

Arch. Lucia Accardi

cell. 328 3628538 mail: luciaaccardi@aruba.it PEC: luciaaccardi@arubapec.it

# PERIZIA

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

*Tribunale di Palermo*

*Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n. 478/2022 R.G. Es.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE**

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA MARIA LI VECCHI

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

**Creditore:**

**Debitori:**



## INDICE

1. INTRODUZIONE .....	pag. 3
2. PREMESSA .....	pag. 3
3. MANDATO DI CONSULENZA.....	pag. 4
4. OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	pag. 5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	pag. 6
6. CONCLUSIONE.....	pag. 51

## Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici, documenti.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.



## 1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento in riferimento al quale è creditore procedente, la società

, alla quale si è surrogata ex art. 111 c.p.c. la società

con sede legale in Napoli, via S. Brigida n. 39, avente codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Napoli del R.E.A. di Napoli, iscritta all'albo degli Intermediari

finanziari tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico Bancario, codice , socio

unico Ministero dell'Economia e delle Finanze e per essa quale mandataria la

con unico socio, con sede in Roma, Via Curtatone n. 3, codice fiscale Gruppo IVA -partita IVA

rappresentata e difesa dall'avv.

indirizzo di posta elettronica certificata

relativo

all'immobile facente parte dell'edificio sito a Palermo in, via Assoro civ. 17, scala B, piano secondo, identificato al N.C.E.U. al foglio 38, particella 2115, sub 11, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 superficie mq 107, rendita € 193,15.

## 2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 478/2022.

Come risulta dai documenti in atti, tra le parti sopra citate fu stipulato un contratto di mutuo fondiario (garanzia ipotecaria ai sensi dell'art. 38 e ss. del Decreto legislativo n. 385/93), rogato a Palermo dal Notaio



70748 – racc. 27319) e registrato a Palermo il 28/2/2021, munito di formula esecutiva il 23 maggio 2022, garantito da ipoteca volontaria iscritta al n. 10629 r.g. / 1703 r.p. in data 1 marzo 2011.

Stante l'inadempimento della parte debitrice, intendendo procedere al recupero del credito vantato, il creditore ha chiesto al Tribunale di Palermo di sottoporre a pignoramento l'immobile sopra detto in ragione della quota intera 1/1 di proprietà del debitore sopra detto. Il pignoramento risulta trascritto in data 12 gennaio 2023, ai nn. 1486 R. gen. 1208 R. part. a favore di \_\_\_\_\_ ontro \_\_\_\_\_

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e all'avvocato Claudia Li Vecchi l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la presente perizia unitamente agli allegati per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

### **3. MANDATO DI CONSULENZA**

Con decreto del 24.03.2023, il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario, la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;



2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

#### **4. OPERAZIONI DI CONSULENZA**

##### **Compilazione dell'Allegato 2.**

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario ed è risultata completa.



**Sopralluogo.**

In data 16 ottobre 2023, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, avv. Claudia Li Vecchi, ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato sito a Palermo, in via Assoro n. 17, ove si trova l'immobile oggetto unico del pignoramento. Erano presenti i signori \_\_\_\_\_ che hanno dichiarato di abitare l'immobile a titolo gratuito insieme alle loro figlie. Era altresì presente la signora \_\_\_\_\_

In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione.

**Ricerche presso pubblici uffici.**

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione di documenti catastali, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo con sede in via Ausonia n.69.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia.

**5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.****Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**In merito ai diritti reali pignorati**, si fa presente che il debitore esecutato, è titolare della proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento in ragione della quota intera.



**In merito al bene pignorato**, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro il predetto debitore il bene immobile di cui sopra.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato eseguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale e tuttavia si osserva che la particella catastale 2115 non è riportata sulla mappa. In merito all'obbligo di inserimento in mappa catastale (tipo mappale) in caso di cambiamento dello stato di terreni e fabbricati urbani per chi possiede particelle censite al catasto su cui siano stati costruiti nuovi edifici si esprime la legge numero 679 del 1° ottobre 1969. Nel caso in esame si rileva che la data di presentazione della planimetria catastale è il 16.01.1967, antecedente all'entrata in vigore della suddetta legge.



Via Assoro civico 17





Immagine satellitare da Google Maps

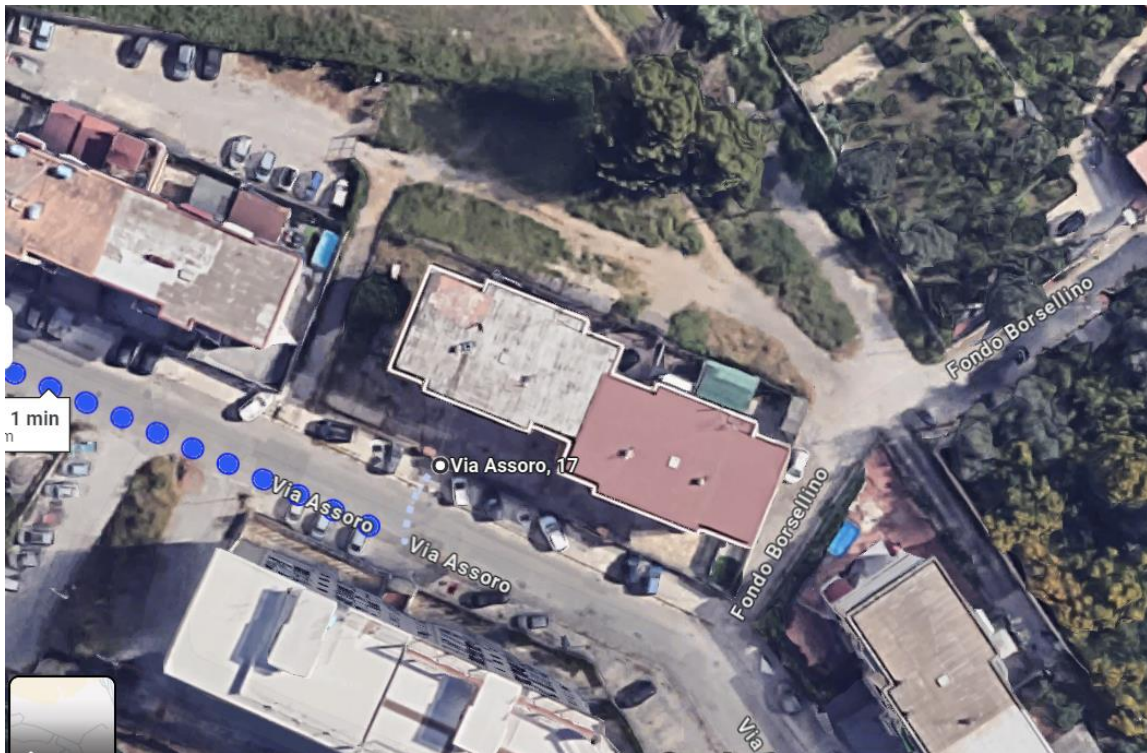


Immagine satellitare da Google Maps

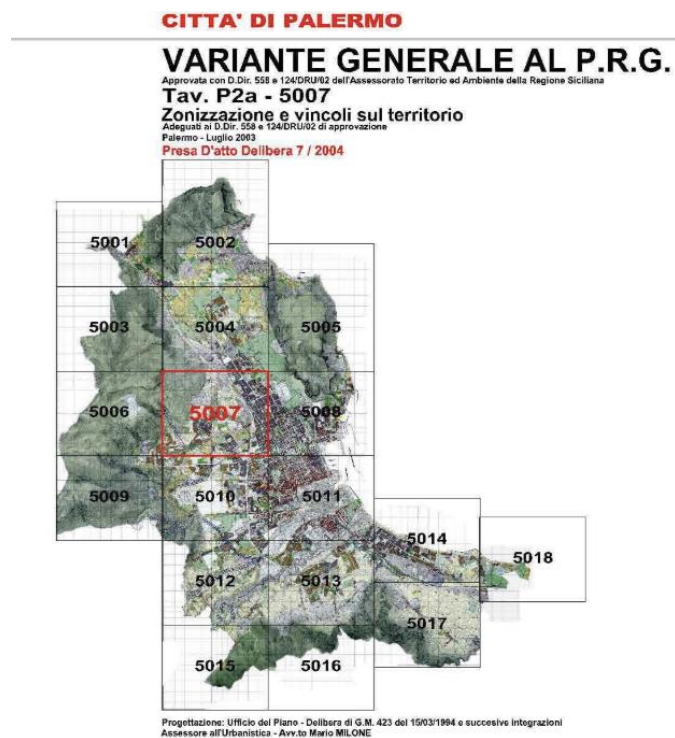






Immagine reperita su Formaps – Assenza della particella 2115 in mappa

Di seguito si riporta lo stralcio della Variante Generale al P.R.G. relativa all'area urbana di interesse, in base alla quale l'immobile risulta facente parte della zona territoriale B4b: *"Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzata dopo gli anni '50"* (si veda tavola 5007 del PRG).



### LEGENDA

#### ZONIZZAZIONE

**Zona "A"**

- A1** Manifattori storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.
- A2** Tessuti urbani storici

**Zona "B"**

- B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo
- B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate
- B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare.
- B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.
- B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.
- B4a** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.
- B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.
- B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -

**Zona "C"**

- Ca** Aree di natura edificata
- Cb** Aree di natura edificata di carattere ed edificazione della D1
- Cd** Aree di risanamento produttivo recente

**Zona "D"**

- D1** Aree di risanamento produttivo recente

**Zona "E"**

- E1** Parti di territorio produttivo produttivo con destinazione agricola
- E2** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E3** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E4** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E5** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E6** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E7** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E8** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E9** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E10** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E11** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E12** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E13** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E14** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E15** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E16** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E17** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E18** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E19** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E20** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E21** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E22** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E23** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- E24** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo

**Zona "F"**

- F1** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F2** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F3** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F4** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F5** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F6** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F7** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F8** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F9** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F10** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F11** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F12** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F13** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F14** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F15** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F16** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F17** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F18** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F19** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F20** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F21** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F22** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F23** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo
- F24** Parti di territorio produttivo con destinazione agricola con destinazione agricola di tipo orticolo

**Verde Storico**

- VS** Verde storico

**Verde Pubblico**

- V1** Verde pubblico
- V2** Verde pubblico
- V3** Verde pubblico
- V4** Verde pubblico
- V5** Verde pubblico

**Parcheggi**

- P** Parcheggio
- P1** Parcheggio
- P2** Parcheggio
- P3** Parcheggio
- P4** Parcheggio
- P5** Parcheggio

**Simboli funzionali**

- M** Municipio
- C** Centro storico
- S** Scuola
- T** Teatro
- CA** Chiesa
- CO** Comune
- DI** Direzione
- FI** Fiume
- LA** Lago
- MA** Mare
- PA** Piazza
- RI** Riva
- SA** Stazione
- VA** Via

**REGIME VINCOLISTICO**

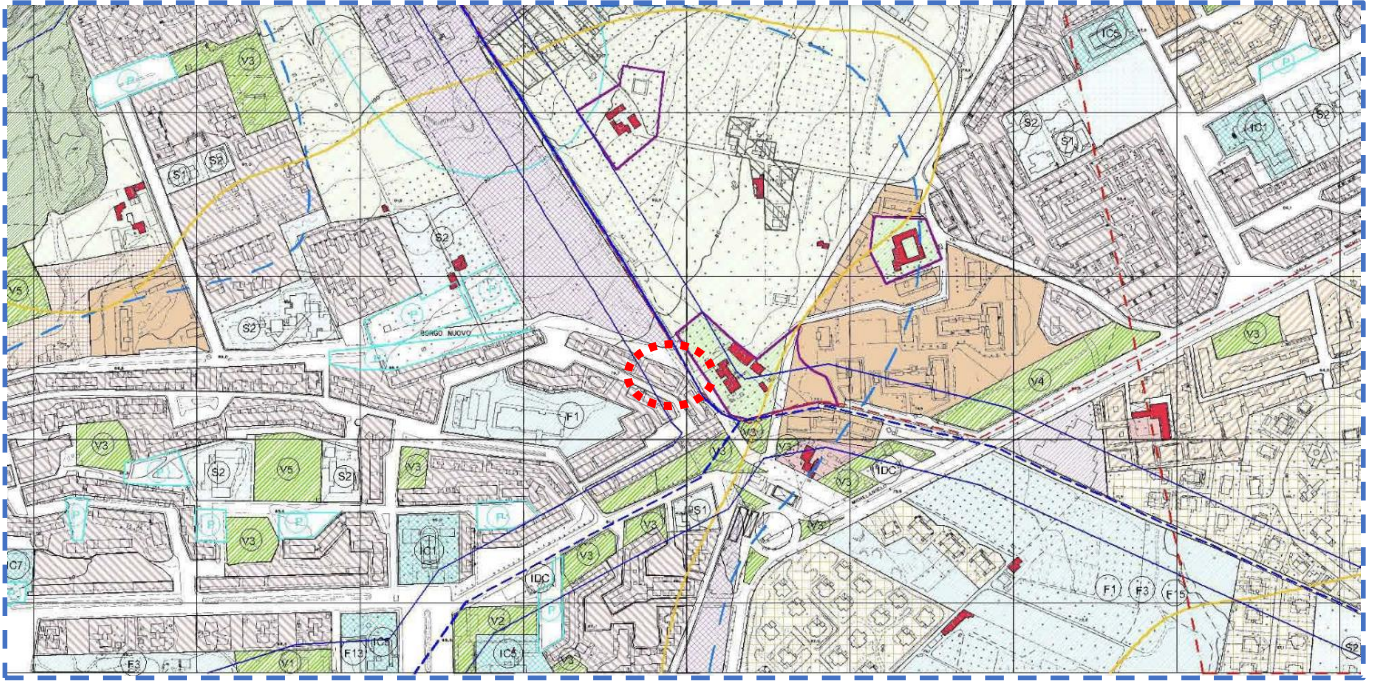
- R1** Riserva naturale
- R2** Riserva naturale
- R3** Riserva naturale
- R4** Riserva naturale
- R5** Riserva naturale
- R6** Riserva naturale
- R7** Riserva naturale
- R8** Riserva naturale
- R9** Riserva naturale
- R10** Riserva naturale
- R11** Riserva naturale
- R12** Riserva naturale
- R13** Riserva naturale
- R14** Riserva naturale
- R15** Riserva naturale
- R16** Riserva naturale
- R17** Riserva naturale
- R18** Riserva naturale
- R19** Riserva naturale
- R20** Riserva naturale
- R21** Riserva naturale
- R22** Riserva naturale
- R23** Riserva naturale
- R24** Riserva naturale
- R25** Riserva naturale
- R26** Riserva naturale
- R27** Riserva naturale
- R28** Riserva naturale
- R29** Riserva naturale
- R30** Riserva naturale
- R31** Riserva naturale
- R32** Riserva naturale
- R33** Riserva naturale
- R34** Riserva naturale
- R35** Riserva naturale
- R36** Riserva naturale
- R37** Riserva naturale
- R38** Riserva naturale
- R39** Riserva naturale
- R40** Riserva naturale
- R41** Riserva naturale
- R42** Riserva naturale
- R43** Riserva naturale
- R44** Riserva naturale
- R45** Riserva naturale
- R46** Riserva naturale
- R47** Riserva naturale
- R48** Riserva naturale
- R49** Riserva naturale
- R50** Riserva naturale
- R51** Riserva naturale
- R52** Riserva naturale
- R53** Riserva naturale
- R54** Riserva naturale
- R55** Riserva naturale
- R56** Riserva naturale
- R57** Riserva naturale
- R58** Riserva naturale
- R59** Riserva naturale
- R60** Riserva naturale
- R61** Riserva naturale
- R62** Riserva naturale
- R63** Riserva naturale
- R64** Riserva naturale
- R65** Riserva naturale
- R66** Riserva naturale
- R67** Riserva naturale
- R68** Riserva naturale
- R69** Riserva naturale
- R70** Riserva naturale
- R71** Riserva naturale
- R72** Riserva naturale
- R73** Riserva naturale
- R74** Riserva naturale
- R75** Riserva naturale
- R76** Riserva naturale
- R77** Riserva naturale
- R78** Riserva naturale
- R79** Riserva naturale
- R80** Riserva naturale
- R81** Riserva naturale
- R82** Riserva naturale
- R83** Riserva naturale
- R84** Riserva naturale
- R85** Riserva naturale
- R86** Riserva naturale
- R87** Riserva naturale
- R88** Riserva naturale
- R89** Riserva naturale
- R90** Riserva naturale
- R91** Riserva naturale
- R92** Riserva naturale
- R93** Riserva naturale
- R94** Riserva naturale
- R95** Riserva naturale
- R96** Riserva naturale
- R97** Riserva naturale
- R98** Riserva naturale
- R99** Riserva naturale
- R100** Riserva naturale

## LEGENDA

### ZONIZZAZIONE

#### Zona "A"

- A1** Manifattori storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.
- A2** Tessuti urbani storici
- B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo
- B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate
- B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare.
- B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.
- B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.
- B4a** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.
- B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.
- B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -



Stralcio del PRG - Tavola 5007 – via Assoro, civico 17

Il lotto di cui nella presente perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo come sopra.

**In merito ai confini**, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a sud con spazio comune esterno con accesso dalla via Assoro, a nord con spazio comune, ad est con altra proprietà e ad ovest con vano scala comune e altra proprietà.

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

Oggetto della procedura esecutiva è l'unità immobiliare di cui sopra, che costituisce un lotto unico.

La sopradetta unità immobiliare, a destinazione abitativa, si trova al secondo piano di un edificio di tre piani fuori terra.

La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici



occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al D.P.R. 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare l'immobile in questione, ubicato al secondo e ultimo piano di un edificio con accesso dal civico 17 di via Assoro a Palermo, è caratterizzato da un ingresso che si apre su un corridoio che disimpegna un ambiente soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, ripostiglio; l'immobile è dotato di balcone con accesso dal soggiorno e di terrazzo con accesso dalla cucina attualmente chiuso da una veranda.

La superficie commerciale risulta complessivamente pari a mq 107.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità, per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

### **Stato conservativo dell'immobile.**

La condizione in cui versa l'unità immobiliare suggerisce la necessità di interventi di manutenzione, il fabbricato di cui fa parte l'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo ordinario.





*Via Assoro civico 17*



*Androne*



*Vano scala*

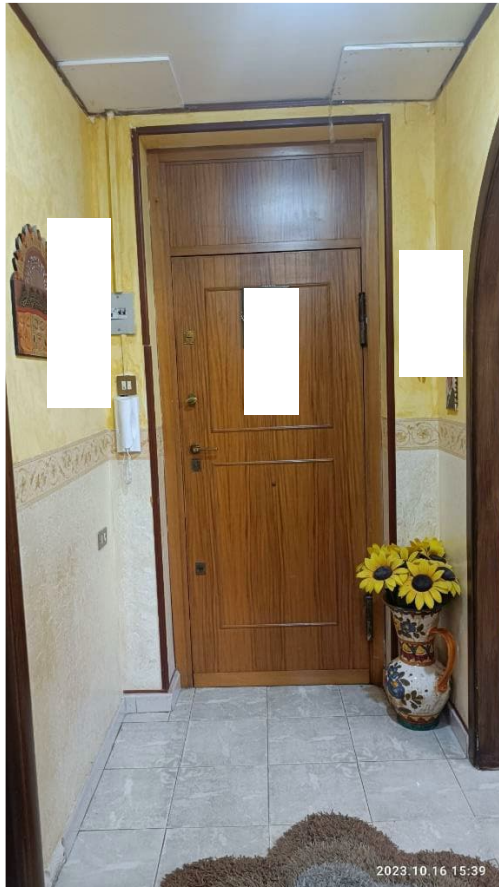


*Vano scala*



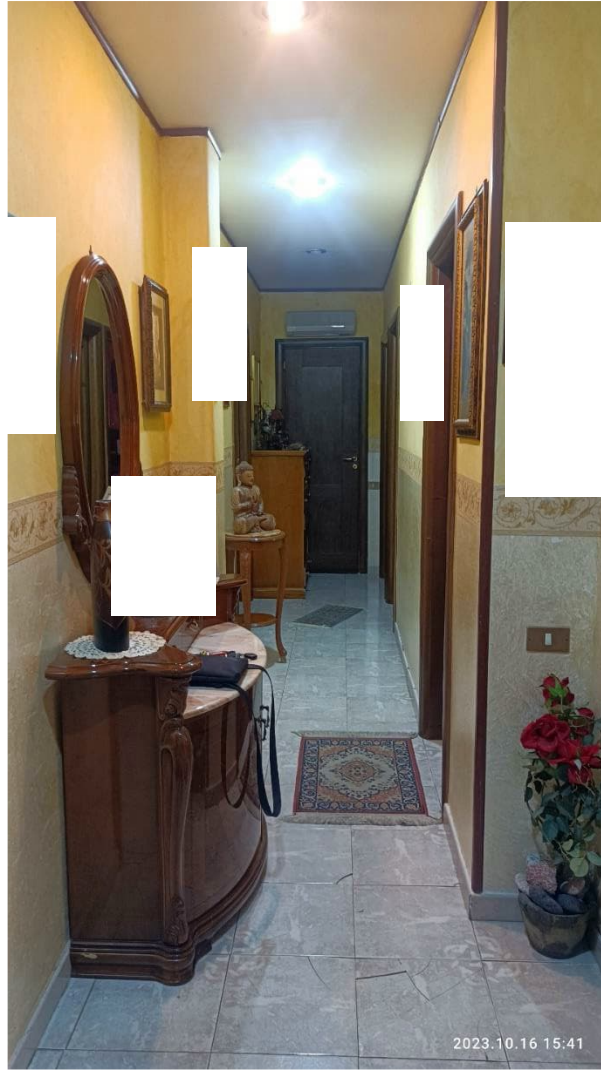


*Portone d'ingresso*



*Ingresso*





*Corridoio*



*Pavimento danneggiato*





Soggiorno



Soggiorno





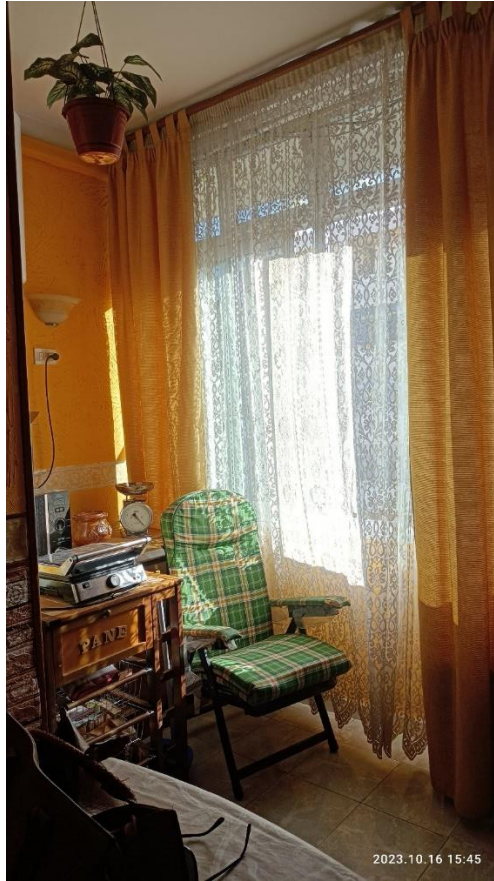


*Cucina*

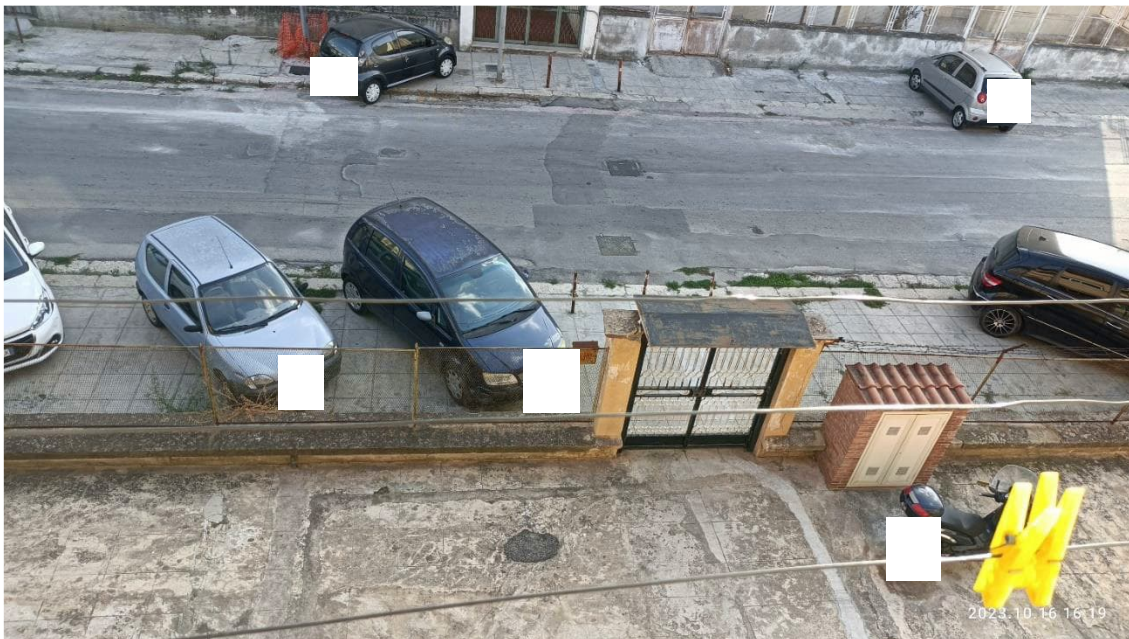


*Cucina*





Terrazzino chiuso a veranda



Vista dalla cucina





Via Assoro



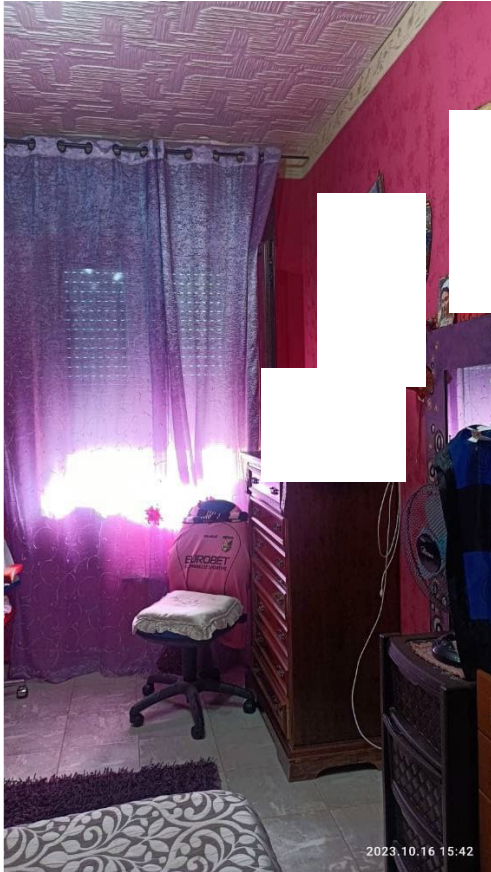
Parete della cucina



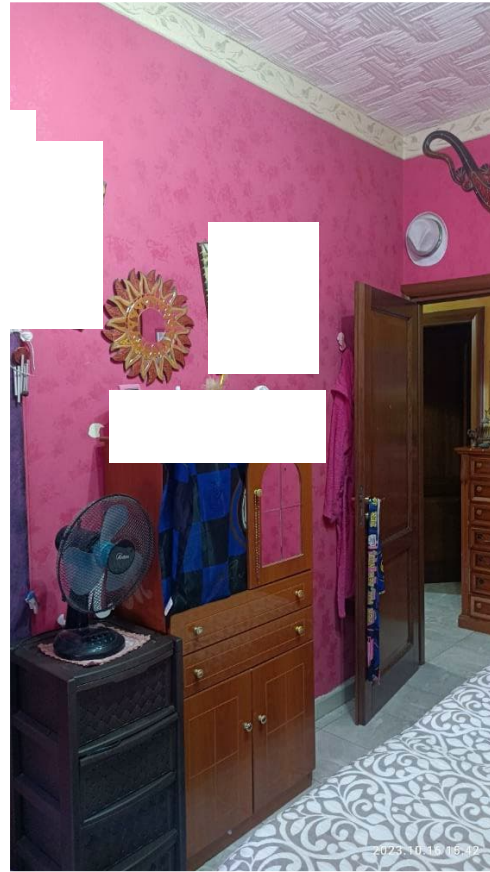


Camera matrimoniale

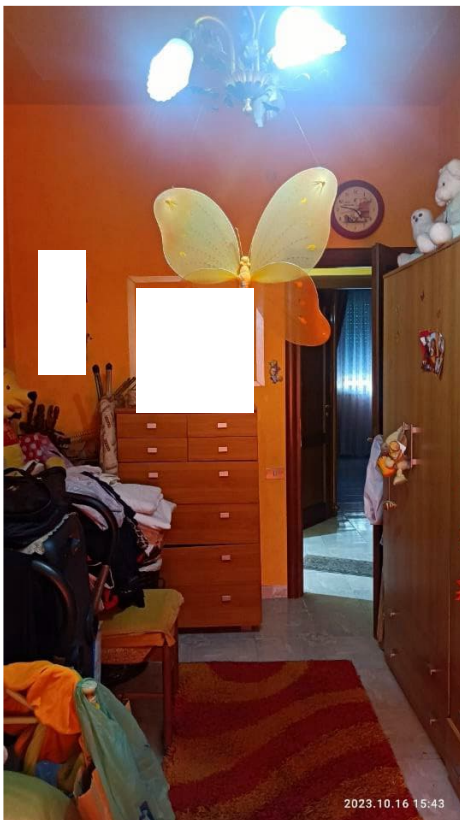




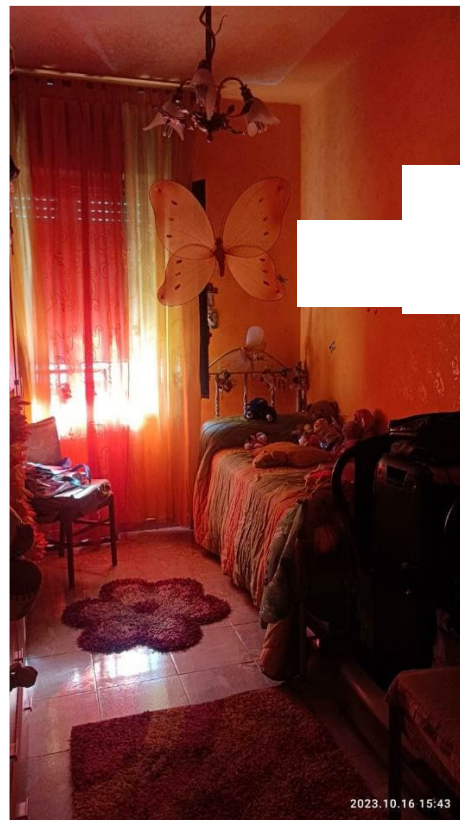
Cameretta



Cameretta

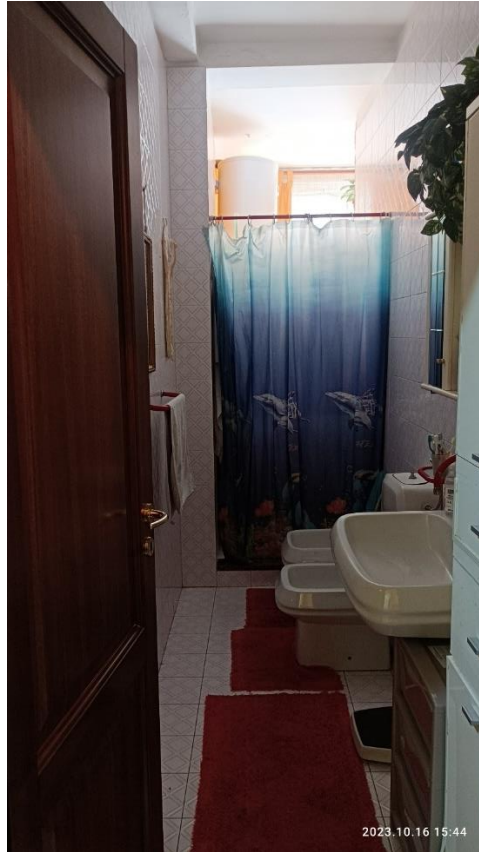


Cameretta



Cameretta





Bagno

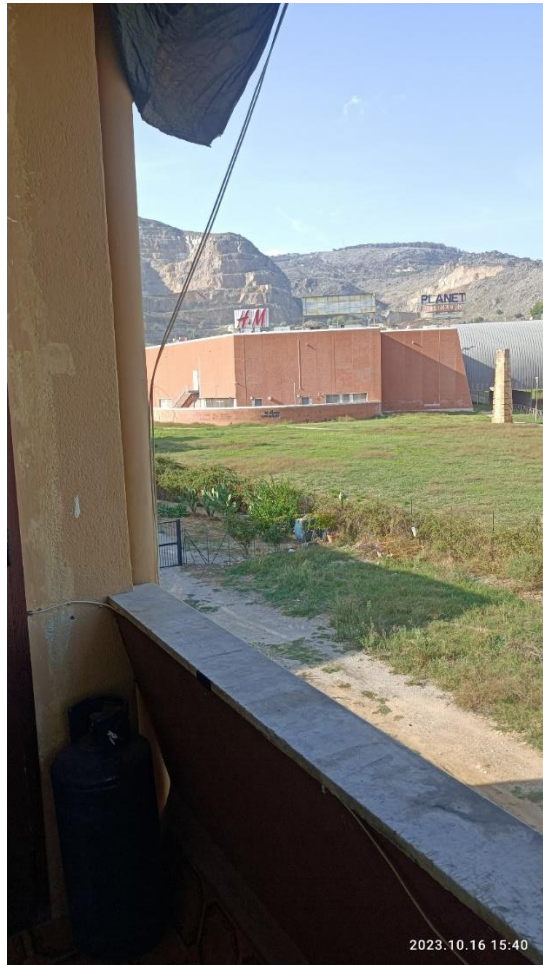


Porta sul balcone di retrospetto



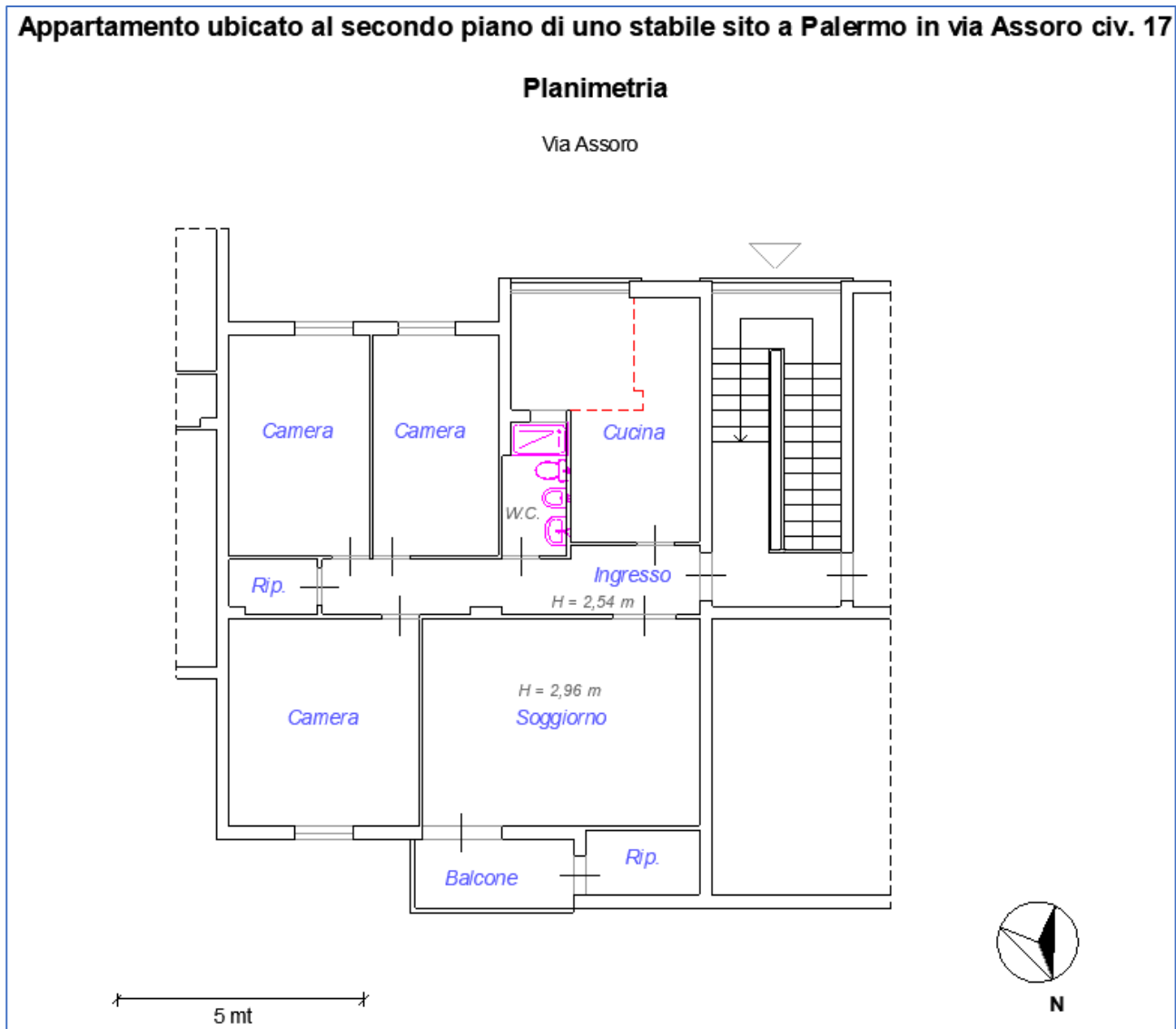


Veduta dal balcone sul retroprospetto



Vista dal balcone





Rilievo del 15 dicembre 2024

*Tratteggiata in rosso l'originaria linea esterna di confine tra terrazzo e superficie interna (cucina e lavanderia)*

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

L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo: foglio 38, particella 2115, sub 11, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq 107, rendita € 193,15.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, come evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata.



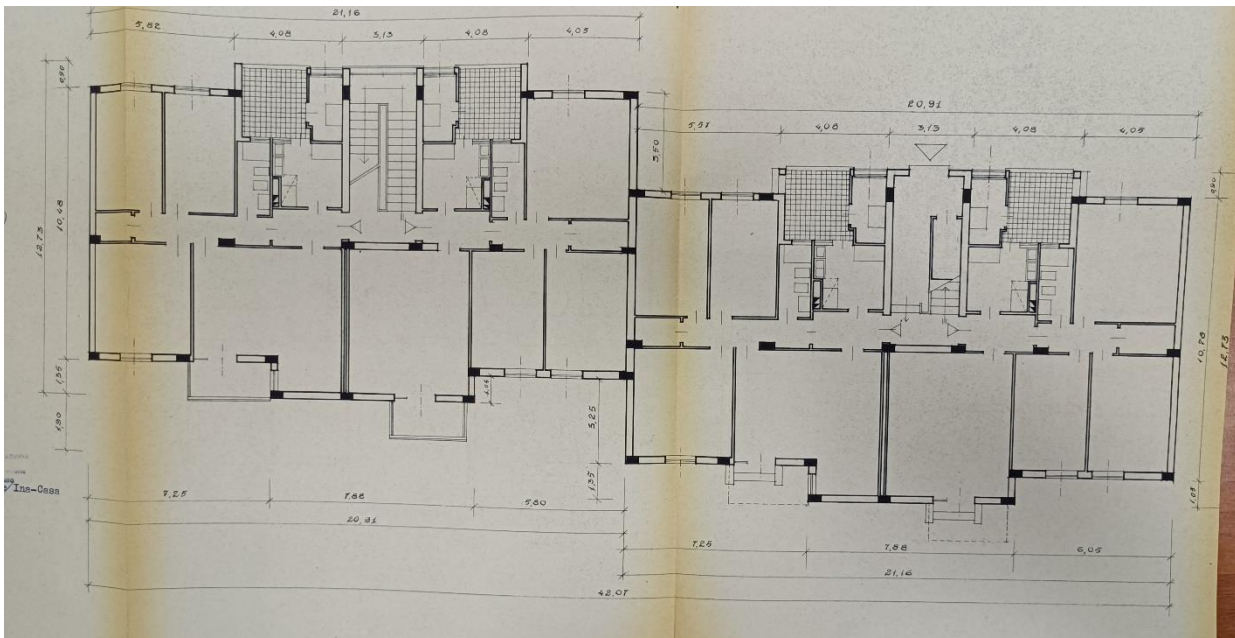


Parziali difformità rivela altresì il confronto tra lo stato dei luoghi e i disegni allegati al titolo originario.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità, salvo diversa indicazione degli uffici tecnici competenti, si prevede il ripristino dello status quo ante come da titolo originario e, in particolare, la rimozione della veranda su prospetto principale visibile da strada e la ricostruzione dei muri perimetrali mancanti e dei vani di accesso al terrazzo con relativi infissi. Infine si considera la predisposizione di PDC in sanatoria per la trasformazione della finestra su balcone di retrospetto in porta. Per l'istruzione delle suddette pratiche e per le opere relative si stima una spesa complessiva di circa € 10.000,00 IVA e oneri di legge inclusi.

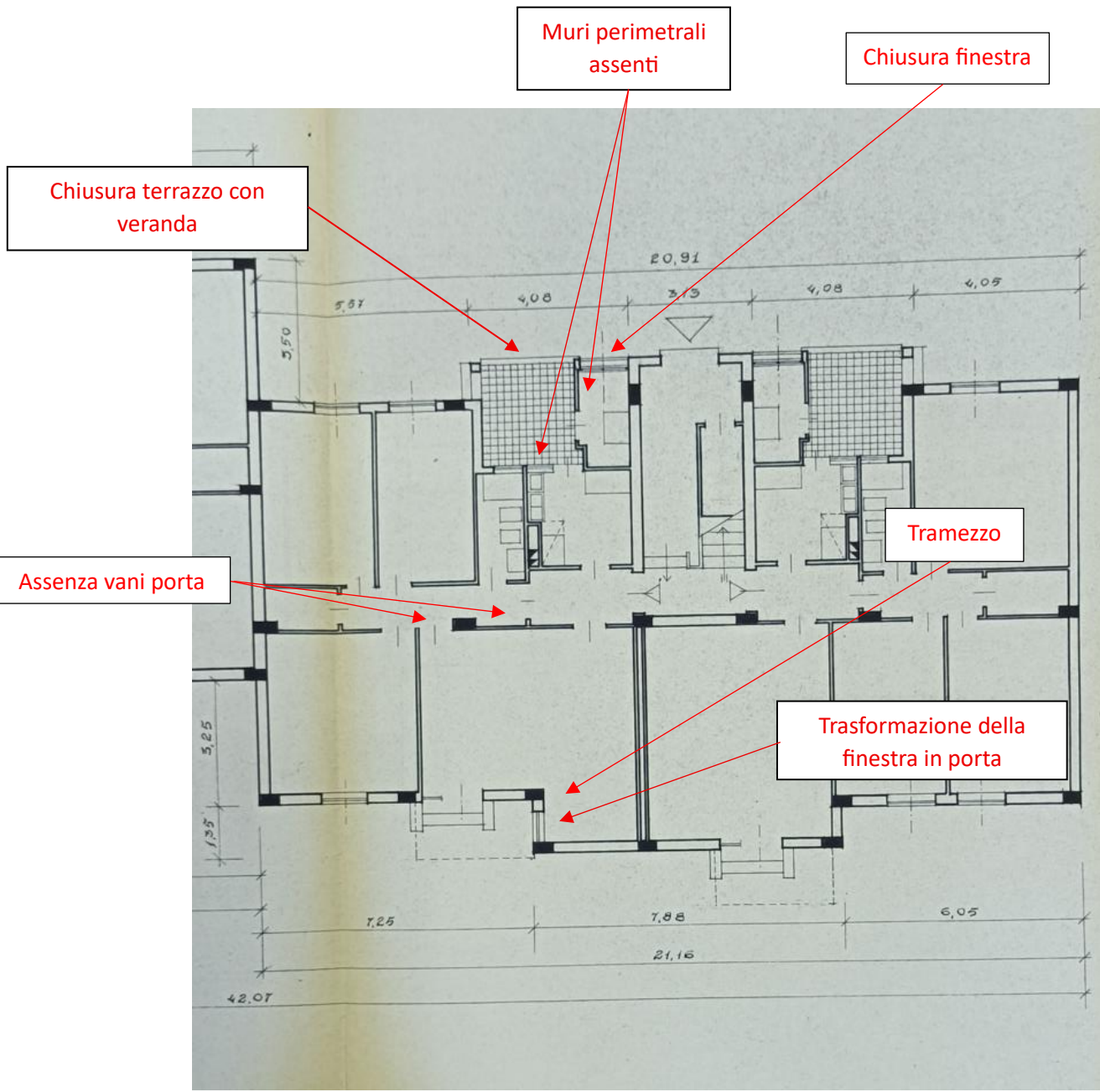
Per la regolarizzazione delle modifiche interne, si prevede la predisposizione di pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale competente i cui costi complessivi si stimano in euro 2.410,00.

Le spese relative al DocFa si stimano in euro 684,40 complessivi.



Planimetria





Stralcio planimetrico



Data presentazione: 16/01/1967 - Data: 22/09/2023 - n. T244239 - Richiedente:

- Chiusura della terrazza e realizzazione di veranda
- Demolizione parziale muro di prospetto e perimetrale della lavanderia al fine di ampliare la cucina e chiusura finestra

- Trasformazione della finestra in porta
- Ampliamento vano porta interno con apertura ad arco

MODULARIO  
E. - Ge. 3. T. - III

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Moz. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 20

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



- Vano porta assente
- Divisorio assente

0609324

secondo piano

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 16/1/1967	PROT. N°: 172	31	115	11
-----------------	---------------	----	-----	----

Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo  
DATA: 30/6/1962  
Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2023 - Comune di PALERMO(G273) - Foglio 38 - Particella 2.115 - Subaltemo 11 - VIA ASSORO n. 17 Piano 2

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 16/01/1967 - Data: 22/09/2023 - n. T244239 - Richieder  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa



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

Il lotto è sinteticamente descritto come di seguito.

Immobile a destinazione abitativa che si trova al secondo e ultimo piano di una edificio condominiale, a breve distanza dal Viale Michelangelo e dal centro commerciale La Torre. L'immobile è dotato di tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, cucina, soggiorno con balcone, ripostiglio. Superficie commerciale 107 mq.

Prezzo base d'asta € 91.818,00 .

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

In base alle informazioni in atti, la debitrice esecutata ha acquistato il bene immobile pignorato in forza di atto di compravendita del 28 febbraio 2011 da potere del

al quale, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 27.04.1989 da potere dei signori

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

Presso gli uffici del Polo Tecnico - Edilizia Privata la scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Dai documenti visionati risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza di licenza edile n. 811 del 06/05/1958. Inoltre l'immobile risulta dotato di certificato di agibilità/abitabilità. Quanto in atti visionato si riporta in allegato.

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



Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal signor \_\_\_\_\_ che lo abita unitamente alla sua famiglia.

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli, non risultano altri creditori intervenuti oltre alla creditore precedente.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Il titolo esecutivo posseduto dal creditore precedente è il **contratto di mutuo fondiario** sopra menzionato.

In merito alla rispondenza dello stato di fatto con i documenti Catastali si rilevano alcune difformità.

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

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.



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

In sede di sopralluogo e come riportato nel verbale del custode, la signora \_\_\_\_\_ ha riferito che non vi è un condominio costituito. Nulla è stato riferito in merito alle spese di gestione dell'immobile.

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

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo in via Maggiore Toselli n. 130, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre 2023.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate, corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters Kluwer Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli



immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

**In merito ai dati identificativi dell'immobile**, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sopra, fa parte di un edificio di tre piani fuori terra ed è sito a Palermo in via Assoro civico 17 al piano secondo.

**In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile**, si rimanda a quanto sopra già riportato.



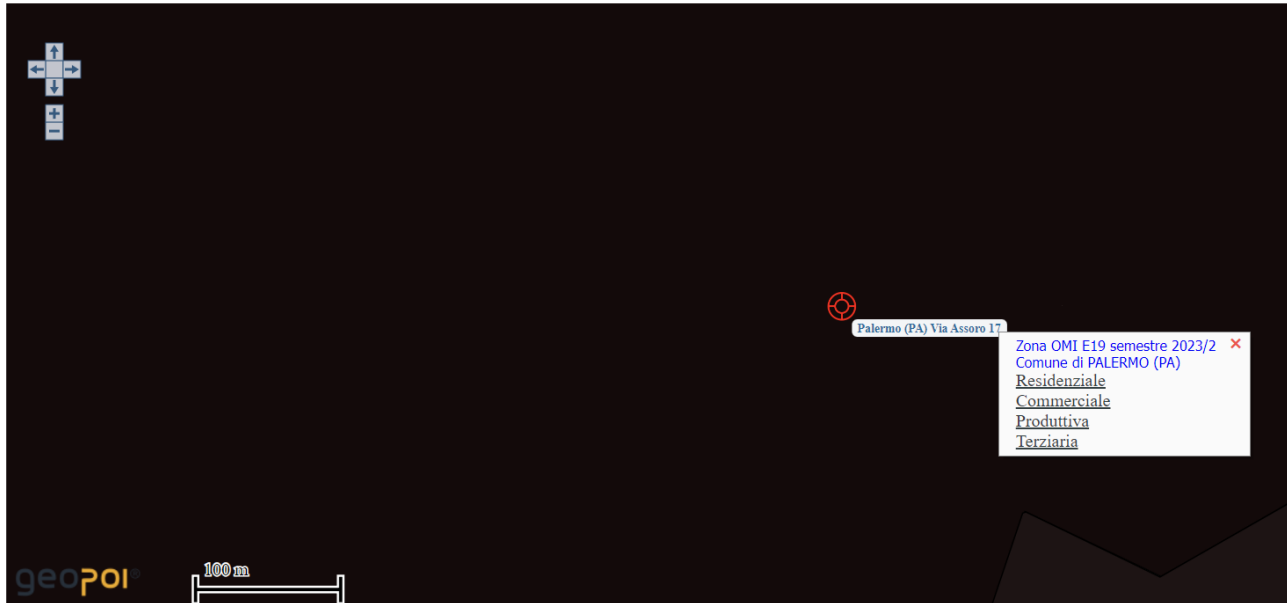


**In merito ai sopralluoghi eseguiti**, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

**Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare** oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona E19/Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO (Dati OMI - 2° semestre 2023).





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,6	5	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,1	5,4	L

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.



Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA</b>							
<b>ABITAZIONE ubicata in via Assoro civ. 17 a Palermo</b>							
Descrizione sintetica	Unità immobiliare ubicata al piano secondo, appartenente ad uno stabile di due piani f.t., caratterizzato da un ingresso su corridoio, un ambiente soggiorno/pranzo, n. 1 bagno, ripostiglio, due camerette, una camera, una cucina, balcone e terrazzino attualmente chiuso da veranda. Possesso: <b>proprietà 1/1</b>						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni allegati al titolo originario (è stato realizzato in forza di licenza di costruzione n. 811 del 06/05/1958) ad accezione di alcune difformità.						
Abitabilità/agibilità	Vi è certificato di abitabilità/agibilità.						
Classe energetica	A.P.E. <b>assente</b>						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo G273	38	2115	11	A3	5,5	107 mq
Superficie commerciale	<b>107 mq</b>						
Zona OMI: E19/Suburbana	A3: Valore di mercato abitazioni economiche = min. 800,00 - max 1.100,00 Valore medio tra i massimi indicati = 950,00 €/mq						
Destinazione	Residenziale						
Stato di conservazione	Sono necessari interventi manutentivi						
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>LOTTO UNICO</b> <b>€ 91.818,00</b>						



**In merito alla scelta del metodo di stima**, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni* (SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona
2. l'edificio
3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

### 1. La zona

**In merito alla zona**, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.



La zona OMI individuata è la zona E19.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Benvenuto Cellini, distante circa 1,6 km dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 23 minuti.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento storico e/o artistico di pregio vicino all'unità immobiliare in esame corrispondente alla Villa Arena Mortillaro ai "Petrazzi", che dista circa 2,5 km dall'unità immobiliare oggetto di stima, raggiungibile a piedi in circa 35 minuti.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona  $\Gamma_1$  di valore pari a:

<b>Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare</b>			
<b>Tipo di dato</b>	<b>Dato rilevato</b>		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	Piazza Benvenuto Cellini a 1,6 km dall'u. immobiliare	Tra km 1,01 e km 3,00	1,006
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Villa Arena Mortillaro a circa 2,5 km dall'u. immobiliare	Tra m 1,01 e km 3,00	1,006
<b>Rapporto strumentale <math>\Gamma_1</math></b>			<b>1,012</b>



Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria.

Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città.

Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona  $\Gamma_2$  è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato		SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMARIA	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000
	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori		X	1,000
	Centrali di energia		X	1,000
	Cimiteri		X	1,000



SECONDARIA	Scuole	X		1,008
	Giardini	X		1,018
	Linee autobus	X		1,000
	Stazione ferroviaria		X	1,000
	Metropolitana	X		1,013
	Posto di polizia		X	1,000
	Negozi	X		1,015
	Musei		X	1,000
	Uffici pubblici	X		1,014
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali		X	1,000
	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
TERZIARIA	Impianti sportivi	X		1,011
	Cinema e teatri	X		1,009
	Circoli e ritrovi		X	1,000
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000
	Industrie		X	1,000
<b>Rapporto strumentale <math>\Gamma_2</math></b>				<b>1,091</b>

Infine sono stati considerati i parametri *estetico*  $\Gamma_3$  e *sociale*  $\Gamma_4$ :

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapp. Strumentale
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicit� generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Gamma_3</math></b>			<b>1,013</b>

Si considera il parametro  $\Gamma_4$  di valore unitario.



Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente  $\Gamma$  pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma$ 1 Posizionale	1,012
$\Gamma$ 2 Funzionale	1,091
$\Gamma$ 3 Estetico	1,013
$\Gamma$ 4 Sociale	1,000
<b>Totale rapporto strumentale della zona <math>\Gamma</math></b>	<b>1,118</b>

## 2. L'edificio

**In merito all'edificio** si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un condominio e che l'edificio rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche funzionali* dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale parametro  $\Delta_1$  è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC)				
Impianto	Casi Speciali	Presente	Assente	Rapp. Strum.
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000





Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento			X	1,000
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano	Edificio < 3 piani		X	1,000
Spazi verdi privati /posto auto scoperto			X	1,003
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 1</math></b>				<b>1,003</b>

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro  $\Delta 2$  un valore pari a:

<b>Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)</b>				
<b>Tipo di dato</b>	<b>Mediocre</b>	<b>Pregevole</b>	<b>Artistico</b>	<b>Rapp. Strum.</b>
Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio	X			1,000
Estetica portoni alloggi	X			1,000
Estetica atrio	X			1,000
Composizione architettonica		X		1,005
Estetica scale edificio	X			1,000
Estetica pianerottoli	X			1,000



Fama del progettista	X			1,000
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 2</math></b>				<b>1,005</b>

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza o meno di portiere, la presenza di ingresso costantemente chiuso e/o video-sorvegliato, la presenza/assenza di assemblee condominiali serene, a tale parametro  $\Delta 3$  è stato assegnato valore pari a:

<b>Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)</b>			
<b>Tipo di dato</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>	<b>Rapp. strum.</b>
Portone d'ingresso sempre chiuso	X		1,008
Portiere		X	1,000
Silenzio nelle ore notturne	X		1,000
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008
Telecamera a circuito chiuso		X	1,000
Stesso amministratore da almeno 10 anni		X	0,999
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 3</math></b>			<b>1,016</b>



Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro  $\Delta_4$  è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC)					
Lavori da eseguire	Nulli	Minimi	Parziali	Totali	Rapp. strum.
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Tinteggiatura facciate	X				1,000
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiatura ringhiere	X				1,000
Stato frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
Stato impermeabilizzazione		X			0,999
Stato pavimentazione		X			0,999
Gronde e pluviali		X			0,997
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta_4</math></b>					<b>0,995</b>

Il rapporto strumentale  $\Delta$  trovato è pari a:



Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
Δ1 Funzionale	1,003
Δ2 Estetico	1,005
Δ3 Sociale	1,016
Δ4 Conservativo	0,995
<b>Totale rapporto strumentale Δ</b>	<b>1,019</b>

### 3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

#### LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** gli ambienti principali sono dotati di superficie finestrata e nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile non inferiore a 2,70 mt nei vani principali. L'**insolazione** si considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** si tratta di un'abitazione e, in relazione alla destinazione d'uso, l'immobile preso in esame si considera normale. La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva che gli ambienti sono di forma regolare



e squadrata e si ritiene che la distribuzione degli ambienti sia sufficiente. In merito alla **qualità dei servizi** nel caso in esame l'immobile è dotato di un solo servizio e la qualità dei servizi si ritiene discreta. Il valore assegnato al parametro  $\Omega_1$  riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare e trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Media	Buono	Ottimo	RS
Illuminazione	Rai $\geq 1/8$ vani principali		X			1,000
Ventilazione	2,70 < H < 3,50 nei vani principali 2,40 < H < 3,50 nel bagno e nel vano complementare			X		1,010
Dimensione ambienti			X			1,000
Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti			X			1,000
Ambienti di deposito	Presente		X			1,000
Insolazione	6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X			1,000
Qualità servizi	Un bagno con 4 sanitari diversi tra loro		X			1,000
Classe energetica	A.P.E. Assente					-



<b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega_1</math></b>	<b>1,018</b>
--	--------------

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile, è stato assegnato un parametro  $\Omega_2$  di valore:

<b>Caratteristiche estetiche <math>\Omega_2</math></b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Scarsa</b>	<b>Media</b>	<b>Pregevole</b>	<b>R.S.</b>
Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne	X			0,9920
Tinte e decori	X			0,9933
Pavimentazione	X			0,9732
Piastrelle bagni	X			0,9950
Piastrelle cucina	X			0,9950
Rubinerteria	X			0,9985
Infissi	X			0,9910
<b>Tot. rapp. strumentale <math>\Omega_2</math></b>				<b>0,9394</b>

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dall'ambiente principale, ed è stato dato al parametro  $\Omega_3$  il valore:

<b>Caratteristiche posizionali <math>\Omega_3</math></b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Edificio con ascensore</b>	<b>Edificio senza ascensore</b>	<b>Affaccio prevalente</b>	<b>R.S.</b>



Livello di piano		secondo		1,000
Affaccio dal soggiorno o equipollente			Veduta aperta	1,004
<b>Tot. rapp. strumentale <math>\Omega_3</math></b>				<b>1,004</b>

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un immobile con una superficie commerciale di 172,00, mq si è considerato un coefficiente  $\Omega_4$  di valore:

<b>Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare <math>\Omega_4</math></b>		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	Tra mq 101,00 e mq 120,00	0,997
<b>Tot. rapp. strumentale <math>\Omega_4</math></b>	<b>0,997</b>	

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di alcuni interventi manutentivi di sostituzione della pavimentazione danneggiata e di tinteggiatura di alcune pareti e si è di assunto

**$\Omega_5$  di 0,9918.**

<b>Scheda riassuntiva alloggio da stimare</b>	
<b>Tipo di rapporto strumentale</b>	<b>RS</b>



<b>Ω1</b> Funzionale	1,0180
<b>Ω2</b> Estetico	0,9394
<b>Ω3</b> Posizionale	1,0040
<b>Ω4</b> Dimensionale	0,9970
<b>Ω5</b> Conservativo	0,9918
<b>Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω</b>	<b>0,9494</b>

**Rapporti strumentali lotto unico :  $\Gamma = 1,118$ ;  $\Delta = 1,019$ ;  $\Omega = 0,9494$**

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

$$V_{imm \text{ u all.}} = 950,00 \text{ €/mq} \times (1,118 \times 1,019 \times 0,9494) = 950,00 \text{ €/mq} \times 1,0815 = \mathbf{1.027,425 \text{ €/mq}}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico:  $V_{imm \text{ all.}} = 1.027,425 \text{ €/mq} \times 107 \text{ mq} = \mathbf{€ 109.934,475}$

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00
- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto





€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

- spese di sanzione e istruzione per la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

€ 1.000,00 + € 150,00 = € 1.150,00

- spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

€ 1.000,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 1.000,00 + € 40,00 + € 220,00 = € 1.260,00

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

€ 150,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 189,00

-spese di ripristino

€ 7.800,00 circa comprensive di DL

-spese PDC in sanatoria

€ 2.200,00 circa (di cui € 800,00 per diritti d'istruttoria, comprensive di spese per il tecnico incaricato).

**Totale spese:**

(€ 50,00 + € 634,40) + (€ 1.150,00 + 1.260,00) + € 189,00 + € 7.800,00 + 2.200,00 = € 13.283,40



Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni degli uffici tecnici competenti.

**Valore finale dell'immobile detratte le spese:**

€ 109.934,475 - € 13.283,4 = € **96.651,075**

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

**Valore dell'immobile detratto il 5%:**

€ **96.651,075** - € 4.832,55 = € 91.818,525 ≈ € 91.818,00

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a € **91.818,00**

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

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.



## 6. CONCLUSIONE

Dopo avere visitato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in via Assoro n. 17 a Palermo, al fine di analizzare i luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale del cespite sopra detto.

Il prezzo base d'asta proposto, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5% del più probabile valore venale del bene intero determinato come sopra, è pari a € **91.818,00**. Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene pignorato deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica. La regolarizzazione delle parziali difformità riscontrate comporterà una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa, l'istruzione di una pratica CILA tardiva e di una pratica PDC in sanatoria. Si ricorda l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro). La somma dei costi per la redazione delle sopradette pratiche è stata detratta dal valore stimato.



Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 06.05.2024

Il Tecnico

**Arch. Lucia Accardi**



A circular professional stamp for Lucia Accardi, an architect. The stamp contains the text: "Dott. Arch. LUCIA ACCARDI n. 5958". The outer ring of the stamp lists various professional titles: "ARCHITETTI", "PESAGGISTI", "PIANIFICATORI", "CONDIRETTORI", "INGEGNERI", "PALESTRANI", "ORIGINI", "SPINACCI", "ARCHITETTI". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Lucia Accardi".

