

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 8/2023 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: GIUSEPPE MIRIA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

Creditore: OLYMPIA SPV s.r.l.

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. 54

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici e documenti, nota Condominio.

Allegato 2 - 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 OLYMPIA SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1,

relativo

all'immobile facente parte dell'edificio sito a Palermo in Via Ammiraglio Rizzo n. 43, ubicato al piano settimo a sinistra salendo le scale, *consisto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 25 particella 1740 sub 15, cat. A/2, cl. 7, vani 8,5, r.c. € 548,74.*

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 8/2023. Come risulta dai documenti in atti, in Notaio dott. Marcello Orlando di Palermo, fu stipulato un atto di mutuo fondiario in data 30.05.2008 (Repertorio n. 52966/19687) tra le parti sopra citate.

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 di proprietà del debitore sopra detto in ragione della quota intera 1/1.

Il pignoramento risulta trascritto in data 26 gennaio 2023 ai nn. 3988/3243.



L'III.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott.ssa Grazia Giuffrida, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e all'avvocato Giuseppe Miria 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 15.06.2023, 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 15 dicembre 2023 alle ore 9.00 la scrivente, unitamente al custode giudiziario, avv. Giuseppe Miria, ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato sito a Palermo, in via Ammiraglio Rizzo n. 43, ove si trova l'immobile oggetto unico del pignoramento (si veda verbale).



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 è stato trovato in normali condizioni 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 ai beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro il predetto debitore il bene immobile suddetto.

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 la loro successiva



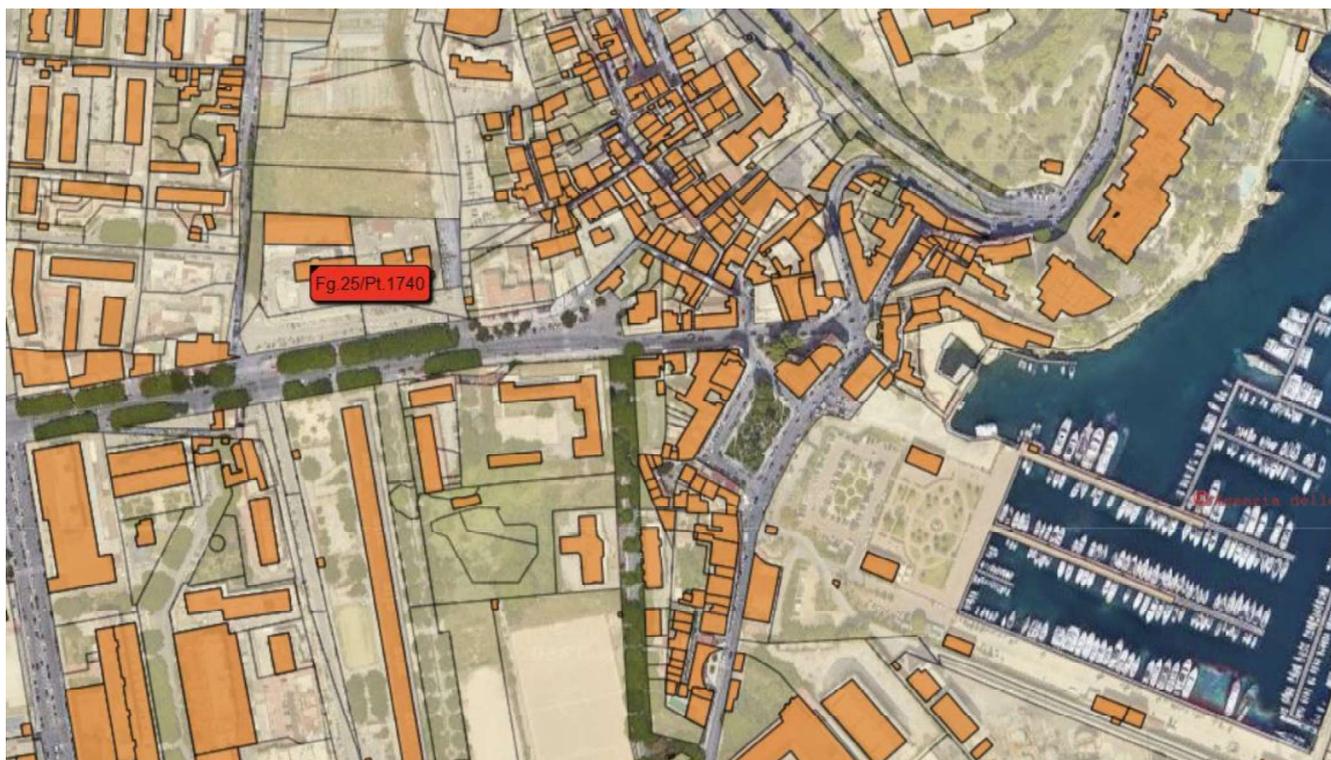


Immagine reperita su Formaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

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 B3: *"Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq"* (si veda tavola 5008 del PRG).

L'area urbana in cui ricade l'immobile, non distante dalla fascia costiera, è ricca di attività commerciali.





CITTA' DI PALERMO

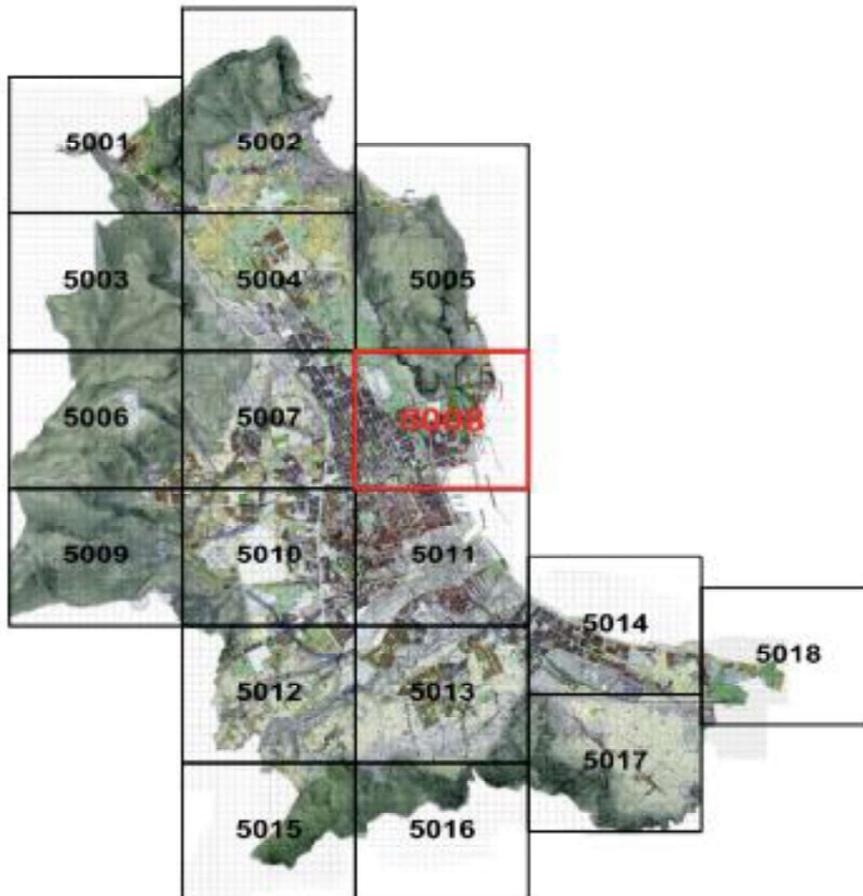
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 559 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

Tav. A4 - 5008

Zonizzazione e delimitazione delle osservazioni accolte

Adeguati al D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

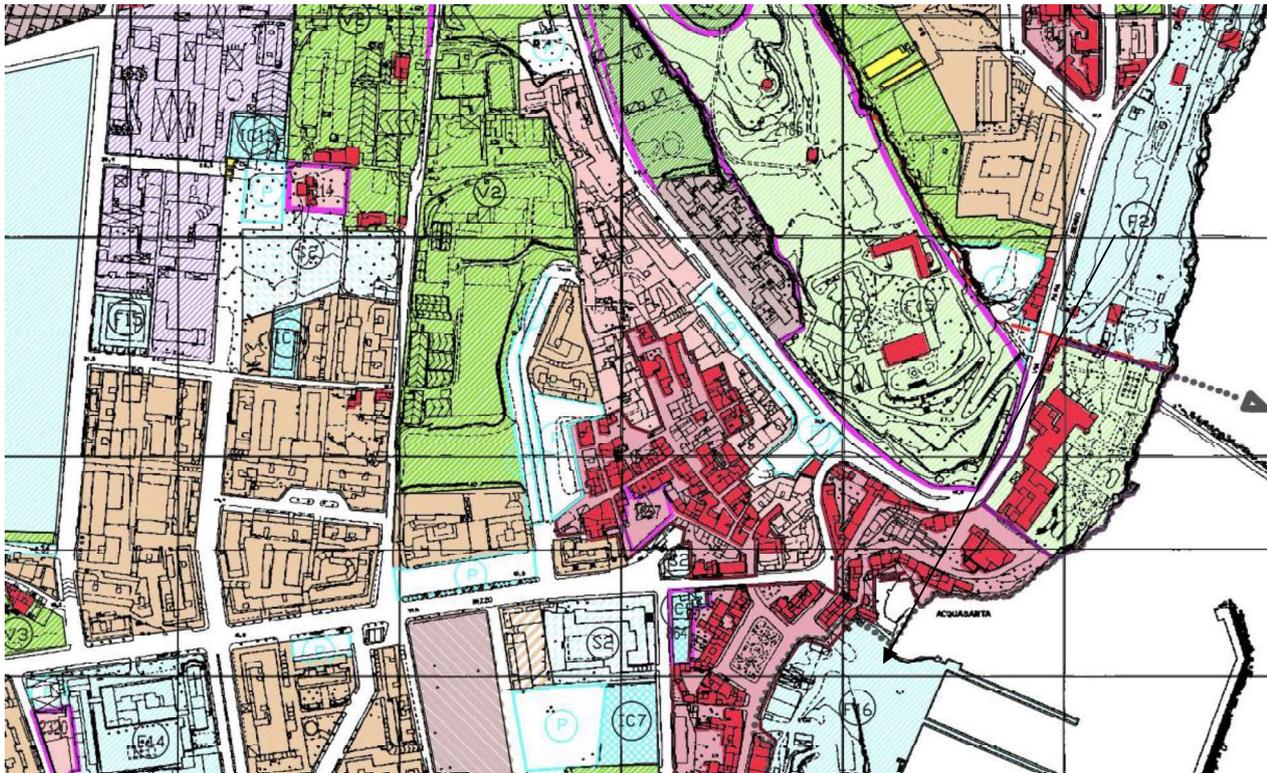
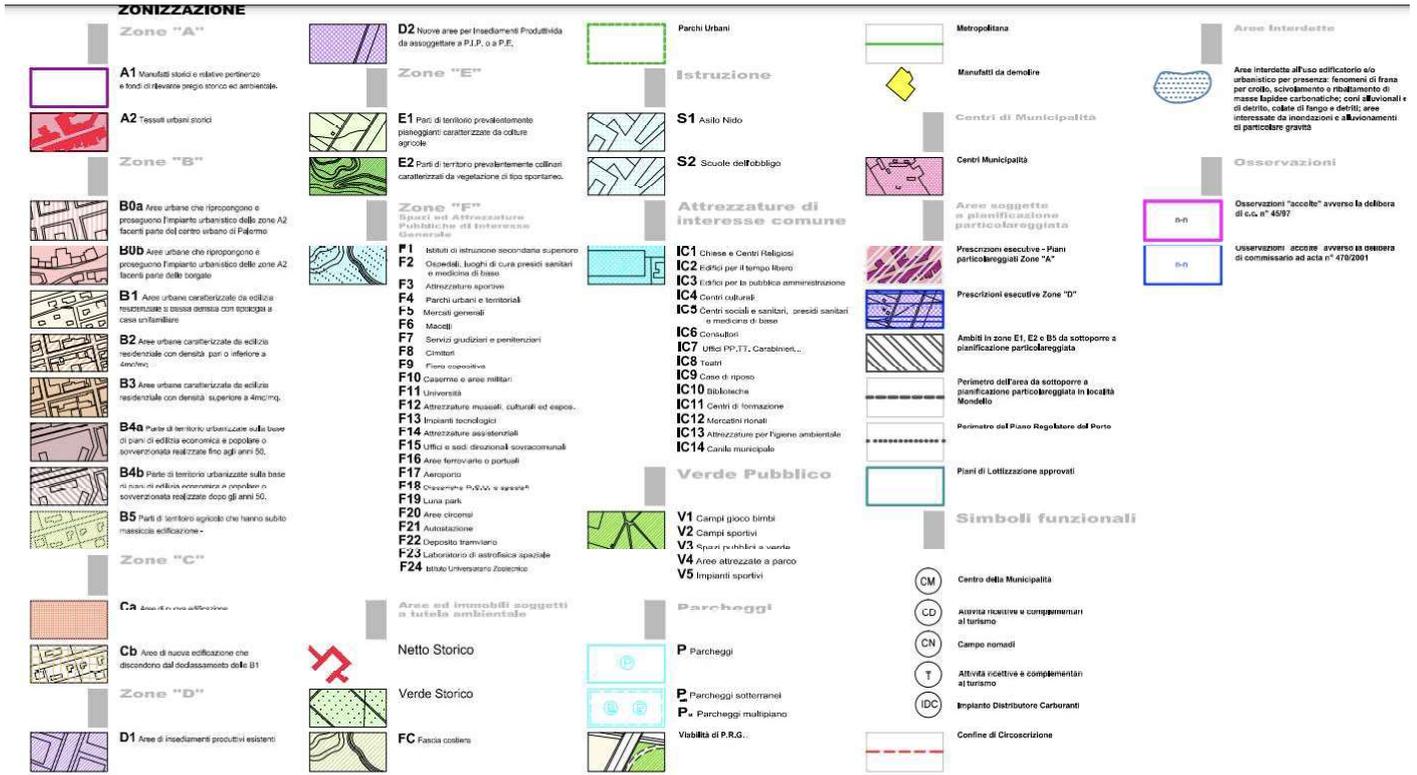


Progettazione: Ufficio del Piano - Delibera di G.M. 423 del 15/03/1994 e successive integrazioni
Assessore all'Urbanistica - Avv.to Mario MELONE

Il Dirigente del Servizio di Formazione strumenti urbanistici - Arch. Vincenzo POLIZZI

Il Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO





Stralcio del PRG - Tavola 5008 – via Ammiraglio Rizzo, civico 43

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato del cespite pignorato, si ritiene opportuno individuare n. 1 lotto. 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 la via Ammiraglio Luigi Rizzo, a nord e ad ovest con atrio interno e ad est con altra proprietà e vano scala condominiale.

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 settimo piano di uno stabile condominiale.

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 è ubicato al piano settimo con accesso dal civico 43 di via Ammiraglio Rizzo a Palermo e ha destinazione abitativa. L'unità immobiliare è caratterizzata da un ingresso che si apre su un ambiente salotto, da cui si accede ad una cucina abitabile e ad un disimpegno sul quale si aprono tre camere da letto di cui una con bagno, un bagno, un ripostiglio; l'immobile è dotato di balconi con accesso dal salotto e dalla cucina rispettivamente. La superficie commerciale risulta complessivamente pari a mq 172.



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 appare normale e il fabbricato di cui fa parte l'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo ordinario.



Via Ammiraglio Luigi Rizzo civ. 43



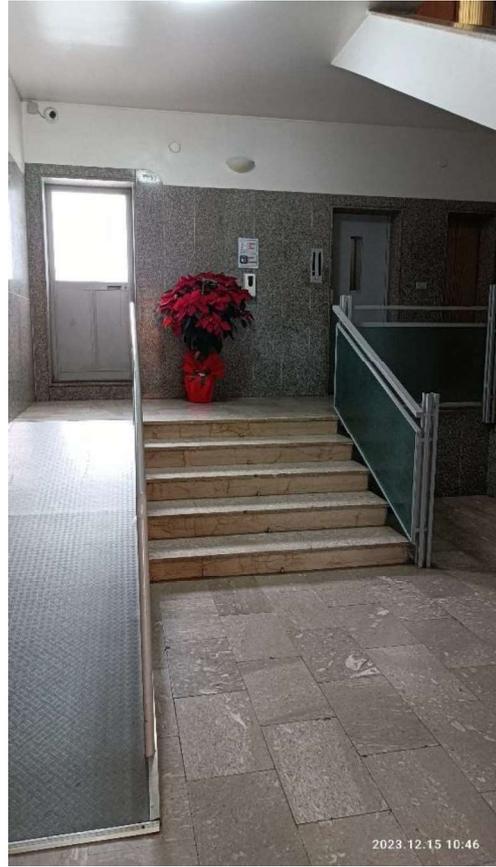


Portone d'ingresso

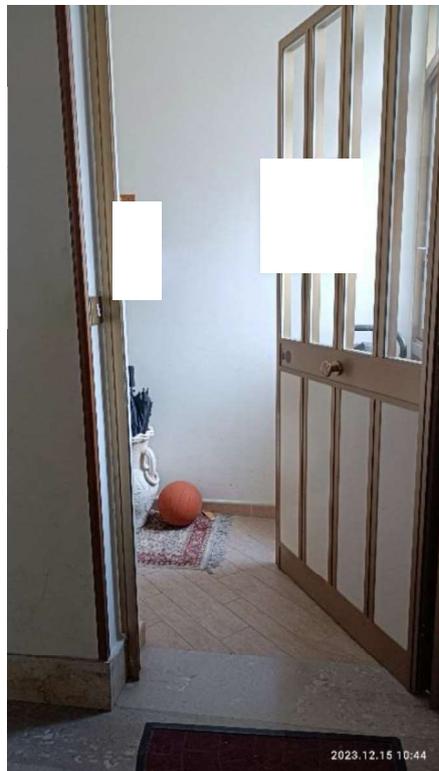




Androne



Vano scala



Accesso dal pianerottolo





Ingresso sul salotto





Salotto-pranzo



Corridoio



Cucina-soggiorno





Cucina - soggiorno

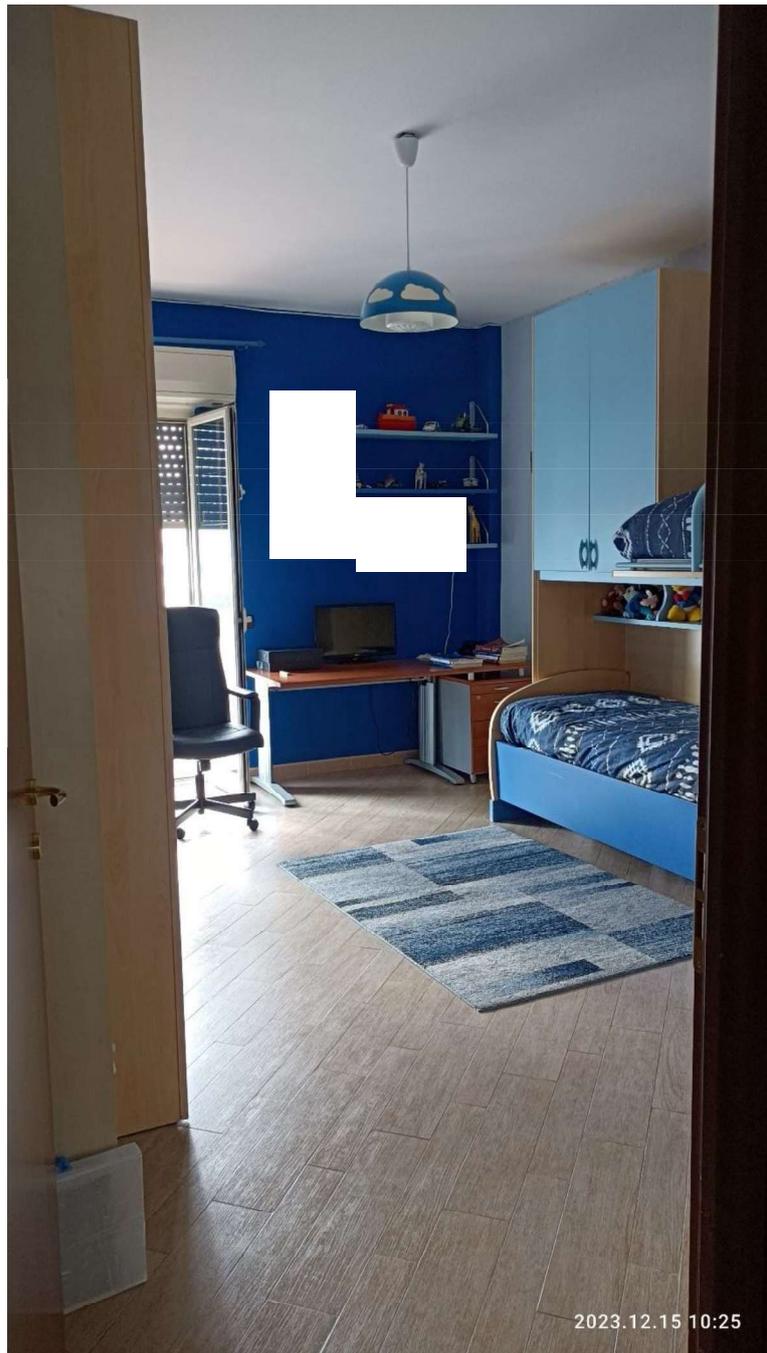


Veranda - cucina



Veranda-cucina





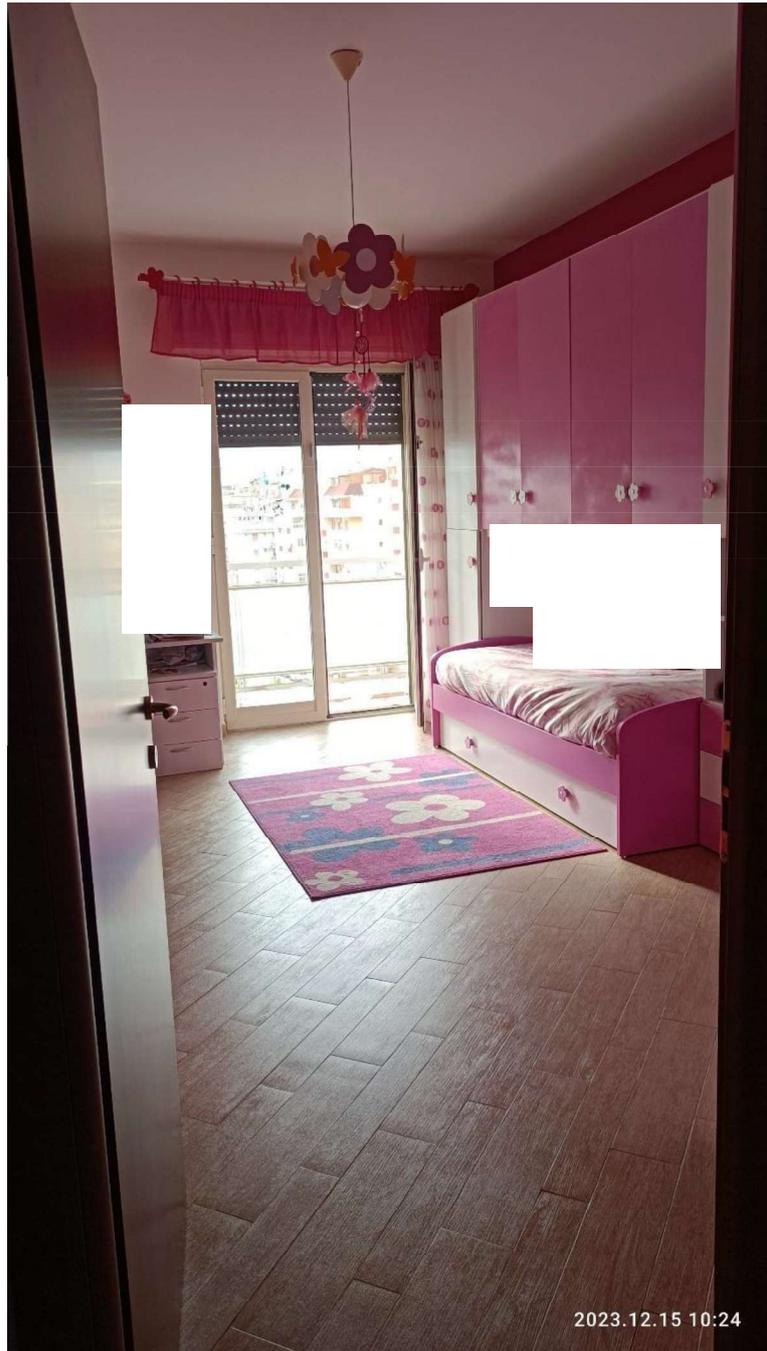
Camera da letto





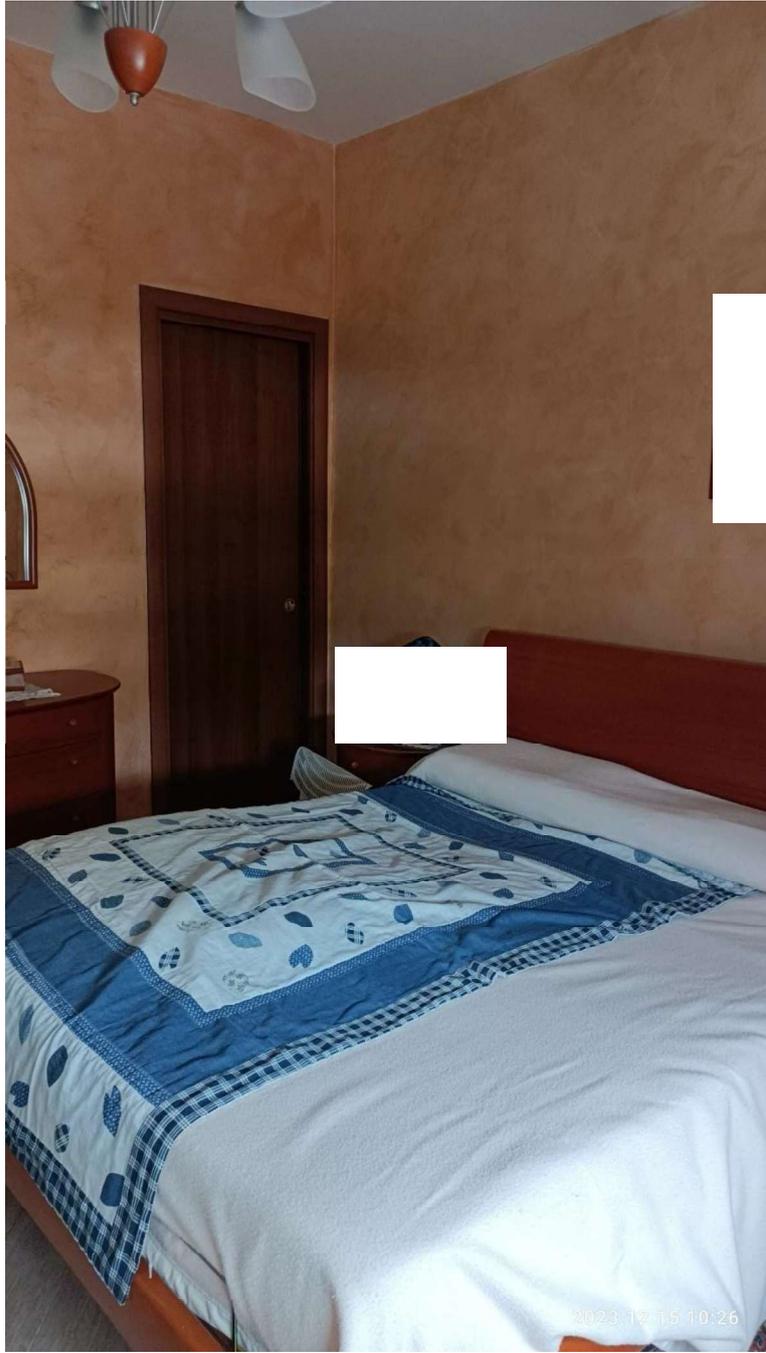
Bagno





Camera da letto





Camera da letto





Bagno





Veduta panoramica dal balcone



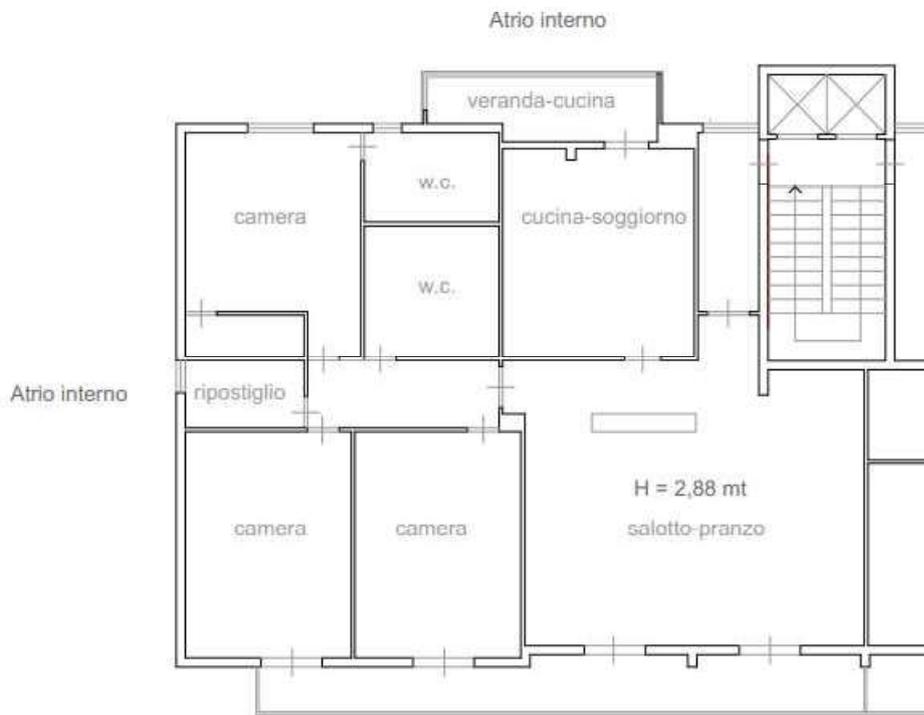


Veduta dalla veranda



Immobile sito a Palermo in via Ammiraglio Luigi Rizzo civico 43

Planimetria - Piano 7°



Via Ammiraglio Luigi Rizzo



Rilievo del 15 dicembre 2023

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 25 particella 1740 sub 15, cat. A/2, cl. 7, vani 8,5, r.c. € 548,74.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, parziali difformità rivela altresì il confronto tra lo stato dei luoghi e i disegni allegati al titolo originario come evidenziato di seguito.

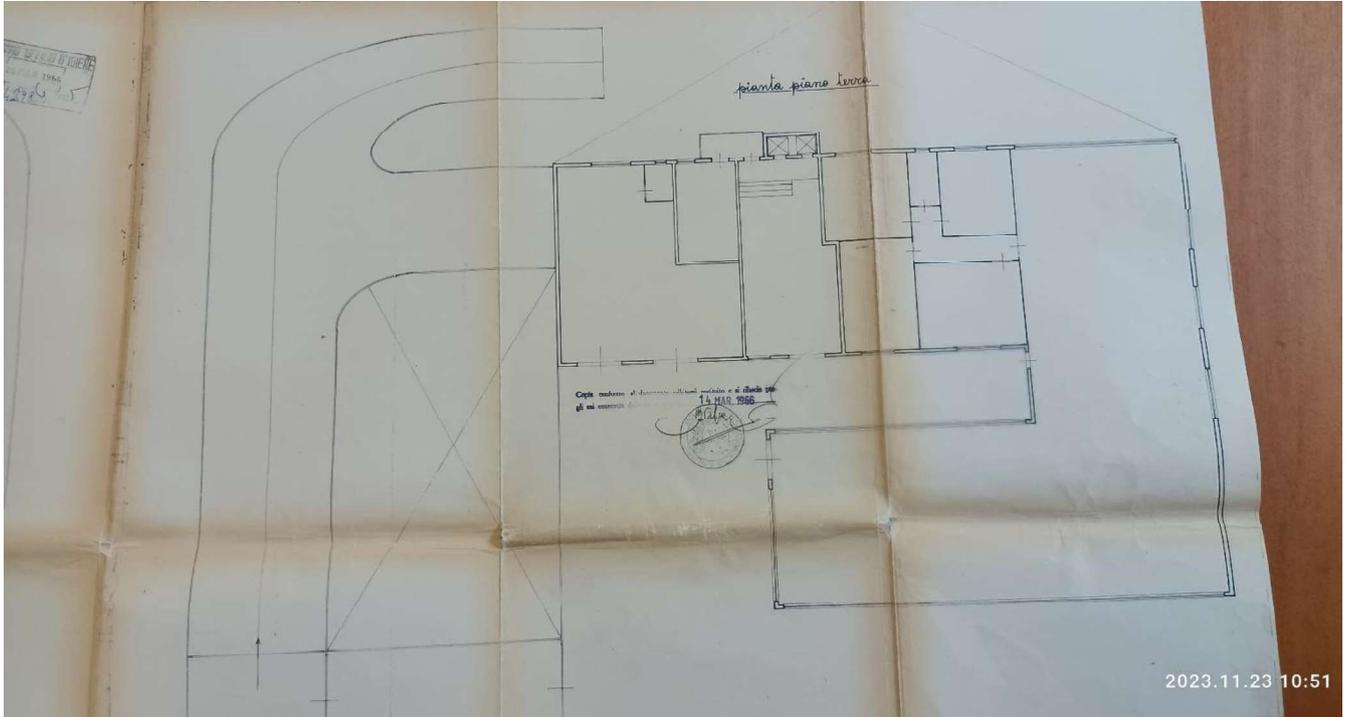
In particolare si osserva che i balconi dello stabile sul prospetto principale, a partire dal secondo piano, risultano avere tutti un maggiore sviluppo in lunghezza rispetto ai suddetti disegni (si veda planimetria piano tipo) e che è stata aperta una portafinestra in luogo di una finestra, inoltre, sul balcone del prospetto secondario, chiuso da una veranda e da parti in muratura, è stata realizzata una cucina; infine si osserva una divisione dello spazio interno parzialmente diversa.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità, salvo diversa indicazione degli uffici tecnici competenti, si prevede la predisposizione di una pratica CILA tardiva, per la quale si stima una spesa complessiva di € 2.410,00 (di cui € 1.000,00 di sanzione, € 150,00 di diritti amministrativi, € 1.260,00, IVA e oneri di legge inclusi, per la parcella del tecnico incaricato di predisporre la pratica), e la correzione di quanto erroneamente rappresentato nella planimetria catastale tramite pratica DocFa, per la quale si prevede una spesa per la parcella del tecnico incaricato di € 634,40, IVA e oneri di legge inclusi, oltre € 50,00 per diritti di istruttoria.

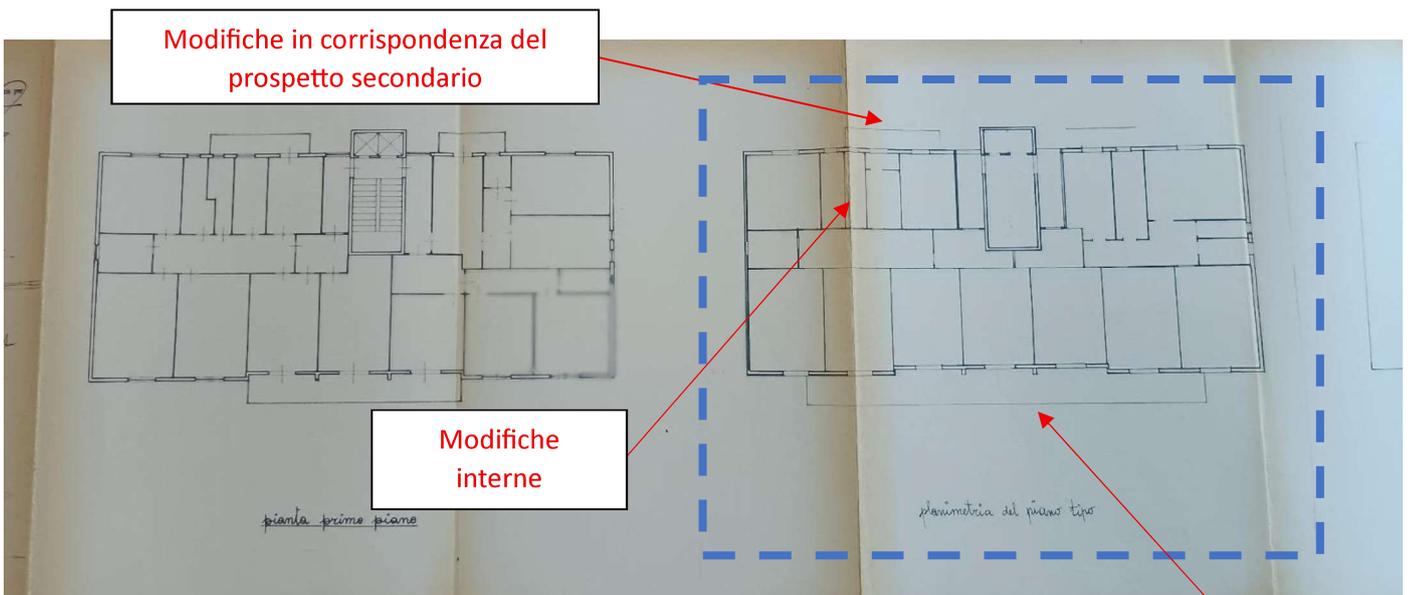
In merito al balcone del prospetto principale, si considerano le spese per una pratica PdCS, pari a circa euro 3.702,00 (di cui € 800,00 di diritti di istruttoria, il 20% del costo delle opere, n. 2 marche da bollo da € 16,00, € 2.000,00 oltre oneri di legge per la parcella del tecnico incaricato di predisporre la pratica).



In merito agli abusi in corrispondenza del prospetto secondario si considerano le spese necessarie al ripristino in conformità con il titolo originario dell'immobile, pari a circa € 2.500,00 IVA esclusa.



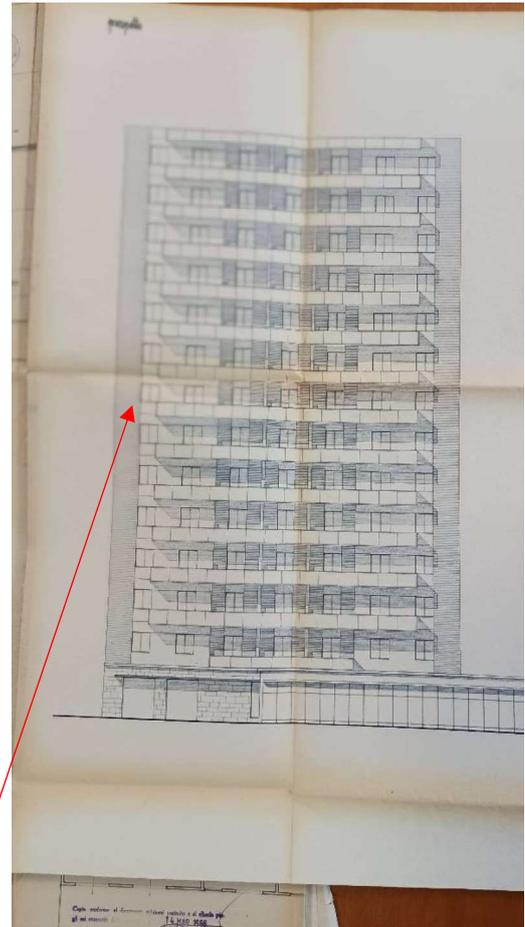
Pianta del piano terra



Pianta del piano primo e del piano tipo

Maggiore
lunghezza del
balcone





**Maggiore
lunghezza del
balcone dal 2° al
13° piano rispetto
a quanto
graficamente
rappresentato**



MODULARIO
P. - C. n. 1. 7. - 28

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via Ann. Mazz. 43. 2° piano sinistra

Dimo _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

0734365

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 1968

PROT. N° 3111

Completata dal Arch. ...

Inscritta all'Albo
della Provincia di
nata 10.12.1920

Firma*

spazio 01

Catasto del Fabbicati - Situazione al 13/04/2024 - Comune di PALERMO(G.273) - c. Foglio 25 - Particella 1740 - Subalbanco 15 -
VIA AMIRAGLIO RIZZO n. 43 Piano 7

Ultima planimetria in atti



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

Il lotto è sinteticamente descritto come di seguito.

Interessante immobile a destinazione abitativa che si trova al settimo piano di una edificio condominiale, a breve distanza dal Parco della Favorita e dalla fascia costiera. L'immobile, ubicato al piano settimo, è luminoso e dotato di tre camere da letto e due bagni, cucina abitabile con balcone, salotto con balcone, ambiente ripostiglio. Superficie commerciale 172 mq. Prezzo base d'asta € 248.372,00.

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

In base alle informazioni contenute nella certificazione ipocatastale del notaio _____ in atti,

all'esecutato _____ la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile

Palermo Foglio 25 Particella 1740 Sub. 15, è pervenuta per atto di compravendita del 30/05/2008, numero di repertorio

52965/19686, Notaio _____ sede PALERMO trascritto il 04/06/2008 ai nn. 32733/22778, da potere di

codice fiscale | _____ nato il

_____ la quota pari a 3/18 di piena proprietà, _____, la quota pari a 2/18

di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Palermo Foglio 25, Particella 1740, Sub. 15, era pervenuta per successione in

morte di

registrata il 13/03/2002 al numero di repertorio 23/30 UFFICIO DEL REGISTRO di Palermo, trascritta il 07/09/2005 ai nn.

47432/28187, devoluta per legge; risulta trascritta in data 06/07/2022 ai nn. 33644/26644 accettazione tacita

dell'eredità in morte di _____, da



parte | nascente da atto in Notaio |
sede PALERMO de1 05/07/2022; la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno,
dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 26/01/1984 rep. n.79596, Notaio
trascritto il 16/02/1984 nn. 7372/6134 da potere di |

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. 152 del 16/02/1966. 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 debitore, 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 procedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli, non risultano altri creditori intervenuti oltre alla creditore procedente.

Si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli di cui è stato oggetto l'immobile:



- **ISCRIZIONE NN. 32734/6109 del 04/06/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/05/2008 Numero di repertorio 52966/19687 Notaio Sede PALERMO A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO Codice fiscale 05102070827 (Domicilioipotecario eletto PALERMO, VIA RUGGERO SETTIMO N. 26), contro capitale C 320.000,00 Totale C 480.000,00 Durata 25 anni Grava su Palermo Foglio 25 Particella 1740 Sub, 15;
- **TRASCRIZIONE JEN. 3988/3243 del 26/01/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/12/2022 Numero di repertorio 1522 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Sede PALERMO A favore di OLYMPIC SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05256490268 contro Grava su Palermo Foglio 25 Particella 1740.

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.



Arch. Lucia Accardi

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

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 merito alle informazioni fornite dall'Amministratore pro tempore del Condominio di via Ammiraglio Rizzo civ. 43, si rimanda alla nota del 22/04/2024 nella quale è indicato un debito nei confronti del Condominio

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 Kluver 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 condominio ed è sito a Palermo in via Ammiraglio Luigi Rizzo civico 43 al piano settimo.

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 D9/Periferica/THAON DE REVEL-CARD. RAMPOLLA-PAPA SERGIO I-ARENELLA (Dati OMI - 2° semestre 2023).

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/THAON DE REVEL-CARD. RAMPOLLA-PAPA SERGIO I-ARENELLA

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 12

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	1150	1550	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1200	L	3	3,9	L
Box	NORMALE	870	1300	L	4,2	6,2	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, allineato alla data odierna. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.



TABELLA RIEPILOGATIVA ABITAZIONE ubicata in via Ammiraglio Luigi Rizzo civ. 43 a Palermo							
Descrizione sintetica	Unità immobiliare ubicata al piano settimo, appartenente ad uno stabile condominiale pluripiano, caratterizzato da un ingresso, un ambiente soggiorno/pranzo, n. 2 bagni, ripostiglio, tre camere, cucina, balconi. Possesso: proprietà 1/1						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni allegati al titolo originario (è stato realizzato in forza di licenza edile n. 152 del 16/02/1966) ad accezione di alcune difformità.						
Abitabilità/agibilità	Vi è certificato di abitabilità/agibilità.						
Classe energetica	A.P.E. assente						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo G273	25	1740	15	A2	8,5	172 mq
Superficie commerciale	172 mq						
Zona OMI: D9/Periferica	A2: Valore di mercato abitazioni civili = min. 1.150,00 - max 1.550,00 Valore medio = 1.350,00 €/mq						
Destinazione	Residenziale						
Stato di conservazione	Normale						
Prezzo base d'asta	LOTTO UNICO € 248.372,00.						

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 D9.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Acquasanta, distante circa 350 mt dall'unità immobiliare da stimare.

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 Ventimiglia di Belmonte all'Acquasanta, in via Cardinale



Mariano Rampolla, antica residenza nobiliare, che dista circa 900 mt dall'unità immobiliare oggetto di stima, raggiungibile a piedi in circa 12 minuti.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	Dato rilevato		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	Piazza Acquasanta a 350 mt dall'u. immobiliare	Tra m 301 e m 500	1,022
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Villa Ventimiglia di Belmonte all'Acquasanta a circa 900 mt dall'u. immobiliare	Tra m 500 e km 1,00	1,003
Rapporto strumentale Γ_1			1,028

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 Γ_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		1,009
	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	1,000
	Circoli e ritrovi		X	1,000
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000
	Industrie		X	1,000
Rapporto strumentale Γ_2				1,091

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_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
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,013

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si   ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla

zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale



Γ1 Posizionale	1,028
Γ2 Funzionale	1,091
Γ3 Estetico	1,013
Γ4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona I'	1,041

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 Δ_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		1,002
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano	Edificio > 3 piani	X		1,000



Spazi verdi privati /posto auto scoperto			X	1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$				1,002

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:

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistico	Rapp. Strum.
Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio		X		1,001
Estetica portoni alloggi		X		1,001
Estetica atrio		X		1,005
Composizione architettonica		X		0,995
Estetica scale edificio		X		1,003
Estetica pianerottoli		X		1,002
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				1,006

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:

Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)			
Tipo di dato	Presente	Assente	Rapp. strum.
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		1,010
Stesso amministratore da almeno 10 anni		X	0,999
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$			1,025

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				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Gronde e pluviali	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,000

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,002
$\Delta 2$ Estetico	1,006
$\Delta 3$ Sociale	1,016
$\Delta 4$ Conservativo	1,000
Totale rapporto strumentale Δ	1,025

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 doppi servizi e la qualità dei servizi si ritiene ottima. Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare è 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	due bagni con 4 sanitari diversi tra loro				X	1,026
Classe energetica	A.P.E. Assente					-
Totale rapporto strumentale Ω_1						1,044

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile, è stato assegnato un parametro Ω_2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω_2				
Caratteristica	Scarsa	Media	Pregevole	R.S.



Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazione		X		1,0000
Piastrelle bagni		X		1,0000
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω_2				1,0000

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 Ω_3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω_3				
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Affaccio prevalente	R.S.
Livello di piano	settimo			1,070
Affaccio dal soggiorno o equipollente			Veduta aperta	1,004
Tot. rapp. strumentale Ω_3				1,074



Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un immobile con una superficie commerciale di 172,00, mq si è considerato un coefficiente Ω_4 di valore:

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω_4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	mq 172,00	0,990
Tot. rapp. strumentale Ω_4		0,990

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, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è apparso nel complesso buono. Tuttavia in alcune porzioni del soffitto, in corrispondenza della veranda sul retrospetto, delle camere da letto e dei bagni, sono necessari interventi manutentivi di tinteggiatura e pertanto si è di assunto Ω_5 di 0,9985.

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Ω_1 Funzionale	1,044
Ω_2 Estetico	1,000
Ω_3 Posizionale	1,074
Ω_4 Dimensionale	0,990



Ω5 Conservativo	0,9985
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,1083

Rapporti strumentali lotto unico : $\Gamma = 1,041$; $\Delta = 1,025$; $\Omega = 1,1083$

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:

$$V_{imm \text{ u all.}} = 1.350,00 \text{ €/mq} \times (1,041 \times 1,025 \times 1,1083) = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 1,18258381 = \mathbf{1.596,48 \text{ €/mq}}$$

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: $V_{imm \text{ all.}} = 1.596,48 \text{ €/mq} \times 172 \text{ mq} = \mathbf{\underline{\underline{€ 274.595,96}}}$

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

$$€ 500,00 + \text{c.p. } 4\% + \text{IVA } 22\% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40$$

- 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 di sanzione e istruzione per una pratica PDCS (Permesso di Costruire in Sanatoria)

€ 350,00 + € 800,00 + 16,00 + 16,00 = € 1.182,00

- spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica PDCS

€ 2.000,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 2.000,00 + € 80,00 + € 440,00 = € 2.520,00

- spese di rimozione abusi non sanabili e ripristino

€ 2.500,00 + IVA 10% = € 2.750,00

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

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

-debito nei confronti del Condominio alla data del 31.03.2024

€ 3.416,15 come da nota in allegato

Totale spese:



$$\begin{aligned} & \text{€ } 50,00 + \text{€ } 634,40 + \text{€ } 1.150,00 + \text{€ } 1.260,00 + \text{€ } 1.182,00 + \text{€ } 2.520,00 + \text{€ } 2.750,00 + \text{€ } 189,00 + \text{€ } 3.416,15 \\ & = \text{€ } 13.151,55 \end{aligned}$$

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:

$$\text{€ } 274.595,96 - \text{€ } 13.151,55 = \text{€ } 261.444,41$$

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%:

$$\text{€ } 261.444,41 - \text{€ } 13.072,22 = \text{€ } 248.372,19 \approx \text{€ } 248.372,00$$

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a **€ 248.372,00**.

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 Ammiraglio Luigi Rizzo civico 43 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 **€ 248.372,00**. 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 e l'istruzione di una pratica CILA tardiva e di una pratica PDCS. 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).



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

Palermo, li 03.09.2024

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 professions: "ARCHITETTI", "PESAGGISTI", "PIANIFICATORI", "CONDIRETTORI", "INGEGNERI", "PALESTRANI", "ORNOFFI", "SPINOCCHI", "BENTON". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Lucia Accardi".

