

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Valentina Imperiale

PERIZIA DI STIMA

*Appartamento piano primo,
Cortile Spanò n. 25c Palermo, sub. 4*

PROCEDURA ESECUTIVA **RGE n. 450/2021**

PROMOSSA DA:

DEUTSCHE BANK S.P.A.

CONTRO

"A"

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba
Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo
cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	3
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	21
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	24
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	25
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
7. STATO DI POSSESSO	38
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	38
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	39
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	40
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	40
12.VALUTAZIONE DEL BENE	40
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	57
ELENCO ALLEGATI	59



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Valerio Schembri, a favore della DEUTSCHE BANK S.P.A. contro la Sig.ra "A" (notificato in data 02.11.2021 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 30.11.2021 ai nn. 55504/43290), è la piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo in Cortile Spanò n. 25, piano 1. Foglio 77, particella 1054, sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, superficie catastale 114 mq, rendita € 134,80.

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Sig.ra "A" nata a Balestrate (PA) il 22.02.1969.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco nel giorno 22.12.2022, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Alessandra Castagnetta, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

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



Appartamento piano primo, Cortile Spanò n.25c (PA).



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

Con ordinanza del 28.09.2022 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A", iscritta al RGE n. 450/2021, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

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

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Avv. Alessandra Castagnetta, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 23.11.2022 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto di matrimonio e del certificato di residenza della debitrice esecutata (acquisiti dalla scrivente in data 09.11.2022 **All. 1**) e dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 18.10.2022 **All. 3**).

Nel modulo si riportava quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché la debitrice ha la piena proprietà del bene;
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Dott. P. S. dal quale emerge che alla Sig.ra "A" l'immobile è pervenuto giusto *Atto di Compravendita* del 05.11.2007, rep. 24683/4921 notaio M. D. M. trascritto il 30.11.2007 ai nn. 77112/48841, da C. F. P. nato a Palermo il 27.03.1964.

ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Alessandra Castagnetta per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta



necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, concordava con l'avvocato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.12.2022 alle ore 9,00 presso il bene in esecuzione.

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza del custode giudiziario e del marito della debitrice Sig. "B", dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi ed acquisiva parte della documentazione espressamente richiesta ovvero: documento d'identità della debitrice, titolo di provenienza e nota di trascrizione (All. 10).

In tale sede l'esperto provvedeva al rilievo fotografico e metrico dell'immobile, prendendo appunti su fogli separati, ed accertava, oltre la diversa distribuzione interna e l'ampliamento dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale, il degrado dei due balconi prospettanti su Cortile Spanò.

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava la parte debitrice a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e riceveva dalla stessa indirizzo e-mail per le future comunicazioni e per l'invio della copia dell'elaborato peritale.

Considerata la condizione dei due balconi, il custode giudiziario provvedeva in data 28.12.2022 a rappresentare alla S.V.I. quanto riscontrato evidenziando l'evidente pericolo di crollo al piano sottostante di proprietà di terzi. In data 03.01.2022 la S.V.I. richiamava la scrivente affinché - sotto il vincolo del già prestato giuramento - provvedeva, a individuare:

- 1) *gli interventi necessari da compiere per la messa in sicurezza dell'immobile;*
- 2) *la determinazione analitica e dettagliata delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza, il cui fondo spese per la realizzazione dovrà essere predisposto dal ceto creditorio; nonché – con indicazione separata dei costi – dei lavori che possono essere effettuati successivamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile al fine di procedere – ove il Giudice lo ritenga opportuno e comunque tenuto conto dei chiarimenti forniti dall'Esperto – a decurtarli dal valore di stima.*

L'esperto in data 17.01.2023 depositava dunque, relazione tecnica con allegati il computo metrico per l'urgente messa in sicurezza dei balconi ed il computo metrico per le relative opere di recupero e risanamento.

Con provvedimento del 09.02.2023 la S.V.I. autorizzava la ditta "C" ad eseguire le opere di messa in sicurezza.

A seguito di contatti con il custode e con l'impresa veniva dunque, concordata la data di esecuzione dei lavori per il 20.02.2023. La sottoscritta n.q. di Direttore dei Lavori, giusto provvedimento di nomina del 18.01.2023, coordinava e seguiva tutte le fasi documentandole con apposito rilievo fotografico e descrivendole sia nel verbale dei lavori – nel quale si è altresì diffidata la parte debitrice



a non utilizzare i suddetti balconi (**All. 18**) - che nella relazione tecnica depositata in data 23.02.2023 per riferire sulle attività compiute da parte dell'impresa e sulla rimozione dei pericoli (**All. 19**).

Per la descrizione dettagliata dell'intervento si rimanda al Capitolo 2, Paragrafo "Stato di conservazione e manutenzione" cfr pag. 15.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata istanza per visione e copia atti del fascicolo inerente i titoli edilizi relativi al fabbricato in data 20.01.2023 (prot. n. 0051779 **All. 11**); istanza planimetria d'impianto avanzata a mezzo pec in data 17.02.2023 (prot. n. 51740 **All. 13**); richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22.02.2023 (prot. n. 0141434 **All. 15**); nonché istanza al CRICD per visione foto aeree avanzata a mezzo pec in data 22.02.2023 (**All. 17**).

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

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

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

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



RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 450/2021 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

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

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

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

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

- L'esecutata Sig.ra "A" ha la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Il suddetto diritto reale è in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del 05.11.2007 rep. 24683 racc. n. 4921 in notaio M.D.M. (trascritto il 30.11.2007 ai nn. 77112/48841) ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente: ***"Appartamento di civile abitazione sito in Palermo, Cortile Spanò n. 25, ubicato al primo piano, composto da tre vani, cucina, due wc, ripostiglio e disimpegno. Foglio 77, particella 1054, sub. 4 (cat. A/3, vani 4.5, superficie catastale 114 mq, rendita € 134,80).***



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

Si precisa che l'immobile in loco è identificato con il civico n. 25c.

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

La particella 1054 (catasto fabbricati) è identificata al catasto terreni con il numero 1345. Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto.

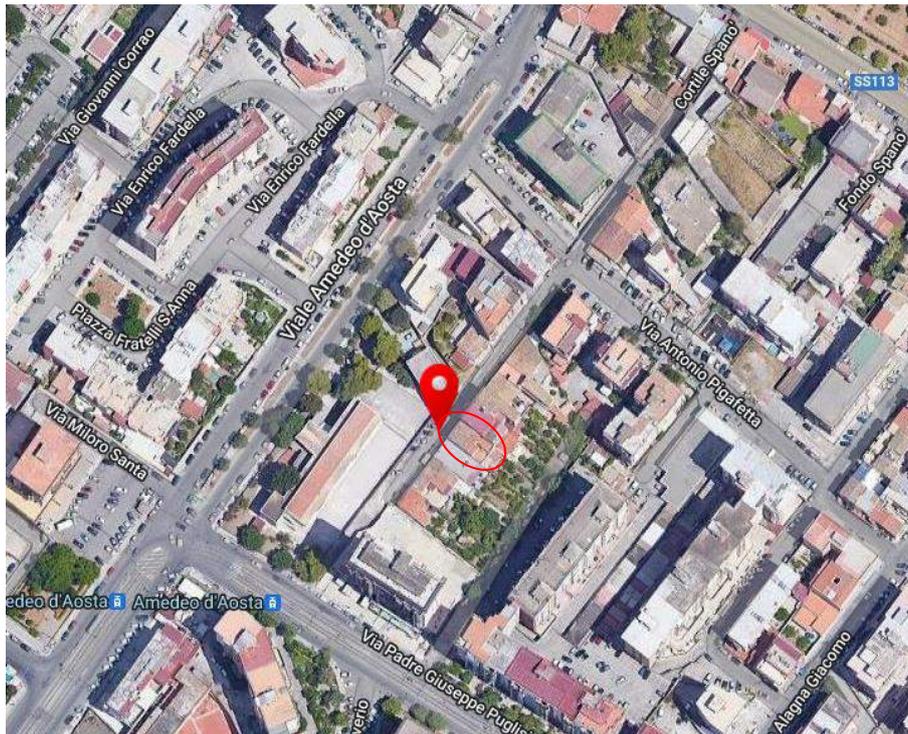


Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google Earth.



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

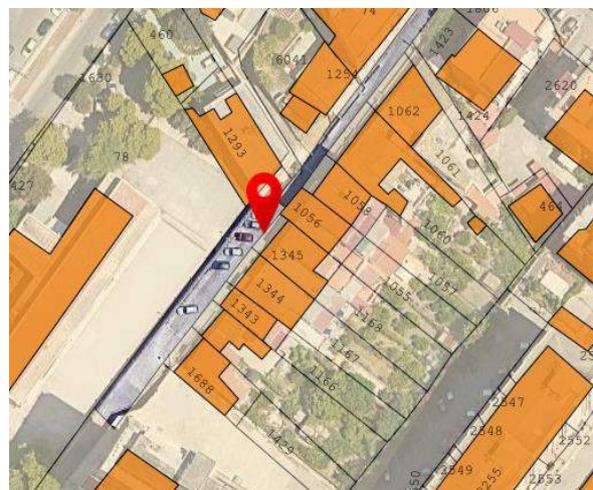


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DEL FABBRICATO Particella 1345 (All. 5):

NORD/EST: particella 1056

NORD/OVEST: Cortile Spanò e particella 1344

SUD/EST: particelle 1056 e 1168

SUD/OVEST: particella 1344

CONFINI DELL'UNITA' Sub. 4 (All. 8):

NORD/EST: altro fabbricato in aderenza (particella 1056)

NORD/OVEST: Cortile Spanò e libero su particella 1344

SUD/EST: fabbricato in aderenza (particella 1056) e libero su particella 1168

SUD/OVEST: libero su particella 1344

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

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

RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO UNICO) di proprietà per 1/1 di "A":
Appartamento sito a Palermo con accesso da Cortile Spanò n. 25/c, piano primo.

PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile non è dotato di pertinenze ed accessori anch'essi pignorati.



DOTAZIONI CONDOMINIALI

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

b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato in Cortile Spanò al civico 25c in un'area periferica di Palermo ma non molto distante dal centro storico. Il quartiere è denominato Settecannoli, fa parte della II Circoscrizione ed è raggiungibile dalla strada litorale Via Messina Marine e da Via Antonio Pigafetta, o dalla Via Padre Giuseppe Puglisi e da Via Giacomo Alagna (**fig. 4**).

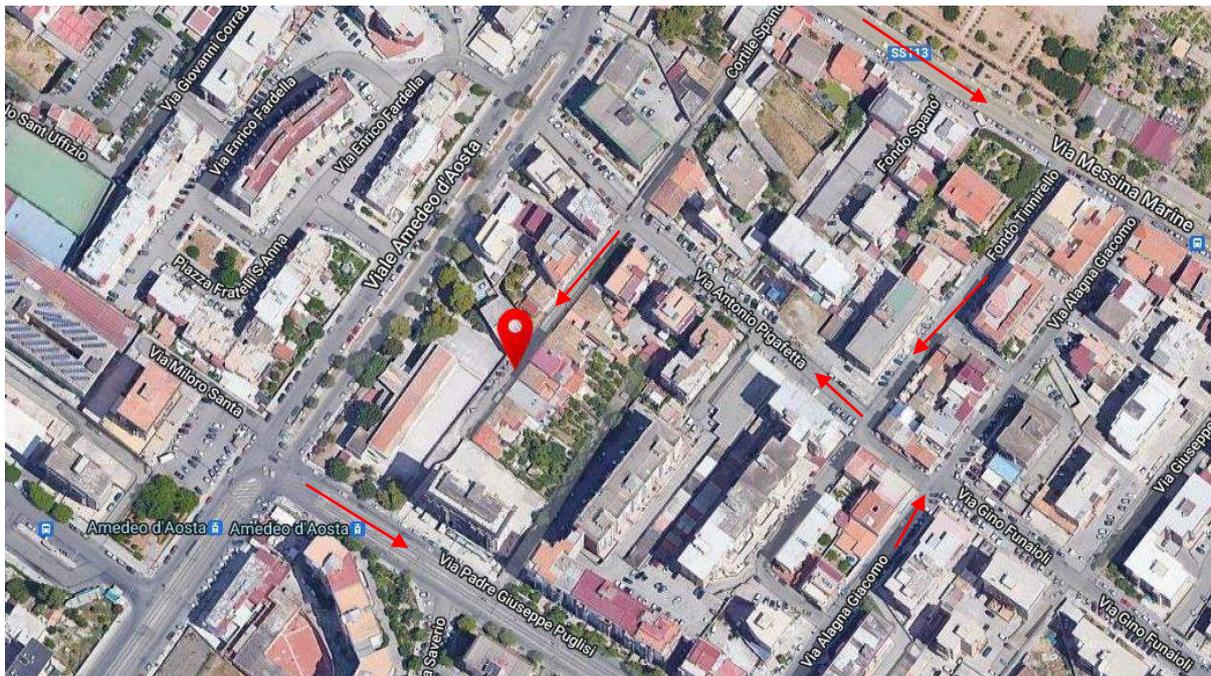


Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Earth.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "D4 Periferica – S. Erasmo Romagnolo – Sperone - Settecannoli".

Il quartiere, prevalentemente residenziale, è dotato sia di servizi primari che secondari (illuminazione, servizi a rete, strade, scuole, ..). La tipologia abitativa presente è costituita soprattutto da edifici con oltre cinque elevazioni fuori terra; Cortile Spanò è invece caratterizzato da edilizia ante 1939 con edifici da una a tre elevazioni fuori terra (**figg. 5, 6**).



Secondo il P.R.G. la particella 1345 del foglio di mappa 77, ricade in zona "A2" su cui insiste un manufatto classificato "Netto storico" con "Edilizia a schiera di borgata e rurale" (All. 16).

DESCRIZIONE FABBRICATO E CARATTER. STRUTTURALI (All. 9)

L'unità oggetto di perizia è ubicata al piano primo di un immobile di tipo economico composto da due elevazioni fuori terra.



Figg. 5, 6 Cortile Spanò.

L'immobile è di tipo a schiera, ovvero in aderenza sui fronti est ed ovest con altri edifici. Presenta planimetricamente una forma rettangolare con i lati minori paralleli all'asse stradale. Sul fronte sud si affaccia su giardino di pertinenza del piano terra.

Ha struttura in muratura portante con copertura in parte a falde inclinate, realizzate con travi e tavolato in legno e coppi misti, ed in parte piana a terrazzo. Sia il prospetto su Cortile Spanò che quello interno, risultano tinteggiati con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco (figg. 7, 8). I balconi hanno soletta in cls e ringhiera in ferro e le finestre possiedono persiane di colore marrone.

In relazione alle finiture esterne si riscontra un avanzato stato di degrado delle solette dei due balconi per le quali è stata predisposta la messa in sicurezza come descritto al paragrafo che segue "Stato di conservazione e manutenzione" cfr pag. 15.



Fig. 7 Prospetto su Cortile Spanò.



Fig. 8 Prospetto interno.



COMPOSIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE (All. 8)

L'ingresso all'unità avviene da un cancelletto in ferro su strada snc che accede ad un cortiletto di passaggio al civico 25c. Da quest'ultimo, a mezzo di portone in alluminio e vetro, ci si immette in una stretta rampa di scala che porta al primo piano composto interamente dall'unità in oggetto (**figg. 9, 10**).



Figg. 9, 10 Ingresso civ. 25c e rampa di scala.

L'appartamento è dotato di due porte d'ingresso, una posta di fronte la scala e l'altra a destra della stessa. Allo stato attuale l'unità ha giacitura planimetrica pressoché rettangolare e si sviluppa su due elevazioni con scala interna a chiocciola di accesso al piano sottotetto (**fig. 11**).

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

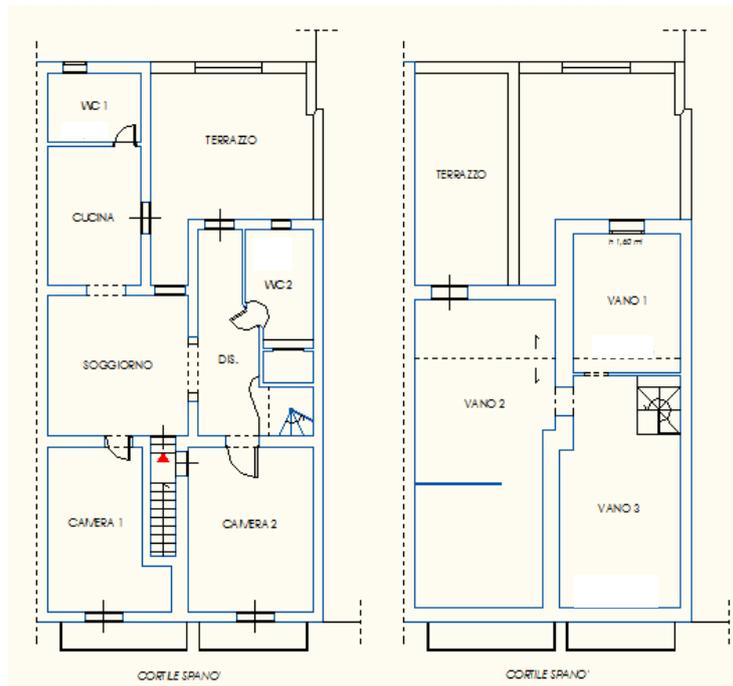


Fig. 11 Rilievo grafico del 22.02.2022 (**All. 8**).



Il piano primo ha altezza di 2,80 m, a meno del wc 1 e del wc 2 che hanno rispettivamente altezza pari a 2,90 m e 2,70 m; il piano sottotetto ha copertura a falde inclinate con altezza al colmo di 2,60 m.

Quasi tutti i vani sono dotati di infissi esterni e sono così distribuiti e fra loro collegati: dalla porta d'ingresso si accede direttamente al vano soggiorno con finestra su terrazzo (**figg. 12, 13**). Dal suddetto ambiente è possibile accedere, frontalmente alla cucina collegata al terrazzo (**fig. 21**) a mezzo di porta finestra (**fig. 14**) ed al wc 1; a destra al disimpegno (**fig. 15**), anch'esso connesso al terrazzo tramite porta finestra, sul quale si apre il secondo servizio igienico (**fig. 16**) e la camera 2; a sinistra alla camera 1.



Figg. 12, 13 Ingresso su soggiorno.



Fig. 14 Cucina.



Fig. 15 Disimpegno.



Fig. 16 Wc 2.



Entrambe le camere si affacciano su Cortile Spanò tramite porte finestre su balconi (figg. 17, 18). Salendo la scala ubicata nel disimpegno, si raggiunge il piano sottotetto composto da tre vani e terrazzo (figg. 19, 20, 22).



Fig. 17 Camera 1.



Fig. 18 Camera 2.



Fig. 19 Vano 1.



Fig. 20 Vano 2.



Fig. 21 Terrazzo piano primo.



Fig. 22 Terrazzo piano sottotetto.



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

PIANO PRIMO

SUPERFICIE NETTA ¹		
Camera 1	14,30	mq
Camera 2	17,40	mq
Soggiorno	16,60	mq
Cucina	11,00	mq
Wc 1	5,50	mq
Wc 2	7,70	mq
Disimpegno	9,80	mq
TOT. SUP. COPERTA	82,30	mq
Terrazzo	22,00	mq
Balconi	5,50	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	27,50	mq

PIANO SOTTOTETTO

SUPERFICIE NETTA		
Vano 1	12,80	mq
Vano 2	34,40	mq
Vano 3	23,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	70,20	mq
Terrazzo	16,70	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	16,70	mq

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

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in ceramica. Scala in ferro e pedane in lastre di calcarenite (**fig. 23**).
- *Rivestimenti*: le pareti dei vari ambienti risultano lisce e tinteggiate con idropittura; nei due bagni e nella cucina sono presenti piastrelle di ceramica (**figg. 14, 16**).
- *Soffitti*: intonacati, lisciati e tinteggiati con idropittura al piano primo; in legno con travi e tavolato al piano sottotetto (**figg. 19, 20**).

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.



- *Infissi*: tutti gli infissi esterni hanno finestre in alluminio anodizzato. Alcuni presentano persiane in pvc, altri avvolgibili. Porte interne in legno.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia con boiler elettrico ubicato nel wc 1 (**fig. 24**).
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dai wc e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia con quadro elettrico posizionato vicino alla porta di ingresso (**fig. 25**).
- *Impianto citofonico*: presente all'ingresso (**fig. 24**).
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. E' presente un climatizzatore con pompa di calore nel vano soggiorno ed uno nel vano 2 al piano sottotetto (**figg. 13, 20**).



Fig. 23 Scala.



Fig. 24 Boiler Wc 1.



Fig. 25 Citofono e quadro elettrico.

Stato di conservazione e manutenzione

L'unità immobiliare presenta alcuni fenomeni di degrado, ovvero la *perdita di caratteristiche superficiali* di alcune componenti all'interno dell'appartamento, ed il dissesto, cioè la *perdita delle caratteristiche strutturali* di elementi posti all'esterno quali le solette dei balconi.



Si segnala infatti il degrado dei soffitti e di alcune pareti del vano cucina e del servizio igienico adiacente, rappresentato dal distacco di intonaco e dalla presenza di efflorescenze saline, di macchie e di aloni (figg. 26-29).



Figg. 26, 27 Cucina.



Figg. 28, 29 Wc 1.

Tale fenomeno è ascrivibile alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo di copertura sovrastante causate verosimilmente dall'inadeguatezza del sistema di impermeabilizzazione e del sistema di smaltimento delle acque bianche. Il terrazzo mostra peraltro, in prossimità del punto di scolo numerose efflorescenze saline ed anche la pavimentazione stessa si presenta piuttosto deteriorata (figg. 30, 31).





Figg. 30, 31 Wc 1.

Sempre all'interno dell'appartamento sono inoltre, emerse alcune micro lesioni nella muratura (**figg. 32, 33**); il distacco di intonaco nella parete della cucina in aderenza con quella del wc 1 (in prossimità del lavabo e delle relative tubazioni **fig. 34**) ed il cattivo stato di conservazione di tale servizio igienico (**fig. 35**).



Figg. 32, 33 Vano 2 Piano sottotetto.





Fig. 34 Cucina.



Fig. 35 Wc 1.

I dissesti rilevati all'esterno riguardano i due balconi prospettanti su Cortile Spanò, realizzati con solette piene in calcestruzzo di cemento armato fortemente degradate, a causa della corrosione dell'armatura che, ormai priva della malta copri ferro, risulta compromessa nella sua originaria sezione ed in alcuni punti totalmente distaccata dal conglomerato (figg. 36, 37).



Fig. 36 Balcone sinistro.



Fig. 37 Balcone destro.

Dopo avere segnalato alla S.V.I.ma lo stato dei luoghi e l'urgenza della una messa in sicurezza evidenziando l'evidente pericolo di crollo al piano sottostante di proprietà di terzi, la scrivente provvedeva a depositare apposita relazione tecnica con relativi computi metrici.

In data 20.02.2023 si provvedeva dunque, alla messa in sicurezza dei due balconi ad opera della ditta "Santa Fortunata Costruzioni S.r.l." autorizzata con provvedimento del 09.02.2023.

La sottoscritta n.q. di Direttore dei Lavori coordinava e seguiva tutte le fasi documentandole con apposito rilievo fotografico e descrivendole sia nel verbale dei lavori - nel quale si è altresì diffidata la



parte debitrice a non utilizzare i suddetti balconi (**All. 18**) - che nella relazione tecnica, con descrizione delle attività compiute, depositata in data 23.02.2023 (**All. 19**).

L'intervento di messa in sicurezza ha previsto la realizzazione e posa sotto ciascun balcone di una struttura in legno con sponde perimetrali sorretta da tubolari metallici e giunti ancorati alla muratura. In tal modo ogni impalcatura ha la funzione di contenere eventuali cedimenti di materiale dalle due solette dei balconi rimuovendone il pericolo di caduta al piano sottostante (**fig. 38**).



Fig. 38 Messa in sicurezza balconi (20.02.2023).

Durante l'intervento l'esperto ha potuto analizzare attentamente la struttura dei due balconi constatandone sia l'assenza di impermeabilizzazione che l'avanzato stato di degrado dell'armatura metallica. I ferri hanno mostrato una sezione ridotta ed in prossimità dell'incastro con la trave di piano tendevano a spaccare. È possibile dunque affermare che l'armatura, ormai fortemente compromessa, non assolve più ai compiti di resistenza strutturale.

Pertanto, l'intervento più idoneo da eseguirsi successivamente a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, riguarda la demolizione totale con conseguente ricostruzione dei due balconi nella medesima forma e dimensione.

Da computo metrico allegato alla presente i costi per il suddetto intervento risultano € 6.862,25 (**All. 20**). Tale importo è stato detratto in fase di valutazione, dal valore di stima.



SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

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

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

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

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

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

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

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. La superficie dei *balconi, terrazze* e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non è stato considerato l'ampliamento su piano sottotetto e il terrazzo al piano primo (cfr *Difformità edilizie* pagg. 32 – 36).

$$S_{comm.} = S_{lorda} + X \cdot S_{scoperte}$$

$$S_{comm.} = 108,20 (S_{lorda}) + 0,30 \cdot 10,00 (S_{balconi}) = 111,20 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	111,00	mq
---------------------------------------	---------------	-----------

c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Stante quanto dichiarato dal marito della debitrice l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. A conferma di quanto sopra la sottoscritta effettuava specifica ricerca sul portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (**All. 21**).



L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione, da parte di un tecnico certificatore abilitato, una spesa di circa € 150,00. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.

RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

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

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

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

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

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

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

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 18.10.2022 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

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

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	...
1	77	1054	4	2	A/3 ²	2	4,5 vani	114 mq	€ 134,80	
Cortile Spanò n. 25, Piano 1										

² Secondo il quadro generale delle categorie predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria A/3 le Abitazioni di tipo economico.



Dati derivanti da:

- Atto pubblico Compravendita del 10.03.2004, Rep. n. 11019 Rogante M.V., Nota presentata con modello unico n. 7761.1/2004 in atti dal 15.03.2004.
- Atto pubblico Compravendita del 05.11.2007, Rep. n. 24683 Rogante M.D.M., Nota presentata con modello unico n. 48841.1/2007 in atti dal 03.12.2007.
- Variazione del 18.02.1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. D00442.1/1998).
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella 1054 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 1345 ente urbano di are 01 26. Impianto meccanografico del 08.03.1988. Mappali Fabbricati Correlati - Foglio 77 - Particella 1054 (All. 4).

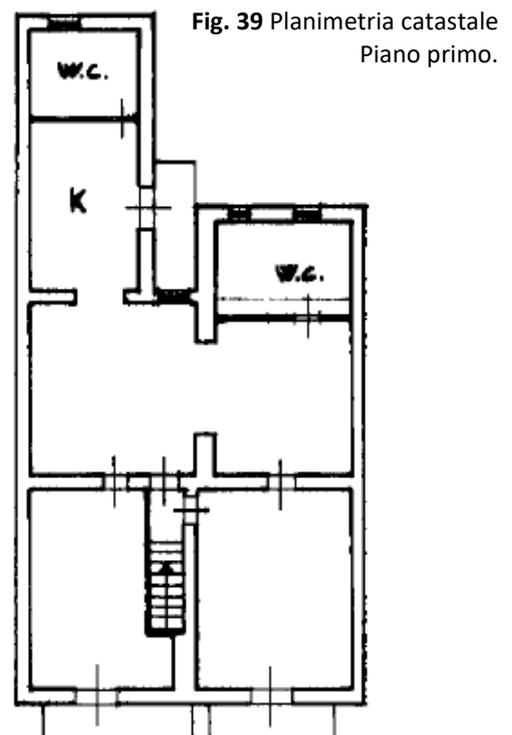
L'immobile risulta accatastato negli anni Novanta, come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 18.02.1998 (fig. 39 All. 7). Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

Considerato che l'unità in esame sub. 4 deriva dalla soppressione delle precedenti unità subb. 2 e 3, giusta fusione e diversa distribuzione interna, la scrivente procedeva all'acquisizione delle relative planimetrie datate 01.02.1980 (All. 6) ed in data 17 febbraio 2023 provvedeva ad inoltrare all'Agenzia del Territorio a mezzo pec, istanza di *planimetria primo impianto*, protocollata al n. 51740 (All. 13). Alla richiesta seguiva nota dell'ufficio tecnico che attestava la costituzione catastale dell'immobile nel 1980 (All. 14).

b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata il 18.02.1998 (fig. 39) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (fig. 40), sono emerse sostanziali difformità determinate da:

- diversa distribuzione degli spazi interni;



- ampliamento su piano sottotetto;
- ampliamento superficie esterna (terrazzi);
- modifica di prospetto.

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

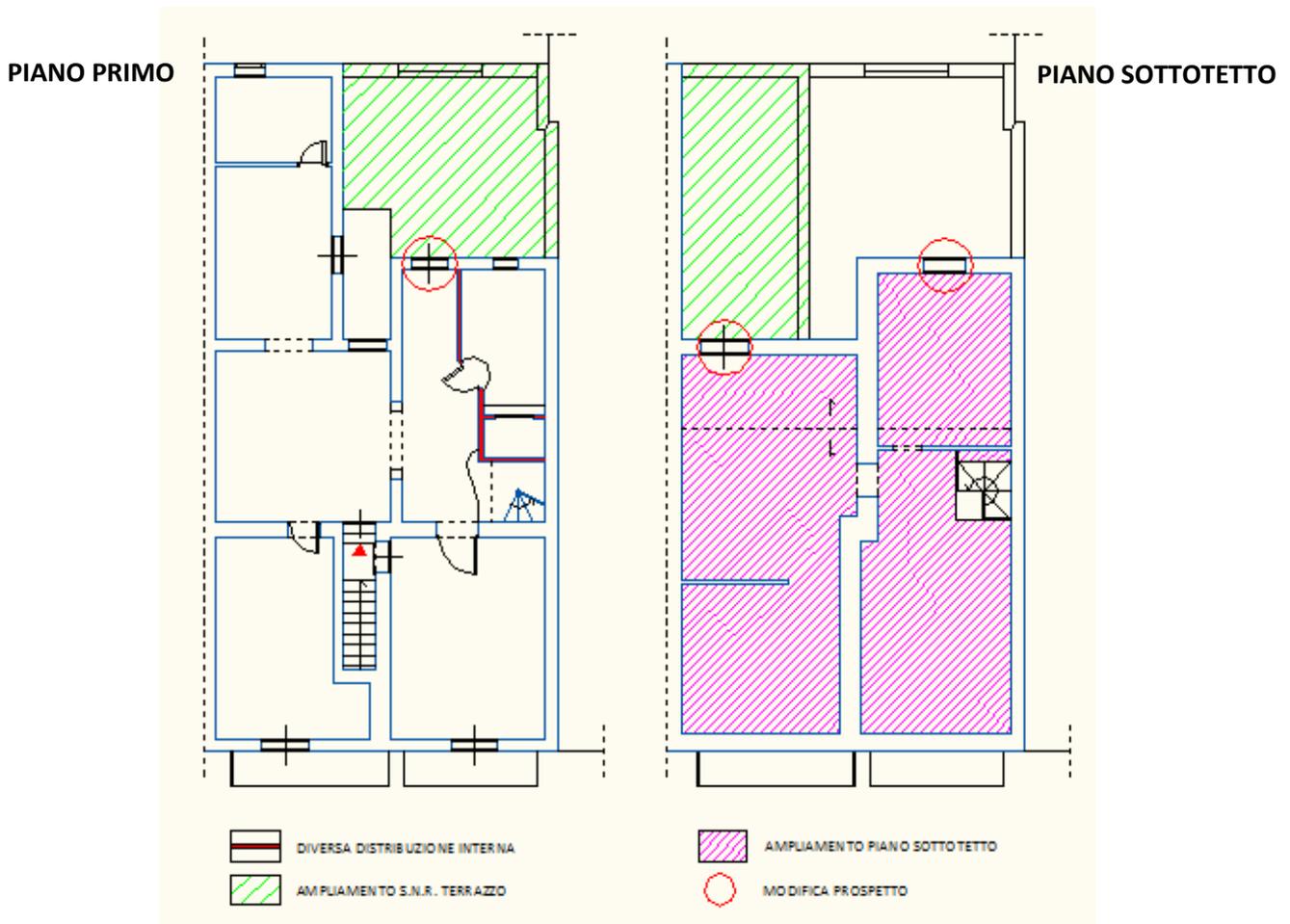


Fig. 40 Planimetria stato dei luoghi con difformità.

Per come si chiarirà meglio nel paragrafo relativo alla *"Regolarità Edilizia ed Urbanistica"* gli interventi non sanabili (ampliamento su piano sottotetto e terrazzo piano primo), dovranno essere rimossi determinando l'originaria configurazione planimetrica dell'appartamento; le ulteriori opere (diversa distribuzione interna, modifica prospetto) invece potranno essere regolarizzate.

Si ritiene opportuno dunque provvedere, al termine dei lavori indicati al suddetto paragrafo all'aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCFa). Costi di regolarizzazione: 650,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 della Sig.ra "A" del seguente bene immobile:
"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Cortile Spanò n. 25c, primo piano. Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, particella 1054, sub. 4, cat. A/3, vani 4.5, superficie catastale 114 mq, rendita € 134,80".

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina a due elevazioni fuori terra realizzata in data antecedente il 1967 e già esistente al 1939 come da stralcio Omira. La particella, individuata al catasto terreni con il n. 1345, ricade in zona "A2", "Netto storico" con "Edilizia a schiera di borgata e rurale" e sulla stessa non gravano vincoli paesaggistici.

Nella sua configurazione originaria il bene era composto da due diverse unità immobiliari sub. 3 e sub. 2 ubicate al piano primo. Attualmente è una sola unità individuata con il sub. 4 che si sviluppa su due livelli: piano primo con ingresso su soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, due wc, balconi e terrazzo; e piano sottotetto con tre vani e terrazzo.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è dunque, conforme all'identificazione catastale.

Le opere che hanno portato ad una diversa configurazione dell'immobile - fusione, ampliamento della superficie residenziale (piano sottotetto) e della superficie non residenziale (terrazzi); modifica di prospetto interno; opere strutturali, diversa distribuzione degli ambienti - sono state realizzate senza alcun titolo.

Ad esclusione degli ampliamenti su piano sottotetto e su area esterna (terrazzo primo piano), per i quali si prescrive la rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, tutte le altre opere potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia) e richiedere sul progetto, il parere di sussistenza al Genio Civile ai sensi dell'art.21 della L.N. 64/74. All'ottenimento del Nulla Osta e del P.D.C.S. si potrà provvedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.).

L'unità confina a nord/est con altro fabbricato in aderenza (particella 1056); a nord/ovest con Cortile Spanò e prospetta su particella 1344; a sud/est con altro fabbricato in aderenza (particella 1056) e prospetta su particella 1168; a sud/ovest prospetta su particella 1344.

Si presenta occupata dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Superficie commerciale mq 111,00.

PREZZO BASE euro € 76.000,00 (euro settantaseimila,00)



RISPOSTA AL QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

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

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene alla Sig.ra "A" in piena proprietà per 1/1 giusta *Atto di compravendita* del 05.11.2007 rep. n. 24683 racc. n. 4921 in notaio M.D.M, trascritto il 30.11.2007 ai nn. 77112/48841 da potere di C.F.P. nato a Palermo il 27.03.1964 (**All. 10**).

Nel suddetto titolo il bene è così descritto:

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Palermo, Cortile Spanò n. 25, al piano primo, composto da tre vani, cucina, ripostiglio, due wc e spazio di disimpegno; confinante con Cortile Spanò, proprietà Fortunato Vincenzo, aventi causa cuccia e proprietà Vassallo. In catasto al foglio 77, part. 1054, sub. 4, piano primo, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 134,80.

Nell'atto si riporta altresì che *l'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1967, nel rispetto della normativa edilizia allora vigente, senza successive modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.*

STORIA DEL DOMINIO

Al Sig. C.F.P. sopra generalizzato la titolarità dei diritti venduti è pervenuta per *Atto di compravendita* ai rogiti del 10.03.2004, Notaio V.M. rep. 11019/2799, trascritto l'11.03.2004 ai nn. 11371/7761 da potere di F.A.C. nata a Palermo il 30.03.1941.

Alla predetta F.A.C. il bene è pervenuto in forza di *Successione* in morte di C.F., nata a Palermo il 17.02.1902 e ivi deceduta in data 12.03.1982, registrata al n. 42 – Vol. 2982 e trascritta il 14.06.1983 ai nn. 22530/18380, nonché *Atto di donazione* a rogito del Notaio T.D. in data 28.06.1983 rep. n. 13203, trascritto in data 18.07.1983 ai nn. 26687/21931.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

L'immobile in oggetto, secondo quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di acquisto del 05.11.2007, è stato costruito in epoca anteriore al 1967³, nel rispetto della normativa edilizia allora vigente, senza successive modifiche soggette a licenza o concessione edilizia (**All. 10**).

A conferma di quanto sopra la scrivente provvedeva ad inoltrare, in data 20.01.2023 con il prot. n. 51779, istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo per accertamento di eventuale fascicolo inerente il bene (**All. 11**).

A tale richiesta seguiva nota dell'Ufficio Amministrativo del 07.03.2023 prot. n. 173058 nella quale si riporta quanto segue: *non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto che risulta realizzato in data antecedente al 1939, come si evince dallo Stralcio Omira allegato (fig. 41). Si comunica altresì che nell'Archivio Generale di questo Ufficio sono depositati i fascicoli a far data dal 1978. Per quanto attiene i fascicoli relativi agli immobili realizzati prima del 1978, sono presenti presso i nostri archivi, i fascicoli di abitabilità provenienti dall'ex Ufficio di Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto (All. 12).*

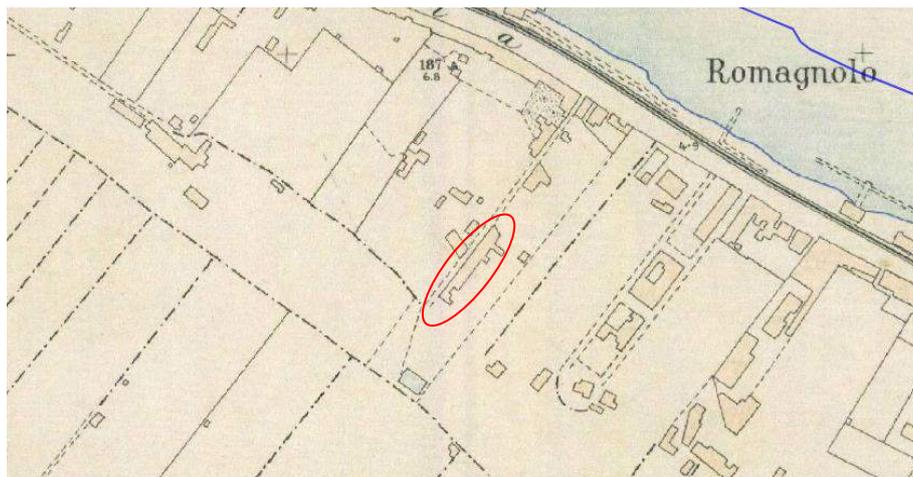


Fig. 41 Stralcio OMIRA 1935-1937.

³ Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.



L'esperto contestualmente effettuava ulteriori ricerche visionando le cartografie storiche e le foto aeree della città.

In data 22.02.2023 si avanzava a mezzo pec istanza al Centro Regionale Inventario, Catalogazione e Documentazione (CRICD) per la visione di foto aeree ed in data 24.02.2023 si provvedeva a visionare il Volo IRTA del 1955 **fig. 42** (Foto 4474, str. 81, fg. 249) ed il Volo CRICD del 1998 **fig. 43** (Foto 98, str. 7VA, fg. 249).

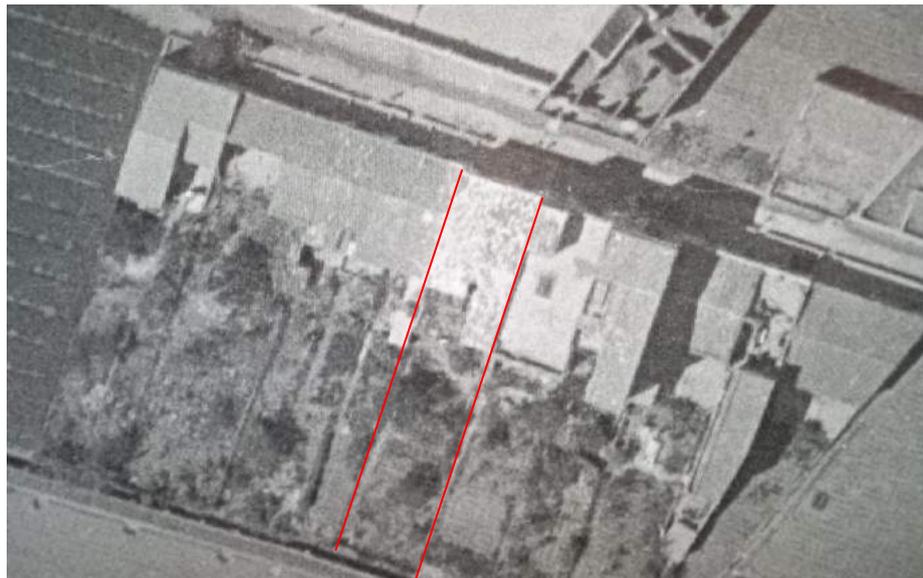


Fig. 42 Volo IRTA 1955.

Il Volo IRTA del 1955 conferma l'esistenza del fabbricato nel periodo ante 1967 nonché l'attuale sagoma.



Fig. 43 Volo CRICD 1998.



ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 77 particella 1345 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale⁴ ricade in:

"zona territoriale omogenea A2" (artt. 5, 2, 25, 23 bis delle Norme Tecniche di Attuazione) su cui insiste un manufatto classificato "Netto storico" (artt. 20, 2, 25, 23 bis, 27 delle N. T. di A.) con previsione di Scheda Norma di "Edilizia a schiera di borgata e rurale" (artt. 21, 10, 12, 14, 16, 7, 8, 25 delle N. T. di A.) (All. 16).

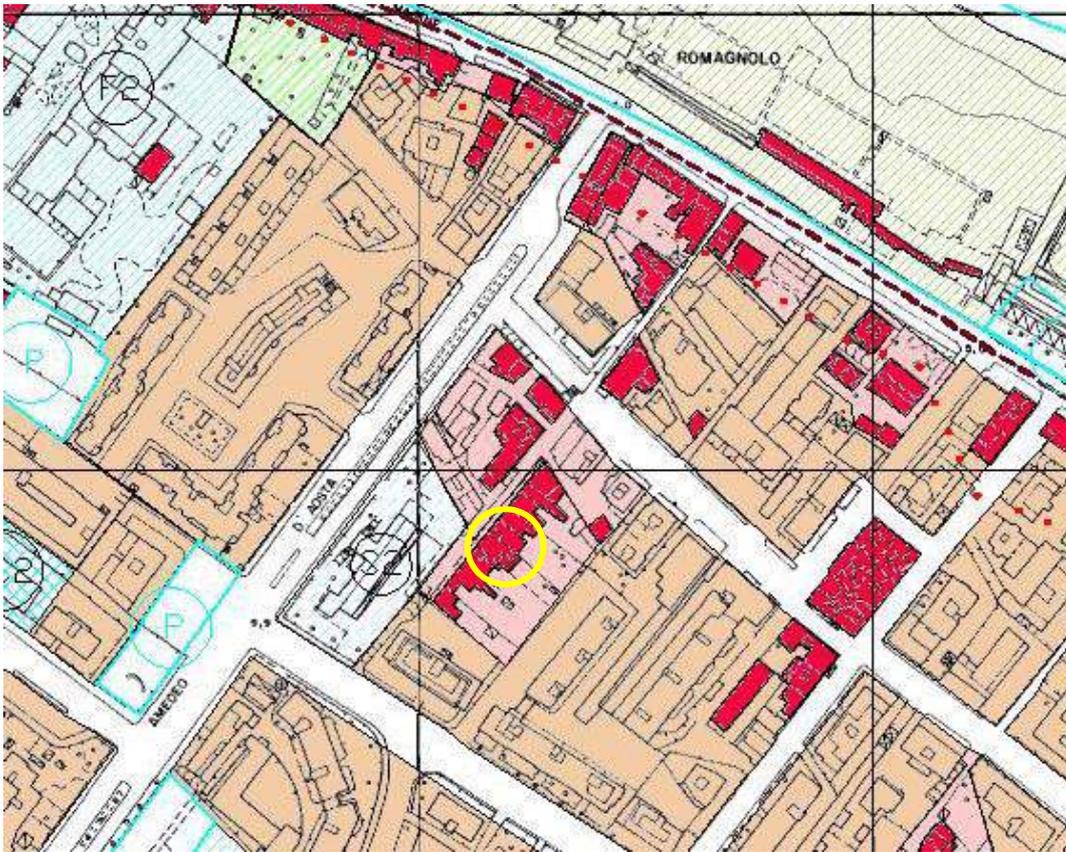


Fig. 44 Stralcio Tav. P2a - 5014 del P.R.G. con individuazione del lotto.



A2 Tessuti urbani storici



Netto Storico

⁴ P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



L'attività edilizia all'interno della citata Z.T.O. "A2" è regolata dall'art. 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate alla Variante Generale che, relativamente agli edifici classificati come Netto Storico, rimanda all'art. 20 delle N. T. di A. ed alle prescrizioni dell'elaborato P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 5 - Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

2. Le zone A si distinguono in:

- a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
- c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

3. Per tutti i manufatti compresi nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria.

Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi restano comunque quelli relativi alla zona A1.



Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

.....

Art. 20 - Netto storico

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati come "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.

3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.



4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

P3B - SCHEDA NORMA – INTERVENTI SUGLI IMMOBILI CLASSIFICATI COME NETTO STORICO

Nell'elaborato P2b-5014-Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" l'edificio di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte viene individuato con il n.27.

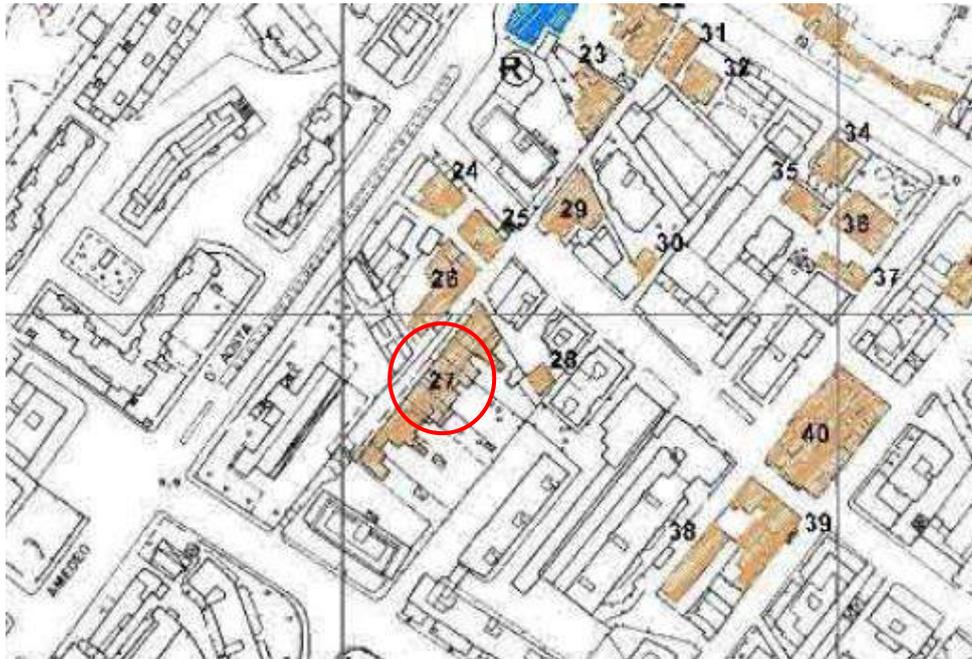


Fig. 45 Stralcio Tav. P2b - 5014 del P.R.G. con individuazione del lotto.

Nell'Elenco Netto Storico allegato alla Variante Generale l'edificio n.27 viene così classificato:

N. 27, Z.T.O. B0b, Circonscrizione II - Tipologia: Edilizia rurale e a schiera di borgata.

L'elaborato P3b Scheda Norma - Norme Tecniche d'Attuazione allegate alla Variante Generale, relativamente agli edifici classificati come Edilizia rurale e a schiera di borgata prescrive:

Art. 21 *Edilizia rurale e a schiera di borgata* ... Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate.



Ed ancora dal Regolamento Edilizio allegato alla Variante Generale al P.R.G. si estrae "... Art. 2 Definizioni ... 10. Intervento di ristrutturazione edilizia: ... Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumento della volumetria né della Su dell'edificio e richiedono concessione edilizia onerosa.

DIFFORMITA' EDILIZIE

L'immobile è ante 1967 e dunque, privo di licenza e dei relativi grafici di progetto. L'accertamento della conformità edilizia ha previsto il confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto datata 1980.

Nella sua configurazione originaria il bene era composto da due diverse unità immobiliari sub. 3 e sub. 2 (fig. 46).

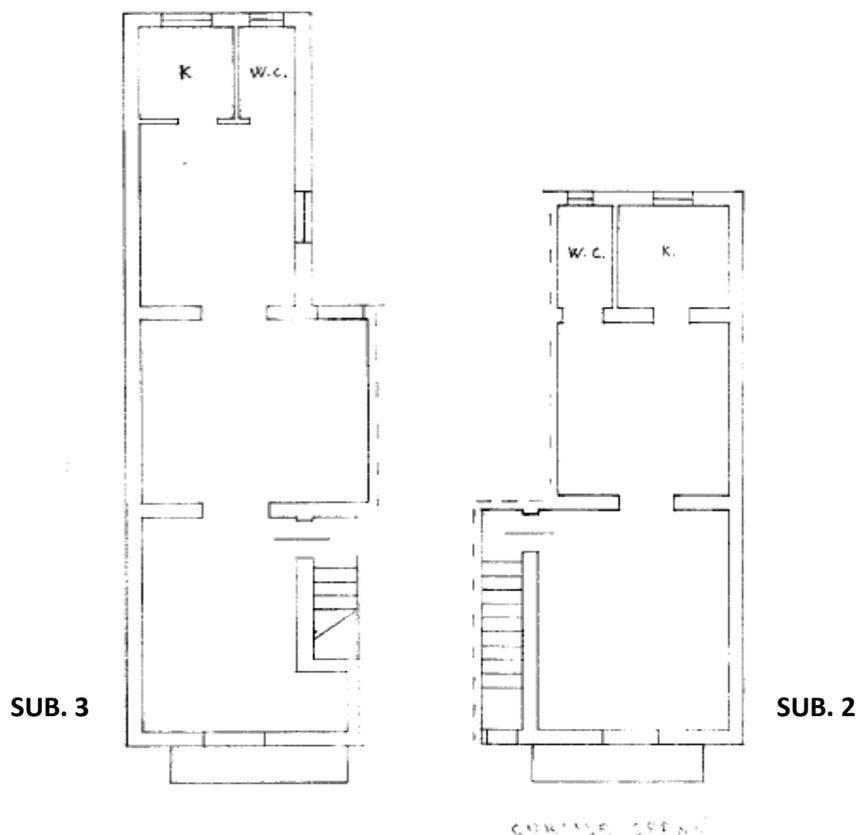


Fig. 46 Planimetria catastale 1980.



Dal sopralluogo effettuato in data 22.12.2023 si è riscontrato che l'appartamento, oggi sub. 4, è frutto della fusione delle due sopra citate unità immobiliari.

Oltre alla suddetta variazione l'immobile ha subito ulteriori rilevanti modifiche. In atto è infatti, composto da due elevazioni poiché è stata ampliata la superficie residenziale su piano sottotetto ed ampliata la superficie non residenziale attraverso la realizzazione di due terrazzi, uno per piano. E' stata poi diversificata la distribuzione degli ambienti e modificate le aperture su prospetto interno, sia per variazione da finestra a portafinestra e viceversa, che per chiusura e apertura di nuove finestre (fig. 47).

Tali modifiche hanno comportato specifiche opere strutturali su muratura portante quali il taglio del solaio per realizzazione di scala a chiocciola, la chiusura e l'apertura di varchi e l'eliminazione di un intero muro al piano primo.

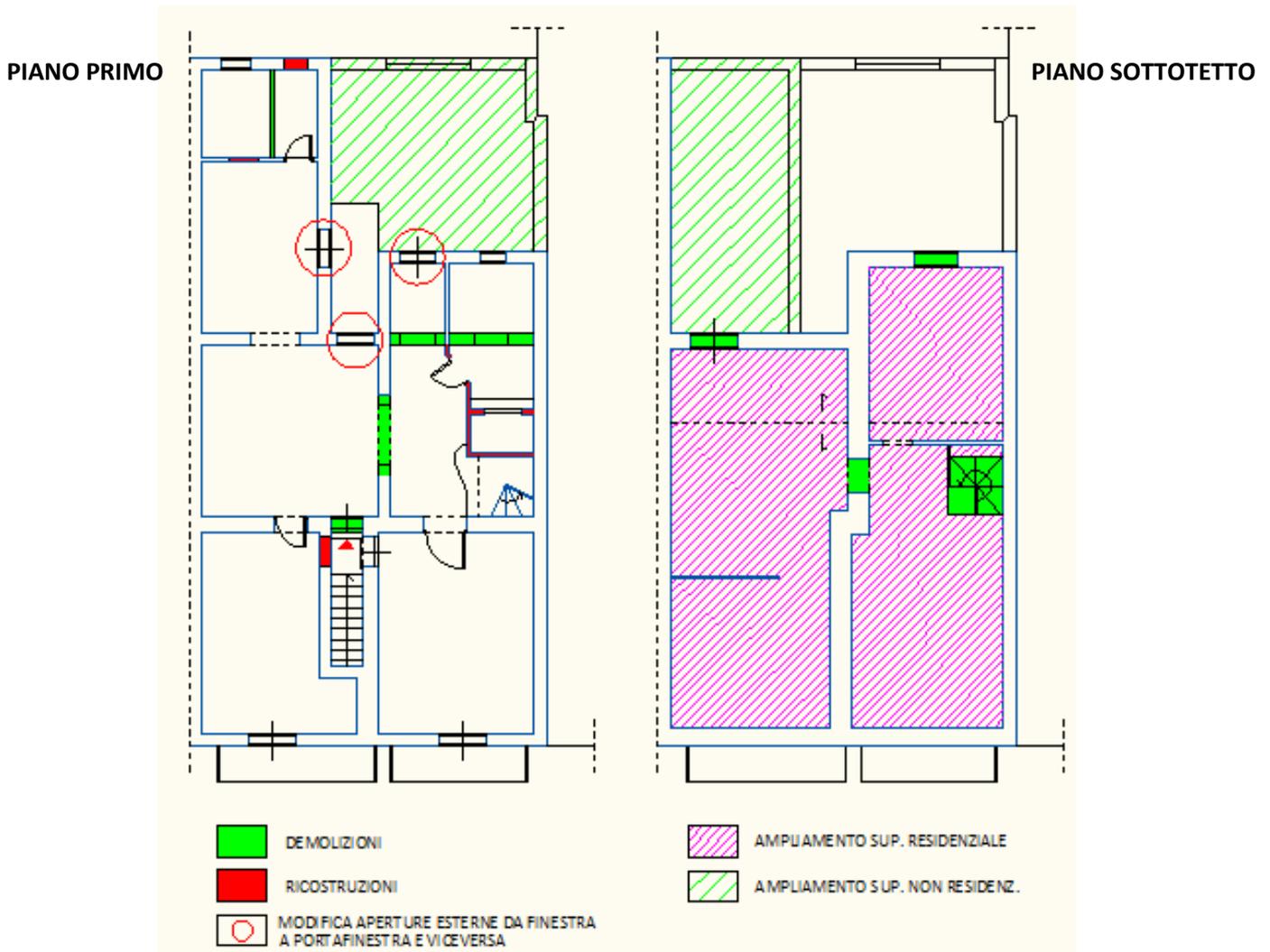


Fig. 47 Planimetria stato dei luoghi con difformità.



Considerato che dagli accertamenti svolti è emersa l'assenza di possibili istanze di sanatoria e di eventuali fascicoli edilizi o comunicazioni di opere interne ex art. 9 o C.I.L.A. sia informatici (post 1978) che cartacei (ante 1978), è possibile affermare che l'immobile in atto si trova in una condizione di irregolarità edilizia.

Altra precisazione riguarda il balcone interno riportato nella planimetria catastale del 1998 (**fig. 48**) ma non riprodotto in quella del 1980 (**fig. 49**). La scrivente, dall'attenta disamina delle aperture, ritiene che possa trattarsi di una mancata rappresentazione grafica. Ciò che emerge infatti, è che le finestre sono state rappresentate, dal geometra che ha redatto l'elaborato, con tre linee, mentre le portefinestre con due linee. Ciò fa dedurre che l'apertura indicata in **fig. 49** conducesse appunto ad un'area esterna come quella prospettante su balcone in direzione di Cortile Spanò. Si ritiene pertanto, di considerare già esistente all'epoca il suddetto balconcino.

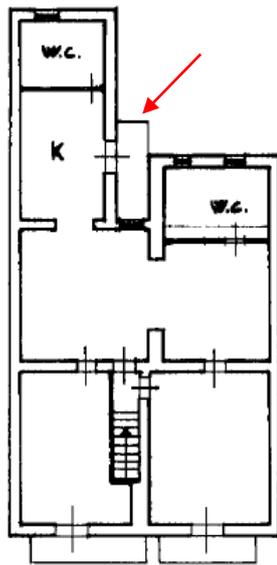


Fig. 48 Planimetria 1998

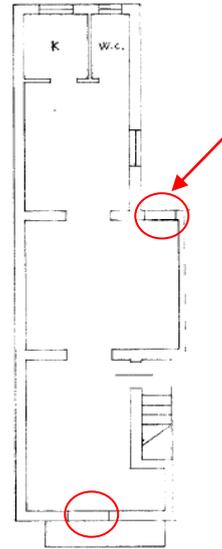


Fig. 49 Planimetria 1980.

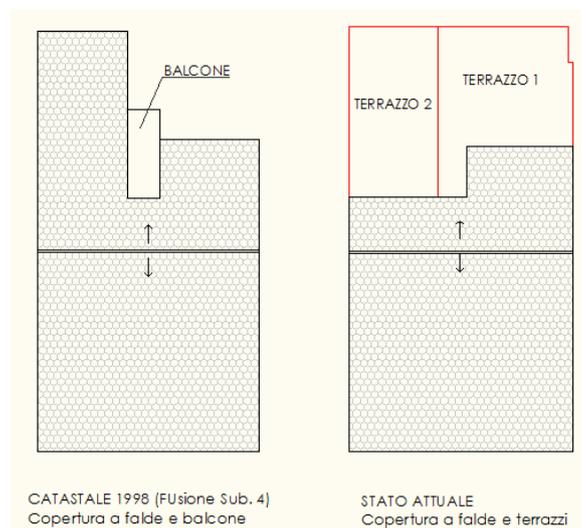


Fig. 50 Schema coperture.



REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Premesso che:

- le difformità riscontrate e sopra descritte non potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85⁵ in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene⁶ sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio);
- il recupero ex post del piano sottotetto non potrà essere disposto secondo la legislazione vigente e per esiguità di cubatura del lotto;
- anche l'ampliamento della superficie non residenziale al piano primo (terrazzo) non potrà essere regolarizzato poiché realizzato su proprietà aliena;

il futuro aggiudicatario potrà procedere nelle modalità di seguito restituite:

1. Per le opere non sanabili, provvedere alla rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi documentato nella planimetria catastale.

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

2. Per le ulteriori difformità al piano primo - fusione delle due unità, modifica prospetto, diversa distribuzione interna, opere strutturali e relativo consolidamento, - avvalersi del Permesso Di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S. ai sensi dell'articolo 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16/2016) previa istanza ai sensi dell'ex art. 21, Legge n. 64/74.

In **fig. 51** sono state indicate:

- le modifiche da attuare al piano primo per ripristinare lo stato originario: realizzazione del balcone interno tramite posa di ringhiera; modifica infisso disimpegno (da porta finestra a finestra), riduzione dei parapetti del terrazzo per la formazione di cordoli al fine di rendere tale superficie non accessibile e quindi semplice copertura piana dell'unità sottostante;

⁵ Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁶ Contratto di mutuo stipulato in data 25.01.2011, rep. 31455, racc. 12124, registrato il 28.01.2011, munito di formula esecutiva il 04.02.2011, ai rogiti del Notar Salvatore Spina.



- le ricostruzioni da realizzarsi al piano superiore al fine di ripristinare l'originaria funzione di sottotetto: eliminazione scala a chiocciola e chiusura solaio; chiusura aperture su prospetto interno; ripristino copertura a falda e conseguente eliminazione del terrazzo.

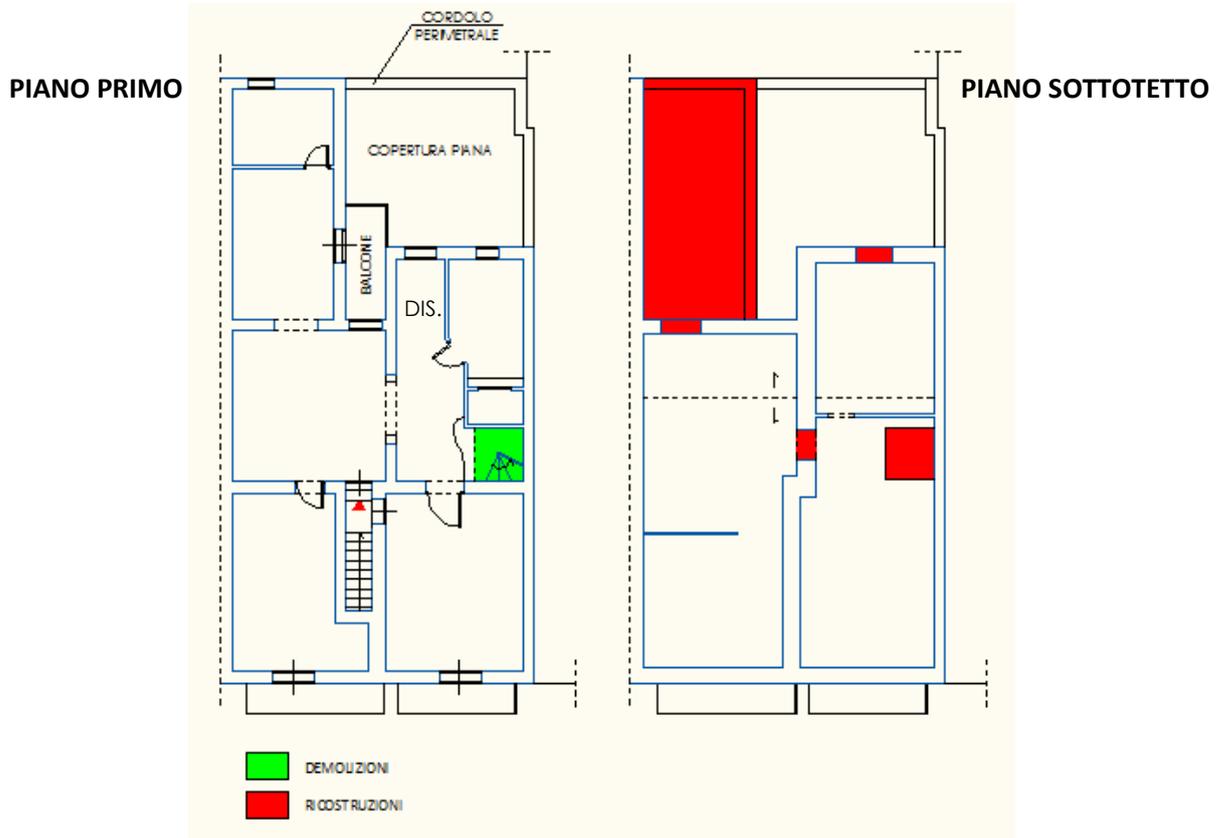


Fig. 51 Interventi per la regolarizzazione dell'immobile.

Secondo la *normativa tecnica per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche* la regolarizzazione delle opere strutturali richiede il nulla osta del Genio Civile "Istanza di parere ex art. 21, Legge n. 64/74" con allegato progetto strutturale e certificato di idoneità sismica (CIS) ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 4/2003.

All'ottenimento del Nulla Osta e del P.D.C.S. si potrà provvedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.) ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. 1) del D.L. 25.11.2016 n. 222.

Propedeutici a tale attestazione sono i certificati di collaudo statico, degli impianti e, in ogni caso, tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. **Si suggerisce infatti, al momento della presentazione delle istanze il preliminare accertamento di ulteriore documentazione necessaria per l'ottenimento dei titoli.**



CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dello stato di conformità.

Si precisa che tale importo dovrà essere ricalcolato alla data di presentazione delle istanze poiché variabile in funzione delle richieste del tecnico e degli enti competenti.

STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € 14.814,12

così suddivisa:

SPESE PER LE OPERE EDILI: _____ € 5.348,72

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2022) che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

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

SPESE TECNICHE: _____ € 6.000,00

Compenso del professionista incaricato alla presentazione del P.D.C.S., dell'istanza al genio civile di parere ex art. 21 della L. 64/74, alla verifica dell'idoneità sismica/statica nonché alla successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità S.C.A.

SPESE AMMINISTRATIVE E DI ISTRUTTORIA: _____ € 3.465,40

Il rilascio del permesso in sanatoria per le opere da sanare al piano primo è subordinato al pagamento in misura doppia degli Oneri concessori, a titolo di oblazione (D. n. 21 del 27.01.16 del Comune di Palermo) suddivisi in Costo di costruzione e in Oneri di urbanizzazione.

Agli oneri si sommano i diritti di istruttoria per PDC in sanatoria e per istanza art. 21 L. 64/74.

Si precisa che il costo di costruzione è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2022) ed è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate.



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

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

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

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava occupata dalla debitrice e dal suo nucleo familiare composto da tre persone.

RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

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

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

- Regolarizzazione edilizia: *eliminazione delle opere non sanabili (terrazzo piano primo, ampliamento su piano sottotetto) e regolarizzazione di quelle sanabili a mezzo di specifiche istanze (P.D.C.S. e parere ex art. 21 della L. 64/74).*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: *Nessuno*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *l'immobile ricade in ZTO A2 su cui insiste un manufatto classificato "Netto storico" con previsione di Scheda Norma di "Edilizia a schiera di borgata e rurale".*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: *Nessuno*



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

Nel ventennio, l'unità immobiliare identificata **al foglio 77, particella 1054, sub. 4**, ha formato oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 31/01/2011 - Registro Particolare 4960 Registro Generale 801

Pubblico ufficiale NOTAIO SALVATORE LA SPINA Repertorio 31455/12124 del 25/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 55504 Registro Generale 43290

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare è ante 1967 e presenta diverse difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto.

Costi di regolarizzazione: € 14.814,12 per opere edili e per spese tecniche e d'istruttoria.

CONFORMITA' CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione: € 650,00 per presentazione Documento Catasto Fabbricati.

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali.



RISPOSTA AL QUESITO 10

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

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

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

Sul fabbricato non grava censo, livello e uso civico.

ISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

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

Da quanto appurato in loco il fabbricato di cui fa parte il bene risulterebbe sprovvisto di regolamento condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

VALUTAZIONE DEL BENE

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

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un



proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

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

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

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

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



Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

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

La **SEL** comprende:

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

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



- Con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

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

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

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

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



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

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

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

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

Secondo l'indagine condotta dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno le valutazioni di diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno leggermente superato quelle di aumento, per la prima volta dalla metà del 2021, anche se quasi due terzi degli operatori continuano ad attendersi prezzi stabili. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione ha raggiunto un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Tuttavia, i nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al trimestre precedente. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale; secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2022*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 8,4%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,916 (1-0,084).



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 30% e il 20%	Inferiore tra il 20% e il 10%	Inferiore tra il 10% e il 5%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica	Totale macroarea	0,8	5,0	22,1	40,3	18,8	13,0	100,0	8,3
	aree urbane (2)	.	1,6	21,3	39,7	20,1	17,3	100,0	7,1
	aree non urbane	1,8	8,7	23,0	41,0	17,3	8,3	100,0	9,7
	Totale macroarea	.	2,0	15,7	37,4	31,2	13,7	100,0	6,4
	aree urbane (2)	.	.	12,0	34,6	33,7	19,7	100,0	5,2
	aree non urbane	.	2,6	16,7	38,2	30,5	12,1	100,0	6,8
	Totale macroarea	1,5	8,3	23,3	42,7	15,6	8,7	100,0	9,7
	aree urbane (2)	3,4	6,2	21,6	44,6	15,6	8,6	100,0	9,7
	aree non urbane	0,1	9,8	24,6	41,2	15,6	8,7	100,0	9,7
	Totale macroarea	1,9	12,8	32,1	32,2	10,9	10,1	100,0	11,4
aree urbane (2)	1,5	11,7	28,1	33,5	16,7	8,5	100,0	10,6	
aree non urbane	2,1	13,3	33,8	31,7	8,3	10,8	100,0	11,7	
Popolazione residente	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	1,1	4,0	21,2	39,6	20,0	14,0	100,0	8,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	0,9	8,1	23,7	38,5	18,8	9,9	100,0	9,3
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	1,3	4,1	22,9	40,0	17,9	13,8	100,0	8,4
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	0,9	7,5	22,6	38,5	19,9	10,5	100,0	9,0
	Totale	1,0	6,5	22,7	38,9	19,3	11,6	100,0	8,8

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento
 (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Veror, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).
 (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Pale
 (4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 52 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

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

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "D4 Periferica – S. Erasmo Romagnolo – Sperone - Settecannoli".

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

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

COMPARABILE 1	
Prezzo	69.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	63.204,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	75.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	68.700,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	105.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	96.180,00



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

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

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



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)				
UBICAZIONE	Cortile Spanò n. 25c			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	1			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono OTTIMO
N. BAGNI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	108,20	100%	108,20
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	10,00	30%	3,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				111,20



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

COMPARABILE 1				
Provenienza: Annuncio Casa.it				
DATA	22.02.2023			
UBICAZIONE	Cortile Spanò n. 10			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	2			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono OTTIMO
N. BAGNI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	90,00	100%	90,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	4,00	30%	1,20
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				91,20

Prezzo: euro 69.000,00

Locali: 3 - Metri quadri: 91

Piano 2

Descrizione:

Pressi Amedeo D'Aosta - Messina Marine, proponiamo in vendita libero trivani in una palazzina costruita negli anni 50, sita in Cortile Spanò n. 10.

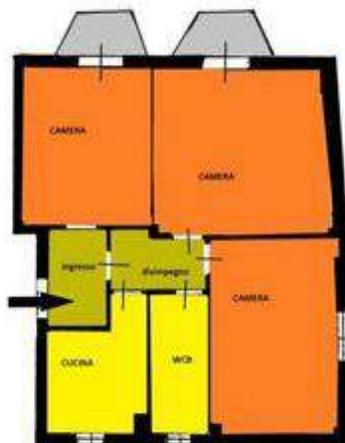
Appartamento al piano secondo, senza ascensore, composto da sala d'ingresso, tre camere, piccola cucina e wc bagno, tre esposizioni. Libero.

La zona è ben servita da attività commerciali, scuole e collegamenti con mezzi pubblici di trasporto.

Anno di costruzione: 1950

Stato: da ristrutturare

Balcone:Si



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

COMPARABILE 2					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	13.03.2023				
UBICAZIONE	Cortile Spanò n. 14				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	67,00	100%	67,00	
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	10,00	30%	3,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				70,00	

Riferimento: 60714660

Prezzo: euro 75.000,00

Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Metri quadri: 70

Piano T

Descrizione:

CORTILE SPANO' n. 14, ristrutturato piano terra in buon contesto condominiale.

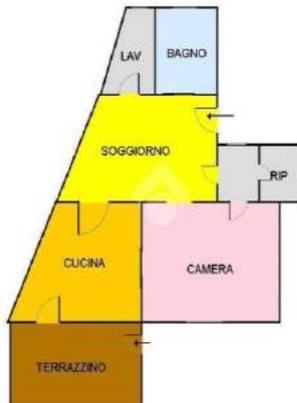
Zona Romagnolo, traversa della Via Messina Marine, a pochi metri dal mare, in zona ricca di negozi, scuola elementari e medie, ma anche superiori e materne, inoltre vicina alla nuova linea tranviaria che permette spostamenti comodi e veloci dalla zona al centro città.

Anno di costruzione: 1940

Stato: ristrutturato

Terrazzo: Si

Efficienza energetica: G135,05 kWh/m² anno



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

COMPARABILE 3				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	11.03.2023			
UBICAZIONE	Vicolo Coglitore n. 37			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	1 e 2			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono OTTIMO
N. BAGNI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	100,00	100%	100,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	25,00	30%	7,50
		15,00	10%	1,50
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				109,00

Riferimento: 60558455

Prezzo: euro 105.000,00

Locali: 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

Metri quadri: 100

Piano 1 e 2

Descrizione:

Traversa di Via Sperone, a pochi passi da svariate attività commerciali e servizi. A meno di un km da Via Messina Marine e di due km dal Centro Commerciale Forum.

Vicolo Coglitore n. 37: Casa indipendente su due elevazioni.

Al primo piano troviamo la zona notte, composta da due camere da letto e una cameretta e un wc.

Al piano superiore, il secondo piano, vi è un'ampia zona living, soggiorno con attiguo cucinotto, wc con doccia e un ripostiglio.

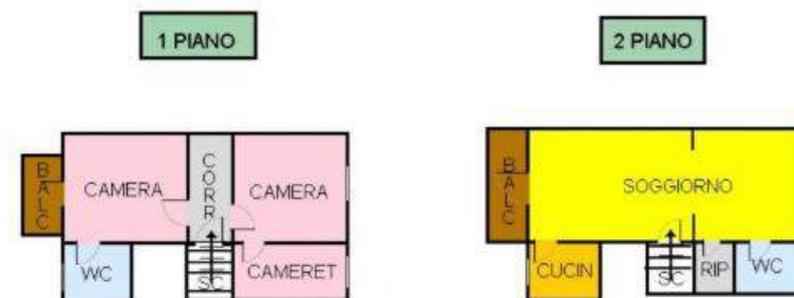
L'immobile gode di doppia esposizione e non presenta spese condominiali. Terrazzo sovrastante di 40 mq.

Anno di costruzione: 1950

Stato: Abitabile

Balcone: Sì

Efficienza energetica: G 186.2 kWh/m² anno



2. TABELLA DEI DATI

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

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

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Cortile Spanò n. 10	Cortile Spanò n. 14	Vicolo Coglitore n. 37	Cortile Spanò n. 25c
PREZZO (PRZ)	€ 63.204,00	€ 68.700,00	€ 96.180,00	??
DATA (DAT) mesi	2	1	1	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	90,00	67,00	100,00	108,20
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	1,20	3,00	9,00	8,00
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	3	2	2
SERVIZI (SER)	1	1	2	2
RISCALDAMENTO (RSC)	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	2	0	1	1
N. PIANI (NP)	1	1	2	2
SUPERFICIE COMMERCIALE	91,20	70,00	109,00	111,20
PREZZO UNITARIO €/mq	693,03	981,43	882,39	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi*	5,28%
SEL	100%
Balconi e terrazze scoperte (Calcolati per il 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	30%
STM	25.000,00

* Fonte OMI

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

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



Prezzo marginale dato dalla data di compravendita (DAT):

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

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

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

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

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 5,28 % (Fonte OMI) ed il segno della data positivo.

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 63.204,00 \times 0,0528 / 12 = \text{€ } 278,10$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 68.700,00 \times 0,0528 / 12 = \text{€ } 302,28$

$P \text{ DAT comparabile 3: } \text{€ } 96.180,00 \times 0,0528 / 12 = \text{€ } 423,19$

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

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

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

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

$P \text{ S1 comparabile 1: } \text{€ } 63.204,00 / 91,20 = \text{€ } 693,03$

$P \text{ S1 comparabile 2: } \text{€ } 68.700,00 / 70,00 = \text{€ } 981,43$

$P \text{ S1 comparabile 3: } \text{€ } 96.180,00 / 109,00 = \text{€ } 882,39$

Prezzo marginale delle Superfici Esterne Scoperte e Coperte (BAL, VER,):

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

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

$P \text{ SES} = \text{€ } 693,03 \times 0,30 = \text{€ } 207,91$



Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

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

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio. Si è considerato nel caso specifico un importo pari ad € 25.000,00.

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

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

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 4.500,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

Prezzo marginale del livello di piano (LIV):

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

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

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

Prezzo marginale del numero di piani (NP):

nel caso in specie, trattandosi di appartamento composto da più livelli, la variazione di prezzo indotta sull'immobile dipende dal numero dei piani di cui esso è composto.



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
PDAT					
C1 (DAT)	€	63.204,00	X	0,0528 / 12 =	278,10 €/mese
C2 (DAT)	€	68.700,00	X	0,0528 / 12 =	302,28 €/mese
C3 (DAT)	€	96.180,00	X	0,0528 / 12 =	423,19 €/mese
P (SPP)					
C1	€	693,03			
C2	€	981,43		prezzo marginale*	€ 693,03
C3	€	882,39		*pari al minimo dei prezzi medi	
P (SES)					
		BALC/TERRAZ	€	207,91	
P STM					
		MANUTENZ.	€	25.000,00	
P SER					
		SERVIZI	€	4.500,00	
LIV					
		PIANO	€	10.000,00	
NP					
		NUM. PIANI	€	10.000,00	

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

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



Procedura esecutiva n. 450/2021
 DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
 G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO
	PRZ		€ 63.204,00		€ 68.700,00		
DAT (mesi)	2	€ 556,20	1	€ 302,28	1	€ 423,19	
SPP	90,00	€ 12.613,08	67,00	€ 28.552,68	100,00	€ 5.682,82	108,20
SES (BAL/TERR)	1,20	€ 1.413,77	3,00	€ 1.039,54	9,00	-€ 207,91	8,00
STM	1	€ 25.000,00	3	-€ 25.000,00	2	€ -	2
SER	1	€ 4.500,00	1	€ 4.500,00	2	€ -	2
LIV PIANO	2	-€ 10.000,00	0	€ 10.000,00	1	€ -	1
NP	1	€ 10.000,00	1	€ 10.000,00	2	€ -	2
PREZZO CORRETTO		€ 107.287,05		€ 98.094,50		€ 102.078,10	
VALORE MEDIO con MCA		€ 102.486,55					

VALORE MEDIO CON MCA € 102.486,55

La divergenza percentuale assoluta è pari a 9,37% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

$$\text{Valore €/mq} = \text{€ } 102.486,55 / 111,20 \text{ mq} = 921,64 \text{ €/mq}$$

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Zona "D4 Periferica – S. Erasmo Romagnolo – Sperone - Settecannoli".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate 2 semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,4	4,7
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000	L	3,3	4,4
Box	NORMALE	770	1150	L	3,5	5,2



- Il sito tematico "Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a marzo 2023 per "abitazioni in stabili":



The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a blue icon of a building and the text "Abitazioni in stabili di fascia media". Below this, it says "Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona". There are three columns: "Valore minimo" with "Euro 795", "Valore medio" with "Euro 975" (underlined in red), and "Valore massimo" with "Euro 1.154". To the right of these columns is a green button that says "Valuta subito questo immobile".

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

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

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

Presunte spese per:

- Regolarizzazione edilizio-urbanistica (opere edili e presentazione P.D.C.S., art. 21 L. 64/74, S.C.A.)	€	14.814,12
- Redazione APE	€	150,00
- DoCFA	€	650,00
- Opere edili demolizione/ricostruzione balconi	€	6.862,25
Sommano		€ 22.476,37

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 102.486,55 - € 22.476,37 = € 80.010,18

PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

€ 80.010,18 – 5% = € 76.009,67

PREZZO BASE D'ASTA

IN C.T. € 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

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

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

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene. Si precisa inoltre che l'immobile non risulta separabile in natura ovvero comodamente divisibile.



Procedura esecutiva n. 450/2021
DEUTSCHE BANK S.P.A. contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 31.03.2023 trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (**All. 21**).

Come riportato nel verbale di sopralluogo, il marito della debitrice ha fornito l'indirizzo e-mail al quale ricevere la perizia in questione (**All. 2**).

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

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

Palermo, 31.03.2023

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Estratto di matrimonio e certificato di residenza dell'esecutata
2. Verbale di sopralluogo del 22.12.2022
3. Visura storica per immobile p.lla 1054 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 1345 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetrie catastali 1980
7. Planimetria catastale 1998
8. Rilievo stato di fatto scala 1:100
9. Documentazione fotografica
10. Atto di compravendita del 05.11.2007 e nota di trascrizione
11. Istanza per visione e copia atti del 20.01.2023 (prot. n. 0051779)
12. Nota Ufficio tecnico del 07.03.2023 (prot. n. 173058)
13. Istanza planimetria d'impianto del 17.02.2023 (prot. n. 51740)
14. Nota Agenzia delle entrate del 28.02.2023
15. Istanza Cert. di Destinazione Urbanistica del 22.02.2023 (prot. n. 0141434)
16. Certificato di Destinazione Urbanistica
17. Istanza CRICD del 22.02.2023
18. Verbale lavori di messa in sicurezza del 20.02.2022
19. Relazione tecnica messa in sicurezza depositata in data 23.02.2023
20. Computo metrico demolizione/ricostruzione balconi
21. Ricerca APE
22. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

