

D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
PROC N. 229-2020

PROMOSSO DALLA

MARATHON SPV S.R.L. (E PER ESSA DALLA HOIST ITALIA S.R.L.)

NEI CONFRONTI DI

"A¹"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 1

(P.TI 1 E 2 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

**APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA FRANCESCO MARIA ALIAS N. 6, IDENTIFICATO NEL FG 40
DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 2441 SUB 49**
**POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN PALERMO, VIA FRANCESCO MARIA ALIAS N. 6, IDENTIFICATO NEL
FG 40 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 2441 SUB 6**

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LIVIO MANGIARACINA



¹ Il nominativo dell'esecutato è omissso nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati sensibili



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
PROCEDIMENTO N. 229/2020 R. G. ES.
PROMOSSO DALLA MARATHON SPV S.R.L. (E PER ESSA DALLA HOIST
ITALIA S.R.L.)
NEI CONFRONTI DI "A"
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 1 - APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA FRANCESCO MARIA ALIAS N. 6,
IDENTIFICATO NEL FG 40 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 2441 SUB 49
POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN PALERMO, FRANCESCO MARIA ALIAS N. 6,
IDENTIFICATO NEL FG 40 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 2441 SUB 6

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 30 agosto 2021 il Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, formulandomi i quesiti riportati nella "Sezione A" del decreto di nomina, cui rinvio per una puntuale elencazione.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono



pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per l'immobile indicato come **Lotto 1** e riportato ai **p.ti 1 e 2 dell'atto di pignoramento** da cui trae origine la procedura esecutiva n. 229-2020.

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 10.08.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 01.10.2020 ai nn. 39503/27937, con il quale è stato sottoposto a pignoramento lo “... 1) appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Francesco Maria Alias n. 6, composto da cinque vani e mezzo catastali. Censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 40, particella 2441 subalterno 49 ... 2) locale garage² sito in Palermo, via Francesco Maria Alias n. 6, della consistenza di metri quadrati tredici. Censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 40, particella 2441 subalterno 6 ...”.

3. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari “aspetti economici” quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in

² Si tratta in realtà di un posto auto scoperto



considerazione è quello del “**più probabile valore di mercato**”, cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

Dopo aver determinato il più probabile valore di mercato, con i criteri prima esposti, ho determinato il prezzo da porre a base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di



mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750³, in base al quale, se ed in quanto applicabili, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;

³ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ho ritenuto utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente UNI 10750



- contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;
- b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:
 - anno di costruzione;
 - tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
 - livello estetico e qualità architettonica;
 - livello di piano, esposizione, luminosità;
 - superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
 - razionalità distributiva degli spazi interni;
 - servizi ed impianti tecnologici;
 - finiture;
 - pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
 - servizi e comproprietà condominiali;
 -
 - destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri "... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...”.*

5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

Preliminarmente ho acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata.



Alla presenza e con l'ausilio del Custode Giudiziario, in data 10 dicembre 2021 ho effettuato l'accesso sopralluogo, durante il quale ho effettuato i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento staggito e del locale garage.

Ho poi acquisito gli atti di provenienza del bene e, presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Palermo, ho presentato una specifica istanza di accesso atti.

Con la comunicazione a mezzo pec del 23.11.2022 l'Amministratore di condominio, riscontrando parzialmente la mia richiesta di documentazione, mi ha trasmesso il regolamento di condominio e le tabelle millesimali; nulla mi è stato trasmesso in relazione alla posizione debitoria dell'esecutato, anche con riferimento alle quote condominiali di natura ordinaria e straordinaria.

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

6.1 PROVENIENZA

I beni oggetto della presente relazione sono un appartamento ed un locale garage di proprietà del debitore in forza dei seguenti titoli:

- Con l'atto di "Assegnazione in proprietà di alloggio sociale" n. 52252 di rep., rogato dal Notaio Alfredo Morreale il 27.02.1998 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo il 17.03.1998 al n. 2649 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Palermo il successivo giorno 20 ai nn. 8151/6930 il Presidente della

ha assegnato al debitore (coniugato ed in regime di comunione legale dei beni) “... le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Palermo nella via F.sco Maria Alias n. 6 e precisamente [lo] appartamento sito al piano primo, scala A, interno 3, composto da quattro vani, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, confinante da due lati con la corte comune, da un lato con proprietà e da un lato con vano scala ed appartamento complanare [compresa la cantina sita al piano cantinato composta da un unico vano confinante con il corridoio di disimpegno, con . Detti immobili figurano al NCEU di Palermo alla partita 206233, foglio 40 particella 2441 sub. 49, via F. Maria Alias n. 6 scala A, interno 3, piano primo-S1 ... posto auto al piano terra di circa metri quadrati tredici ... censito al NCEU di Palermo alla partita 206233, foglio 40 particella 2441 sub. 6 ...”.

- Con l'atto di compravendita n. 4026 di rep., rogato dal Notaio Francesco Paolo Castellana il 07.07.2011 (cfr. all.to 2), registrato a Palermo il 13.07.2011 al n. 13177 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo giorno 14 luglio ai nn. 35959/25724 il debitore ha acquistato dal proprio coniuge la quota del 50% dell'immobile.

6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che:

- l'**appartamento** oggetto della presente risulta oggi accertato al N.C.E.U. del



Comune di Palermo, nel **foglio 40**, dalla **particella 2441 sub 49** che identifica un immobile con indirizzo "... *Via Francesco Maria Alias n. 6, piano 1-S1 interno 3 scala A ...*", classato in categoria A/2 (abitazioni civili), in casse 7^a e con la consistenza pari a 5,5 vani, una superficie catastale di mq 124 in testa all'esecutato con la "... *proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni ...*"

- il **posto auto** risulta oggi accertato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel **foglio 40**, dalla **particella 2441 sub 6** che identifica un immobile con indirizzo "... *Via Francesco Maria Alias n. 6, piano T ...*", classato in categoria C/6 (autorimessa), in casse 3^a e con la consistenza pari a 13 mq, una superficie catastale di mq 13 in testa all'esecutato con la "... *proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni ...*"
- il mappale al NCT correlato all'edificio in cui insiste l'immobile, è identificato dalla p.lla 2441 del fg 40 del Catasto Terreni;

(cfr. visure all.ti 3 e 4, elaborato planimetrico all.to 5 ed estratto di mappa all.to 6).





6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICAZIONE URBANISTICA

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia del complesso edilizio in cui insistono i beni pignorati, dalle ricerche effettuate è emerso quanto di seguito.

Con la Concessione edilizia n. 75 del 19.02.1990 (cfr. all.to 7) sono stati autorizzati i lavori di realizzazione dell'intero complesso edilizio.

In data 22.10.1991 la Commissione Edilizia Comunale ha approvato il progetto di variante alla Concessione edilizia.

Con il certificato di abitabilità prot 12480/3204/98 del 13.10.1999 (cfr. all.to 8) è stato dichiarato abitabile, tra gli altri, l'appartamento ubicato al “... piano primo ... porta di fronte a sinistra e a sinistra nel pianerottolo di arrivo ... composto da salone, due stanze, cucina, due wc e spazio di disimpegno ...”.

Con il certificato di destinazione urbanistica prot. AREG/1390145/2022 del 7.11.2022 (cfr. all.to 9) l'Ufficio Pianificazione del Territorio del Comune di Palermo ha certificato che “... la particella 2441 del foglio di mappa 40 ricade per la maggior parte in “zona territoriale omogenea B3” ... e per la minima parte in “zona territoriale omogenea A2” ... ricade per la maggior parte all'interno dell'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi ... “area con livello di Rischio medio – R2” ... “area con livello di Pericolosità bassa – P1” ...”.



7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come già scritto, in data 10 dicembre 2021, alla presenza del Custode Giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

Gli immobili staggiti nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione ed indicato ai p.ti 1 e 2 dell'atto di pignoramento sono un appartamento identificato catastalmente nel **foglio 40** del N.C.E.U. di Palermo dalla **p.lla 2441 sub. 49** con cantina di pertinenza (cfr. planimetria catastale all.to 10) ed un posto auto scoperto identificato catastalmente nel **foglio 40** del N.C.E.U. di Palermo dalla **p.lla 2441 sub. 6** (cfr. planimetria catastale all.to 11).

L'appartamento è ubicato al primo piano della "Scala A" dell'edificio individuato toponomasticamente dal civico n. 6 della via Francesco Maria Alias, a Palermo.

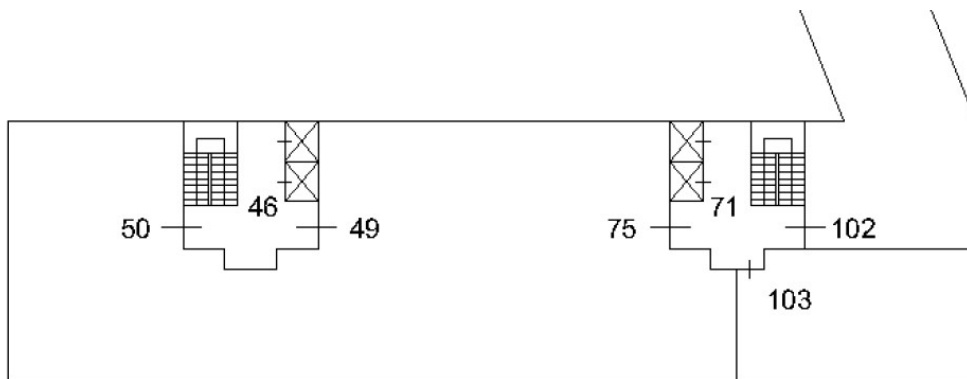
L'edificio condominiale si sviluppa per dieci livelli fuori terra, oltre piano cantinato e che ricade nella zona periferica ad ovest dell'abitato di Palermo, nel quartiere denominato "Uditore".





Il fabbricato è servito verticalmente, per ciascuna scala, anche da una coppia di ascensori.

L'abitazione identificata con il sub 49 è quella a sinistra sbarcando al pianerottolo di primo piano.



PIANO PRIMO

L'appartamento è dotato di una doppia porta d'ingresso; dalla prima si accede al salone, mentre dalla seconda si accede alla cucina.

Il salone è servito da un balcone con affaccio sullo spazio esterno condominiale.

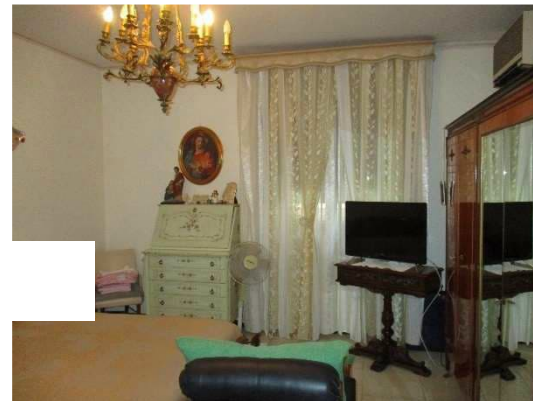
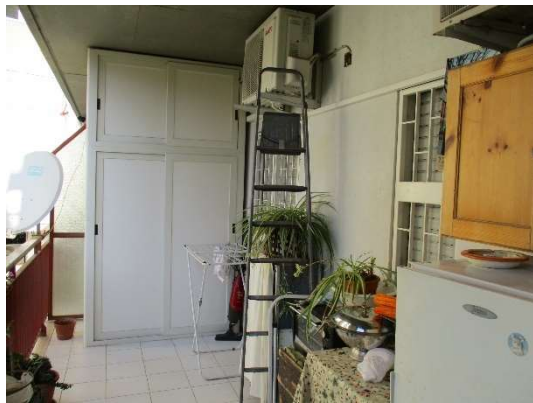
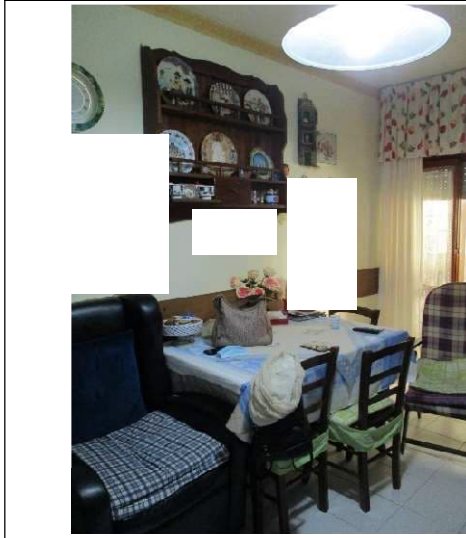


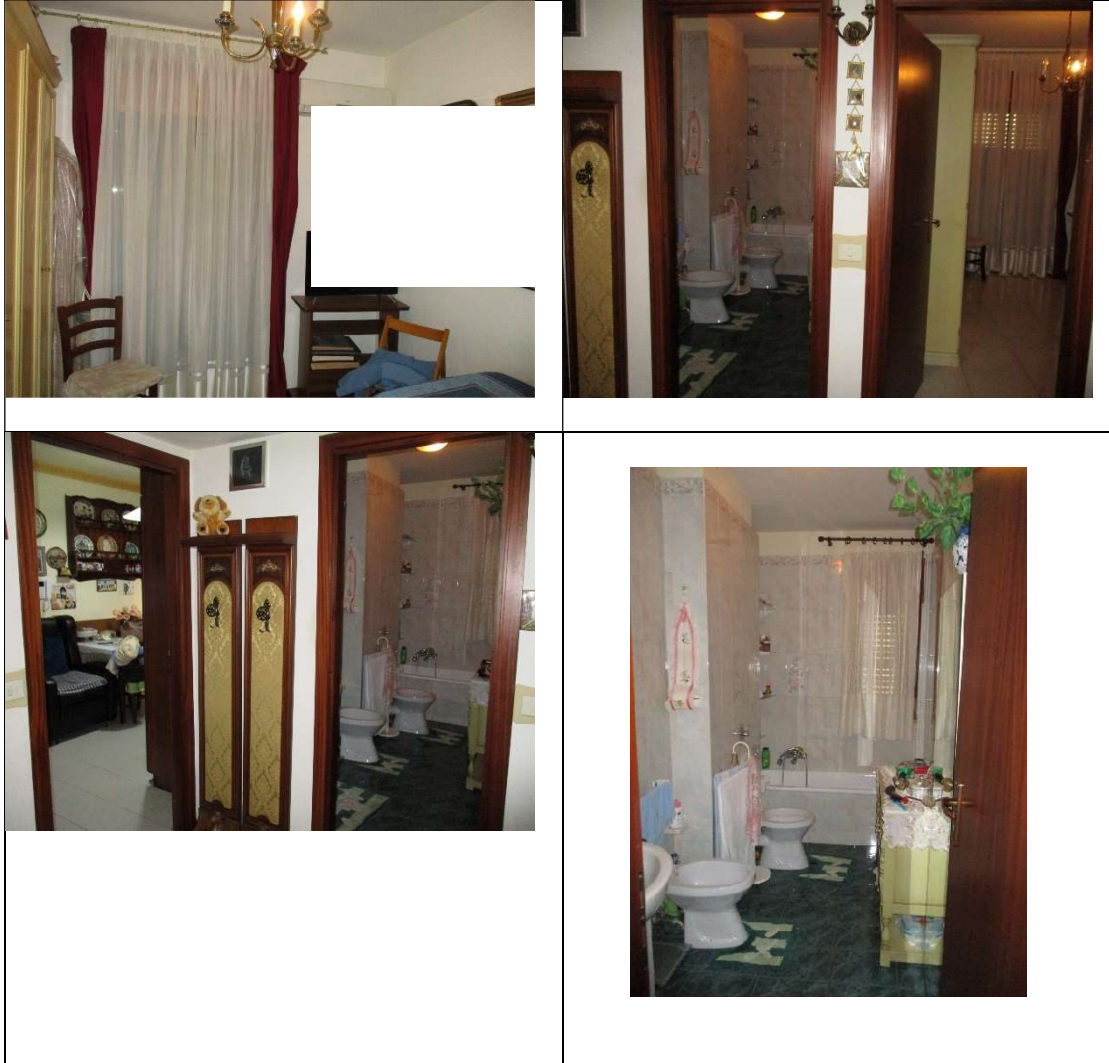
Un disimpegno distribuisce la cucina, servita da un balcone, un servizio w.c. ed una camera prospicienti il retro dell'edificio, ed un secondo w.c. (privo di aperture) ed una seconda camera con affaccio sul prospetto principale.



D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

Pagina 16 di 30





Nel balcone a servizio della cucina è stato realizzato un secondo lavabo ed un punto con piano cottura; trattandosi di una modifica della destinazione d'uso specifica e non essendo regolarizzabili, nella stima del valore di mercato ho detratto il costo per la messa in pristino, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con piastrelle di ceramica e zoccolino battiscopa perimetrale; pavimentazione differenziata negli ambienti w.c.



Le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco e tinteggiati con idropittura, tranne che all'interno dei servizi e della cucina, le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

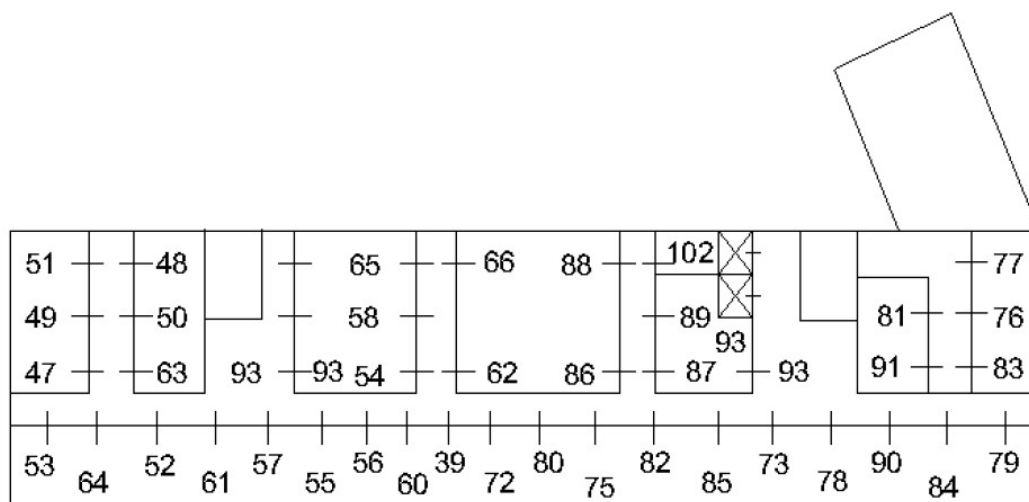
Gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia e, per quanto verificabile nel corso del sopralluogo, sono risultati funzionanti; di nessuno degli impianti ho rinvenuto, nei fascicoli edilizi, la certificazione di conformità.

Gli infissi esterni in legno con vetro a lastra singola, dotati di persiane avvolgibili in pvc; a protezione dell'appartamento sono state installate delle grate metalliche apribili.

Le porte interne sono in legno tamburato.

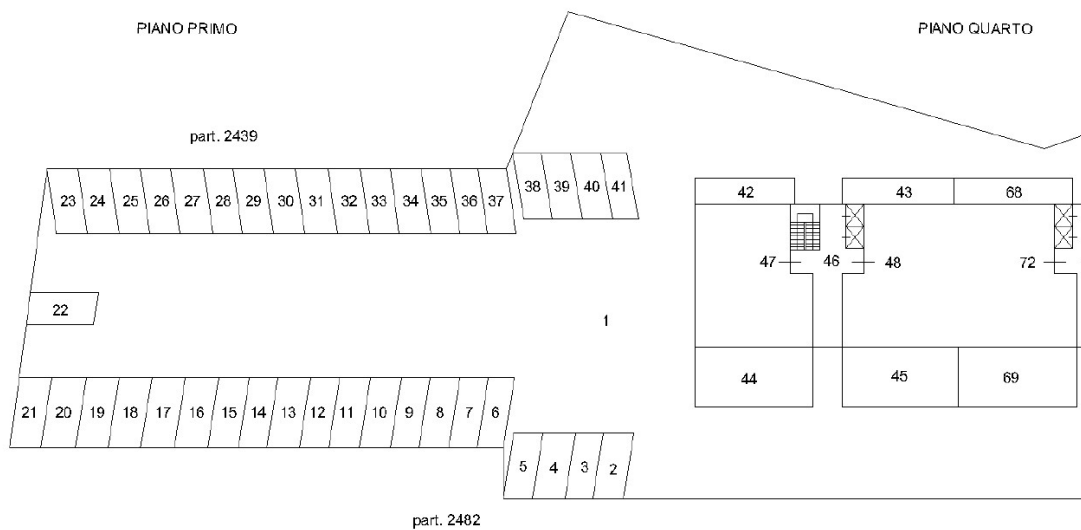
L'appartamento, alla data dell'accesso, era in ordinario stato di manutenzione, senza evidenti situazioni di ammaloramento che potessero ritenersi significative ai fini della valutazione.

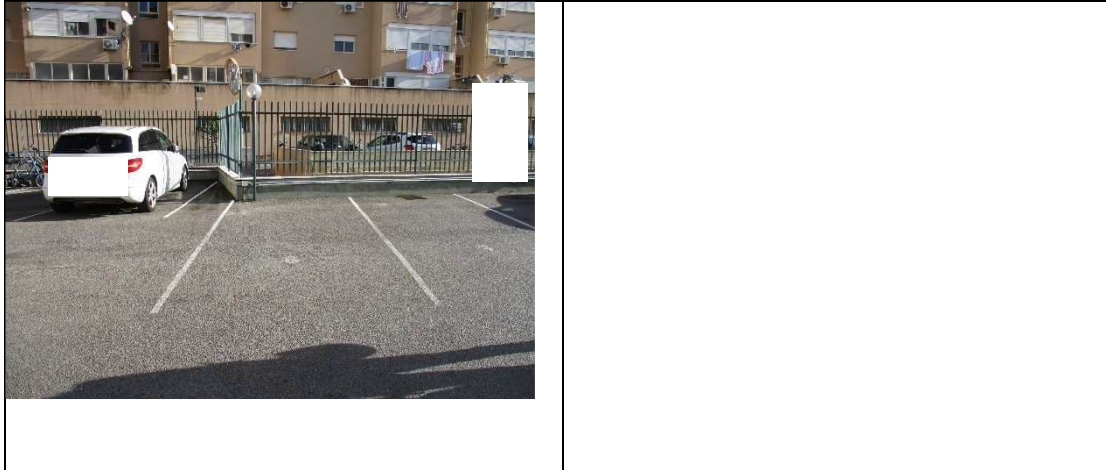
La cantina, costituita da un vano deposito di circa 6 mq, è ubicata al piano interrato ed è accessibile dal corpo scala interno.





Il posto auto scoperto, identificato dalla p.lla 2441 sub. 6, è ubicato all'interno dell'area esterna condominiale, ed è localizzato da una perimetrazione a terra con l'indicazione del numero "6".





La distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme con quella rappresentata nella planimetria catastale.

Dall'esame dei grafici a corredo del progetto ultimo approvato non risultano difformità distributive rispetto a quanto rilevato sui luoghi.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ordinarie condizioni d'uso.

L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso ed occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

8. CONCLUSIONI E RISPOSTA AI QUESITI

Con il provvedimento del 30 agosto 2021 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, incaricandomi di effettuare le indagini e gli accertamenti tecnici secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.



La presente riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo base d'asta (assunto pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito della procedura esecutiva) dei beni di cui ai p.ti 1 e 2 dell'atto di pignoramento all'origine della procedura esecutiva n. 229-2020.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:

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

Il diritto reale oggetto di pignoramento è la **piena proprietà** dell'appartamento identificato, nel **foglio 40** del NCEU di Palermo, dalla **p.lla 2441 sub 49** con annessa cantina, e del **posto auto scoperto** identificato, nel **foglio 40** del NCEU di Palermo, dalla **p.lla 2441 sub 6**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella titolarità del debitore.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli relativi ai beni di proprietà del debitore.

Il raffronto tra l'ortofoto e la mappa catastale è riportato al paragrafo 6.2 della presente.



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

I beni che costituiscono il **Lotto 1**, di cui ai p.ti 1 e 2 dell'atto di pignoramento, sono un appartamento sito in Palermo, ubicato al primo piano dell'edificio con accesso dal civico n. 6 di Via Francesco Maria Alias, identificato, nel fg 40 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 2441 sub 49 con annessa cantina ed un posto auto scoperto identificato, nel fg 40 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 2441 sub 6.

I beni sono ubicati nella zona periferica ad ovest della Città, discretamente dotata di servizi e trasporti pubblici.

Con riferimento alle dotazioni condominiali, l'art. 3 del "Regolamento di Condominio" trasmesso dall'Amministratore Condominiale p.t. individua le "Proprietà comuni ai condomini".

L'appartamento confina su due lati con area esterna condominiale, con l'unità immobiliare identificata con il sub. 50 e con l'unità immobiliare identificata con il sub. 75.

La cantina confina con la corsia di disimpegno, con altra cantina identificata con il sub. 51 e con altra cantina identificata con il sub. 47.

Il posto auto confina con altro posto auto identificato con il sub. 5 e con altro posto auto identificato con il sub 7.

La superficie commerciale dell'appartamento e della cantina annessa è pari a circa mq 125 circa, dei quali mq 112 circa relativi alla superficie coperta del piano primo, mq 7



circa relativi alla superficie commerciale dei balconi (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale), mq 6 circa relativi alla superficie commerciale della cantina (calcolati con una incidenza del 50% rispetto alla superficie reale).

La superficie commerciale del posto auto scoperto è pari a mq 13.

Nel corso delle operazioni di consulenza non mi è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento, il cui costo è stimabile in € 200,00.

Le fotografie degli immobili sono allegare alla presente, unitamente alle planimetrie catastali ed allo stralcio dei grafici del progetto autorizzato.

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

I beni che costituiscono il **Lotto 1**, di cui ai p.ti 1 e 2 dell'atto di pignoramento, sono un appartamento sito in Palermo, ubicato al primo piano dell'edificio con accesso dal civico n. 6 di Via Francesco Maria Alias, identificato, nel fg 40 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 2441 sub 49 con annessa cantina ed un posto auto scoperto identificato, nel fg 40 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 2441 sub 6.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli riportati nelle visure estratte dall'Agenzia delle Entrate.

All'esito del sopralluogo non ho rilevato difformità distributive tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

Ho però rilevato l'esecuzione di modifiche sul balcone a servizio della cucina i cui



costi di messa in pristino sono stati valorizzati per il calcolo della stima del valore da porre a base d'asta.

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

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo, via Francesco Maria Alias n. 6, piano 1 Scala A, composto da cucina-pranzo, salone, due camere, due w.c., con cantina di pertinenza posta al piano scantinato, identificati nel fg 40 del NCEU di Palermo p.lla 2441 sub. 49, e posto auto scoperto identificato nel fg 40 del NCEU di Palermo p.lla 2441 sub. 6.

L'appartamento confina su due lati con area esterna condominiale, con l'unità immobiliare identificata con il sub. 50 e con l'unità immobiliare identificata con il sub. 75.

La cantina confina con la corsia di disimpegno, con altra cantina identificata con il sub. 51 e con altra cantina identificata con il sub. 47.

Il posto auto confina con altro posto auto identificato con il sub. 5 e con altro posto auto identificato con il sub 7.

Il complesso edilizio in cui insiste, al primo piano, l'appartamento è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 75 del 19.02.1990 ed è stato dichiarato abitabile con il certificato di abitabilità prot 12480/3204/98 del 13.10.1999.

PREZZO BASE D'ASTA € 145.000,00;



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

Il bene è pervenuto al debitore in forza dell'atto di "Assegnazione in proprietà di alloggio sociale" n. 52252 di rep., rogato dal Notaio Alfredo Morreale il 27.02.1998, registrato a Palermo il 17.03.1998 al n. 2649 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo giorno 20 ai nn. 8151/6930, ed in forza dell'atto di compravendita n. 4026 di rep., rogato dal Notaio Francesco Paolo Castellana il 07.07.2011, registrato a Palermo il 13.07.2011 al n. 13177 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo giorno 14 luglio ai nn. 35959/25724.

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

I beni di cui al Lotto 1 fanno parte di un edificio realizzato in forza in forza della Concessione edilizia n. 75 del 19.02.1990 ed è stato dichiarato abitabile con il certificato di abitabilità prot 12480/3204/98 del 13.10.1999.

L'appartamento, come riportato nel paragrafo precedente, non presenta difformità distributive rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo edilizio ed alla planimetria catastale aggiornata.

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



L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso ed occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

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

Dall'esame della documentazione in atti non risultano trascrizioni relative ad ulteriori procedure esecutive né trascrizioni di domande giudiziali civili relativi al bene pignorato.

Con riferimento al regolamento condominiale, ho allegato quanto trasmesso dall'Amministratore di Condominio.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Le informazioni relative alle spese di gestione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile, comprese le quote non pagate, non mi sono state comunicate



dall'Amministratore di condominio, sebbene richieste.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'appartamento in argomento, ubicato al sesto e settimo piano dell'edificio identificato toponomasticamente dal civico n. 3 di via Ferdinando Di Giorgi a Palermo, ricade nella zona periferica dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale e commerciale, discretamente dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo ha destato un modesto interesse per il mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750-2005, possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [buono, buoni]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in stasi]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- *anno di costruzione;* [anno di ultimazione 1977]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [ordinario/ordinaria]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [sesto-settimo/ottima/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi dati di seguito]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [buona]



- servizi ed impianti tecnologici; [completi-privi di certificazione]
- finiture; [ordinarie]
- pertinenze ...; [nessuna]
-
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...” [residenziale/buona].

Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005 e dal DPR 138/98, ho determinato la superficie commerciale dell'appartamento e della cantina annessa, che è risultata pari a circa mq 125 circa, dei quali mq 112 circa relativi alla superficie coperta del piano primo, mq 7 circa relativi alla superficie commerciale dei balconi (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale) e mq 6 circa relativi alla superficie commerciale della cantina (calcolati con una incidenza del 50% rispetto alla superficie reale); la superficie commerciale del posto auto scoperto è pari a mq 13.

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita⁴ di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione comparabile con l'immobile staggito.

Nella tabella seguente ho riportato alcuni degli annunci immobiliari consultati, riportando i dati di riferimento più significativi:

Agenzia	via	piano	sup.	prezzo richiesto	€/mq
VB Immobiliare	Mammana	R	104	135 000,00 €	1 298,08 €
Varore Casa Imm.re	Mammana	R	140	200 000,00 €	1 428,57 €

⁴ Per ciò che attiene le valutazioni espone nelle "proposte di vendita" ho tenuto conto della riduzione fisiologica durante la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, stimabile in circa il 10%-15%.



CasaSmart	Magnasco	9	90	100 000,00 €	1 111,11 €
Grimaldi	Uditore	7	134	210 000,00 €	1 567,16 €
					1 351,23 €

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del complesso immobiliare), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo^{5,6}, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, dell'annessa cantina e del posto auto scoperto da porre a base d'asta può essere stimato pari a $[(mq\ 125 \times \text{€}/mq\ 1.200,00^7 \times 0,95^8 + mq\ 13 \times \text{€}/mq\ 450,00^9 \times 0,95^{10} - \text{€}\ 3.000,00^{11}]$ **€ 145.000,00** in c.t.

⁵ I prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti nella fascia periferica-suburbana del Comune di Palermo, in zona Badia-Uditore, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da € 1.050,00 a € 1.450,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo secondo semestre 2023; nel 2024 il Borsino Immobiliare, per abitazioni civili in buono stato, ha pubblicato quotazione comprese in un intervallo che va da €/mq 1.050,00 ad €/mq 1.560,00 circa;

⁶ I prezzi specifici per posti auto scoperti, ricadenti nella fascia periferica-suburbana del Comune di Palermo, in zona Badia-Uditore, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel 2024, compresi in un intervallo che va da € 350,00 a € 500,00 circa per ogni mq;

⁷ Nella scelta del parametro ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, del livello di piano, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive, dell'offerta immobiliare rilevata dalle indagini di mercato e dei prezzi di vendita proposti dagli operatori economici del settore;

⁸ Coefficiente riduttivo per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva

⁹ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dell'appetibilità della zona, della facilità di parcheggio e dell'interesse a ricercare un posto auto all'interno del complesso residenziale;

¹⁰ Coefficiente riduttivo per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva

¹¹ Costo stimato per la rimozione delle irregolarità accertate;



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

I beni che compongono il Lotto 1 sono stati pignorati per intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La certificazione di stato civile ed il certificato di stato di famiglia del debitore sono allegati alla presente.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 30 Luglio 2024

L'esperto
(ing. Marco D'Addelfio)

