



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N. 344/2022 R.G. Es.

GIUDICE: Dott. MINUTOLI Fabrizio

CREDITORE PROCEDENTE: .

DEBITORI:

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

Geom. SCUDERI Giuseppe





SOMMARIO

1. PREMessa ED ELENCO DEI QUESITI POSTI.....	2
1.1. LIMITI DEL LAVORO	3
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	4
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.2. QUESITO 2: ELENCAre ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO....	6
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	15
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	16
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	17
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	23
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	23
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	23
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	24
2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	24
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	35
3. CONCLUSIONI.....	35
4. ELENCO ALLEGATI.....	35





1. PREMessa ED ELENCO DEI QUESITI POSTI

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Scuderi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4188, nonché iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, con studio in Viale Francia n. 2/F – Palermo – con atto notificato a mezzo PEC del 16/10/2023 è stato nominato, ai sensi dell'art. 569 comma 1 del c.p.c., dal Tribunale di Palermo – VI Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari, in persona dell'illustrissimo Giudice Dott. Minutoli Fabrizio (Giudice Esecutore), quale esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 344/2022 R.G.Es. promossa**

da ora in avanti "*creditore procedente*" rappresentata dall'Avv. Antonella Scardavilla del foro di Catania (indirizzo di posta elettronica certificata: antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Catania (CT), Via Cardona n. 136, **nei confronti**

da ora in avanti "*debitrice*", rappresentata dall'Avv. Francesco Saladino.

Lo stesso Giudice nominava quale Custode del bene l'Avv. Licia Tristano.

In data 23/10/2023 si trasmetteva a mezzo PEC e per via telematica Verbale di Giuramento per accettazione dell'incarico.

In ottemperanza ai dettami preliminari previsti dall'incarico lo scrivente procedeva con l'inizio delle operazioni di sopralluogo effettuate in data 29/02/2024, direttamente sui luoghi oggetto di valutazione alla presenza della del Suo difensore Avv. Saladino nonché del Custode nominato dal Giudice Avv. Licia Tristano. In quell'occasione sono stati esperiti i dovuti rilievi metrici e fotografici, presa visione dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle caratteristiche edili, impiantistiche ed architettoniche, nonché del contesto edilizio ed urbano di zona. In quella stessa sede non veniva altresì fornito alcun documento utile per l'espletamento dell'incarico.

Ultimate le operazioni di sopralluogo veniva redatto opportuno verbale che, data lettura alle parti, veniva sottoscritto da tutti i presenti (**ved. all. n. 1**).

L'ill.mo Giudice nell'atto di nomina poneva, altresì, all'esperto stimatore i seguenti quesiti:





- 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*
- 2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
- 10) *Verificare la presenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *Procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*



Stante ciò, presa visione dei suddetti quesiti, l'esperto ha dato luogo a tutte quelle attività di reperimento ed indagine ritenute essenziali per l'espletamento dell'incarico, assumendo le dovute informazioni ed acquisendo tutta la documentazione in ambito di Titolarità, Vincolistica, Catastale, Urbanistico-Edilizio, amministrativa ed estimativa. Analizzata tutta la documentazione si è reso edotto rassegnando la seguente relazione tecnico-estimativa.

1.1. LIMITI DEL LAVORO

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il rilievo dell'unità immobiliare è stato effettuato *ex novo*, è stata data la possibilità di accedervi e di visionare tutti gli ambienti che la costituiscono;
- Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- È stata condotta un'indagine documentale presso i competenti Uffici con conseguente recupero documentale;
- È stata condotta un'indagine di mercato della zona ove ricade l'immobile pignorato consultando la banca dati telematica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia





delle Entrate (O.M.I.), reperendo atti di compravendita di beni simili a mezzo del portale telematico “Sister” dell’Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), acquisendo dati presso siti internet specifici per la pubblicità di immobili in vendita in affidamento ad Agenzie immobiliari note;

- I dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall’analisi riportata.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L’atto di pignoramento immobiliare ha per oggetto la piena proprietà del bene sito in Palermo – Via Filippo Cordova n. 69, costituito da un appartamento posto al piano ottavo, porta a destra salendo le scale, costituente porzione di un edificio pluripiano in condominio. L’immobile è identificato al Catasto Urbano di Palermo con il foglio di mappa n. 31 – particella n. 432 subalterno n. 46.

Dall’esame della documentazione presente agli atti si ha evidenza della **corrispondenza tra il diritto reale pignorato ed il diritto in titolarità del soggetto esecutato in forza dell’atto di acquisto trascritto in suo favore.**

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento corrispondono in maniera univoca all’immobile pignorato.

Esaminata la Visura catastale storica reperita, si dà atto che allo stato attuale i dati riportati nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio risultano essere corretti, sia per quanto concerne la titolarità del bene che per quanto concerne gli identificativi catastali e che pertanto non sussistono incoerenze tra quanto riportato nell’atto di pignoramento ed i dati effettivi dell’immobile.

Tuttavia, dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale depositata, si sono riscontrate delle lievi difformità riguardanti la mancata indicazione delle coperture poste nel terrazzo prospiciente la via F. Cordova ed il balconcino interno. Per il dettaglio e la descrizione puntuale delle difformità si rimanda al successivo punto 2.3 in risposta al quesito n. 3.

Al fine di verificare l’esatta individuazione del fabbricato ove ricade il bene pignorato è stato effettuato un opportuno raffronto delle foto satellitari con la mappa catastale come da immagini che seguono.





VISTA SATELLITARE

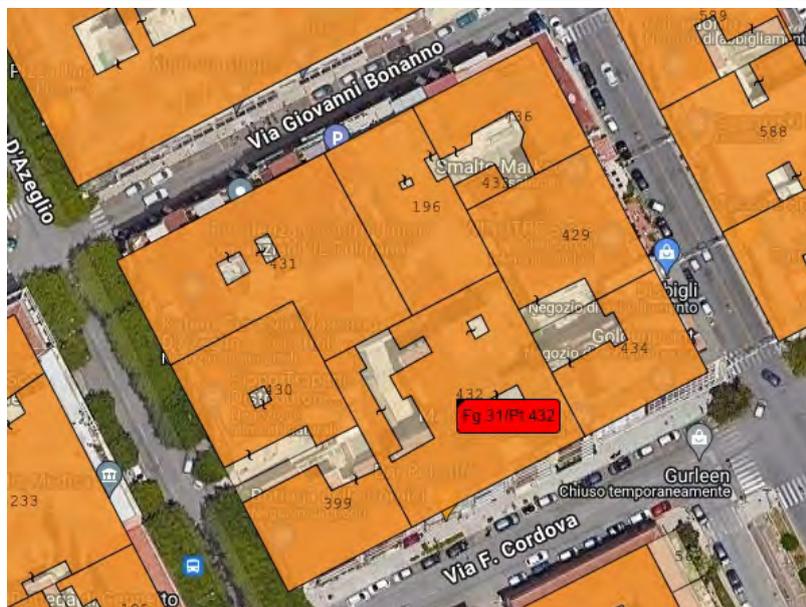


STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE FOGLIO N. 31 – PARTICELLA 432





**SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE CON LA FOTO AEREA
ESTRATTA DAL SITO FORMAPS DI STIMATRIX**



In relazione alle caratteristiche del bene pignorato ed a garanzia di una migliore appetibilità commerciale sul mercato immobiliare **viene costituito un Lotto Unico**.

L'unità immobiliare costituente, quindi, un unico lotto, è ubicata al civ. 69 di Via Filippo Cordova piano ottavo – a destra salendo le scale, essa confina:

- a nord-est su distacco con altri fabbricati p.lla 196;
- a est su distacco con altri fabbricati p.lle 429 e 434 nonché con u.i. identificata con il sub. 17;
- a sud-ovest con altro fabbricato (facciata in aderenza);
- a ovest su distacco con altri fabbricati.

**2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA
DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

Lotto Unico

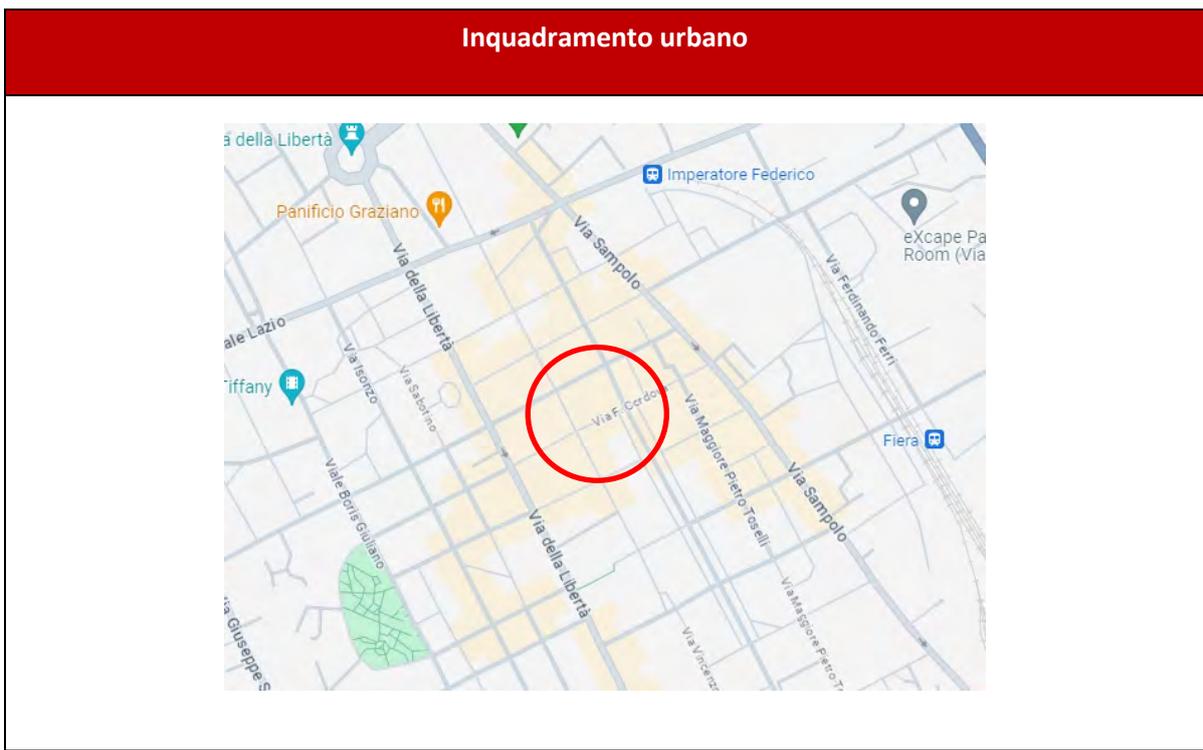
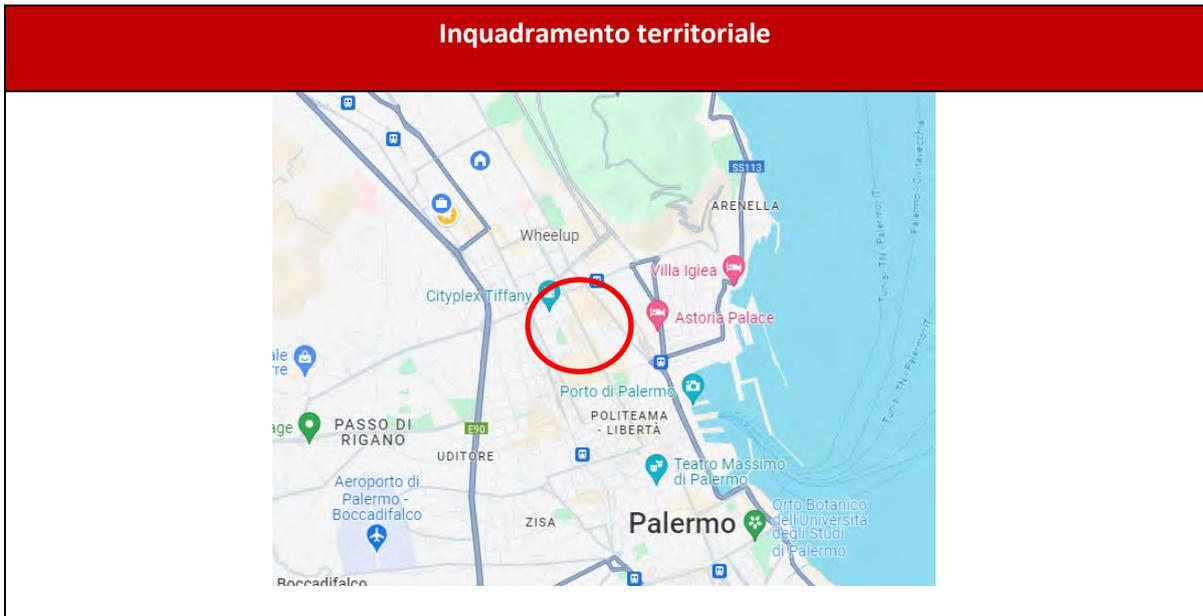
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento costituente porzione di un edificio realizzato alla fine del 1950 e comunque anteriormente al 1° settembre del 1967, con struttura portante intelaiata in cemento armato a nove elevazioni fuori terra. L'edificio è costituito da un'unica scala con accesso diretto dal civ. 69 della Via Filippo Cordova, nella zona semicentrale nord





di Palermo. Tale zona è caratterizzata principalmente da edifici a prevalente destinazione residenziale di tipo civile.

L'area su cui ricade l'immobile è servita dai mezzi pubblici per il collegamento alle principali zone della città, quali autobus di linea. È altresì dotata di servizi pubblici quali scuole, attività commerciali di "vicinato" e "medie strutture di vendita", agenzie bancarie, ecc..





Dall'androne condominiale posto al civico 69 di Via Filippo Cordova, si diparte la scala che conduce ai vari piani del fabbricato. Oltre la scala, l'edificio è dotato di un ascensore che copre una corsa fino al livello del settimo piano, l'ottavo piano (l'ultimo), è raggiungibile esclusivamente dalle ultime due rampe della scala condominiale.

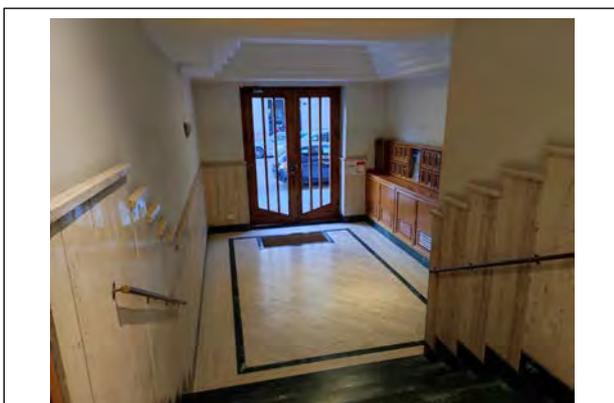
Il fabbricato si inserisce in un contesto caratterizzato da edifici per residenza realizzati tra gli anni '40 e gli anni '70, per tale ragione hanno caratteristiche costruttive diverse gli uni dagli altri. Quelli più "antichi" si elevano fino a quattro piani fuori terra, quelli più "moderni" possono arrivare anche a nove piani fuori terra.



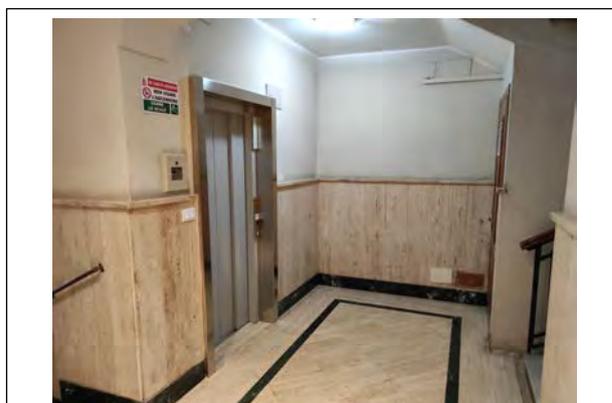
Fronte dell'edificio su Via F. Cordova con vista della porzione immobiliare di piano 8° oggetto di valutazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata all'ultimo piano del fabbricato, l'ottavo, con accesso dalla porta posta a destra salendo le scale. Essa è costituita da un ingresso direttamente su un'area living, da due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico esclusivo con vasca da bagno, un soggiorno/pranzo, una cucina con piccolo vano dispensa, un w.c. doccia, un ampio disimpegno. Completano il perimetro di

proprietà un terrazzo coperto prospiciente la Via F. Cordova e dotata di un piccolo vano lavanderia, nonché un piccolo balconcino prospiciente su area interna, complanari, rispettivamente, all'unità immobiliare.



Vista dell'androne condominiale



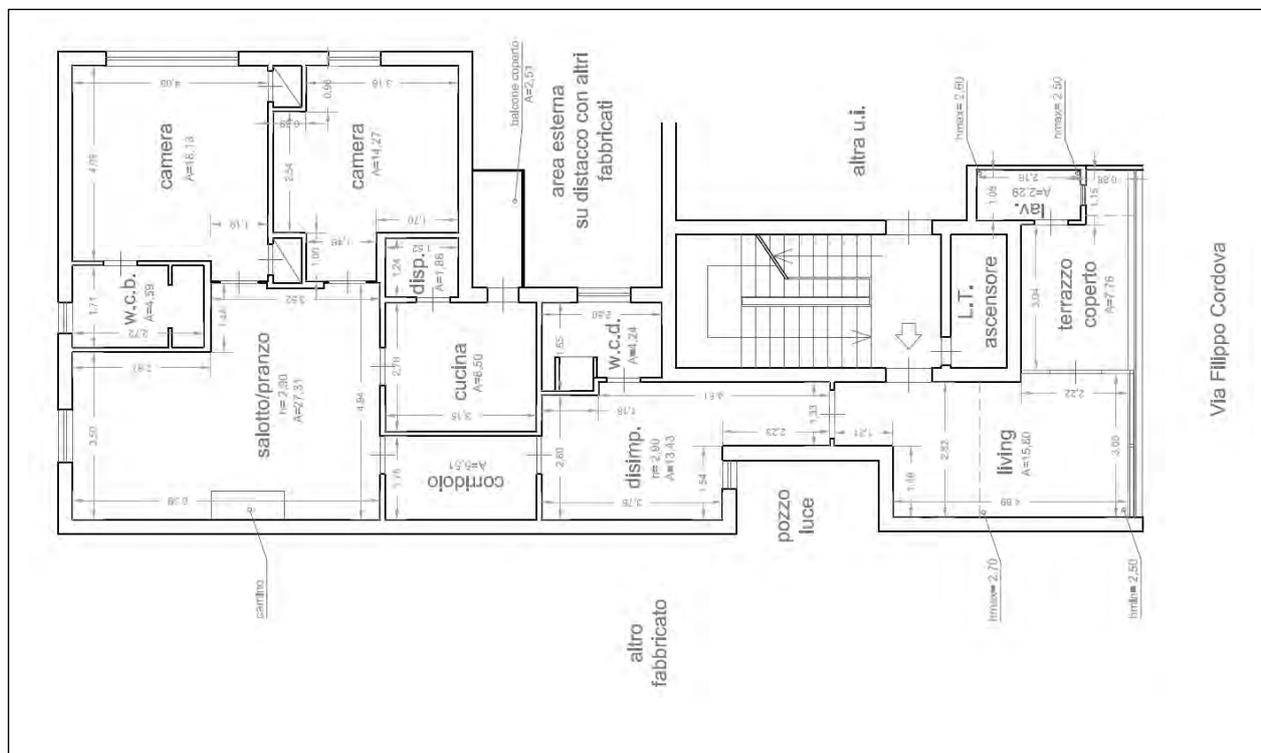
Vista dell'androne condominiale scala/ascensore

L'appartamento ha una tripla esposizione, una sul fronte sud-ovest (Via F. Cordova), una a nord-est e l'altra a est, rispettivamente su distacchi con altri fabbricati. Tutti gli affacci godono di un'ottima luminosità, poiché distanti da fabbricati circostanti. Il fabbricato, complessivamente, versa in un





ottimo stato d'uso e manutenzione. Non si evidenziano particolari criticità connesse alle finiture (facciate, cornicioni ecc. ecc.) e non sono state rilevate altresì criticità strutturali.



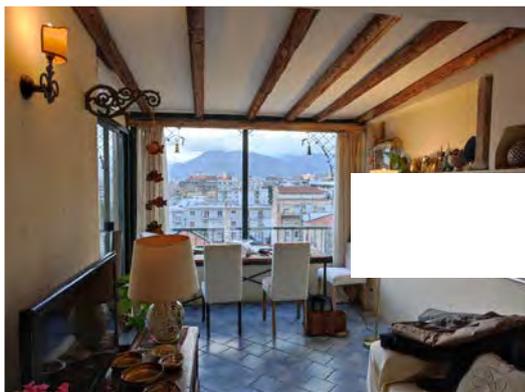
Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato d'uso e manutenzione. I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati rivestiti con parquet a listelli di tipo rovere, ad eccezione dell'area living che è stata rivestita con mattoni in cotto smaltato. Le pareti sono rifinite ad intonaco, lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante. I servizi igienici sono dotati degli elementi essenziali da bagno (vaso, lavabo e bidè), inoltre, il bagno della camera padronale è dotato di vasca da bagno, mentre il doppio servizio è dotato di piatto doccia. La cucina è dotata di impianto idrico e gas metano, le pareti sono lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera con oscuranti a serrande, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, mentre la porta di ingresso è anch'essa il legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico non risultano obsoleti, essi sembrerebbero risalire ad un'epoca non superiore a 10 anni e corrispondenti alla normativa vigente in materia, tuttavia, per essi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.





L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a piastre radianti alimentati con caldaia a metano, nonché da pompe di calore presenti in ogni vano, fatta eccezione per la cucina e gli accessori.

In ambito edilizio-amministrativo ed in ambito catastale l'immobile presenta delle lievi criticità così come meglio rappresentato nei seguenti paragrafi 2.3 e 2.6.



Area living



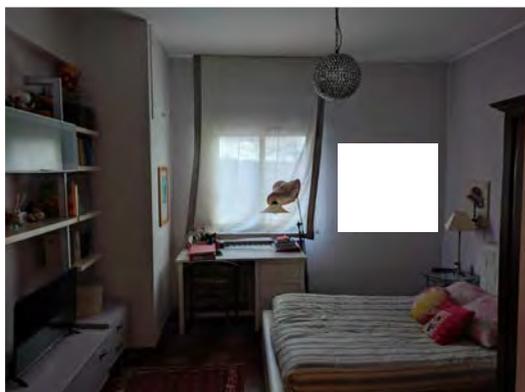
Disimpegno



Area salotto/pranzo



Camera da letto padronale



Camera da letto



Cucina





Durante il corso delle operazioni di sopralluogo si è altresì effettuato un rilievo metrico dimensionale tale da accertare la consistenza dell'immobile e dei seguenti dati metrici:

Superficie utile netta dei locali principali

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Living	15,80
Disimpegno	13,43
Corridoio	5,51
Soggiorno/pranzo	27,31
Camera padronale	18,13
w.c. padronale	4,58
Camera	14,27
Cucina+dispensa	10,39
Doppio servizio	4,24
Totale	113,66

Superficie dei locali accessori

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Lavanderia	2,29
Totale	2,29

Superficie scoperta

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Terrazzo	7,76
Balcone	2,51
Totale	10,27

Superficie lorda abitabile = mq. 136,48
Superficie lorda non resid. = mq. 2,97+10,27
Altezza di luce netta = m. 2,90
Altezza di interpiano = m. 3,20
Volume totale = mc. 440,57

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dall'analisi della documentazione catastale reperita, ovvero:

- visura storica catastale Catasto Urbano (**ved. all. n. 2**);
- visura storica catastale Catasto Terreni (**ved. all. n. 3**);
- estratto di mappa catastale (**ved. all. n. 4**);
- planimetria catastale depositata (**ved. all. n. 5**);

è emerso quanto segue:

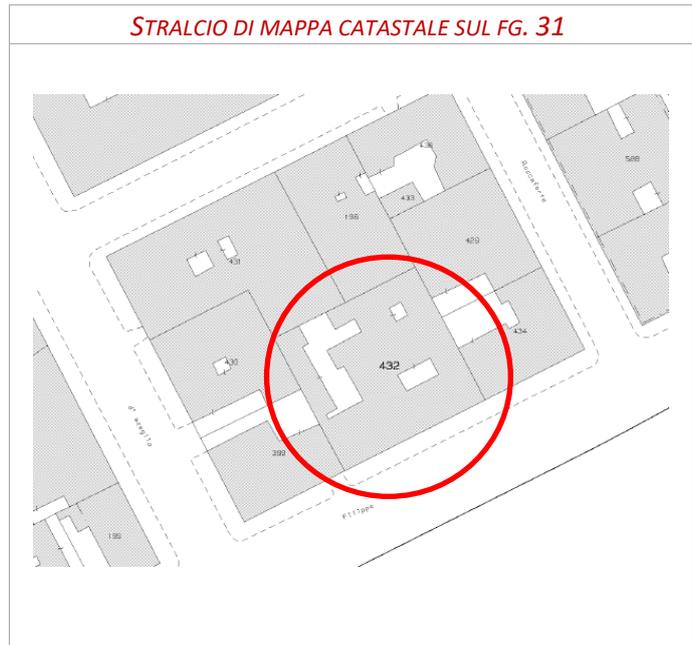




CATASTO TERRENI - Comune censuario di Palermo

Foglio	Particella	Qualità	Sup. m ²	Note
31	432	Ente Urbano	1.108	Impianto meccanografico del 08/03/1988

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di indagine non risulta correttamente rappresentato nella mappa catastale, esso è identificato alla sezione terreni del catasto con la particella n. 432. **In tale ambito, trattandosi di edificio in condominio, la risoluzione alla criticità riscontrata è di competenza condominiale, tuttavia essa non inficia la conformità immobiliare ai fini del trasferimento del diritto di proprietà.**



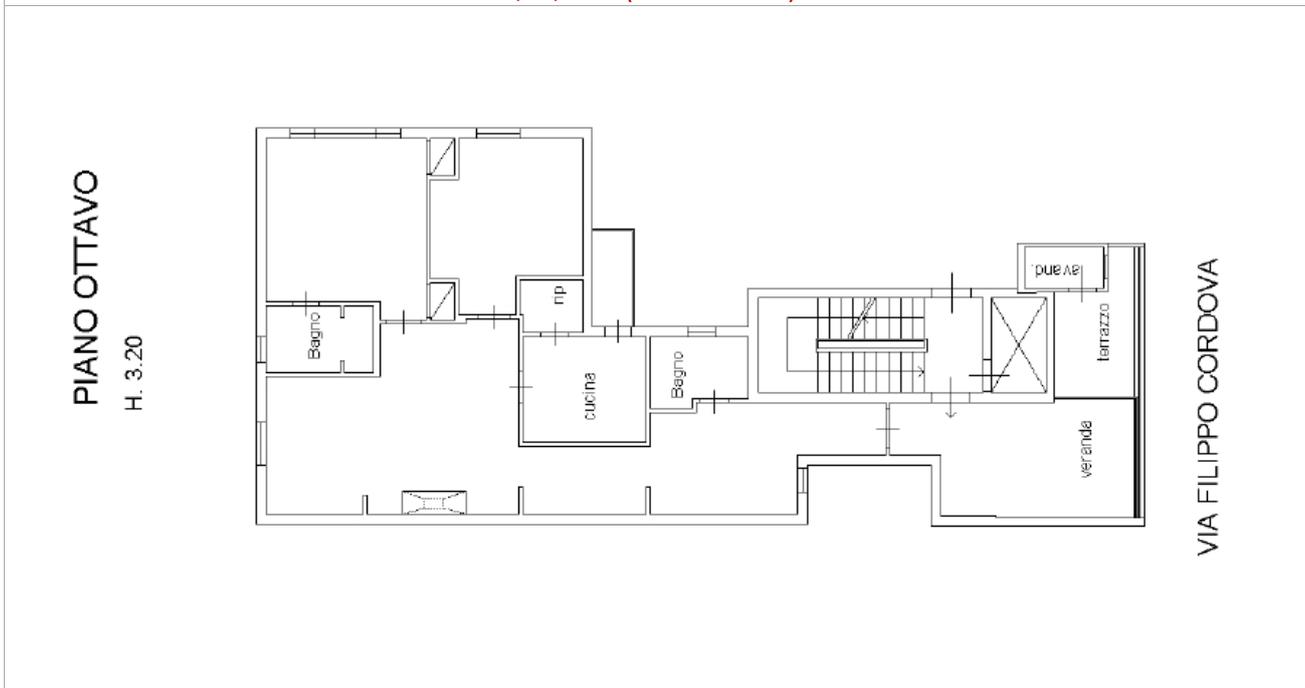
CATATO URBANO - Comune censuario di Palermo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Note
31	432	46	A/3	5	7,5 VANI	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
INTESTAZIONE:						
-						per il diritto di proprietà di 1/1.





PLANIMETRIA CATASTALE – DEPOSITATA IL 14/07/2005 (ULTIMA IN ATTI)



ANALISI DELLE CRITICITÀ

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata all’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio in data 14/07/2005 (ultima in atti) si sono riscontrate delle criticità consistenti in:

- **Mancata indicazione della copertura del terrazzo prospiciente la Via F. Cordova;**
- **Mancata indicazione della copertura del balconcino prospiciente su area interna;**
- **Errata indicazione della destinazione dell’area living poiché trattasi di vano principale e non di una veranda.**

Non si sono riscontrate difformità in relazione al classamento della porzione immobiliare.

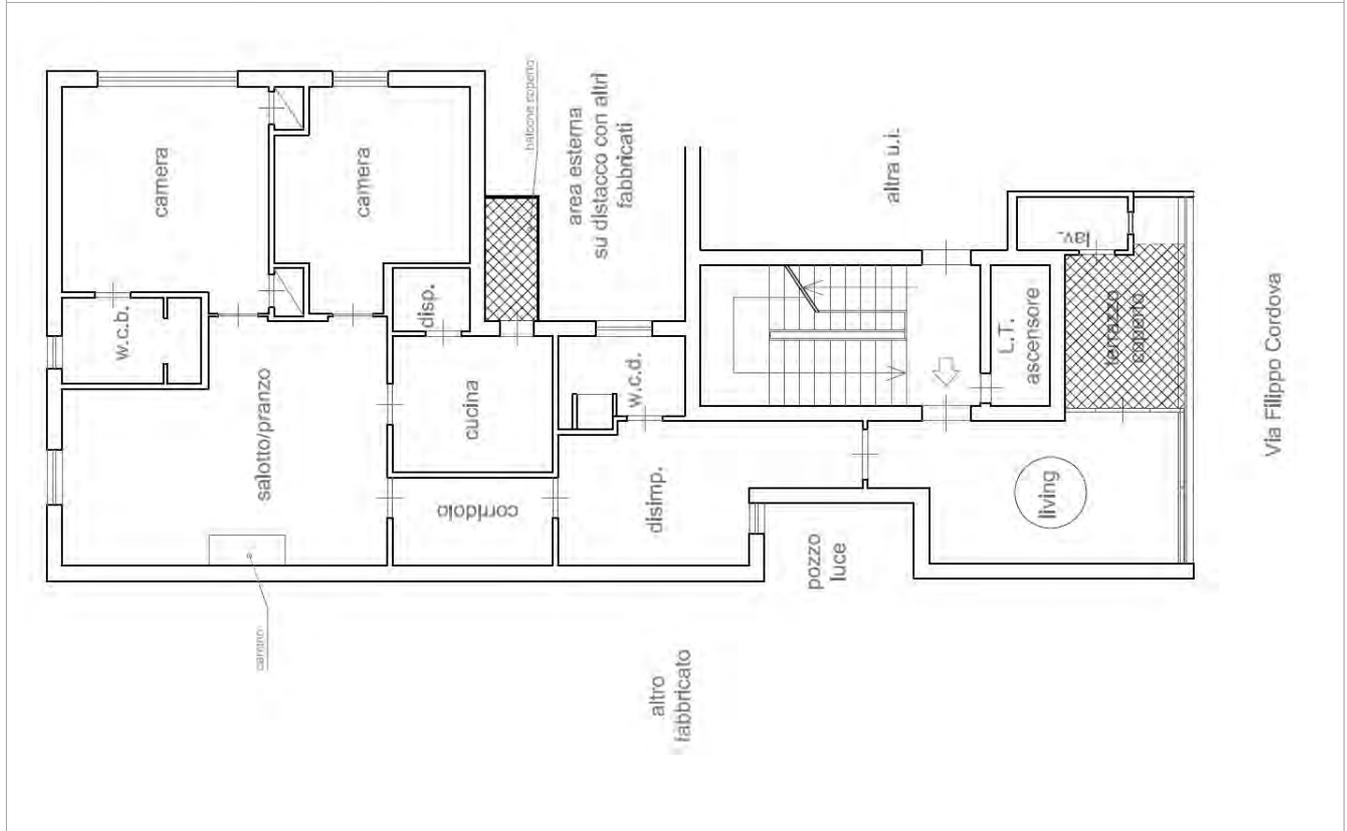
Non si sono riscontrate difformità circa l’ intestazione catastale del bene in visura.

Si è accertata l’esatta corrispondenza tra i dati catastali ed i dati riportati nell’atto di Pignoramento, Atto di Compravendita e relativa Nota di Trascrizione.





PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON INDICAZIONE DELLE CRITICITA' RISCOSTRATE



ADEGUAMENTO

Per effetto delle difformità sopra riscontrate, per rendere l'immobile regolare sotto l'aspetto catastale è necessario presentare una variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo a mezzo di pratica DOCFA.

COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE

**a) Costo presunto per l'attività di adeguamento di cui al precedente paragrafo
REDAZIONE PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO**

DESCRIZIONE	COSTO	
Diritti catastali	€.	50,00
Onere professionale per la redazione e presentazione di pratica DoCFA	€.	500,00

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nelle tabelle sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.



**2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO	
Titolarità del bene pignorato In testa all'esecutato/i	PIENA PROPRIETA'
Localizzazione	Zona semicentrale del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '40 e '70 per 4/9 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Filippo Cordova n. 69
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio dotato di ascensore fino al settimo piano senza servizio di portierato composto da: ingresso/living, cucina con dispensa, soggiorno/pranzo, due camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno, un corridoio, una lavanderia, un terrazzo ed un balcone. Riscaldato con impianto autonomo caldaia a gas e piastre radianti, nonché con pompe di calore caldo/freddo.
Servizi e dotaz. condominiali	nessun servizio/dotazione
Consistenza	140,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	piano ottavo
Esposizione	3 affacci: a sud-ovest su Via F. Cordova, a Nord-est e ad est su distacco con altri fabbricati
Stato di manutenzione edile-impiantistico	Ottimo
Identificazione Urbanistica	Z.T.O. – Piano Regolatore Generale (P.R.G.): B0a – aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo.
Abitabilità	L'unità immobiliare è dotata di attestato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Palermo in data 27/01/1958 prot. 870.
Coerenze	Nord-est: su distacco con altri fabbricati p.lla 196; Est: su distacco con altri fabbricati p.lle 429 e 434 nonché con u.i. identificata con il sub. 17; Sud-ovest: con altro fabbricato (facciata in aderenza); Ovest: su distacco con altri fabbricati
Identificativi catastali	C.U. di Palermo: Foglio 31 - particella 432 - sub. 46
Stato di Conformità	L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi, tuttavia è necessario definire la pratica di condono edilizio che risulta essere ancora aperta, così come meglio dettagliato nei paragrafi che seguono.
Prezzo base	€. 291.000,00





2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dalle risultanze dell'analisi condotta sulla base della documentazione già presente agli atti del procedimento (certificazione notarile) nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente direttamente sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (**ved. all. n. 6**) e dal reperimento dell'atto di provenienza presso lo studio del Notaio Pietro Costamante di Palermo (**ved. all. n. 7**) è emerso quanto segue:

è piena proprietaria, per la quota di 1/1, dell'immobile ad uso residenziale sito in Palermo Via Filippo Cordova n. 69 – piano ottavo – a destra salendo le scale, identificato al Catasto Urbano con il foglio di mappa n. 31, particella n. 432 sub. 46, in forza ai seguenti atti:

- 1) **Atto di Compravendita del 18/11/2010 rep. n. 17633** a rogito del Notaio Pietro Costamante di Palermo, registrato a Palermo in data 22/11/2010 al n. 11195 e trascritto in data 23/11/2010 ai nn. 62815/41041 da potere dei Sigg.:

-

e che il soggetto di cui al punto precedente acquistò la proprietà in forza del seguente atto:

- 2) **Atto di Donazione del 22/06/2006 rep. n. 37630** a rogito del Notaio Francesco Raso di Palermo trascritto il 04/07/2006 ai nn. 42314/22053 a mezzo del quale il

la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente;

- 3) **Atto di Donazione del 25/10/2005 rep. n. 35749** a rogito del Notaio Francesco Raso di Palermo trascritto il 10/11/2005 ai nn. 61591/35617 a mezzo del quale il

a piena proprietà dell'immobile oggetto della presente;

- 4) **Atto di Compravendita del 05/04/1991 rep. n. 156251** a rogito del Notaio Francesco Giambalvo di Palermo, a mezzo del quale il
acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare (già identificata con il sub. 18) da potere dei

Si specifica che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 13/09/2022 ai nn. 43469/34557.





2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dall'analisi della documentazione esaminata, nonché in riscontro al sopralluogo condotto in sito, allo stato attuale l'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi che legittimano l'edificazione e le successive variazioni apportate nel tempo. Nella fattispecie l'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato a uso residenziale, realizzato con regolare Licenza Edilizia n. 131 del 13/02/1957 (**ved. all. n. 8**) rilasciata a _____ per l'edificazione di un fabbricato costituito da un piano terra, sei piani elevati e settimo piano arretrato. Successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 48 del 11/01/1958 (**ved. all. n. 9**), in variante alla precedente, per l'edificazione dell'ottavo piano. Al termine dell'iter edificatorio è stato rilasciato dal Comune di Palermo regolare Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 870 del 27/01/1958 (**ved. all. n. 10**).

Successivamente l'immobile è stato oggetto di variazioni per le quali fu presentata al Comune di Palermo, dal _____ istanza di Condono Edilizio redatta ai sensi della L. 326/03 n. 13287 e n. 13288 rispettivamente del 31/03/2004 per la sanatoria di varianti interne e l'ampliamento su terrazzo dell'unità immobiliare (**ved. all. n. 11**).

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla documentazione reperita presso i vari Uffici Comunali, dopo aver effettuato regolari richieste di accesso agli atti in data 31/01/2024, acquisite al protocollo dello Sportello Unico per l'Edilizia con i nn. 101316, 101341 (**ved. all. n. 12**) e per le quali lo stesso Ufficio ha messo a disposizione la documentazione presente agli atti ed in loro possesso.

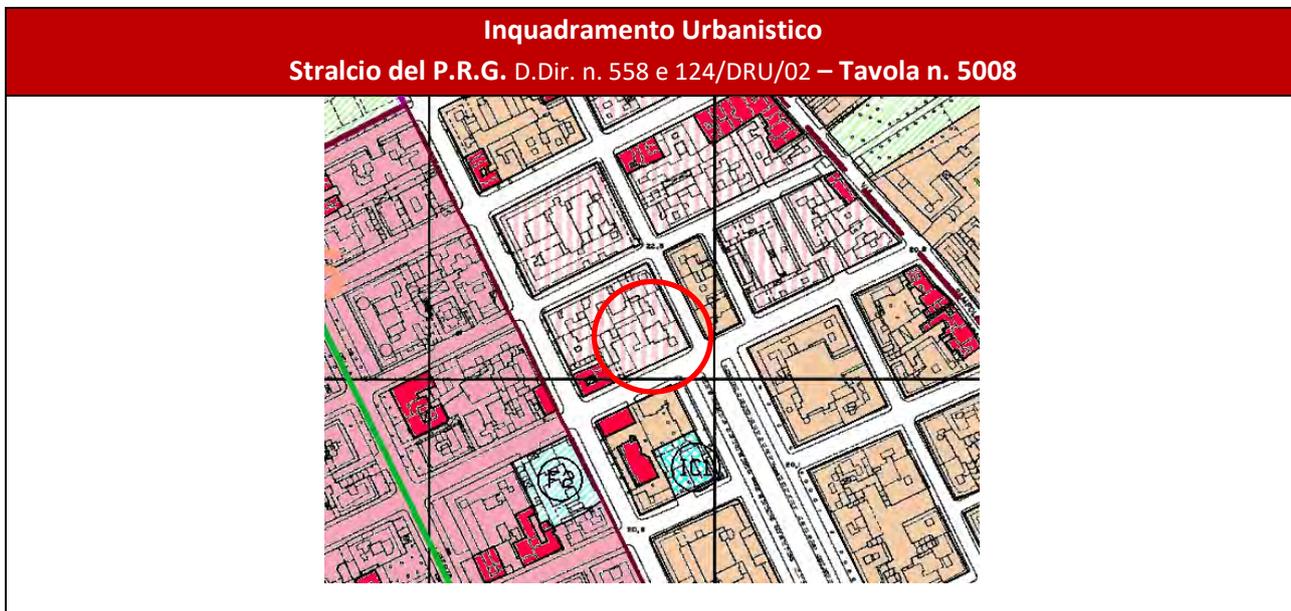
Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo è emerso che l'edificio su cui insiste l'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico, overrosia nella Variante al P.R.G. approvato con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 a luglio del 2003 e Presa d'Atto Delibera luglio 2004, nella Zona territoriale Omogenea B0a – *Aree Urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del Centro Urbano di Palermo*. Per gli immobili così classificati, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. A conforto di quanto anzidetto lo scrivente ha richiesto opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 22/02/2024 prot. n. 198330 (**ved. all. n. 13**).

Dalle risultanze ottenute dal predetto certificato è altresì emerso che l'edificio ricade all'interno di aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la





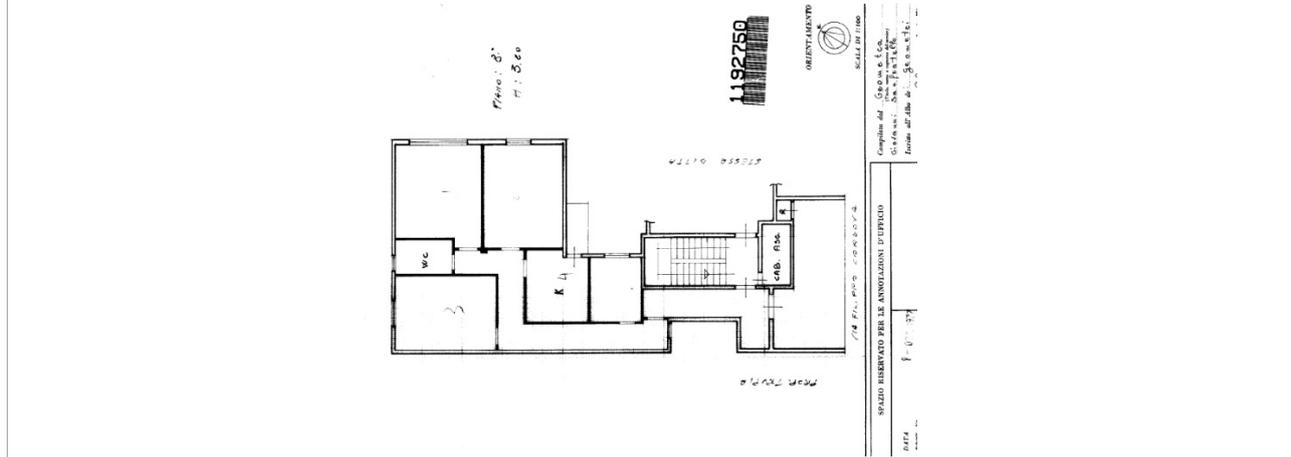
presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.) nonché all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.



ANALISI DELLE CRITICITÀ

Tutto ciò premesso, al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia, si sono esaminati puntualmente i documenti reperiti, con particolare riferimento alla domanda di condono edilizio nonché alla conformità dell'immobile rispetto ai titoli edilizi d'origine, riscontrando, come già detto precedentemente una sostanziale conformità.

Per dovizia di cronaca si rappresenta che in sede di reperimento documentale non è stata rinvenuta copia degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia di variante del 1958, ma soltanto quelli allegati alla prima licenza edilizia del 1957 (**ved. all. n. 14**), che, tra l'altro, non riportano il piano ottavo poiché oggetto della successiva variante. Pertanto, al fine di poter accertare lo stato di conformità tra quanto assentito con la licenza edilizia di variante del 1958 e lo stato fisico dell'unità immobiliare dopo la fine dei lavori di edificazione, si sono messi a confronto la descrizione dell'immobile riportata nel certificato di abitabilità del 1958 (rilasciata dal Comune di Palermo a seguito di verifica di collaudo) e la prima planimetria depositata in catasto in data 01/10/1977, vedi immagine che segue ed **allegato n. 15**.





A miglior esemplificazione si riporta altresì lo stralcio della descrizione dell'immobile presente nel certificato di abitabilità

8° piano ritirato a destra - con sala, 2 stanze, cucina,
camerino, WC con bagno, corridoio di disimpegno e ter-
razza.

Da tale confronto emerge una discrasia tra il numero di camere riportate nel certificato di abitabilità (due) ed il numero di camere riportate nella predetta planimetria (tre). Inoltre, la planimetria catastale riporta un vano ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo mentre nel certificato di abitabilità quest'ultimo accessorio non viene descritto.

In considerazione di quanto rinvenuto è plausibile sostenere che, tra il 1958 ed il 1977 (19 anni), l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi riassumibili in opere interne che hanno determinato la divisione di una stanza di maggior estensione in due stanze di minor consistenza.

All'uopo, a maggior conforto di quanto anzidetto, si è ritenuto opportuno effettuare un accertamento aerofotogrammetrico presso gli archivi della ottenendo un'immagine del 1968 (unica disponibile a ridosso dell'epoca di edificazione), che riproduce la sagoma dell'ottavo piano fedele allo stato di fatto. Tale assunto fugherebbe l'ipotesi di un eventuale ampliamento di volume (**ved. all. n. 16**). Allo stesso modo non è stato altresì possibile accertare la presenza del ripostiglio sul terrazzo, pertanto, in virtù dei dettami riportati nell'art. 9bis del D.P.R. 380/01, recepito con la L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., che determinano i criteri di valutazione degli stati di liceità/conformità degli immobili, si è dato credito alla descrizione dell'immobile riportata nel certificato di abitabilità, piuttosto che alla planimetria catastale del 1977 che di fatto non certifica la conformità tecnico-urbanistica dell'immobile. Pertanto la presenza del piccolo ripostiglio sul terrazzo si giudica totalmente non conforme a quanto assentito dai titoli edilizi.



Aerofotogrammetria – volo 1968





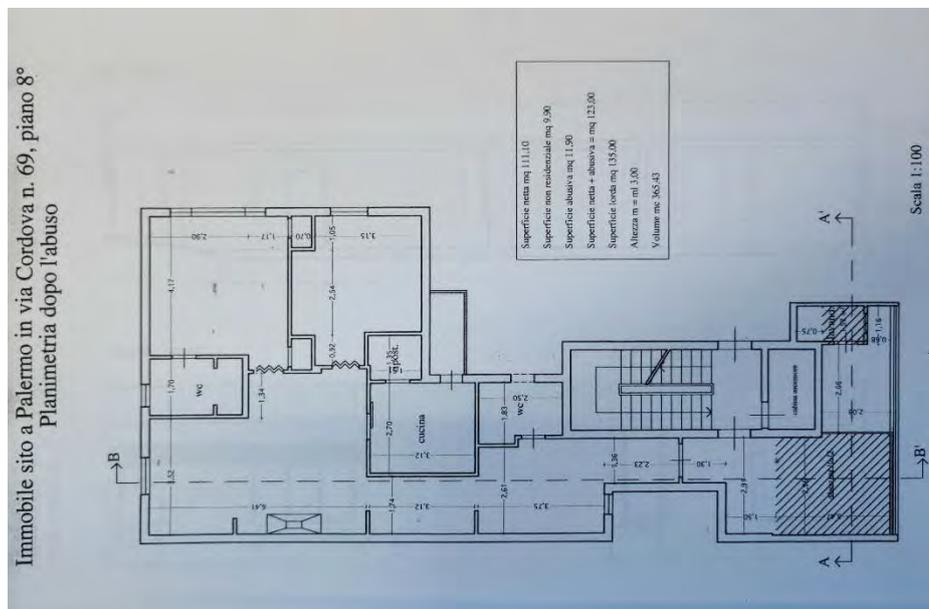
Dopo la predetta analisi preliminare, si è quindi analizzata puntualmente la domanda di condono edilizio redatta ai sensi della L. 326/03 ed assunta ai protocolli nn. 13287 e 13288 rispettivamente del 31/03/2004.

Tale domanda è stata presentata dal precedente proprietario fine di poter sanare le opere interne e l'ampliamento di volume su terrazzo prospiciente la Via F. Cordova, consistente nella realizzazione dell'attuale area living e l'ampliamento del piccolo ripostiglio, per una superficie complessiva di abuso pari a mq. 11,90. Attualmente l'iter istruttorio non risulta concluso e, quindi, non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo finale.

A corredo della Domanda di Condono furono altresì presentati i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di non pregiudizio statico;
- N. 2 dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà circa l'identificazione delle opere eseguite;
- N. 2 dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà circa l'assenza di carichi pendenti
- Attestazioni di versamento per l'intero importo dell'Oblazione: €. 516,00 per la tipologia di abuso 6 (opere interne) ed €. 1.190,00 per le opere di ampliamento imputate alla tipologia 1;
- Attestazione di pagamento a saldo dell'anticipazione sugli oneri accessori (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) pari ad €. 529,55.

Qui di seguito si riporta la planimetria allegata alla domanda di condono con evidenza delle opere abusive:



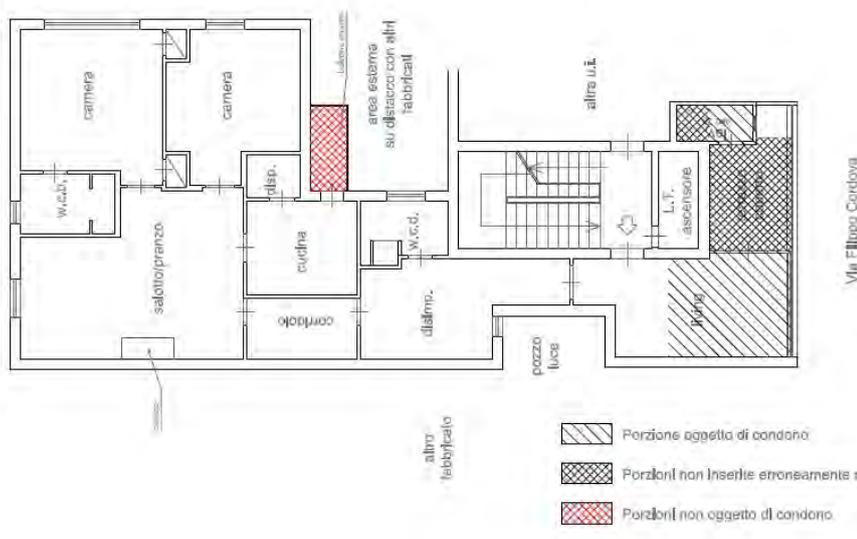
Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio, nonché sulla base delle precedenti considerazioni, si riscontrano delle lievi criticità consistenti in:





- Non rappresentazione della copertura del terrazzo compresa tra l'area living e la lavanderia come riscontrabile nella documentazione fotografica a corredo della stessa domanda di condono;
- Imputazione errata dell'ampliamento connesso alla lavanderia (già ripostiglio), poiché quest'ultimo, in virtù dell'analisi già condotta, si sarebbe dovuto considerare come un'opera interamente abusiva e non come ampliamento di una porzione già esistente;
- Realizzazione di tettoia a copertura del balconcino interno.

Qui di seguito si riporta grafico planimetrico con indicazione delle predette difformità



Si è altresì verificata la consistenza degli abusi dichiarati nella domanda di condono edilizio al fine di accertare la coerenza delle somme realmente dovute a titolo di oblazione ed oneri di costruzione rispetto a quelli autodeterminati e versati, riscontrando quanto segue:

- Superficie utile netta in ampliamento area living rilevata: mq. 9,11
- Superficie utile netta dell'interno vano lavanderia: mq. 2,29
- **Totale superficie rilevata oggetto di abuso: mq. 11,40 < di mq. 11,90** (superficie di abuso dichiarata nella domanda di condono)

ADEGUAMENTO

In relazione alle criticità riscontrate, al fine di definire la domanda di condono edilizio è necessario procedere con la rimozione della tettoia realizzata nel balconcino interno, nonché integrare la pratica di condono con la seguente documentazione:

- Nuova relazione tecnica che identifichi negli abusi l'intera superficie del locale lavanderia (ex ripostiglio) nonché della tettoia compresa tra quest'ultimo e l'area living, poiché già presente all'epoca di presentazione della domanda di condono;
- Nuovi elaborati grafici a supporto della relazione predetta;





- Relazione geologica poiché l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Sulla base delle consistenze sopra riportate si ritiene che l'oblazione versata sia congrua.

Sulla base delle consistenze sopra riportate, inoltre, si è proceduto al calcolo degli oneri concessori secondo i dettami assunti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo:

Calcolo degli oneri di urbanizzazione

Volume dell'opera abusiva per le tariffe dettate dal Comune = mc. 38,17 x €. 14,71 = **€. 561,48**

Calcolo del costo di costruzione

Valore di costruzione dell'immobile dello stato attuale (determinato da prospetto di calcolo del Comune di Palermo) meno valore di costruzione dell'immobile dello stato d'origine (determinato da prospetto di calcolo del Comune di Palermo). Per la determinazione dell'onere sul costo di costruzione, al risultato finale ottenuto per differenza dei due valori, va applicato il 7,8%.

Valore di costruzione dello stato attuale = €. 19.015,64

Valore di costruzione dello stato d'origine = €. 18.308,76

€. 19.015,64 - €. 18.308,76 = €. 706,88 x 7,8% = **€. 55,13**

Totale oneri concessori a saldo = €. 561,48 + €. 55,13 = €. 616,61

Totale oneri da versare a saldo = Oneri calcolati a saldo – oneri già versati =
= €. 616,61 - €. 529,66 = **€. 86,95**

Successivamente all'integrazione documentale, comprensiva del versamento degli oneri calcolati a saldo (€. 86,95), per la definizione della domanda di condono edilizio sarà necessario presentare al Comune di Palermo una Perizia Giurata, a firma di un tecnico abilitato, redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, che asseveri lo stato di conformità/ammissibilità delle opere dichiarate nella domanda di condono edilizio.

A seguito di tale presentazione, trascorsi 90 giorni senza che sia stato emesso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale un provvedimento di diniego del condono, la perizia acquisisce efficacia di titolo abilitativo.

COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE/ADEGUAMENTO**Integrazione e definizione della domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016**

DESCRIZIONE	COSTO	
Diritti istruttoria per trasmissione perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16	€.	170,00
Integrazione oneri concessori per la definizione del condono edilizio	€.	86,95
Onere professionale per l'integrazione documentale	€.	2.200,00
Onere professionale per la presentazione della perizia giurata ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 16/2016 per la chiusura del condono edilizio.	€.	1.500,00
Riordino in pristino per la rimozione della tettoia del balconcino interno	€.	400,00

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nella tabella sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.





2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Con riferimento al presente quesito si rappresenta che lo scrivente, durante le operazioni di sopralluogo in sito, ha constatato che l'immobile pignorato risultava in pieno possesso ed occupato della parte esecutata.

2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Da ispezione ipotecaria effettuata presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (ved. all. n. 6) **non sono emerse trascrizioni di pignoramenti ed oneri diversi da quello oggetto della procedura esecutiva per cui si rassegna la presente perizia e non vi sono altresì procedimenti e/o provvedimenti giudiziari civili nonché sequestri penali.**

L'edificio e la porzione immobiliare oggetto della presente, cui ne fa parte, non sono gravati da alcun vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Per l'immobile non risulta alcuna iscrizione di ipoteca diversa da quella per cui oggi è in atto la procedura esecutiva.

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Si segnalano i seguenti oneri e/o vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- a) Difformità urbanistico-edilizie e riduzioni in pristino/adeguamento (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 6) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 4.356,95, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta;
- b) Difformità catastali (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 3) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 550,00, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta.

2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile pignorato non ricade su suolo Demaniale.





2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche catastali condotte, nonché dall'analisi degli atti di titolarità è emerso che l'immobile non è gravato da pesi od oneri di altra natura quali: censo, livello.

Per quanto concerne la verifica circa gli usi civici lo scrivente ha effettuato ufficiale richiesta, a mezzo PEC, all'Ente competente e per la quale è stata data risposta ufficiale con nota pec in data 01/02/2024, da tale nota si evince che l'immobile non risulta interessato da diritti di uso civico (**ved. all. n. 17**).

2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle indagini effettuate è emerso che:

- a) Il fabbricato è costituito in condominio;
- b) Le spese condominiali vengono ripartite per quote mensili (**ved. all. n. 18**) utilizzando il metodo "consuntivo" pertanto non vi è un predeterminata quota mensile, tuttavia la media mensile è di circa €. 180,00;
- c) Dalla dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio _____ sulta una posizione debitoria della parte esecutata corrispondente ad €. 4.797,50 ad Aprile 2024, derivante da quote di ripartizione spese condominiali non versate;
- d) Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Prima di procedere alla valutazione del bene lo scrivente qui di seguito illustra i dati metrici adottati ed utilizzati ai fini valutativi, specificando che sono state adottate le superfici realmente commerciabili senza tener conto, quindi, degli abusi riscontrati in difformità ai titoli edilizi e non suscettibili di adeguamento/sanatoria:

Superficie lorda abitabile = mq. 136,48
Superficie lorda non resid. coperta = mq. 2,97
Superficie lorda non resid. esterna = mq. 10,27





Superficie commerciale = Superficie lorda + 30% della superficie accessoria coperta + 20% della superficie esterna = mq. 136,48 + 0,89 + mq. 2,05 = mq. 139,42 arrotondato a **mq. 140,00**

In considerazione della finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché in relazione alla tipologia del bene pignorato e delle caratteristiche di zona ove è ubicato, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio fondamentale dell'estimo basato sul **metodo comparativo**, adottando i criteri Internazionali di Valutazione (IVS) previsti per il **market comparison approach (MCA)** (metodo del confronto di mercato).

Tale metodo utilizza dei procedimenti di stima del prezzo di mercato, o del reddito degli immobili, ponendo come principio fondamentale il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili con caratteristiche simili, nonché di contratti o di prezzi o di redditi noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del *market comparison approach* sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Stante ciò lo scrivente ha compiuto tutte quelle indagini essenziali al fine di poter acquisire i dati utili per procedere alla valutazione del bene in esame, constatando che la zona offre un discreto mercato immobiliare di abitazioni di tipo civile con caratteristiche molto simili a quelle del bene pignorato.





Le indagini si sono svolte direttamente sul campo, nonché, per mera verifica indicativa consultando le banche dati dell’Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), siti internet di specifiche società immobiliari e acquisendo recenti contratti di trasferimento diritti reali.

Tali indagini hanno individuato tre beni simili, ricadenti in prossimità dell’edificio cui afferisce l’immobile oggetto di pignoramento. Un campione comparativo è stato individuato a mezzo di atto di compravendita stipulato a ottobre 2022 estratto direttamente dallo Sportello Telematico dell’Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**ved. all. n. 19**). Due campioni comparativi, invece, sono stati reperiti attraverso proposte immobiliari di mercato messe a disposizione da agenzie immobiliari di zona.

Nella rilevazione dei dati connessi agli immobili comparati, sono state individuate le seguenti caratteristiche da valutare:

- e) La superficie commerciale;**
- f) Il livello di piano;**
- g) Lo stato di manutenzione;**
- h) L’esposizione.**

Come già detto il segmento immobiliare di zona è quello di tipo civile, le unità immobiliari utilizzate come comparativi riportano il prezzo di mercato proposto e/o pagato per la vendita/acquisto della piena proprietà e sono state individuate, come detto precedentemente, in prossimità dell’edificio cui afferisce l’immobile pignorato così come meglio specificato nelle relative schede di identificazione comparativi e nelle immagini che seguono.





DATI COMPARATIVO UNITA' A	
Fonte del dato	Atto di Compravendita del 28/10/2022 rep. n. 7053, trascritto il 03/11/2022 ai nn. 52573/41811, reperito presso lo Sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di pubblicità immobiliare di Palermo.
Data della fonte	Atto del 28/10/2022
Localizzazione	Zona semicentrale del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '40 e '70 per 4/9 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Filippo Cordova n. 79
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio con ascensore composto da: un ingresso, tre camere, un'area living con cucina, quattro servizi igienici, un ripostiglio, un terrazzo e due piccoli balconi.
Servizi	-
Consistenza	182,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Primo
Esposizione	3 affacci
Stato di manutenzione	Sufficiente
Prezzo richiesto	€. 285.000,00
<p>Piano Primo H = 325 cm</p> <p>Sub. 3 Sub. 30 Via Filippo Cordova</p>	





DATI COMPARATIVO UNITA' B	
Fonte del dato	Annuncio immobiliare pubblicato da Matranga Immobiliare di Palermo sul sito internet "immobiliare.it".
Data della fonte	Annuncio del 08/04/2024
Localizzazione	Zona semicentrale del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '40 e '70 per 4/9 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Massimo D'Azeglio n. 2/c
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio con ascensore composto da: ingresso su area living, quattro stanze, una cucina (con ingresso di servizio), due servizi igienici, un corridoio, un disimpegno, due accessori e sette balconcini.
Servizi	-
Consistenza	201,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Terzo
Esposizione	3 affacci
Stato di manutenzione	ottimo
Prezzo richiesto	€. 440,000,00



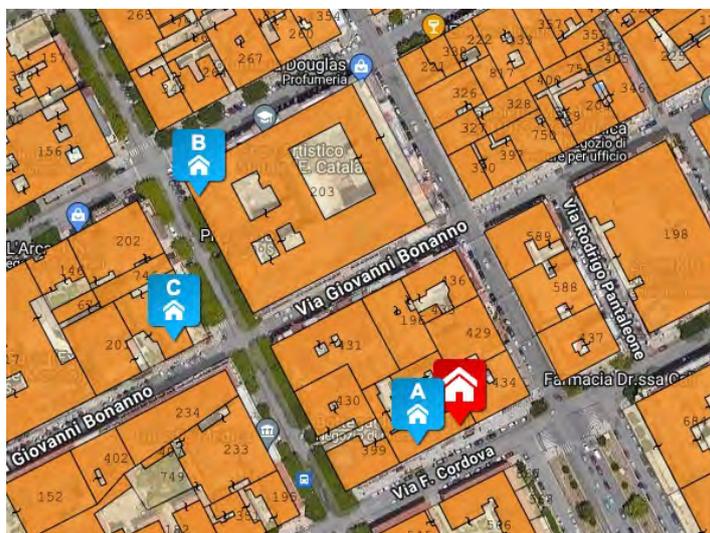


DATI COMPARATIVO UNITA' C	
Fonte del dato	Annuncio immobiliare pubblicato da Wannenes Properties di Milano sul sito internet "immobiliare.it".
Data della fonte	Annuncio del 03/05/2024
Localizzazione	Zona semicentrale del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '40 e '70 per 4/9 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Giovanni Bonanno n. 59
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio con ascensore composto da: due ingressi su disimpegni distinti, quattro camere, una cucina, due servizi igienici, due ripostigli, una piccola lavanderia, un disimpegno, una veranda a servizio della cucina e due balconi .
Servizi	-
Consistenza	255,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Sesto
Esposizione	3 affacci
Stato di manutenzione	ottimo
Prezzo di compravendita	€. 550.000,00





Inquadramento urbano dei comparabili



In virtù delle indagini effettuate è emerso che la **banca dati dell’Agenzia delle Entrate fornisce**, con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre 2023) **per la tipologia di abitazioni di tipo civile, nella zona** denominata: **“C1 - Semicentrale /SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI”**, **valori di mercato compresi tra un minimo di €. 1.400,00/mq. ad un massimo di €. 1.950,00/mq.**

Al fine di meglio comprendere il criterio di valutazione adottato si specificano, qui di seguito, le caratteristiche analitiche individuate per la valutazione:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE è ottenuta dalla somma della superficie dell’immobile al lordo delle pareti interne e perimetrali (quelle in comune al 50%), sommata a quella dei corpi accessori (s.n.r.) non comunicanti direttamente (per esempio deposito, ripostigli, caldaia) computate al 30% e sommata a quella delle superfici esterne (balconi/terrazzi/cortili) computate al 20%;

IL LIVELLO DI PIANO è corrispondente al piano in cui gli immobili si trovano;

LO STATO DI MANUTENZIONE è espresso in unità di misura, in relazione allo stato e al grado di conservazione delle strutture, delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti ecc. ecc., all’uopo sono state individuate le seguenti caratteristiche e valori numerici:





VALORE NUMERICO	NOMENCLATORE	DESCIZIONE
1	MEDIOCRE	L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione e rinnovamento/integrazione di tutti gli elementi impiantistici, nonché la sostituzione ed il rinnovamento degli elementi di rivestimento e sottofondo delle strutture orizzontali (solai) e verticali (pareti) nonché il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa.
2	SUFFICIENTE	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici (per es.: interventi di manutenzione ordinaria e/o, rinnovamento e/o sostituzione degli infissi).
3	BUONO	L'unità immobiliare manifesta buone condizioni di conservazione, seppur sono presenti lievi fenomeni di degrado che richiedono interventi di ordinaria manutenzione (tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, sistemazione degli infissi ecc. ecc.)
4	OTTIMO	Le condizioni dell'immobile sono tali da non dover richiedere alcun intervento di manutenzione se non lievi da mantenere efficienti impianti e serramenti (verifiche periodiche).

L'ESPOSIZIONE è la caratteristica che tiene in considerazione il numero di affacci/prospetti.

Si premette che sui comparabili B e C, reperiti da proposte immobiliari di annunci commerciali di recente pubblicazione, si è applicato uno sconto sul valore proposto compreso tra l'8% ed il 9% come margine sulla trattativa. Inoltre si specifica che, poiché l'immobile oggetto di valutazione è posto all'ottavo piano di un edificio dotato di ascensore che raggiunge il livello di piano settimo, è opportuno, nella valutazione dei prezzi marginali di "livello piano" tenere conto di una premiabilità dell'immobile, rispetto ai comparativi, fino alla quota di settimo piano e non fino all'ottavo che è raggiungibile esclusivamente a mezzo della scala condominiale.

Dall'elaborazione dei dati dell'immobile nonché dei comparabili si è realizzata la seguente tabella dei dati di riferimento per la valutazione.:





Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili comparativi			Unità da Valutare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato - PRZ (euro)	285 000,00	405 000,00	500 000,00	
Superficie commerciale - SUP (mq)	182,00	201,00	255,00	140,00
Livello di piano - LIV (n)	1	3	6	8
Stato di Manutenzione - STM (n)	2	4	4	4
Esposizione - ESP (n)	3	3	3	3

Indici mercantili

Indice/informazione	Dato
Saggio del livello di piano	0,005
Saggio di esposizione	0,02

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$pA = \text{€} . 285.000 \times 1,00 / 182,00 = \text{€} . 1.565,93,00 / \text{mq} .;$$

$$pB = \text{€} . 405.000 \times 1,00 / 201,00 = \text{€} . 2.041,93 / \text{mq} .;$$

$$pC = \text{€} . 500.000 \times 1,00 / 255,00 = \text{€} . 1.960,78 / \text{mq} .;$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie commerciale} = \text{€} . 2.041,93 / \text{mq} .$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie commerciale} = \text{€} . 1.565,93 / \text{mq} .$$

Il prezzo marginale per la caratteristica Superficie Commerciale è dato da:

$$\text{Prezzo medio minimo} = 1,00 \text{ mq} . = \text{€} . 1.565,93$$

Il prezzo marginale per la caratteristica di livello piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano di differenza. Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale p_{l+1} del livello di piano è pari a: $P_{l+1} = P \times I$; Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello





dell'immobile di confronto, il prezzo marginale pl-1 del livello di piano è pari a: $Pl-1 = P \times l/1+l$, nel dettaglio si ha:

$$pA = \text{€}. 285.000 \times 0,005 = \text{€}. \mathbf{1.425,00};$$

$$pB = \text{€}. 405.000 \times 0,005 = \text{€}. \mathbf{2.025,00};$$

$$pC = \text{€}. 500.000 \times 0,005 = \text{€}. \mathbf{2.500,00};$$

Il prezzo marginale per la caratteristica manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

VALORE NUMERICO	VALUTAZIONE	VALORI
1	MEDIOCRE	
2	SUFFICIENTE	€. 80.000,00
3	BUONO	€. 50.000,00
4	OTTIMO	€. 30.000,00

da 1 a 2 = €. 80.000,00 - da 2 a 3 = €. 50.000,00 - da 3 a 4 = €. 30.000,00 - da 1 a 4 = €. 160.000,00

Il prezzo marginale per la caratteristica esposizione è stimato con il saggio di variazione (l) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare in relazione al numero di affacci

$$pA = \text{€}. 285.000,00 \times 0,02 = \text{€}. \mathbf{5.700,00}$$

$$pB = \text{€}. 405.000,00 \times 0,02 = \text{€}. \mathbf{8.100,00}$$

$$pC = \text{€}. 500.000,00 \times 0,02 = \text{€}. \mathbf{10.000,00}$$

Dallo sviluppo delle operazioni connesse ad ogni caratteristica si ha la seguente tabella di valutazione:





Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili comparativi					
	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo di mercato - PRZ (euro)	285 000,00		405 000,00		500 000,00	
Superficie commerciale - SUP (mq)	140 - 182,00	-42,00	140 - 201	-61,00	140 - 255	-115,00
	mq.-42,00 x €.1565,93	-65 769,23	mq.-61,00 x €.1565,93	-95 521,98	mq. -115 x €.1565,93	-180 082,42
Livello di piano - LIV (n)	7-1	6	7-3	4	7-6	1
	1 x €. 1425,00	8550,00	4 x €. 2025,00	8100,00	1 x €. 2500	2500,00
Stato di Manutenzione - STM (n)	4-2	2	4-4	0	4-4	0
	da 2 a 4 = €.	80 000,00	0 x €. 0,00	0,00	0 x €.0,00	0,00
Esposizione - ESP (n)	3-3	0	3-3	0	3-3	0
	0 x €.5700,00	0,00	0 x €.8100,00	0,00	0 x €.10000,00	0,00
VALORI		307 780,77		317 578,02		322 417,58

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti, tale percentuale non deve superare il 5%.

Nel caso specifico la divergenza è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) / P_{min}] \times 100 = [(322.417,78 - 307.780,77) / 307.780,77] \times 100 = 4,76\% < 5,00\%$$

Il valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori finali della tabella di valutazione:

$$(\text{€. } 307.780,77 + \text{€. } 317.578,02 + \text{€. } 322.417,58) / 3 = \text{€. } 315.925,46 \text{ arrotondato ad } \text{€. } 316.000,00$$

Al valore calcolato si detraggono i costi di regolarizzazione tecnico-amministrativi le relative sanzioni e gli oneri professionali, nonché gli oneri condominiali pendenti.

OGGETTO	COSTO
Spese amministrative regolarizz. catastali	50,00 €
Oneri professionali pratiche catastali	500,00 €
Spese amministrative regolarizz. Edilizie	256,95 €
Oneri professionali pratiche edilizie	3.700,00 €
Spese per adeguamento edilizio	400,00 €
Oneri condominiali pendenti	4.797,50 €
Totale	9.704,45 €

$$\text{Prezzo} = \text{Valore} - \text{Costi} = \text{€. } 316.000,00 - \text{€. } 9.704,45 = \text{€. } 306.295,05$$

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, dal valore di mercato sopra determinato si applica una riduzione pari al 5% tenuto conto della circostanza di vendita forzata e di occupazione dell'immobile così come indicato nel decreto di nomina.

$$\text{Prezzo base d'asta} = 306.295,05 - 5\% = \text{€. } 290.980,29 \text{ arrotondato a } \text{€. } 291.000,00$$





2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nel caso indicato nel presente quesito.

3. CONCLUSIONI

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 36 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Palermo lì, 07/05/2024

L'esperto estimatore
Geom. Giuseppe Scuderi

4. ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di inizio operazioni;
2. Visura storica catasto urbano Fgl 31 p.lla 432 sub. 46;
3. Visura storica catasto terreni Fgl 31 p.lla 432;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale Fgl 31 p.lla 432 sub. 46;
6. Ispezione Ipotecaria sul Fgl 31 p.lla 432 sub. 46;
7. Atto di compravendita rep. N. 17633 del 18/11/2010;
8. Licenza Edilizia n. 131 del 1957;
9. Licenza Edilizia n. 48 del 1958;
10. Certificato di Agibilità;
11. Istanze di Condono Edilizio L. 326/03 prot. 13287 e 13288 del 31/03/2004;
12. Istanze di accesso atti;
13. Certificato di destinazione urbanistica;
14. Grafici allegati alla L.E. del 1957;
15. Planimetria catastale di primo impianto del 1977;
16. Aerofotogrammetria S.A.S. – volo del 1968;
17. Esito istanza usi civici;
18. Copia delle tabelle millesimali;
19. Atto di compravendita utilizzato per il comparativo di stima “ ”





GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

20. Documentazione fotografica;
21. Rappresentazione grafica planimetrica dello stato di fatto rilevato dell'u.i.;
22. Rappresentazione grafica planimetrica dello stato originario dell'u.i.;
23. Rappresentazione grafica planimetrica riproduzione dell'elaborato allegato alla domanda di condono edilizio.

36

Data 09/05/2024

FIRMA

