

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.Es. 421/2019**

(Siena NPL 2018 s.r.l contro

████████████████████ )

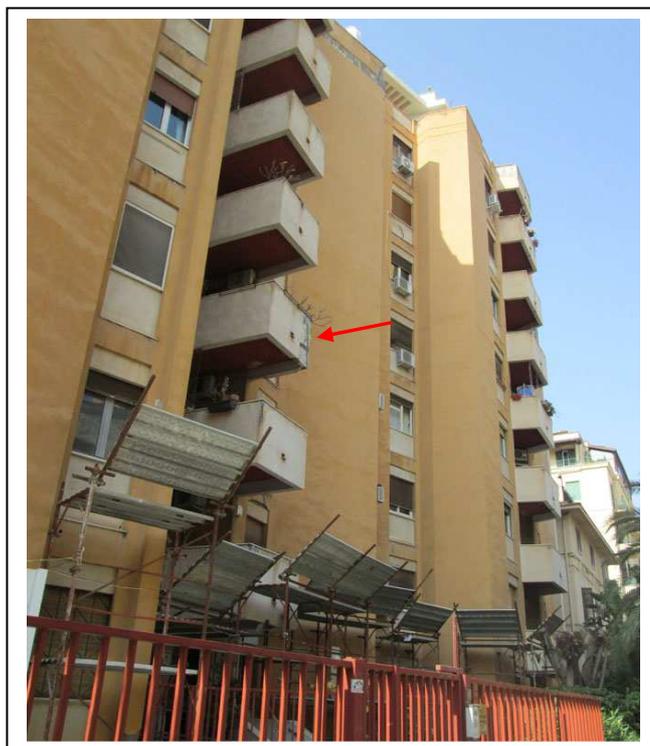
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito nel Comune di Palermo,  
viale Regina Margherita n. 9

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 51, particella 1055, sub. 7)



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO**



## INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESTITI	
3.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 6
3.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 16
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 20
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 20
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 21
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 23
3.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> <i>- oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> <i>- oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 24
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 25
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 25
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 25
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 26
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 36
4. INDICE ALLEGATI	pag. 36



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 421/2019

### LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

#### 1. PREMESSA

Con decreto del 5 dicembre 2020, notificato in data 7 dicembre 2020, la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.es. 421/2019 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 10 dicembre 2020 la scrivente ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

#### 2. OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla sottoscritta e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente Siena NPL 2018 s.r.l. al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Marco Di Vita, ha compilato la scheda di verifica inerente il bene oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 27 gennaio 2021.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- il pignoramento R.G.Es. 421/2019 è stato trascritto in data 02/10/2019 ai nn. 43157/33361 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED] e ha interessato il 100% del diritto di piena proprietà del bene di cui risulta titolare l'esecutato.
- il titolo esecutivo in forza del quale è stato pignorato il bene è l'atto di mutuo fondiario del 07/05/2003, Notaio Gabriella Lupo, rep. 13120, stipulato tra Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e [REDACTED], registrato a Palermo e spedito in formula esecutiva il 21/05/2003 (con contestuale iscrizione di ipoteca volontaria sul bene pignorato iscritta il 09/05/2003 ai nn. 19294/3026); successivo atto di erogazione e quietanza finale di mutuo del 13/11/2003, Notaio Gabriella Lupo, rep. 13510, stipulato tra Banca Monte dei Paschi di Siena



S.p.A. e [REDACTED], registrato il 22/11/2003 e spedito in formula esecutiva il 31/05/2004

- nel fascicolo telematico risulta, fino a data odierna, il seguente atto di intervento:

- Riscossione Sicilia S.p.A., Agente della Riscossione per la Provincia di Palermo, con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato nella procedura esecutiva R.G.Es. 421/2019 è il seguente:

**Appartamento sito in Palermo, viale Regina Margherita n. 9, piano terzo, scala B, int. 13, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 51, particella 1055, sub. 7, cat. A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132,00 mq.**

Con riguardo al profilo dei **diritti reali** indicati nel pignoramento, si rappresenta che è stato pignorato il 100% del diritto piena proprietà di cui risulta titolare il sig. [REDACTED].

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde all'effettivo diritto reale come risultante dai titoli di proprietà trascritti presso i PP.RR.II.

Con riguardo ai **dati di identificazione catastale** indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nella visura catastale storica eccetto l'indicazione della scala condominiale. Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché in tutti gli atti di provenienza del bene risulta, infatti, riportata scala A mentre nella visura catastale storica e nell'elenco immobili risulta indicata la scala B.

Per quanto riguarda la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni, si rappresenta che dalla visura catastale storica risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata insiste su terreni censiti al N.C.T. di Palermo, foglio 51, p.lle 1052, 1054, 1055, 1350. Tuttavia, dalla consultazione del portale Stimatrix ForMaps in cui si può osservare la sovrapposizione tra foto aerea e foglio di mappa, la scrivente ha verificato che l'edificio di viale Regina Margherita n. 9 insiste sulle sole particelle di terreno 1052 e 1055 (fig. 2), circostanza, peraltro, desumibile anche dalla disamina dei grafici di progetto allegati alla licenza edilizia.

Nel foglio di mappa, tuttavia, è riportata la sagoma dei precedenti edifici insistenti sulle suddette particelle mentre l'edificio di cui fa parte il bene pignorato non risulta rappresentato in mappa (fig. 1).



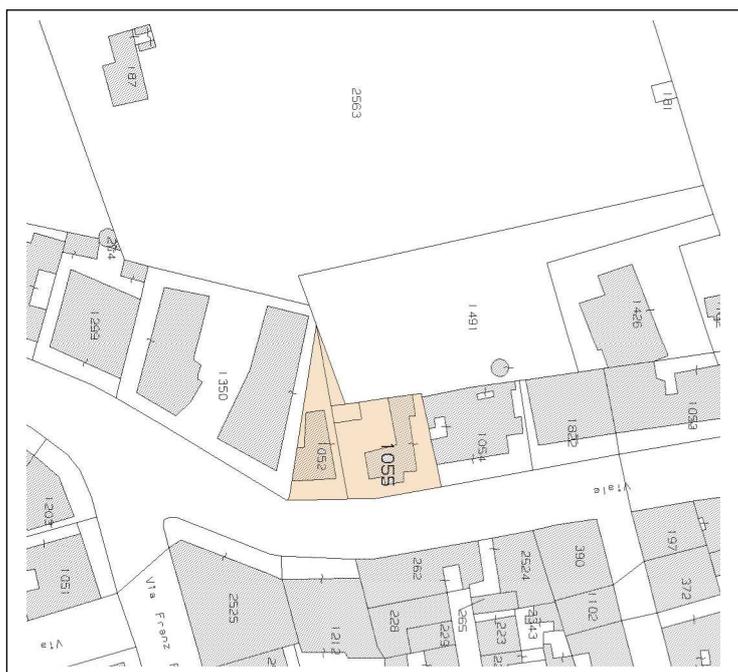


Fig. 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione delle particelle 1052 e 1055 del foglio 52 in cui ricade l'edificio di viale Regina Margherita n. 9 di cui fa parte il bene pignorato



Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Con il cerchio rosso è indicata l'ubicazione dell'edificio di viale Regina Margherita n. 9



Fig. 3. Aerofoto tratta da Google Earth. Con il cerchio rosso è indicata l'ubicazione dell'edificio di viale Regina Margherita n. 9

Per quanto riguarda i confini, il bene pignorato confina a nord-ovest e sud-ovest con spazio esterno condominiale e con altra unità immobiliare del medesimo edificio e di altrui proprietà; a nord-est confina con corpo scala condominiale e con altra unità immobiliare dello stesso edificio appartenente a terzi; a sud-est si apre su viale Regina Margherita.

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

#### **LOTTO UNICO**

E' individuato un unico lotto di vendita corrispondente all'unico bene pignorato nella presente procedura esecutiva R.G.Es. 421/2019.

Si tratta di un'abitazione di tipologia civile (categoria A/2) ubicata al terzo piano di un edificio condominiale di dieci livelli fuori terra e piano seminterrato edificato negli anni Sessanta del secolo scorso.



### Caratteristiche e destinazione della zona

L'edificio è situato nel quartiere denominato "Olivuzza", in una parte del tessuto nord-occidentale della città sviluppatosi extra moenia tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento e compreso tra le vie Dante, Corso Finocchiaro Aprile, Piazza P.pe di Camporeale e Piazza Sacro Cuore.

Il quartiere è legato al nome e alla storia di alcune prestigiose famiglie della borghesia imprenditoriale palermitana di fine secolo come i Florio ed i Whitaker che qui fecero realizzare alcune delle più importanti dimore dell'architettura Liberty palermitana che ancora oggi è possibile ammirare come, ad esempio, Villa Malfitano-Whitaker in via Dante, sede della Fondazione Whitaker, immersa in uno splendido giardino di 9 ettari; Villino Florio in viale Regina Margherita; Palazzo Wirz-Florio in piazza Sacro Cuore. Sempre in via Dante si distinguono altri esempi di architetture del Liberty palermitano come villa Virginia e Villino Favalaro, quest'ultimo progettato dall'architetto Giovan Battista Filippo Basile e completato dal figlio Ernesto Basile.

A circa 300 metri di distanza da viale Regina Margherita, in direzione sud-ovest, si aprono i Cantieri Culturali alla Zisa, un grande e importante polo culturale della città costituito dall'insieme dei padiglioni delle ex fabbriche Ducrot dove, al tempo della Bella Epoque, venivano prodotti i raffinati mobili che adornavano gli edifici Liberty di Palermo e delle città europee, oltre le navi dei Florio. Tali padiglioni, restaurati e restituiti alla fruizione dei cittadini, ospitano oggi attività teatrali, cinematografiche, musicali ed esposizioni di arte contemporanea e sono, altresì, sede dell'Institut Français de Palerme, del Goethe-Institut e dell'Istituto Gramsci Siciliano. All'interno dei capannoni Ducrot ha sede anche la sezione palermitana della Scuola Nazionale di Cinema - Centro Sperimentale di Cinematografia.

A breve distanza dai Cantieri Culturali è possibile ammirare il Castello della Zisa con il suo vasto parco, splendida testimonianza dell'architettura palaziale islamico-fatimita fondata dal re normanno Guglielmo I nel 1165 e completata dal figlio Guglielmo II, oggi inserita nel percorso arabo-normanno patrimonio dell'Unesco.

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico, la zona è caratterizzata prevalentemente da un tessuto urbano compatto costituito da edifici otto-novecenteschi di quattro-cinque elevazioni fuori terra aggregati attorno a corti interne a formare isolati urbani.

All'interno degli isolati, la continuità della cortina edilizia otto-novecentesca è interrotta in modo puntuale da edifici condominiali multipiano realizzati intorno agli anni sessanta-settanta del secolo scorso.

La zona, molto centrale, è dotata di tutti i servizi pubblici e del settore terziario ed è molto servita dal punto di vista merceologico e dei trasporti. Nella via Regina Margherita e nelle vie limitrofe



sono presenti, inoltre, istituti scolastici e presidi sanitari.

Per quanto concerne i collegamenti con il resto della città, la via Dante, direttrice di espansione della città otto-novecentesca verso la campagna occidentale, costituisce la principale via di comunicazione con i quartieri Zisa e Noce in direzione ovest nonché, verso est, con Piazza Politeama e il tessuto urbano ottocentesco sviluppatosi fuori dal circuito murario del centro storico lungo la via Ruggero Settimo e la via Libertà.

Il collegamento con il centro storico e con la zona del Tribunale e con il Teatro Massimo avviene, invece, tramite l'asse viario di Corso Finocchiaro Aprile.

Per quanto riguarda le prescrizioni di PRG, l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su particelle ricadenti in zona territoriale omogenea B0a.

*"Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:*

*a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"...*omissis... (art. 6, comma 1 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

*Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 "... gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (art. 7, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).*

### Caratteristiche dell'edificio

Come già precisato, l'edificio di viale Regina Margherita n. 9 di cui fa parte il bene pignorato è un fabbricato a destinazione residenziale edificato negli anni sessanta del secolo scorso. E' costituito da dieci elevazioni fuori terra più un piano seminterrato dove sono ubicati il locale autoclave, la caldaia condominiale e alcuni box e locali deposito. Il piano scantinato è accessibile da una rampa carrabile con ingresso dal civico n. 7 di Viale Regina Margherita.

Gli ultimi due livelli dell'edificio, attico e superattico mansardato, risultano arretrati rispetto al filo della facciata principale su viale Regina Margherita.

L'impaginato di questo fronte si presenta piuttosto articolato, caratterizzato dall'alternarsi di parti arretrate e parti sporgenti che creano un gioco di ombre e luci accentuato anche dalla presenza di tre file di balconi aggettanti con parapetto in muratura (foto 1-2).



Il contrasto cromatico tra il bianco dei parapetti dei balconi e il colore ocre del fondo della facciata contribuisce ad esaltare lo schema dinamico e articolato del prospetto.

Lo stesso dinamismo si ritrova nel fronte posteriore il quale si affaccia su uno spazio aperto condominiale confinante con il grande giardino della villa del Duca di Serradifalco, posto in continuità ideale con il parco di Villa Whitaker e da questo separato solo dall'asse di via Dante.

L'edificio di viale Regina Margherita n. 9 si compone di due scale condominiali, ognuna dotata di un ascensore, alle quali si accede da un ampio atrio di ingresso con pavimentazione in marmo (foto 3-4).

Il fabbricato possiede una struttura portante in cemento armato e copertura in parte piana e in parte a falde nella quale sono ricavati i bow-window dei piani attico e superattico.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni possiedono telai in ferro verniciato di bianco in cui sono montati vetri semplici. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in legno che si raccolgono all'interno di cassettoni.

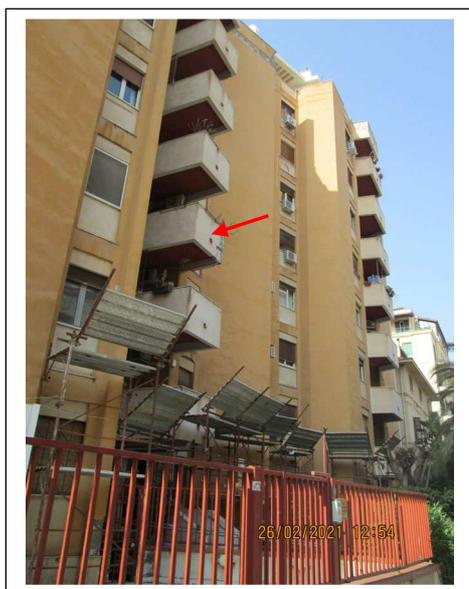


Foto 1. Il prospetto su Viale Regina Margherita del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. Con la freccia rossa è indicato il balcone dell'immobile

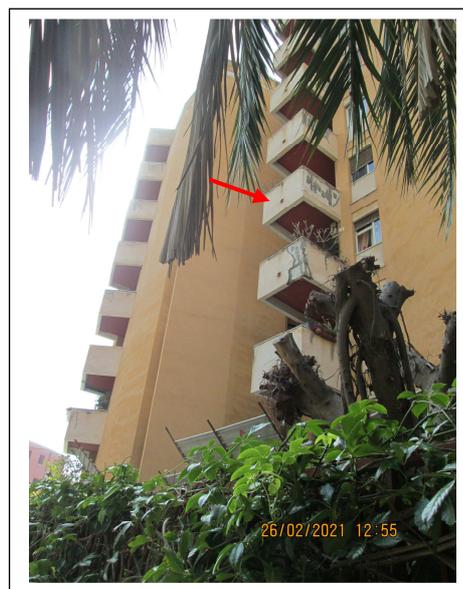


Foto 2. Il prospetto su Viale Regina Margherita del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. Con la freccia rossa è indicato il balcone dell'immobile



Foto 3. Portone di ingresso al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato dal civico n. 9 di Viale Regina Margherita



Foto 4. Atrio condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



## Descrizione dell'immobile

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto del sopralluogo del 26 febbraio 2021.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al terzo piano a destra salendo le scale del corpo scala ubicato a destra entrando dall'atrio condominiale.

E' dotata di un doppio ingresso ed è composta da un salone/soggiorno pari a due vani con balcone prospettante su Viale Regina Margherita, da due camere da letto con interposto servizio igienico con vasca da bagno, da un servizio igienico più piccolo dotato di doccia, da una cucina con balcone verandato che si apre sul retro prospetto e da un ripostiglio (fig. 4).

La porta di ingresso principale immette in una sala (foto 7-8) da cui si può accedere, sulla destra, al salone/soggiorno (foto 9-13) e alla zona cucina (foto 24 - 26) -e, sulla sinistra, ad un disimpegno (foto 14 -15) che distribuisce le due camere da letto ed il servizio igienico più grande (foto 16 -17).

La porta di ingresso secondario immette, invece, in una zona filtro (foto 24) da cui si accede direttamente alla cucina con veranda, al servizio igienico più piccolo (foto 28) e al ripostiglio (fig. 27).



Foto 5. Pianerottolo condominiale con corpo scala e ascensore



Foto 6. Porta di ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento, int. 13

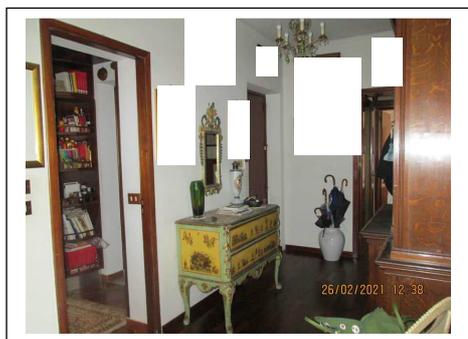


Foto 7. Sala di ingresso principale



Foto 8. Sala di ingresso principale





Foto 9. Salone dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 10. Balcone su Viale Regina Margherita con accesso dal salone

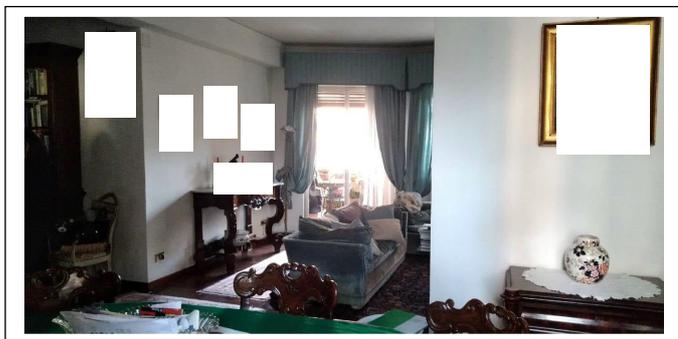
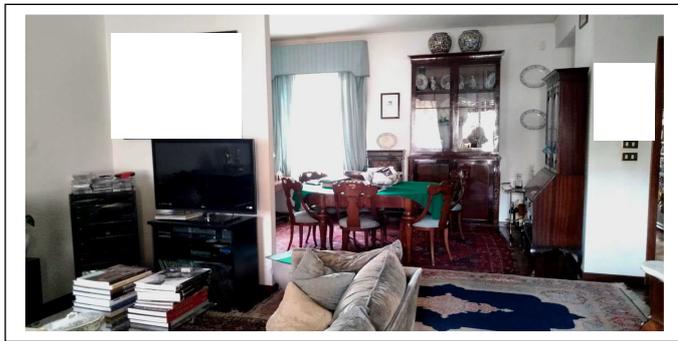


Foto 11 - 12 - 13. Soggiorno e salone dell'immobile pignorato





Foto 14. Disimpegno che distribuisce le camere da letto e il servizio igienico con vasca

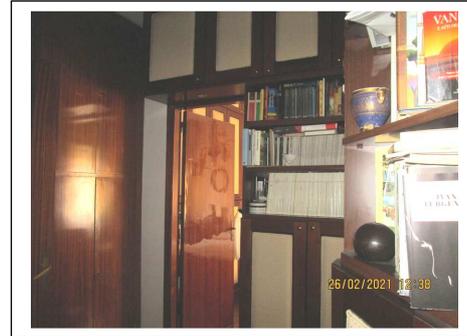


Foto 15. Disimpegno che distribuisce le camere da letto e il servizio igienico con vasca



Foto 16. Servizio igienico con vasca dell'immobile pignorato



Foto 17. Servizio igienico con vasca dell'immobile pignorato



Foto 28. camera da letto matrimoniale



Foto 19. camera da letto matrimoniale



Foto 20. Camera da letto matrimoniale



Foto 21. Camera da letto matrimoniale





Foto 22. Camera da letto



Foto 23. Camera da letto



Foto 24. Ingresso secondario sulla zona cucina

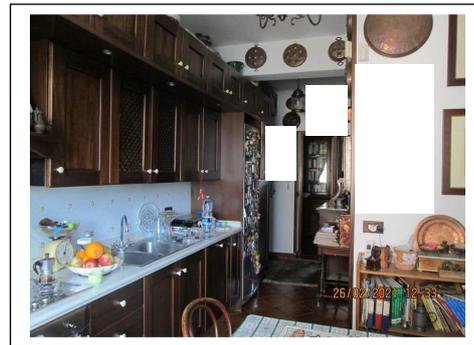


Foto 25. Cucina dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 26. Cucina e veranda



Foto 28. Servizio igienico con doccia

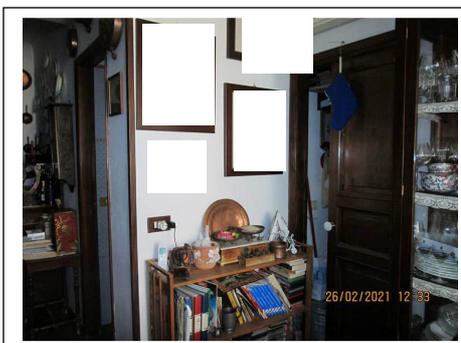


Foto 27. Zona della cucina che da accesso al servizio igienico con doccia e al ripostiglio



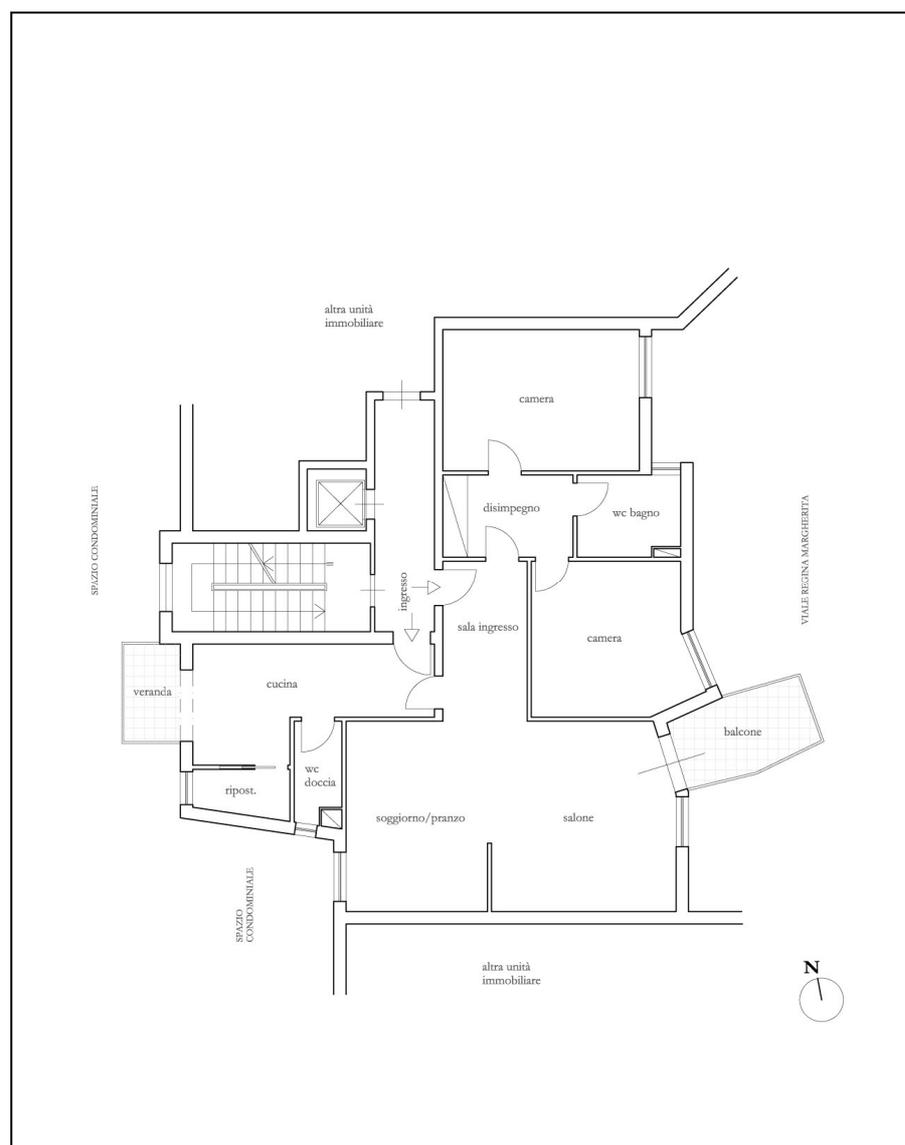


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 26/02/2021)

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione del salone/soggiorno, della sala di ingresso su salone, delle due camere da letto e del disimpegno è in parquet mentre la zona dell'ingresso secondario e della cucina è in cotto.

La stessa pavimentazione della cucina si ritrova anche in entrambi i servizi igienici.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco eccetto le pareti dei servizi igienici che sono piastrellate per circa 2 metri di altezza e la parete della cucina anch'essa piastrellata in corrispondenza del piano cottura e dei lavabi.

Le porte dei vari ambienti sono in legno tamburato, alcune con riquadro centrale vetrato.

Gli infissi esterni, come già precisato, possiedono telai in ferro verniciato su cui è montato un vetro semplice. Gli avvolgibili sono in legno.

L'altezza netta dell'immobile è pari a 2,98 metri circa.

Complessivamente l'unità immobiliare, considerando anche la superficie della veranda facente parte della cucina per la quale si dovrà definire l'istanza di condono come meglio descritto al paragrafo 3.6, possiede una superficie commerciale di circa 125,00 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

### **Superficie commerciale lorda**

Superficie principale (con veranda)	123,50 mq x 1,00	123,50 mq
Superficie balcone su viale Regina Margherita	(6,24 mq x 0,30)	1,87 mq
	Totale	125,37 mq

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, si precisa che l'impianto elettrico, secondo informazioni assunte in sede di sopralluogo, risponde alla legge 46/90 giacché l'immobile, come dichiarato dal sig. ██████████, è stato ristrutturato agli inizi degli anni Novanta. Tuttavia non è stata prodotta alcuna certificazione di conformità.

L'abitazione non dispone di impianto di riscaldamento autonomo, sebbene siano presenti piastre radianti che sono il retaggio del vecchio impianto di riscaldamento centralizzato ormai in disuso.

Per il riscaldamento invernale sono state installate pompe di calore.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico ubicato in uno dei servizi igienici.

I fornelli da cucina per la cottura dei cibi sono alimentati da gas metano.

La distribuzione dell'acqua avviene a livello condominiale ed il contatore individuale è ubicato in veranda.

### Pertinenze

Pertinenza esclusiva dell'immobile è il balcone prospettante su viale Regina Margherita.

L'altro balcone presente nell'abitazione si considera parte integrante della superficie della cucina a seguito della demolizione di parte del muro perimetrale del retro prospetto. Attualmente, infatti, è oggetto di istanza di condono non ancora definito.



### Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato l'atrio di ingresso dotato di servizio di portierato e sistema di videosorveglianza, le scale e gli ascensori condominiali e i locali tecnici ubicati al piano seminterrato nonché tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

### Stato di conservazione

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e non sono stati osservati degradi strutturali.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, la scrivente ha notato che alcune pareti dell'abitazione, nello specifico due pareti di una delle camere da letto in corrispondenza del balcone su viale Regina Margherita, due pareti del servizio igienico più grande e alcuni punti del parapetto della veranda/cucina, tutte murature perimetrali esposte a nord o poco soleggiate, presentano muffe la cui origine, probabilmente, è da attribuire a fenomeni di condensa. Tali muffe si sono concentrate, infatti, in corrispondenza di ponti termici (zone d'angolo vicino alle finestre e zone di intersezione tra soffitto e parete).

E' probabile che anche la vetustà dell'intonaco del prospetto, come osservato durante il sopralluogo, abbia contribuito alla formazione delle muffe all'interno dell'appartamento.

Il prospetto, certamente, necessita di interventi ristrutturazione che, con molta probabilità, sono già stati previsti e deliberati, considerato che al momento del sopralluogo era già presente un ponteggio allestito nella parte basamentale della facciata su viale Regina Margherita.

Per quanto concerne l'immobile pignorato, si dovrebbe procedere con una generale ristrutturazione e principalmente all'adeguamento degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza nonché alla sostituzione degli infissi che risalgono, verosimilmente, all'epoca di costruzione dell'edificio.

### Attestato di prestazione energetica

Da una visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet [www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it](http://www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it), l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, è necessario procedere alla sua elaborazione per la quale si stima un costo di circa € 350,00/400,00 a titolo di onorario del professionista incaricato.

### **3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*



L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

**Comune di Palermo, Foglio 51, Particella 1055, Sub. 7, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 132,00 mq, Rendita € 505,35, viale Regina Margherita n. 9, Piano 3, interno 13, scala B, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà 1/1.**

I dati di identificazione (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di provenienza eccetto, come già precisato, l'indicazione della scala. Si ribadisce, infatti, che catastalmente risulta indicata la scala B mentre negli atti di provenienza, nel pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento è indicata la scala A.

Per quanto concerne la correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, si segnala nuovamente che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato insiste sulle particelle di terreno 1052 e 1055 mentre nella visura catastale storica del bene è indicata la correlazione anche con le particelle di terreno 1054 e 1350.

#### Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.***

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta in data 26/02/2021, e la planimetria catastale del 14/05/1986, emergono alcune differenze riguardanti la distribuzione dei vani della zona cucina e soggiorno-salone.

Nello stato dei luoghi, infatti, risultano rimossi i tramezzi tra il soggiorno e il salone e tra questi e la sala di ingresso principale mentre nella zona cucina è stato demolito il tramezzo di separazione tra la zona di ingresso secondario e la cucina ed è stato realizzato un tramezzo accanto al servizio igienico ricavando un ripostiglio.

La distribuzione dei vani della zona notte, invece, trova corrispondenza con la planimetria catastale.

Si precisa che nella suddetta planimetria del 1986, a differenza di quanto riportato nella planimetria di impianto del 30/11/1966, non risulta rappresentato il muro perimetrale che separa il balcone dalla cucina e ciò, probabilmente, in quanto la planimetria del 1986 è stata presentata contestualmente alla istanza di condono prot. 4021/bis del 14/05/1986 riguardante proprio l'ampliamento della cucina tramite demolizione di parte del muro di prospetto e conseguente integrazione della superficie del balcone.

In atto, sulla base della normativa vigente (art. 7 L.R. 2/2022 che modifica l'art. 22 della L.R. 23/2021), considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge



47/85 e che le modifiche osservate in sede di sopralluogo sono intervenute ad istanza non ancora definita, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione. Si dovrà, pertanto, ripristinare lo stato dei luoghi riportando l'immobile alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale del 14/05/1986.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di **€ 10.350,00**, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

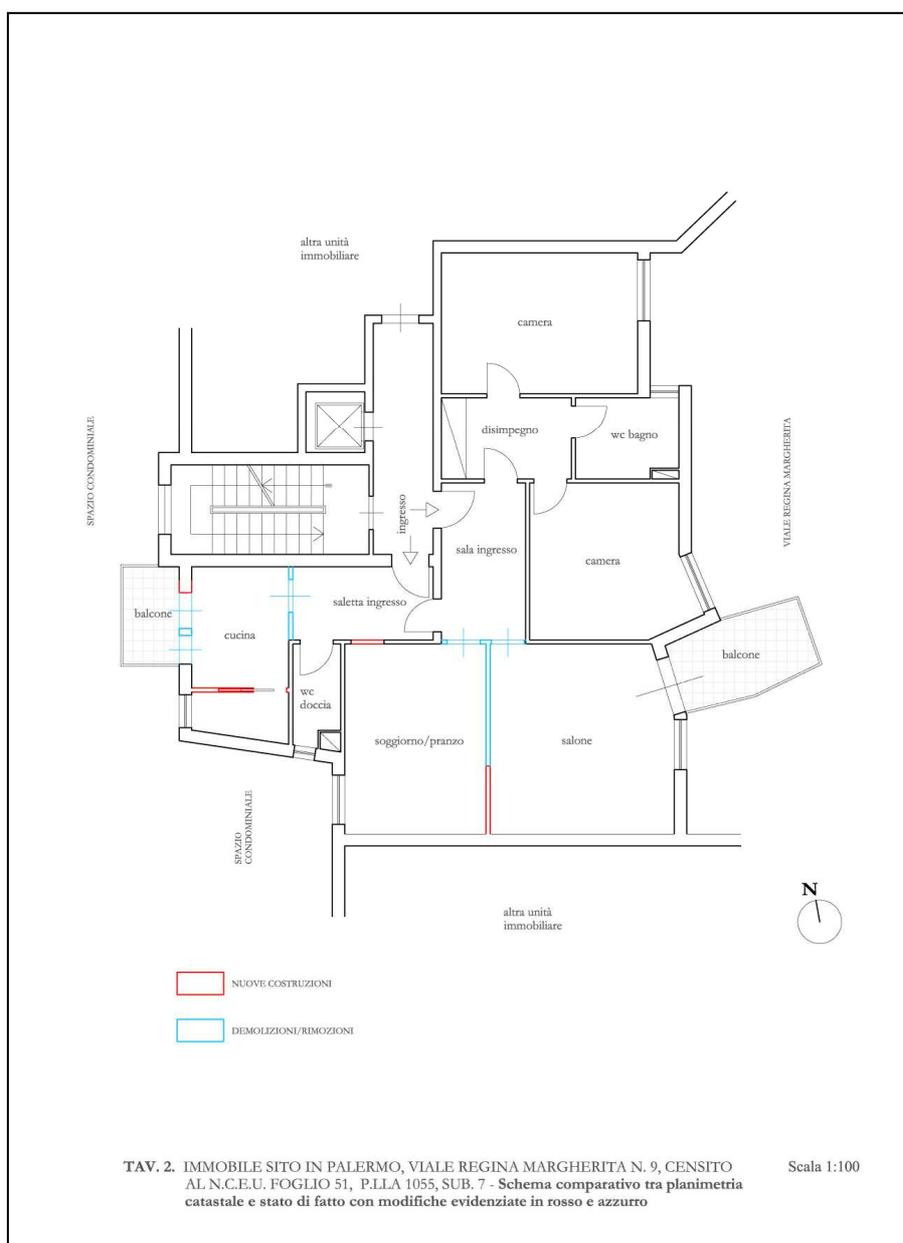


Fig. 5. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale con modifiche evidenziate in colore rosso e azzurro



**3.4 QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO**

- **Piena e intera proprietà di un appartamento sito in Palermo, Viale Regina Margherita n. 9, piano terzo, int. 13**
- censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 51, p.lla 1055, sub 70, categoria A/2**
- Composta da: ingresso principale su sala, salone/soggiorno pari a due vani, ingresso secondario su zona cucina con annesso balcone verandato, disimpegno, due camere, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, balcone su Viale Regina Margherita. Il tutto per una superficie commerciale di 125,37 mq;
- confinante a nord-ovest e sud-ovest con spazio esterno condominiale e con altra unità immobiliare del medesimo edificio; a nord-est con corpo scala condominiale e con altra unità immobiliare dello stesso edificio; a sud-est con viale Regina Margherita.
- lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima planimetria catastale del 1986 eccetto alcune modifiche consistenti nella demolizione dei tramezzi tra salone e soggiorno e tra questi ambienti e la sala di ingresso principale, nonché nella realizzazione di un ripostiglio nella zona cucina tramite costruzione di un tramezzo. Poiché l'immobile è oggetto di istanza di condono non definitiva, le suddette modifiche non sono regolarizzabili e bisogna, pertanto, procedere al ripristino dello stato dei luoghi
- l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato giusta licenza edilizia n. 454 del 27/04/1964 e licenza in variante n. 983 del 27/10/1965. L'immobile, con riguardo all'ampliamento della cucina con annessione del balcone/veranda, è oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85 (prot. 4021/bis del 14/05/1986) non ancora definitiva. E' possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria definendo la pratica di condono tramite presentazione di perizia girata corredata da tutta la documentazione necessaria e dall'attestazione di versamento degli oneri di concessione.

**PREZZO A BASE D'ASTA:**

Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 193.500,00**

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

Per quanto concerne la storia del dominio nel ventennio si precisa che al debitore [REDACTED] [REDACTED] il bene è pervenuto per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, da



potere di [REDACTED] per atto di compravendita del 13/11/2003, Notaio Gabriella Lupo, rep. 13511/4035, trascritto il 01/12/2003 ai nn. 49618/35159.

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto da potere di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 10/01/1967, Notaio Maniscalco Giuseppe, rep. 21447, trascritto a Palermo il 27/11/1967 ai nn. 39102/32738.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 454 del 27/04/1964 e licenza in variante n. 983 del 27/10/1965 rilasciate al sig. [REDACTED] (all. 5.5 e 5.6).

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 14321 del 31/12/1965 del quale, tuttavia, è stata reperita copia parziale all'interno del fascicolo edilizio conservato presso l'archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo (all. 5.7).

La scrivente, comunque, ha preso visione di una copia conforme del certificato di abitabilità, relativa al solo immobile oggetto di pignoramento, rilasciato alla sig.ra [REDACTED], precedente proprietaria del bene, e portante numero di prot. 17888 del 07/11/1967 (all. 5.8).

Per quanto concerne il confronto tra la pianta dell'elaborato grafico di progetto (all. 5.11), la planimetria catastale del 1986 e lo stato dei luoghi, si è già detto nei precedenti paragrafi che sussistono delle difformità riguardanti la rimozione di alcuni tramezzi tra soggiorno e salone e tra questi vani e la sala di ingresso nonché modifiche effettuate nella zona della cucina consistenti nella demolizione di un tramezzo di separazione tra ingresso e cucina e nella demolizione del muro esterno del retro prospetto e annessione del balcone/veranda alla superficie della cucina.

Quest'ultima modifica (demolizione del muro di tompagno e ampliamento della cucina con annessione del balcone/veranda) è oggetto di istanza di condono prot. 4021/bis del 14/05/1986 presentata dalla sig.ra [REDACTED] (all. 5.12).

La suddetta istanza di condono ha ad oggetto due unità abitative site nel medesimo edificio e contiene due distinti modelli ministeriali, uno per ogni unità abitativa. I modelli sono contraddistinti con i numeri progressivi 01630626107/1 e 01630626107/2.

Dalla disamina dei suddetti modelli e dal confronto tra le superfici riportate e la superficie del balcone/veranda dell'immobile pignorato, si desume che il modello che riguarda il bene oggetto di pignoramento porta il numero progressivo **01630626107/1**. Infatti, la superficie da condonare riportata in tale modello, pari a 3,43 mq, corrisponde sostanzialmente a quella del balcone della cucina dell'immobile oggetto di pignoramento.



L'istanza di condono risulta corredata dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, datato 11/03/1986, nella quale la sig.ra ██████ dichiara che la veranda oggetto di condono è stata realizzata nell'anno 1973 e che si sarebbe proceduto con l'accatastamento, avvenuto in data 14/05/1986 con presentazione di nuova planimetria catastale.

All'istanza è allegato il bollettino di pagamento, in un'unica soluzione, dell'oblazione autodeterminata sulla base della superficie da sanare di 3,43 mq, della tipologia di abuso 2 e dell'anno di realizzazione dello stesso (1973). Per l'immobile è stata versata l'oblazione di € 200.000,00 (Lire Duecentomila/00) con bollettino del 13/03/1986.

Con nota prot. 180 del 11/03/1993, notificata alla sig.ra ██████ il 23/03/1993, il Comune, ai fini della definizione dell'istanza di condono, ha richiesto una integrazione documentale (all. 5.12).

Tuttavia la suddetta nota non ha avuto alcun riscontro e, pertanto, la pratica, allo stato, non risulta definita.

Per definire la pratica di condono con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è necessario integrare tutta la documentazione richiesta dal Comune dopo l'istruzione della pratica compreso l'eventuale conguaglio dell'oblazione e il pagamento di tutti gli oneri di concessione.

In alternativa, è possibile presentare al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, modificato dalla L.R. 2/2022, una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti l'esistenza di tutti i requisiti di legge per l'ottenimento della sanatoria.

Sulla base di quanto stabilito dall'art. 7 della L. R. 2/2022 che riporta modifiche all'art. 28 della L. R. 16/2016 e successive modificazioni, *"trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati"*.

Dunque, in assenza di un provvedimento di diniego o assenso da parte degli uffici comunali, la perizia giurata acquista efficacia di titolo abilitativo sostituendo la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune.

Per quanto concerne gli **oneri concessori**, si precisa che gli stessi non risultano ancora versati. Si dovrà, pertanto, procedere al versamento dei suddetti oneri.

Per abusi realizzati tra il 1967 ed il 1977, gli oneri concessori da versare riguardano i soli oneri di urbanizzazione che, per la zona residenziale B nella quale ricade l'immobile di pignoramento secondo il vigente PR e per l'anno 1985, ammontano ad € 6,24/mc.

Considerato che la veranda da sanare possiede una cubatura di circa 9,60 mc, l'importo degli **oneri di urbanizzazione** da versare è il seguente:

$$9,60 \text{ mc} \times € 6,24/\text{mc} = \mathbf{€ 59,92}$$



A seguito della presentazione della perizia giurata, dovrà essere presentata anche una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) corredata dall'attestazione del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del D.lgs. 222/2016. Si rappresenta, inoltre, che la mancata presentazione della SCA entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori comporta, ai sensi del sopracitato art. 24, comma 2, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed € 464,00.

Per la presentazione della SCA dovrà essere corrisposta al Comune di Palermo la somma di € **52,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il costo del ripristino dello stato dei luoghi che è pari a circa € **10.350,00** come indicato al paragrafo 3.3 nonché il compenso del professionista incaricato per la redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 e per la presentazione della SCA.

Tale compenso si stima orientativamente in € **3.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista. Non si ritiene necessario presentare un documento DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale in quanto l'attuale planimetria risulterebbe conforme allo stato dei luoghi a seguito di eliminazione delle modifiche effettuate e ripristino della configurazione riportata in planimetria.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del professionista incaricato, ammontano, in totale, a circa € **13.500,00** come di seguito indicato.

#### **SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:**

- Oneri di concessione condono	€	59,92
- SCA diritti fissi istruttoria Comune	€	52,00
- costo ripristino stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale	€	10.350,00
- Onorario orientativo professionista	€	<u>3.000,00</u>
	€	<b>13.461,92</b>

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

All'atto del sopralluogo del 26/02/2021 l'immobile risultava detenuto dalla figlia del Sig. ██████████, ██████████, residente nell'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di accesso.



### **3.8 QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

#### **FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica gravanti sul bene si evidenzia che dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente il 03/06/2021 (all. 5.1) emerge che le particelle 1052 e 1055 del foglio di mappa 51 su cui insiste il fabbricato di Viale Regina Margherita n. 9 ricadono in zona territoriale omogenea B0a.

*"Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:*

*a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"...*omissis... (art. 6, comma 1 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 "*... gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade* (art. 7, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Per quanto riguarda il regime vincolistico, il Certificato di destinazione Urbanistica non riporta alcun vincolo.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, si rappresenta che in data 03/05/2022 la scrivente ha inviato all'Amministratore pro-tempore del Condominio di viale Regina Margherita n. 9 una raccomandata a/r (all. 7) nella quale si chiedevano informazioni circa eventuali oneri condominiali non soluti gravanti sul bene oggetto di pignoramento nonché copia del regolamento di condominio ed altra documentazione fiscale riguardante il bene (importo spese fisse di gestione e manutenzione, importo spese straordinarie già deliberate ecc).

Tuttavia, la raccomandata, regolarmente ricevuta in data 06/05/2022 come dimostra la cartolina di ritorno, non ha avuto alcun riscontro.

Nel verbale di immissione in possesso redatto dal Custode Giudiziario in occasione del sopralluogo del 26/02/2021, il debitore sig. ████████ ha dichiarato che esiste un debito condominiale di circa € 8.000,00 inerente spese straordinarie attualmente oggetto di contestazione e che le spese ordinarie ammontano a circa € 100,00 mensili.



Dalla relazione notarile ipocatastale allegata agli atti della procedura esecutiva, non si rilevano domande giudiziali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso dell'immobile (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

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

Dalla relazione notarile ipocatastale agli atti si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

##### n. 2 iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 09/05/2003 ai nn. 19294/3026 nascente da atto di mutuo fondiario stipulato in data 07/05/2003, rep. 131020, Notaio Gabriella Lupo, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] gravante sul bene pignorato
- ipoteca amministrativa iscritta il 20/09/2018 ai nn. 35067/4785 nascente da iscrizione estratti di ruolo n. 734/2016 del 12/09/2018 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, via Orsini n. 9, contro [REDACTED] e gravante, tra altri, sul bene pignorato

##### n. 1 trascrizione:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 02/10/2019 ai nn. 43157/33361 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED] per la piena proprietà

### **3.9 QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

### **3.10 QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

Come già precisato al paragrafo 3.8, le spese fisse di gestione ammontano a circa € 100,00 al mese.

Dalla certificazione notarile agli atti non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



### **3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2021, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni di tipo civile) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea B3 Centrale/ Regina Margherita - Re Federico - Finocchiaro Aprile - Marco Polo, è pari a € 1.145,00 per metro quadrato (min. €/mq 940,00, max. €/mq 1.350,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 1.145,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo "*Stima degli immobili*" di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.



**COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: 1,99**

DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA	
Indica un giudizio di centralità	Coefficiente centralità
sotto m 100	1,05
Indica un giudizio di vicinanza	Coefficiente vicinanza
tra m 50 e m 100	1,00
Coefficiente posizionale della zona (X <sub>1</sub> )	
1,05	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)	
A basso impatto ambientale	
<b>Dotazione Secondaria</b> <input checked="" type="checkbox"/> Scuole 1,05 <input checked="" type="checkbox"/> Giardini 1,08 <input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Stazione ferroviaria 1,05 <input type="checkbox"/> Metropolitana 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Musei 1,03 <input checked="" type="checkbox"/> Uffici pubblici 1,08 <input checked="" type="checkbox"/> Posto di polizia 1,03	<b>Dotazione Primaria</b> <input checked="" type="checkbox"/> Fognatura 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Telefono 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Gas 1,00
<b>Dotazione Terziaria</b> <input checked="" type="checkbox"/> Supermercati 1,05 <input type="checkbox"/> Impianti sportivi 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Cinema e teatri 1,03 <input checked="" type="checkbox"/> Circoli e ritrovi 1,03	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)	
Ad alto impatto ambientale	
<b>Dotazione primaria</b> <input type="checkbox"/> Tralicci elettrici 1,00 <input type="checkbox"/> Depuratori 1,00 <input type="checkbox"/> Centrali di energia 1,00 <input type="checkbox"/> Cimiteri 1,00	<b>Dotazione terziaria</b> <input type="checkbox"/> Discoteche 1,00 <input type="checkbox"/> Stadio 1,00 <input type="checkbox"/> Industrie 1,00
<b>Dotazione secondaria</b> <input type="checkbox"/> Binari ferroviari 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Ospedali 0,95 <input type="checkbox"/> Aeroporti 1,00 <input type="checkbox"/> Carceri 1,00	Coefficiente funzionale a basso impatto 1,52 Coefficiente funzionale ad alto impatto 0,95 Coefficiente funzionale della zona (X <sub>2</sub> ) 1,44

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA	
Indica per ogni voce cliccando su Sì/No	
<b>Presenza elementi estetici di visuale</b> <input type="checkbox"/> No Elemento naturale predominante 1,00 <input type="checkbox"/> No Panoramicità 1,00 <input type="checkbox"/> No Elemento artificiale predominante 1,02	Coefficiente di visuale 1,02
<b>Presenza elementi estetici di fruizione</b> <input type="checkbox"/> Sì Parco 1,05 <input type="checkbox"/> Sì Scorci caratteristici 1,20 <input type="checkbox"/> No Attraversamenti artificiali 1,02	Coefficiente di fruizione 1,29 Coefficiente estetico della zona (X <sub>3</sub> ) 1,31



COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA		Attenzione q correlazione i dati precisi
<b>Dati relativi al movimento della popolazione</b> Popolazione della zona <b>tre</b> anni prima della stima <input type="text" value="1"/> Popolazione della zona <b>due</b> anni prima della stima <input type="text" value="1"/> Popolazione della zona nell' <b>anno</b> precedente alla stima <input type="text" value="1"/>		<b>Andamento della popolazione</b> <input type="text" value="0,00"/>
<b>Dati relativi ai reati commessi nella zona</b> Reati commessi nella zona <b>tre</b> anni prima della stima <input type="text" value="1"/> Reati commessi nella zona <b>due</b> anni prima della stima <input type="text" value="1"/> Reati commessi nella zona nell' <b>anno</b> precedente alla stima <input type="text" value="1"/>		<b>Andamento dei reati</b> <input type="text" value="0,00"/>  <b>Coefficiente sociale della zona (X4)</b> <input type="text" value="1,00"/>

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA	
Coefficiente posizionale della zona (X1) <input type="text" value="1,05"/>	Coefficiente funzionale della zona (X2) <input type="text" value="1,44"/>
Coefficiente estetico della zona (X3) <input type="text" value="1,31"/>	Coefficiente sociale della zona (X4) <input type="text" value="1,00"/>
<b>Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile</b> <input type="text" value="1,99"/>	

**COEFFICIENTE EDIFICIO: 1,01**

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto idraulico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del gas	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del telefono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del citofono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto ascensore	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto di riscaldamento	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto di condizionamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Piscina	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Palestra	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campi da tennis	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campo da golf	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Giardino privato	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
<b>Domande specifiche sugli impianti</b> Piani Edificio <input type="text" value="Superiore ai tre"/> Autonomo? <input type="text"/> Autonomo? <input type="text"/>	
<b>Coefficiente funzionale dell'edificio (Y1)</b> <input type="text" value="1,04"/>	

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Decorazioni di facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Atrio condominiale	<input type="text" value="Mediocre"/>
Scala Condominiale	<input type="text" value="Mediocre"/>
Accessi alle abitazioni	<input type="text" value="Mediocre"/>
Portone edificio	<input type="text" value="Mediocre"/>
Portoncini appartamenti	<input type="text" value="Mediocre"/>
Qualità architettonica	<input type="text" value="Mediocre"/>
Progettista	<input type="text" value="Mediocre"/>
<b>Coefficiente estetico dell'edificio (Y2)</b> <input type="text" value="0,94"/>	



COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO		Indica per ogni voce la presenza cliccando sul si o sul no			
Portiere	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	Coefficiente sociale dell'edificio (Y <sub>3</sub> ) <input type="text" value="1,14"/>			
Portone d'ingresso sempre chiuso	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Telecamera a circuito chiuso	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Videocitofono	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No				
Recinzione proprietà condominiale	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Riunioni condominiale serene	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Silenzio nelle ore notturne	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Cause penali o civili tra condomini	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Cause civili del condominio con terzi	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No				
				In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato. Se isolata, trascurare la pagina.	

Prosegui la stima 

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)	
<b>Conservazione Scale</b> Tinteggiatura <input type="text" value="Intervento minimo"/> Gradini <input type="text" value="Intervento minimo"/> Atrio <input type="text" value="Intervento minimo"/> Infissi scale <input type="text" value="Intervento minimo"/> Altre minori <input type="text" value="Intervento minimo"/>	
<b>Conservazione Facciate</b> Ponteggi <input type="text" value="Intervento completo"/> Dem. intonachi <input type="text" value="Intervento parziale"/> Tinteggiature <input type="text" value="Intervento completo"/> Rifare intonachi <input type="text" value="Intervento parziale"/> Vernice infissi <input type="text" value="Intervento minimo"/> Altre minori <input type="text" value="Intervento parziale"/>	
<b>Conservazione Tetto piano</b> Rim. pavimento <input type="text" value="Intervento minimo"/> Rif. pendenze <input type="text" value="Intervento minimo"/> Rif. pavimento <input type="text" value="Intervento minimo"/> Grondaie e pl. <input type="text" value="Intervento minimo"/> Posa guaine <input type="text" value="Intervento minimo"/> Altre minori <input type="text" value="Intervento minimo"/>	
Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo	

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)	
<b>Conservazione Tetto a falde</b> Rim. tegole <input type="text" value="Intervento minimo"/> Rif. orditura <input type="text" value="Intervento minimo"/> Rif. tegole <input type="text" value="Intervento minimo"/> Grondaie e pl <input type="text" value="Intervento minimo"/> Altre minori <input type="text" value="Intervento minimo"/>	
<b>Conservazione Facciate</b> Distacchi <input type="text" value="Intervento parziale"/> Fondazioni <input type="text" value=""/> Cedimenti <input type="text" value=""/>	
<b>Conservazione Parti comuni</b> Op. varie <input type="text" value="Intervento minimo"/>	
<b>Conservazione Impianti</b> Elettrico scale <input type="text" value="Intervento minimo"/> Idraulico com. <input type="text" value="Intervento minimo"/> Col. fognarie <input type="text" value="Intervento minimo"/> Riscaldamento <input type="text" value=""/> Citofonico <input type="text" value="Intervento minimo"/> Antenna centr. <input type="text" value="Intervento minimo"/> Altri minori <input type="text" value="Intervento minimo"/>	
Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y <sub>4</sub> ) <input type="text" value="0,91"/>	

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO	
Coefficiente funzionale dell'edificio (Y <sub>1</sub> )	Coefficiente estetico dell'edificio (Y <sub>2</sub> )
<input type="text" value="1,04"/>	<input type="text" value="0,94"/>
Coefficiente sociale dell'edificio (Y <sub>3</sub> )	Coefficiente di conservazione edificio (Y <sub>4</sub> )
<input type="text" value="1,14"/>	<input type="text" value="0,91"/>
Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile <input type="text" value="1,01"/>	



## COEFFICIENTE ABITAZIONE: 0,76

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'ABITAZIONE		
illuminazione	Buona	
	Ventilazione	Buona
Insolazione	Normale	
	Dimensione ambienti	Buona
Disposizione ambienti	Buona	
	Mancanza zone morte	Buona
Ambienti di deposito	Normale	
	Qualità servizi	Buona
Qualità cucina	Normale	

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

Consigli su come scegliere i valori

Prosegui la stima Cambia i dati

**Coefficiente funzionale abitazione (Z<sub>1</sub>)**  
1,69

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'ABITAZIONE		
Portone d'ingresso	Normale	
	Porte interne	Normale
Tinteggiature e decori	Normale	
	Pavimenti	Bello
Piastrelle pareti W.C.	Normale	
	Piastrelle pareti cucina	Normale
Rubineria	Normale	
	Finestre	Brutto
Scuri	Normale	
	Placche elettriche	Normale
Altre finiture minori	Normale	

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

**Coefficiente estetico dell'abitazione (Z<sub>2</sub>)**  
1,05

Consigli su come scegliere i valori

Prosegui la stima Cambia i dati

COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'ABITAZIONE	
Piano in edifici con ascensore (quelli senza sono già stati valutati)	Terzo
Affaccio (indicare la prevalenza ambienti o la zona giorno)	Strada principale

**Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z<sub>3</sub>)**  
1,15

COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE	
La superficie commerciale dell'alloggio è 123,5 metri quadrati	
Sotto mq 40,00	1,25
Tra i mq 41,00 e i mq 60,00	1,20
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,10
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	1,00
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,95
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,90
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
Oltre mq 180,00	0,80

Il programma riporta automaticamente la scelta indicata precedente

**Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z<sub>4</sub>)**

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE				Esprim dell'int neces
Demolizioni		Num. stanze		
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No			
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3		
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2		
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2		
Rimozioni	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2		
Impiantistica		Num. punti		
Elettrico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	70		
Idraulico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3		
		Num. stanze		
Riscald. nto	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7		
Idrosanitario	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3		
Fognario	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No			
Rifacimenti		Num. stanze		
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No			
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3		
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2		
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2		
Tinteggiature	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7		
Finestre	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7		
Porte	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7		
Op. speciali	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No			
Coefficiente di conservazione abitazione (Z <sub>5</sub> )				
				0,41

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE	
Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z <sub>1</sub> )	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z <sub>2</sub> )
1,69	1,05
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z <sub>3</sub> )	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z <sub>4</sub> )
1,15	0,90
Coefficiente di conservazione abitazione (Z <sub>5</sub> )	
0,41	
Coefficiente (Z) globale dell'abitazione	
0,76	

**COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: 1,52**

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI	
Coefficiente complessivo della zona (X)	1,99
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	1,01
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	0,76
Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione	
1,52	

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 1,52 con il valore unitario medio OMI pari a € 1.145,00, si ottiene il **valore unitario medio corretto** pari a **€ 1.740,40/mq.**

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 125,000 mq restituisce il seguente:

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:**

$$€/mq 1.740,40 \times 125,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 217.550,00}$$

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto trasferiti dal 13/09/2022 al mese di aprile 2020, i cui atti di compravendita sono stati estratti dal portale [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it). La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare delle abitazioni di categoria A/2 e sul foglio di mappa n. 51.

La ricerca ha permesso di estrarre n. 5 atti di compravendita di abitazioni di categoria A/2 situate nelle immediate vicinanze di viale Regina Margherita.

Nello specifico sono stati reperiti i seguenti atti:

- Atto rep. 5775, rogato dal notaio Adriana Gasbarro il 17/04/2020, riferito ad un appartamento sito in Viale Regina Margherita n. 11/B, piano ottavo, avente superficie catastale totale pari a 174,00 mq, vani 8,5, e facente parte di un edificio condominiale edificato negli anni settanta del secolo scorso. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'immobile appartiene alla classe energetica "F", il riscaldamento invernale avviene tramite caldaia alimentata a metano ma la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. Il prospetto dell'edificio si trova in discreto stato di conservazione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 285.000,00 pari a circa €/mq 1.640,00.

- Atto rep. 10590, rogato dal notaio Luca Bonafede il 28/04/2022, riguardante un appartamento sito in Piazza P.pe di Camporeale n. 102, terzo piano, facente parte di un edificio condominiale multipiano edificato negli anni sessanta del secolo scorso. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 193,00 mq, vani 7. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita emerge che è l'immobile l'immobile appartiene alla classe energetica "D", è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e invernale a pompe di calore aria-aria e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. Il prospetto su strada dell'edificio si trova in discreto stato di manutenzione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 230.000,00 pari a circa €/mq 1.192,00.

- Atto rep. 2696, rogato dal notaio Francesco Drago Ciulla il 17/05/2022, riguardante un appartamento sito in via Dante 338, primo piano, facente parte di un prestigioso edificio d'epoca edificato alla fine del 1800, tutelato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. e recentemente oggetto di restauro. L'immobile ha superficie catastale totale pari a 97,00 mq, vani 4,5. Dalla lettura dell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a metano che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è stato ristrutturato di recente così come l'intero fabbricato d'epoca di cui fa parte. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 250.000,00 pari a circa €/mq 2.577,00



- Atto rep. 4080, rogato dal notaio Fabio Gattuso il 01/06/2022, riguardante un appartamento sito in via Alessio Narbone n. 42, quinto piano, facente parte di un palazzo d'epoca (fine ottocento - inizi novecento) a cinque elevazioni fuori terra e piano attico. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 101,00 mq, vani 6,5. Nell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita si legge che l'immobile appartiene alla classe energetica "F" e non possiede un impianto di riscaldamento. Il riscaldamento di acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 230.000,00 pari a circa €/mq 2.277,00.
- Atto rep. 6.353, rogato dal notaio Gloria Grimaldi il 28/07/2022, riguardante un appartamento sito in via Alessio Narbone n. 59, primo piano, facente parte di un palazzo d'epoca (fine ottocento - inizi novecento) a cinque elevazioni fuori terra. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 173,00 mq, vani 7,5. Come si legge nell'atto di compravendita, si tratta di un immobile sprovvisto del certificato di abitabilità. Nell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita si legge che l'immobile non possiede un impianto di riscaldamento. Il riscaldamento di acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 192.500,00 pari a circa €/mq 1.112,70.
- Atto rep. 4200, rogato dal notaio Fabio Gattuso il 13/09/2022, riguardante un appartamento sito in viale Regina Margherita n. 24, secondo piano. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 153,00 mq ed è stata trasferita al prezzo di € 257.000,00 pari a €/mq 1.680,00. Dall'atto di compravendita non è possibile desumere alcune caratteristiche intrinseche quali finiture e stato conservativo ma dalla planimetria catastale allegata emerge che l'immobile possiede un'altezza di 3,47 metri e si deduce, dunque, la sua appartenenza ad un edificio d'epoca, circostanza che si evince anche dall'osservazione del prospetto su viale Regina Margherita in cui sono presenti particolari elementi decorativi e stilemi propri di un linguaggio architettonico di altra epoca diverso da quello che caratterizza l'edificio in cui è ubicato il bene pignorato

I prezzi unitari riscontrati negli atti di compravendita oscillano tra €/mq 1.112,70 ed €/mq 2.577,00. Si osserva che il prezzo unitario più basso si riferisce ad un'abitazione che fa parte di un edificio d'epoca il cui prospetto necessita di interventi di ristrutturazione, non possiede una adeguata dotazione impiantistica ed è, inoltre, sprovvisto del certificato di abitabilità. Il prezzo più alto si riferisce, invece, ad un appartamento ubicato in un prestigioso edificio ottocentesco sito ad angolo tra via Dante e via Serradifalco, tutelato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. per i suoi



storici stilemi architettonici ed oggetto di un recente intervento di recupero in cui gli appartamenti sono stati dotati di innovativi sistemi impiantistici.

La maggior parte degli atti di compravendita reperiti, compresi quelli appena citati, riguardano, comunque, abitazioni ubicate in edifici d'epoca che, sebbene tutte di categoria A/2, possiedono caratteristiche tipologiche, distributive e stilistiche molto differenti da quelle dell'edificio condominiale di viale Regina Margherita n. 9, costruito negli anni Sessanta del secolo scorso con altro linguaggio architettonico e non sono idonei, dunque, ad essere assunti a riferimento per operare un confronto con il cespite pignorato.

Si segnala, infatti, che la maggior parte del tessuto edilizio di Viale Regina Margherita e della zona limitrofa è composto da edifici d'epoca tra i quali si inseriscono, in modo puntuale, fabbricati multipiano realizzati tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso come quello in cui è situato il cespite oggetto di stima e, dunque, non è semplice reperire immobili comparabili idonei ad un confronto.

Dunque, la scrivente ha proseguito le indagini di mercato consultando il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) riuscendo a reperire, in particolare, gli annunci di vendita di due appartamenti ubicati proprio nello stabile di viale Regina Margherita n. 9 in cui è situato il bene oggetto di pignoramento. Uno degli appartamenti è posto al settimo piano, possiede una superficie pari a 267 mq, si trova in buono stato di conservazione e possiede pavimenti in parte in marmo e in parte in parquet e in ceramica (cucina e servizi igienici), infissi in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Tale immobile all'inizio del mese di settembre (data pubblicazione annuncio 05/09/2022) veniva offerto in vendita al prezzo di € 411.200,00 corrispondente a €/mq 1.540,07 mentre attualmente (data pubblicazione annuncio 03/11/2022) viene proposto in vendita al prezzo di € 297.092,00 corrispondente ad €/mq 1.112,70, subendo, dunque, un notevole decremento di prezzo. E' probabile che tale decremento sia dovuto a specifiche condizioni dell'immobile come il fatto che sia locato e che presenti irregolarità, tuttavia sanabili come dichiarato nell'annuncio.

L'altro appartamento, situato al quinto piano, possiede una superficie pari a 163 mq, si trova in discreto stato di conservazione e possiede finiture allo stato originario (pavimenti in scaglie di marmo, porte in legno e vetro, infissi in ferro) e un impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a gas. L'immobile viene offerto al prezzo di € 240.000,00 (annuncio del 07/09/2022 riproposto al medesimo prezzo il 22/09/2022) corrispondente ad €/mq 1.472,40.

Si tenga presente che i prezzi unitari reperiti tramite le indagini di mercato sopracitate riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che, generalmente, subisce una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene che, per il 2° trimestre 2022 e per le aree metropolitane, risulta in media pari al 8,3% sulla base di quanto riportato nella Tav. 5 allegata al



*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 2° trimestre 2022*, pubblicata il 10/08/2022 sul sito della Banca d'Italia, [www.bancaditalia.it/statistiche/index.html](http://www.bancaditalia.it/statistiche/index.html).

Dunque, i prezzi unitari di offerta riportati sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sono suscettibili di possibili riduzioni in fase di compravendita.

Nell'operare un confronto tra il cespite oggetto di stima e gli unici due immobili sopramenzionati offerti in vendita, si segnala che l'unità immobiliare proposta al prezzo unitario di €/mq 1.112,70 presenta delle criticità che probabilmente hanno determinato una diminuzione del prezzo richiesto nel corso di soli due mesi mentre quello offerto in vendita al prezzo unitario di €/mq 1.472,40 è caratterizzato da finiture allo stato originario e sembra necessitare di una generale ristrutturazione. L'immobile oggetto di stima, invece, possiede delle finiture non ordinarie come la pavimentazione in cotto in cucina e in parquet negli altri ambienti, sebbene quest'ultimo risulti in alcune stanze ormai deteriorato e necessita di un ripristino.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene congruo il valore di **€ 1.740,40 al metro quadrato** ottenuto con il processo di stima in precedenza descritto.

Dunque il **valore di stima** sarà il seguente:

€/mq 1.740,00 x 125 mq = **€ 217.550,00**

Dal valore di stima di € 217.550,00 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa 13.500,00 alle quali deve aggiungersi il costo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica stimato in € 350,00, per un totale di spesa di circa 13.850,00 salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e salvo ulteriori richieste delle imprese e dei tecnici incaricati della regolarizzazione edilizia e della redazione dell'APE.

Si avrà, pertanto: € 217.550,00 - € 13.850,00 = **€ 203.700,00**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Come indicato nei recenti decreti di nomina, si applica una riduzione pari al 5% del valore di mercato del bene.



**IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA** sarà dunque:

€ 203.700,00 - 5% = € 193.515,50 arrotondato a € **193.500,00** (Euro Centonovantatremilacinquecento/00)

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

L'immobile è stato pignorato per la intera proprietà.

**4. INDICE ALLEGATI**

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Verbale di sopralluogo - accesso congiunto custode ed esperto
3. Documentazione catastale
  - 3.1 Estratto di mappa
  - 3.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 51, p.lla 1055
  - 3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 51, p.lla 1055, sub. 7
  - 3.4 Planimetria catastale del bene
  - 3.5 Planimetria catastale storica del bene
4. Elaborati prodotti dall'esperto
  - 4.1 Elaborati grafici:
    - TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
    - TAV. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100
  - 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto
5. Documentazione urbanistica ed edilizia
  - 5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica
  - 5.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
  - 5.3 Istanze di accesso agli atti del 05/05/2021 e 13-15/10/2021 inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e risposte mail dell'ufficio
  - 5.4 Istanza pec di accesso atti inoltrata al Settore Condono del Comune di Palermo il 13-15/10/2021 e sollecito inoltrato tramite portale Superedi il 08/02/2022 e mail di risposte dell'ufficio
  - 5.5 Copia licenza edilizia n. 454 del 27/04/1964



- 5.6 Copia licenza edilizia in variante n. 983 del 27/10/1965
  - 5.7 Copia certificati di abitabilità del fabbricato
  - 5.8 Copia certificato di abitabilità dell'immobile pignorato
  - 5.9 Copia certificato d'uso delle strutture in cemento armato
  - 5.10 Copia degli atti di provenienza estratti dal fascicolo edilizio
  - 5.11 Copie elaborati grafici di progetto allegati alla licenza edilizia in variante n. 983/1965
  - 5.12 Copie documenti pratica di condono prot. 18361 del 24/11/1986
6. Titolo di proprietà dell'immobile (atto di compravendita del 13/11/2003, Notaio Gabriella Lupo, rep. 13511)
7. Raccomandata a/r inviata all'amministratore pro-tempore del condominio di Viale Regina Margherita n. 9 e cartolina di ritorno
8. Quotazioni OMI secondo semestre 2021 zona B3 Centrale/ Regina Margherita - Re Federico - Finocchiaro Aprile - Marco Polo relative ad immobili a destinazione residenziale

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 09/11/2022

L'esperto stimatore  
*Arch. Daniela Carollo*

