interni in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è ottimo, frutto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2015 come da comunicazione art.9 LR 37/85 prot. 2936/2015. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.





-vista interni: soggiorno, wc, camere, cucina e balcone -

TRIBUNALE DI PALERMO, Sez. Es. IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH.ALESSANDRO GAETA

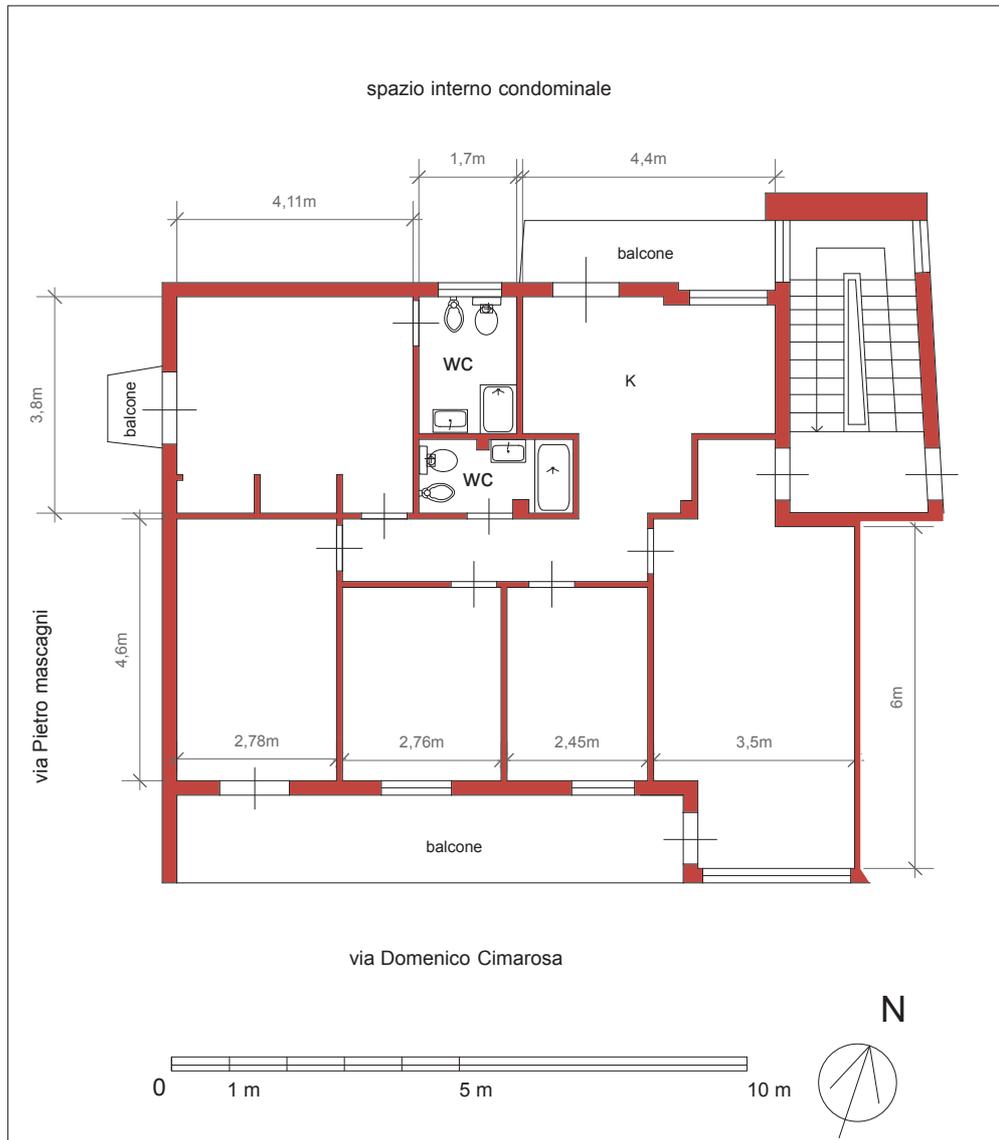




Altre viste di interni: wc e camera padronale, camerette, balcone su via Cimarosa

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH.ALESSANDRO GAETA





-rilievo della unità immobiliare (20/12/2023)-

-calcolo superficie commerciale

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;



b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);

c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.

d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*.

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio



nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale assentita:

-abitazione:	mq 105,10
-balconi: mq 23,00 x 30% =	<u>mq 6,90</u>
sommano:	mq 112,00

Nel merito della consistenza immobiliare è da sottolineare che non è stata conteggiata la *superficie di porzione della cucina (mq 3,00)* in quanto, a seguito di indagini urbanistico-edilizie, questa appare *realizzata in ampliamento in assenza di regolare titolo edilizio* e non risulta regolarizzabile in base alla normativa vigente, come meglio descritto nel successivo paragrafo 6).

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

Del bene pignorato identificato come lotto A) nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 4.1, 4.2.).



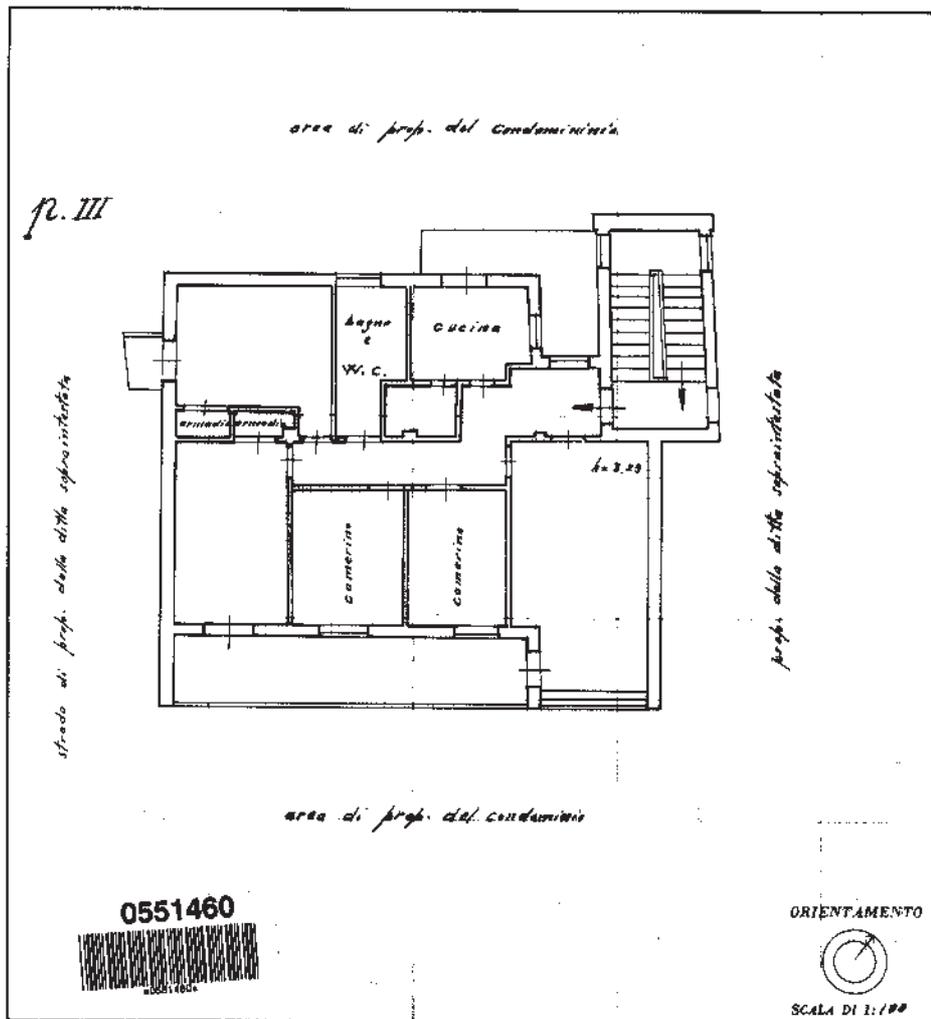
L'unità abitativa è identificata al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio f.50 p.la 183 sub 18 in testa al debitore esecutato in regime di comunione legale (vedi allegato 4.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione al catasto urbano dell'appartamento nella sua consistenza originaria e primigenia con planimetria catastale depositata il 25/07/1953 - scheda prot.102390 (vedi allegato 4.3).

Con denuncia di variazione prot. PA0323545 del 20/11/2015 per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI veniva infine dichiarata la consistenza attuale, con planimetria catastale tuttora vigente (vedi planimetria sub 4.2). Da confronto tra le due planimetrie catastali si evidenzia l'attribuzione corretta delle sui indicate causali: nello specifico la diversa distribuzione interna si riferisce alla modifica distributiva della cucina, del servizio igienico con aggiunta di servizio igienico suppletivi., la rimozione dei ripostigli; l'ampliamento (causale conforme alla variazione) di porzione della cucina verso il balcone, valutabile in mq 3,00; ottenuta con allineamento delle pareti esterne al filo di prospetto del restante fronte edificato vedi planimetria sub 4.2).

Rispetto allo **stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale vigente** si evidenzia la **sostanziale conformità**: unica difformità l'errata rappresentazione della parete esterna della cucina, mancante della risega centrale (vedi confronto tra rilievo sub 8 e planimetria catastale sub 4.2).

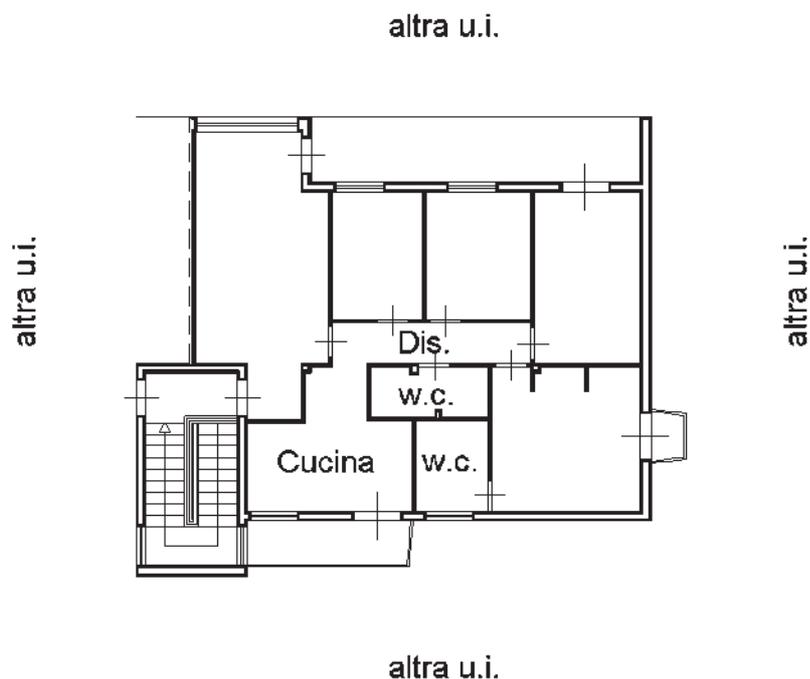




- planimetria catastale di impianto (25 luglio 1953)-

Nel merito di tale difformità il sottoscritto è del parere che l'esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCFA) sia da attuare in relazione alla prevista attività di ripristino delle difformità giudicate non sanabili -così come descritto al successivo punto paragrafo 6)- per riportare la sagoma di questo fronte dell'appartamento (nord-ovest su spazio condominiale) allo stato descritto nella planimetria catastale di impianto, che si assume coincidente a sua volta con lo stato urbanisticamente assentito.





- planimetria vigente (20/11/2015)-

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

Descrizione LOTTO A- abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, via Pietro Mascagni n. 7, Palazzina 1/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composta da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18 ex 13 ctg, A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14.

Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/4) sita a piano terzo e ultimo di maggiore edificio palazzina B scala A int.7 realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi. Disimpegno da vano scala salendo a destra, l'appartamento consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, quattro vani, cucina, bagno, doppio servizio, balcone su esposizione principale, altri due balconi



sulle restanti esposizioni: via Pietro Mascagni e via Domenico Cimarosa. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con serrande in PVC; gli infissi interni in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è ottimo. Presente impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione, impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Confina a nord-est con vano scala e appartamento complanare; a sud-est con via Domenico Cimarosa, a sud-ovest con via Pietro Mascagni, a nord-ovest con spazio interno al fabbricato condominiale. Ai fini della normativa urbanistico edilizia si evidenzia che il maggiore fabbricato di pertinenza fa parte di edificio realizzato a cura di GESTIONE INA-CASA in base a Licenza edilizia n.727 del 17 settembre 1951 dichiarato abitabile con Certificato rilasciato il 12 febbraio 1952 prot.782. Diveniva poi oggetto di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna comunicati ai sensi dell'art.9 LR 37/1985 prot.2936/2015 e censiti in ultimo in catasto con variazione prot. PA0323545 del 20/11/2015 per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. Rispetto a tale planimetria si segnala in difformità (rispetto alla categoria di intervento dichiarata) l'esecuzione di ampliamento superficiario (mq 3,00 circa) e volumetrico (mc 9,00) della cucina verso il balcone esterno, realizzato tramite rimozione di due pareti perimetrali e ricostruzione di parete in allineamento parziale con il restante fronte edificato, contestuale modifica delle aperture esterne e cambio d'uso consequenziale, di



superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina). Per i suddetti interventi giudicati non sanabili ai sensi della normativa vigente (né ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003) è previsto il ripristino allo stato descritto nella planimetria catastale di impianto, il cui costo presunto, è stato detratto dal valore venale insieme ai costi per successivo allineamento catastale (DOCFA) ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

-Valore immobile: € 194.000,00

-PREZZO LOTTO A) -unico- a BASE d'asta: € 175.000,00

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e la documentazione reperita al sopralluogo, si evince la contitolarità del bene in capo al debitore esecutato secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il diritto reale di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni deriva da atto di compravendita del 29/04/2015 rep.197733 in notaio Salvatore LI PUMA trascritto il 15/05/2015 ai nn.18493/14249 da potere di a) [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il 06/01/19[REDACTED] proprietaria di 1/3 indiviso e b) [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] 19[REDACTED] proprietario di 2/3 indivisi con la precisazione che al tempo l'immobile era individuato con subalterno 13 (precedente



alla variazione per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI prot. PA0323545 del 20/11/2015); ai venditori era pervenuto in forza di:

-al soggetto lettera a) per successione del marito [REDACTED] nato a Palermo il 25/01/1911 apertasi il 20/05/2014 giusta Denuncia di successione n.3132 vol. 9990 presentata il 03/10/2014 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 15/05/2015 ai nn. 18491/14247.

-al soggetto lettera b) per la quota di 1/6 per successione del [REDACTED] nato a Palermo il 10/09/1911 apertasi il 20/05/2014 giusta Denuncia di successione n.3132 vol. 9990 presentata il 03/10/2014 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 15/05/2015 ai nn. 18491/14247; per la quota di 3/6 complessivamente giusta successione di [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] apertasi il 25/02/2000 (la cui quota di proprietà (6/18) si devolveva per legge ai due fratelli [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED] 5, [REDACTED] e nato a Palermo il [REDACTED], giusta Denuncia di successione n.36 vol. 4949 presentata il 06/03/2000 trascritta il 01/04/2009 ai nn. 30.000/21575; per successione di [REDACTED] [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] 0 apertasi il 07/07/1998 la cui quota di proprietà (12/18) si devolveva per legge ai tre figli [REDACTED] nato a Palermo il 03/01/1911, [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] e nato a Palermo [REDACTED] giusta Denuncia di successione n.46 vol. 4770 presentata il 16/11/1998 trascritta il 06/03/2007 ai nn. 17052/10838; per Successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 14/06/1992 giusta Denuncia di successione n.36 vol. 3917 presentata il 20/04/1994 trascritta il 20/02/1996 ai nn. 6613/5252 con cui perveniva



per la quota di 3/18 [REDACTED] a nata a Palermo il [REDACTED], per 2/18 ciascuno in favore dei tre figli [REDACTED] nato a Palermo, [REDACTED], nato a Palermo il 29/04/19[REDACTED] nato a Palermo il 25/09/19[REDACTED].

Ai predetti sig.ri [REDACTED] [REDACTED] appartamento era pervenuto per atto di compravendita del 23/12/1983 in notaio Vito SPEDALE registrato il 12/01/1984 al n.2449 e trascritto a Palermo il 23/01/1984 ai nn.3444/2801 da potere di [REDACTED] (vedi atto di compravendita del 29/04/2015 rep.197733 notaio Li Puma in allegato 5).

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo il bene LOTTO A) risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Da accesso atti eseguito il 19/03/2024 presso l'ufficio tecnico comunale, in base a regolare istanza di accesso atti formulata il 05/03/2024 prot.234925 e prot. 234923 il sottoscritto ha potuto verificare quanto segue.

Il maggiore fabbricato di pertinenza fa parte di edificio realizzato a cura della Banca d'Italia per conto di **GESTIONE INA-CASA** in base a **Licenza edilizia n.727 del 17 settembre 1951** su progetto approvato dalla Commissione per il Piano di ricostruzione nella seduta del 22 luglio 1951 (vedi allegato 6.2) e dichiarato abitabile con **Certificato di abitabilità rilasciato dall'Ufficio di igiene del comune di**



Palermo il 12 febbraio 1952 prot.782 (vedi allegato 6.2). Nel detto documento l'appartamento è così descritto: *“appartamento di piano terzo piano a destra composto da ingresso avente funzione anche di disimpegno, quattro stanze, cucina, ritirata con bagno e terrazzino”* (vedi allegato 6.2).

A costruzione ultimata **l'immobile veniva censito in catasto con prot.102390 del 25/07/1953 a cura di Gestione Ina-Casa** (vedi planimetria allegata sub 4.3) che si assume coincidente con lo stato urbanistico edilizio assentito.

In epoca successiva l'immobile diveniva oggetto di **interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna** comunicati dal debitore esecutato **ai sensi dell'art.9 LR 37/1985 prot.2936/2015**, (vedi allegato 6.3). **poi denunciati in catasto con la suddetta variazione** prot. PA0323545 del 20/11/2015 **per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** (vedi allegato 4.1, 4.2).

La planimetria catastale vigente rappresenterebbe lo stato dei luoghi susseguente agli interventi ivi eseguiti nel medesimo anno 2015.

Tra questi interventi si segnala tuttavia in difformità (rispetto alla categoria di intervento) l'esecuzione di a) **ampliamento superficiale (mq 3,00 circa) e volumetrico (mc 9,00) della cucina verso il balcone esterno** realizzato tramite rimozione di due pareti perimetrali e ricostruzione di parete in allineamento parziale con il restante fronte edificato, contestuale modifica delle aperture esterne e **cambio d'uso consequenziale, di superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina)**.



I suddetti interventi costituiscono opere di **Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001**, quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo, **soggetti a Permesso di costruire** e non rientranti nella casistica delle opere interne ex art.9 LR 16/2016 oggi art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001, e art. 3 LR 16/2016. Tale intervento in difformità veniva dal debitore dichiarato già esistente al momento dell'acquisto del bene da parte del medesimo (vedi allegato verbale di sopralluogo 2): circostanza non verificabile ma in ogni caso non incidente sotto il profilo della regolarità urbanistico edilizia del bene, conformata per sagoma e volumetria alla planimetria catastale di impianto del 25/07/1953.

L'attuale conformazione con la presenza dell'ampliamento *infra* specificato non appare supportata da relativa/e pratica/e edilizia/e presentate ed approvate dalla pubblica amministrazione, né istanza di condono ai sensi della L.N.47/85, LN.724/94, LN.326/2003, come rilevato da accesso atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo.

Ai fini della suscettività alla regolarizzazione edilizia *in sanatoria* delle difformità rilevate si evidenzia che nel caso non sia applicabile il **regime della doppia conformità (ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016)** per la mancata verifica delle prescrizioni dello strumento urbanistico sia al tempo della presunta esecuzione dell'abuso (si presume anno 2015) che ad oggi.

Segnalando in tal senso che si tratterebbe del medesimo strumento urbanistico (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) in ordine all'ampliamento volumetrico si evidenzia che è in contrasto con le Norme tecniche di



attuazione del PRG vigente. Infatti per gli edifici classificati in ZTO B4 a) (art.6 NTA) sono ammessi unicamente ai sensi dell'art.10 comma 1 delle NTA “interventi di cui all'art. 7 commi 1 e 2” ovvero “**manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade**”.

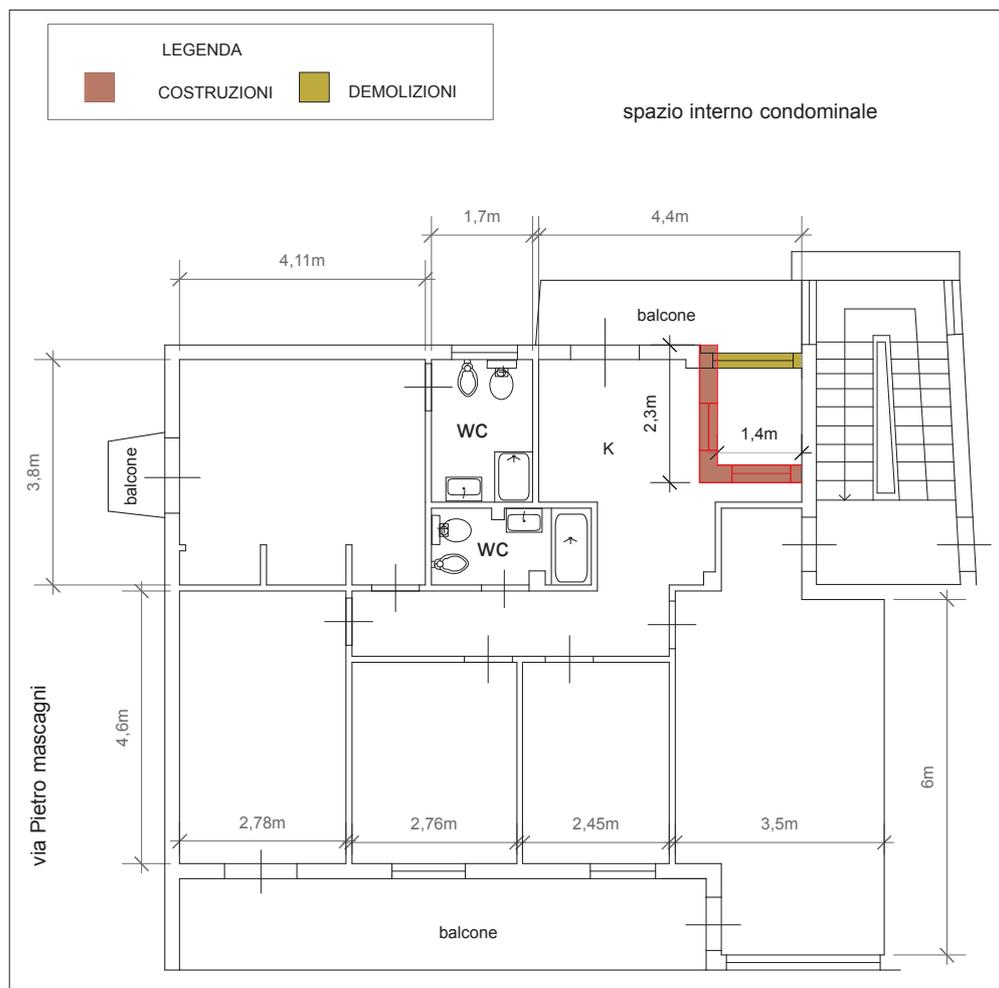
Ai sensi dell'art.10 del Regolamento edilizio comunale “**gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumento della volumetria né della Su (superficie utile) dell'edificio**”.

La sanzione per l'intervento, non regolarizzabile, è a parere dello scrivente, il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 33¹ del DPR 380/2001 (TAR Campania, Sentenza n.4143 del 28/08/2017, e sentenza 28/10/2011, n. 5052).

Ai fini della regolarizzazione della difformità il sottoscritto ha considerato pertanto il ripristino della conformazione del balcone dante sullo spazio di ingresso condominiale, secondo la giacitura delle pareti perimetrali ivi prospettanti così come descritto nella planimetria catastale di impianto; prevedendo la demolizione parziale

¹ Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.





- evidenza delle attività di ripristino conformità edilizia -

dell'attuale parete esterna della cucina e la ricostruzione secondo gli allineamenti e le aperture riscontrabili dalla suddetta scheda catastale. Si specifica in tal senso che **non è allo scopo applicabile il combinato disposto degli art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003**; essendo le ragioni di credito (Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo n.2841/2021 del 11/06/2021) successive all'entrata in vigore della L.326/2003 (ultimo condono edilizio).

Ai fini del ripristino dello stato urbanisticamente assentito, la Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 recante *“Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto*



2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica”, contempla al capo I art. 4 comma 1 (in modifica dell’art.3 della LR 16/2016) tra gli “*interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo*” (c.d edilizia libera) alla lettera ad) “*l’esecuzione delle opere necessarie al recupero dell’immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo*”.

Potrà quindi attivarsi una procedura assimilabile ad edilizia libera o S.C.I.A. (v. Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423).

I costi materiali degli interventi possono essere stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2024, considerando le seguenti categorie di lavoro:

1) 21.1.16, Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. Mq 16,75

Rimozione infisso parete cucina da demolire ml (1,20 x 1,20)x €/mq 16,75= € 24,12

2) 21.1. 5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico €/mc 306,75

Demolizione parete cucina: ml ((1,40x3,00) x 0,30 x €/mc 306,75= € 386,50

3) 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l’eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte. - per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

mc 5,00 x €/mc 0,52 x km 5= € 13,00

4) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 5,00 x €/mc 0,52 x km 5= € 13,00

5) 2.1.1. Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d’ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d’infissi di qualsiasi dimensione,



e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiate: al mc € 410,67

Ripristino muratura balcone (2,30+1,40) x 3,20 x 0,26 = mc 3,07 x € 410,67 = € 1.264,20

6) 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 sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Al mq 27,73

Ripristino intonaco civile pareti esterne: ml (2,30+1,40)x3,20x€/mq 27,73=€ 328,32

7) 9.1.9 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni, Terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui; € 27,46

Ripristino muratura balcone: ml (2,30+1,40)x3,20x€/mq 27,46= € 325,12

8) 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 sestato 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 al mq € 24,30

ripristino intonaco civile parete interne: ml (2,30+1,40)x3,20x €/mq 24,30= € 250,38

9) 9.1.4) Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Al mq € 13,22

ripristino intonaco civile parete interne: ml (2,30+1,40)x3,20x€/mq 13,22= € 156,52

10) 8.1.2 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggio dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. Ad anta/ribalta (accessori: meccanismo per la manovra e movimentazione della doppia apertura, maniglia cremonese, dispositivo di sicurezza contro la falsa manovra, cerniere e aste d'arresto). - Superficie minima di misurazione m2 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole.

1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m2/K) con vetrocamera 4-6-4 €/mq 614,09



**Ripristino serramento infisso balcone (uno è già disponibile): ml 1,20 x 1,20 x €/mq
614,09 = € 884,28**

11) 15.4.1. Fornitura e collocazione di punto acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore del tipo a passatore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza e raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. Il prezzo è comprensivo della quota parte del collettore, e del rubinetto passatore in ottone cromato da 3/4".

Per costo unitario a punto d'acqua. 2) con tubazioni in multistrato coibentato Ø 16 m € 133,36

n.2 punti acqua per ripristino cucina € 133,36 x 2= € 266,72

12) 15.4.2 Fornitura e collocazione di punto di scarico e ventilazione per impianto idrico realizzato dal punto di allaccio del sanitario e fino all'innesto nella colonna di scarico e della colonna di ventilazione (queste escluse). Realizzato in tubi di PVC conforme alle norme UNI EN 1329-1, compreso di pezzi speciali, curve e raccorderia, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, nei diametri minimi indicati dalla norma UNI EN 12056-1/5.

2) per punto di scarico acque bianche € 95,91

n.1 punti € 95,91= € 95,91

13) NV modifica impianto elettrico: a corpo € 500,00

14) 11.1.1 Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 5,06

ripristino intonaco civile pareti interne: mq (2,30+1,40)x 2,86x €/mq 5,06= € 53,54

15) 11.2.1.Tinteggiatura per esterni con pittura a base di silicati di potassio, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 8,18

ripristino intonaco civile parete interne: ml (2,30+1,40) x 3,20 x €/mq 8,18= € 96,85

16) imprevisti 10%= € 465,84

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 5.124,30 esclusa iva.

A tale costo va aggiunto l'onere per l'allineamento catastale del bene a seguito degli interventi di ripristino tramite presentazione di DOCFA; il cui costo è valutabile in € 500,00; addivenendo ad un totale presunto per oneri di regolarizzazione pari a **€ 5.624,30**. Tale costo calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima è da



intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione. Va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltro di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni impiantistiche di relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche L 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 20/12/2023 era occupato e utilizzato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, come dichiarato a verbale (vedi allegato 2).

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

In base alla documentazione esistente in atti e sulla base di ulteriore ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto (vedi allegato 7) sul bene oggetto di pignoramento



Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 risultano le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE ai nn.18493/14249 del 15/05/2015 derivante da Atto di compravendita in notaio Salvatore LI PUMA rep. 197733 del 29/04/2015 in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] proprietario in regime di comunione legale, avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo via Pietro Mascagni 7 in CF foglio 50 p.lla 183 sub 18;

2) ISCRIZIONE ai nn.1954/18494 del 15/05/2015 -ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/04/2015 rep. 197734/8657 in notaio Salvatore LI PUMA in favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Palermo via Pietro Mascagni 7 in CF foglio 50 p.lla 183 sub 18;

3) TRASCRIZIONE del 24/10/2022 ai nn. 50585/40216 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4668 del 11/07-22/08/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di in favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intero ai sensi della Sentenza di Css. Ord. N. 20845 del 21/07/2021 contro [REDACTED] nato [REDACTED] CF [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Palermo via Pietro Mascagni 7 in CF foglio 50 p.lla 183 sub 18;



4)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE/CATASTALI; regolarizzabili attraverso il ripristino opere non assentibili urbanisticamente e successivo DOCFA per allineamento catastale il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

Tra le formalità su descritte gli *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura* sono le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento.

Gli *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente* si segnalano invece nelle **formalità n.4.**

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata da censo, livello o uso civico.

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

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), non risulta costituito condominio.



Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013* , *-RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , *-Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011* , *-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: *“..l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”*.

Il **valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un



finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l’attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.



Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il criterio di stima adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.



Fonti per la stima

La norma UNI 11612-2015 “stima del valore di mercato degli immobili” così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.*

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d’uso simili -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.

E’ opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *“permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e*



presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato''².

-Il Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi

² "Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari" Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017



valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare qualitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato³.

³ Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7



La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato.

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite. Può essere assunto quale media di sconto desunta dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" -4 trimestre 2023 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre ottobre-dicembre 2023" è pari al 10,2 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.11.1):

Comparabile A:

Annuncio AGENZIA TECNOCASA del 02/04/2024: Via Pietro Mascagni, 17 zona servita da mezzi di trasporto, (fermate di autobus e Stazione Notarbartolo) e sia da attività commerciali private e pubbliche, tra cui banche, supermercati, farmacie, studi professionali; Le scuole presenti ricoprono diverse fasce di età, dalla prima infanzia fino alle medie/superiori. In stabile anni'60 proponiamo un piano rialzato con giardino ambi i lati. L'immobile presenta ingresso su disimpegno che conduce al salone con finestra e ampio balcone al quale è possibile anche accedere al giardino interno. Dal corridoio si accede alla cucina, con un secondo giardino su prospetto e la seconda e la terza camera da letto anch'essa matrimoniale finestrata, ripostiglio bagno principale con vasca e cucina abitabile con balcone. L'appartamento si presenta allo stato originario con pavimentazione in scaglie di marmo e tripla esposizione. Libero e visionabile tutti i giorni previo appuntamento telefonico.

Mq 120/ € 198.000,00 – 10,2% = € 177.804,00 (€/mq 1.481,70)

Comparabile B:

*TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH.ALESSANDRO GAETA*



Annuncio AGENZIA MARCHIOLO IMMOBILIARE del 03/04/2024 Notarbartolo/Piazza Ottavio Zino, ed esattamente in Via Ruggero Leoncavallo 15, in zona servitissima da negozi, attivita' commerciali e mezzi di trasporto pubblici, in palazzo ante 1967, Marchiolo Immobiliare propone in vendita, ampio e comodo 4 locali, composto da ingresso su ampia sala, quattro camere, corridoio di disimpegno, cucina abitabile, doppi servizi, tre balconi, tripla esposizione, ascensore. NB: Da Ristrutturare interamente

Mq 127/ € 198.000,00 – 10,2%= € 177.804,00; (€ /mq 1.400,00)

Comparabile C:

Annuncio AGENZIA CARLINO IMMOBILIARE del 04/04/2024. via Arrigo Boito 44. INTERESSANTE AMPIO E LUMINOSO QUADRIVANI Zona Centrale Vendesi Ampio Appartamento composto da n. 4 vani, corridoio, cucina abitabile, wc bagno con finestra. Servizio Portierato. Ideale sia per propria abitazione che per interessante investimento. Servizio di portierato presente la mattina. L'appartamento attualmente è locato, scadenza contratto 2027.

Mq 141/ € 225.000,00 – 10,2%= € 202.050,00; (€ /mq 1.432,00)

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 10,6% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
----------------------------	---	---	---	---------	-----------------------------



Va- Prezzo (€)	177.804,00	177.804,00	202.050,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	120	127	141	112,00	€/mq 1400,00
Manutenzione (*)	1	0	1	2	€/mq 150,00
Livello piano	0	2	3	1	0,02% Va
Servizi igienici	1	2	1	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	1	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità pos. int.	1	0	0	0	5% Va
Pos.estrinseca	1	1	1	1	5% Va
ascensore	0	0	0	0	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.481,70	1.400,00	1.432,00	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione



di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni.

-I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2023; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 177.804,00: 120 mq= 1.481,70 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 177.804,00:127 mq= 1.400,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 202.050,00:141 mq= 1.432,00 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:



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

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

Nel caso in esame si valuta per i comparativi A e B.

-Prezzo medio del comparabile A: € 177.804,00 x 0,02 = € 3.556,08

-Prezzo medio del comparabile B: € 177.804,00 x 0,02 = € 3.556,08

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare diversa stato d'uso per il comparativo A:

- Prezzo marginale comparabile A: mq 120,00 x €/mq 150,00 = € 18.000,00

- Prezzo marginale comparabile B: mq 127,00 x €/mq 150,00 = € 19.050,00

- Prezzo marginale comparabile C: mq 141,00 x €/mq 150,00 = € 21.150,00

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00.

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona.

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)



Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile. Si valuta per il comparativo A che presenta due aree esterne di pertinenza, anteriore e posteriore:

- Prezzo marginale comparabile A: € 177.804,00 x 5% = € 8.890,20

Prezzo marginale per posizione estrinseca

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

Si considera per il comparativo B:

-Prezzo medio del comparabile B: € 177.804,00 x 5% = € 8.890,20

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile; si valuta per i comparativi B e C:

-Prezzo medio del comparabile B: € 177.804,00x5%= € 8.890,20

-Prezzo medio del comparabile C: € 202.050,00x5%= € 10.102,50



4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	-€ 1.400,00	-€ 1.400,00	-€ 1.400,00
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 18.000,00	-€ 19.050,00	- € 21.150,00
Livello piano	- € 3.556,08	- € 3.556,08	-
Servizi igienici	-€ 4.000,00	-	-€ 4.000,00
Impianto riscaldamento	-	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità pos intrin.	- € 8.890,00	-	-
pos estrinseca	-	-€ 8.890,00	-
ascensore	-	-€ 8.890,00	-€ 10.102,50

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		177.804,00		177.804,00		202.050,00	-??-
Data	-	-	-	-	-	-	
Superficie	(112-120) -8	-€ 11.200,00	(112-127) -15	-€ 21.000,00	(112-141) -29	-€ 40.600,00	112,00
Manutenzione	(2-1) +1	+€ 18.000,00	(2-0) +2	+€ 38.100,00	(2-1) +1	+€ 42.300,00	



Livello piano	(3-0) +3	+€ 10.668,24	(3-2) +1	+ € 3.556,08	(3-3) 0	-	
Servizi igienici	(2-1) +1	+€ 4.000,00	(2-2) 0	-	(2-1) +1	+€ 4.000,00	
impiantistica	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(2-2) 0	-	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-1) -1	-€ 8.890,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Pos.estrinseca	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 8.890,00	(1-1) 0	-	
Ascensore	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 8.890,20	(0-1) -1	-€ 10.102,50	
Prezzo corretto		€ 204.802,24		€ 195.847,80		€ 197.647,50	
Prezzo <i>subject</i>							€ 199.432,51

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 204.802,24 - € 197.647,50) / € 197.647,50$
 $\times 100 = 3,61 \%$ la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 199.432,51** (€/mq 1.780,64).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 per la zona C1 microzona 11 fornisce per tipologia abitazioni di tipo economico i seguenti valori -vedi allegato 11.2-: Epoca tabellata (II semestre 2023): superficie -lorda-, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 1.200,00; valore massimo: € 1.450,00;



Il sito tematico “il Borsino immobiliare” abitazioni, riporta per la zona considerata quotazioni per abitazioni i fascia media variabili tra €/mq 1.245,00 e €/mq 1.731,00 (vedi allegato 11.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici “NOMISMA” individua per la zona considerata (PA11) relativamente ad abitazioni popolari stato d’uso nuovo, quotazioni di zona variabili tra € 1.368,20 e valori massimo €/mq 1.955,36.

Nel caso indagato il valore unitario desunto, superiore ai valori OMI ma in linea con gli altri valori tabellati indagati rispecchia caratteristiche intrinseche legate alla posizione, stato d’uso, tipologia.

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell’art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per “...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo”.

Dal valore di mercato determinato (**€ 199.432,51.**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in **€ 5.624,30** (esclusa IVA) addivenendo così al **più probabile valore di mercato** del bene pari a **€ 193.808,21** e in c.t. **€ 194.000,00; valore Lotto A** -diconsi € centonovantaquattromila e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d’asta

*TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.331/2022
- RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH.ALESSANDRO GAETA*



Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6 della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; fattori che possono rendere più ridotta la platea di acquirenti interessati e prolungare i tempi di realizzo.

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

Valore Lotto A: € 194.000,00 -10% = € 174.600,00 e in c.t. € **175.000,00** (diconsi euro centosettantacinquemila e centesimi zero)

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



Secondo atto di Pignoramento Immobiliare del 22/08/2022 rep.4668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 24/10/2022 ai nn.50585/40216 l'immobile risulta pignorato per la intera quota di 1/1 ai sensi della Sentenza di Cassazione n. 20845 del 21/07/2021, poichè la quota di proprietà del debitore è ½ in regime di comunione legale; secondo tale sentenza (v.anche Cass n. 11175/2015, Cassazione, n. 6575/2013) “la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l’espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o più beni) in comunione abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all’atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione”.

Ne consegue che l'immobile viene venduto per l'intera quota stimata, ma al coniuge dovrà essere riconosciuta secondo indirizzo giurisprudenziale prevalente, la metà del ricavato della vendita, le cui spese per la procedura graveranno integralmente sul 50% riconducibile al debitore.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A) che si compone di n° 58 pagine e n° 12 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/04/2024

*TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES. IMMOBILIARI PROCEDURA N. 331/2022
- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE LOTTO A- ARCH. ALESSANDRO GAETA*



L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es;
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- Certificati anagrafici. 3.1 copia codice fiscale
- 4- Documentazione catastale: 4.1. visura catastale aggiornata; 4.2. planimetria catastale aggiornata; 4.3. planimetria catastale di impianto
- 5- atto di compravendita del notaio Li Puma del 29/04/2015 rep.197733
- 6- Documentazione edilizia: 6.1 istanza accesso atti; 6.2. pratica edilizia del fabbricato; 6.3. comunicazione art.9 LR 37/85 prot.2936/2015;
- 7-ispezioni telematiche presso Conservatoria dei RRII
- 8- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 9 Evidenza delle attività finalizzate alla regolarizzazione edilizia;
- 10- Documentazione fotografica
- 11- Fonti utilizzate per la stima: 11.1. comparabili; 11.2. quotazione OMI; 11.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 12-Comunicazione con le parti; 12.1. comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;

