

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PROCEDIMENTO N. 580/99 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

SICILCASSA S.p.A. IN L.C.A.

NEI CONFRONTI DI

“A”, “B”, “C” e “D”⁽¹⁾

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO C: APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA AMMIRAGLIO GRAVINA N. 2/A, PIANO SECONDO, IDENTIFICATO NEL FOGLIO 120 DALLA PARTICELLA 422 SUB 37



¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso nel rispetto della riservatezza



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta

Procedimento n. 580/99 R.G. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Sicilcassa S.p.A.

in L.C.A. nei confronti di "A", "B", "C" e "D"

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

Lotto C: appartamento sito in Palermo, via Ammiraglio Gravina n. 2/A, identificato catastalmente, nel foglio 120 del Catasto Fabbricati, dalla particella 422 sub. 37

1) Premessa

Con decreto del G.Es. sono stato nominato, quale esperto, per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione e, dopo avere prestato dinanzi al Cancelliere il giuramento di rito, sono stato incaricato di effettuare gli accertamenti tecnico-amministrativi finalizzati a rispondere ai seguenti quesiti:

"...

1) *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o*



inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento, ove possibile, indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle



leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la



- regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di determinare il valore di stima);
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relati al bene pignorato;
- 3) Rediga quindi, in fasciolelli separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la



destinazione della zona.

- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione



disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..

- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ...".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà dell'immobile a destinazione residenziale indicato nella relazione riepilogativa come Lotto "C".

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello di cui al p.to 1 della tabella 2.3 della relazione riepilogativa, riportata di seguito:

2.3) "Beni di proprietà dell'esecutato "A":

| N. | Località/tipologia | Indirizzo | Catasto | Foglio | P.IIa | Sub. |
|----|------------------------|----------------------------|------------|--------|-------|------|
| 1 | Palermo - Appartamento | Via Ammiraglio Gravina 2/A | fabbricati | 120 | 422 | 37 |

Tale bene è quello individuato come "Lotto C" nella stessa relazione riepilogativa, cioè l'immobile che, nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 580/99 (che, su istanza del Banco di Sicilia S.p.A., è stato notificato agli esecutati "A", "B", "C", "D", "e" ed "F" in data 08 settembre 1999), è stato descritto come:

"...

D) Bene di proprietà [dell'esecutato A]:

- 1) Appartamento in Palermo, Via Ammiraglio Gravina n. 2/A, al secondo piano sull'ammezzato a sinistra salendo le scale, composto di sala, sei stanze, locale di



disimpegno, stanzino, cucina, gabinetto con bagno, gabinetto sussidiario e corridoio, facente parte del fabbricato sito fra le vie Francesco Crispi, Principe di Belmonte, Gabriele Bonomo e Ammiraglio Gravina, confinante a nord con la via Ammiraglio Gravina, a est con via Francesco Crispi, a sud con altro appartamento, a ovest con atrio interno. Distinto al N.C.E.U. di Palermo ... foglio 120, particella 422/37 ..."

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale dell'immobile, come descritto nell'atto di pignoramento e, presso l'Archivio Notarile, l'atto di provenienza.

Ho quindi richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta dei dati disponibili, la documentazione relativa alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste il bene.

Dopo complesse ricerche ho reperito, ed acquisito, tale documentazione che ha necessitato di ulteriori approfondimenti.

In data 26.07.2019 ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dell'immobile oggetto della presente e, ultimata l'ispezione, con separati accessi sui luoghi, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene e, nello specifico, del diritto di proprietà staggito.

4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di



capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal G.Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della



stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta una modesta leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni ed alla riduzione del credito da parte delle banche.

Il procedimento analitico basato sulla capitalizzazione del reddito sarà sviluppato, laddove ritenuto conducente, per una verifica di congruità, seppure con i limiti determinati oggi dall'incertezza del reddito dell'immobile, che viene spesso immesso nel mercato delle locazioni con criteri difficilmente riconducibili a quelli connessi a scelte economiche, creando, per beni comparabili, redditi sostanzialmente diversi.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp) "... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".



E poiché “.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”.

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.4.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e proprietà condominiali;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)



c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione che, nel fissare il prezzo a base d'asta dei singoli cespiti, ho tenuto conto che gli stessi verranno proposti al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 10%.



5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale dell'immobile

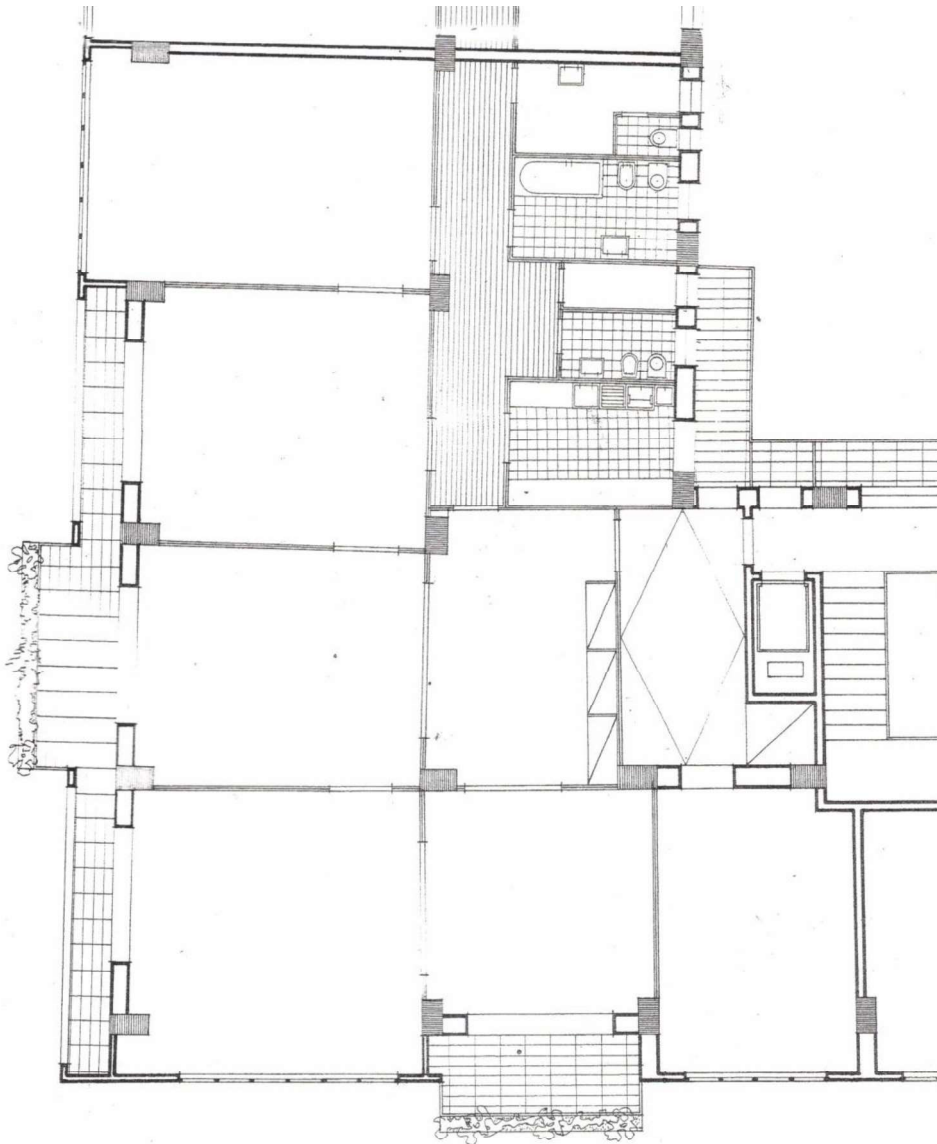
La proprietà dell'appartamento oggetto della presente, è pervenuta all'esecutato "A" in forza dell'atto di vendita n. 73395 di rep., stipulato in data 02.12.1955 dal notaio Giuseppe Angilella, registrato a Palermo il successivo giorno 24 al n. 6430 e trascritto in data 17.12.1955 ai nn. 32008/27960 (cfr. all.to 1).

Con tale atto l'esecutato "A" ha acquistato la proprietà di "*... un appartamento di secondo piano sull'ammezzato a sinistra salendo le scale, sito in Palermo in Palermo Via Ammiraglio Gravina n. 2/A, composto di sala, sei stanze, locale di disimpegno, stanzino, cucina, ritirata con bagno, ritirata sussidiaria, corridoio e facente parte del fabbricato posto tra le vie del Porto (Francesco Crispi), P. Belmonte, Gabriele Bonomo e Ammiraglio Gravina ... confina a nord con la via Ammiraglio Gravina, ad est con la via del Porto, a sud appartamento di proprietà ..., ad ovest con atrio interno e proprietà. ...*".

Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto della presente, sulla base degli atti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, è emerso che la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la licenza edilizia n. 821 del 21 maggio 1953 (cfr. all.to 2); in data 05 marzo 1955 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 2565 ed il successivo 27.04.1955 la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 4245 (cfr. all.to 3 e 4).

La consistenza e la distribuzione interna dell'appartamento, come previsti nel progetto autorizzato con la citata licenza edilizia n. 821/53 all'esito della seduta del 06.12.1952 della Commissione per il Piano Ricostruzione sono rappresentati nel grafico riportato nella pagina seguente, stralciato dall'elaborato "Piano tipo" (cfr. anche all.to 5)





L'appartamento è oggi identificato catastalmente, nel foglio 120 di Palermo, dalla particella 422 sub. 37, classato in categoria A/2 (appartamenti destinati alla civile abitazione), classe 5ª, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di mq. 264 ("... totale escluse aree scoperte: 255 m² ..."), ed una rendita di € 1.032,91, con indirizzo "... via Ammiraglio Gravina n. 2/A piano 2 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà 1000/1000 ..." (cfr. all.to 6); l'appartamento confina a nord con la via A. Gravina, a sud con proprietà ... o suoi aventi causa, ad est con la via F. Crispi e ad ovest con proprietà ... o suoi aventi causa, con il vano scala/ascensore e con l'atrio interno.



6) Descrizione dell'appartamento a destinazione residenziale identificato catastalmente nel foglio 120 di Palermo, dalla particella 422 sub. 37

Dagli accertamenti sopralluogo è emerso quanto di seguito.

L'appartamento ricade nella zona centrale dell'abitato della città di Palermo, in prossimità di uno dei più importanti assi di scorrimento della viabilità cittadina, cioè la via Francesco Crispi (cfr. foto 1 e stralcio del foglio di mappa 120 – foto 2 e foto 3), all'altezza di uno degli ingressi al porto commerciale, in un contesto fortemente urbanizzato.

L'edificio in cui insiste l'appartamento prospetta sia sulla via F.sco Crispi sia sulla via Ammiraglio Gravina, e si presenta in discreto stato manutentivo generale (cfr. foto 4).

All'edificio si accede dal portone individuato toponomasticamente dal civico 2/A della Via Ammiraglio Gravina (cfr. foto 5), da cui si raggiunge l'androne (cfr. foto 6), dal quale si diparte un ascensore semiautomatico che, in uno alle scale, serve verticalmente l'edificio.

Allo sbarco al secondo piano, a sinistra, si trova la porta di caposcala dell'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 120, dalla particella 422 sub. 37 (cfr. foto 7); superata la porta di caposcala si accede all'ingresso (cfr. foto 8 e 9) dal quale, sulla sinistra, si raggiunge un primo ambiente (cfr. foto 10) che si affaccia sulla via Ammiraglio Gravina, e dal quale, attraverso una piccola portafinestra, si accede ad un balcone, con lo stesso affaccio (cfr. anche foto 13); tale portafinestra non è rappresentata nel progetto approvato e neppure nella planimetria catastale presentata il 30.07.1958.

Dall'ingresso, sulla destra, attraverso una portafinestra, si accede al balcone ad "L", con affaccio verso l'atrio interno (cfr. foto 27 e 28), mentre di fronte, si accede ad un ampio disimpegno (cfr. foto 11) che distribuisce a sinistra una camera (cfr. foto 12) servita dal già citato balcone con affaccio sulla via A. Gravina (cfr. foto 13 e 14) e, di fronte, una terza camera (cfr. foto 15 e 16), servita da un balcone, con affaccio verso la via Francesco Crispi, che si sviluppa per quali l'intero prospetto est dell'appartamento.



A sinistra di questo ambiente si trova una quarta camera (cfr. foto 17), con doppio affaccio; da una finestra che si sviluppa per quasi l'intera parete nord si affaccia sulla via Ammiraglio Gravina; dalla parete est, attraverso una porta finestra, si accede al già citato balcone che si affaccia sulla via Francesco Crispi e che si sviluppa per quasi l'intero prospetto est dell'appartamento.

Da una porta sulla destra della terza camera si accede ad un ampio ambiente giorno (cfr. foto 18 e 19) ottenuto collegando due distinti ambienti rappresentati sia nel grafico del progetto approvato sia nella planimetria catastale.

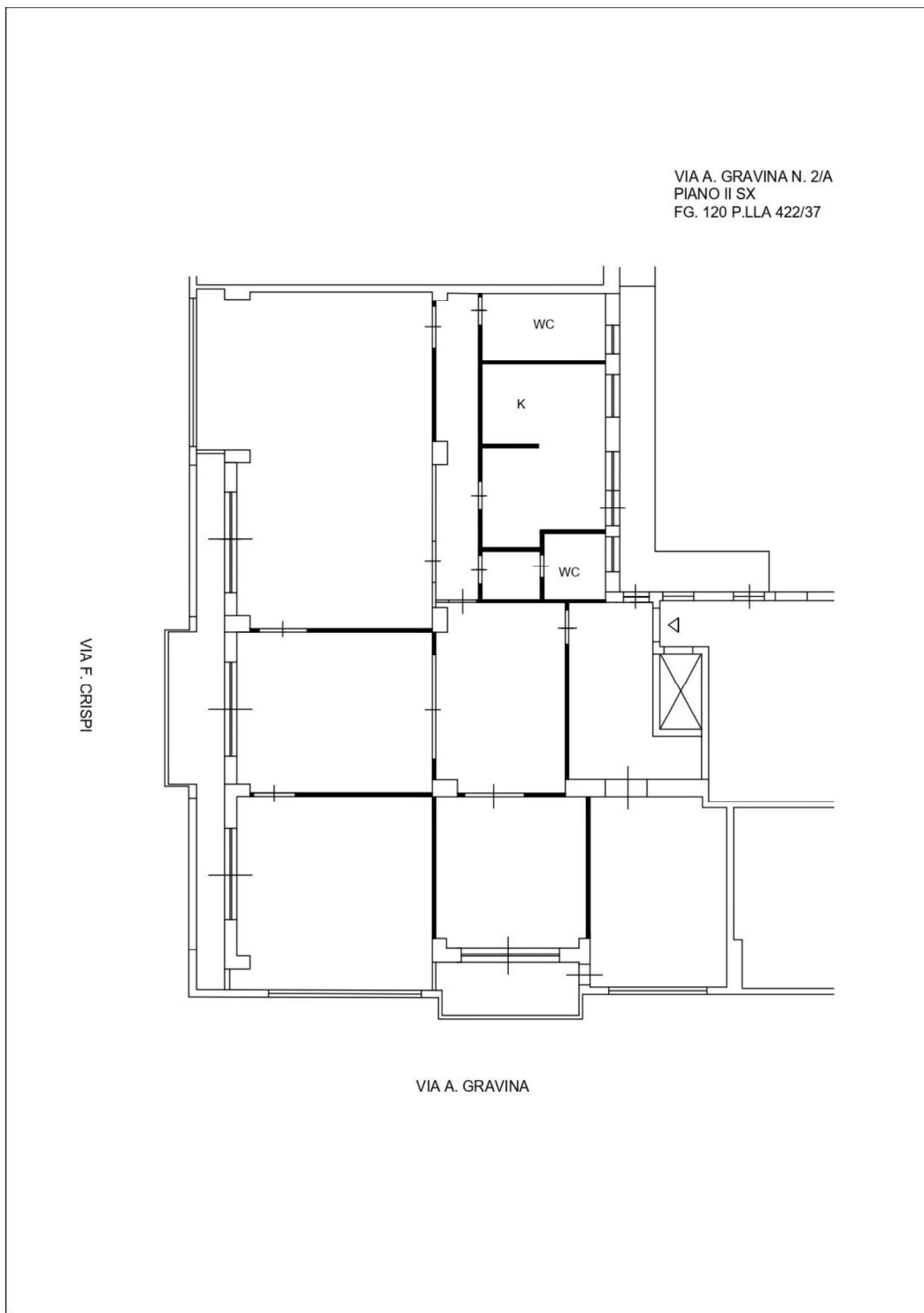
Anche questo ambiente giorno, come le precedenti due camere, è servito dal balcone che si affaccia sulla via Francesco Crispi e che si sviluppa per quasi l'intero prospetto est dell'appartamento (cfr. foto 20 e 21).

Dal disimpegno, cui si accede dall'ingresso, si diparte un corridoio (cfr. foto 22) che distribuisce a sinistra l'ambiente giorno e a destra due servizi w.c. e la cucina (cfr. foto 23, 24, 25 e 26), la cui distribuzione è difforme rispetto a quella rappresentata nel grafico del progetto approvato e nella planimetria catastale.

I due servizi w.c. si affacciano su un balcone ad "L" che si si sviluppa lungo le pareti dell'appartamento che confinano con l'atrio interno (cfr. foto 27 e 28); al balcone si può accedere sia da una portafinestra a servizio della cucina sia da una portafinestra a destra dell'ingresso.

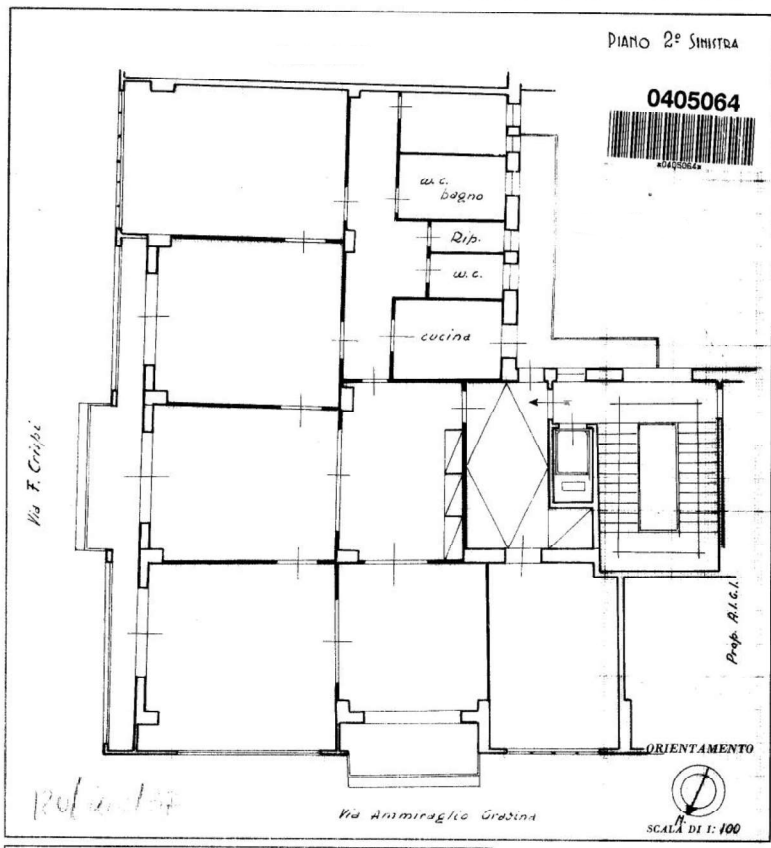
Come anticipato, dal rilievo metrico effettuato in occasione del sopralluogo, riportato nella pagina seguente, sono emerse alcune difformità distributive rispetto a quanto rappresentato nel grafico del progetto autorizzato (vedi pag. 15), acquisito presso l'Edilizia Privata, coerente con la planimetria catastale presentata in data 30 luglio 1958 riportata a seguire (cfr. anche all.to 7); si tratta comunque di difformità correlate ad opere interne che non hanno comportato aumento di superficie o di volume dell'appartamento.





Data presentazione: 30/07/1958 - Data: 11/09/2022 - n. T6332 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1958, N. 45)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via AMMIRAGLIO GRADINA 2 a.
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° _____

Compilata dal _____
 (Firma, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo
 DATA 06/05/58
 Firma: *Geom. Francesco Zambà*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2022 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 120 - Particella 422 - Subalterno 37 >
 VIA AMMIRAGLIO GRADINA n. 2/A Piano 2
 piano 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/07/1958 - Data: 11/09/2022 - n. T6332 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Firmato Da: D'ADDELFIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b126925908cb0cb8bf3c1391570e717

Nella stima ho tenuto conto dei costi per la presentazione sia della pratica edilizia per la regolarizzazione delle opere interne, sia della pratica catastale per la variazione distributiva rilevata.

In occasione del sopralluogo ho rilevato che le finiture sono, in massima parte, risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio; tutti gli ambienti, compresi il corridoio ed i servizi, sono pavimentati con mattoni di marmo chiaro, a tappeto unico, con zoccolino battiscopa perimetrale.

Le pareti ed i soffitti di tutte le camere e del corridoio sono finite al civile e tinteggiate con idropittura, salvo parte delle pareti dell'ambiente giorno, rivestite con pannellature di legno; le pareti dei due servizi e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, in parte a decoro.

Gli infissi esterni di tutti gli ambienti sono in profilo ferrofinestra, con vetri semidoppi e serrande avvolgibili in legno; gli infissi dei servizi e della cucina sono in alluminio precolorato, protetti esternamente da cancelletti metallici; le porte interne, in parte con specchiatura a giorno, sono in legno con finitura tipo mogano.

I servizi w.c. sono corredati dagli usuali sanitari, funzionanti e di discreta qualità, mentre il w.c./lavanderia è corredato solo di una piccola doccia. L'impiantistica elettrica ed idrica, seppure funzionante, è certamente obsoleta e della stessa non mi sono state prodotte le relative certificazioni; l'appartamento non è servito da impianto di riscaldamento; l'appartamento è risultato privo dell'attestato di prestazione energetica, del cui costo di redazione ho tenuto conto nella stima.

Nel corso dell'ispezione non sono emersi elementi di ammaloramento che possano risultare influenti nella valutazione dell'immobile, che si propone nella fascia medio-alta del mercato degli immobili, a destinazione residenziale, ricadenti nella zona.

Le valutazioni, riferite ai parametri di cui al paragrafo 4), sono le seguenti:



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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [buono/buoni/buoni]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [buono]
- *condizioni generali di mercato;* [influenzate dalla crisi del settore]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [metà anni '50]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [gradevole/discreta]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [secondo/su strada principale/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [discreta, con disimpegno e corridoio]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [obsoleti/funzionanti]
- *finiture;* [tipiche delle costruzioni della fine degli anni '50]
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);* [vedi successive valutazioni]
- *servizi e proprietà condominiali;* [quelle civilistiche]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [residenziale/buona].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale dell'appartamento è risultata pari a circa mq. 260 di cui quasi mq. 245 coperti e quasi mq 15 relativi alla superficie ragguagliata dei tre balconi (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 7 relativi al balcone con affaccio sulla via A. Gravina, quasi mq. 20 relativi al balcone con affaccio sulla via F. Crispi ed oltre mq 26 relativi al balcone con affaccio sull'atrio interno).



Alla data del sopralluogo l'appartamento era in uso a terzi ma, a seguito del rilascio, oggi è libero ed immediatamente proponibile al mercato.

7) Stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio sito in via Ammiraglio Gravina n. 2/A

L'appartamento, oggetto della presente, ricade nella zona centrale dell'abitato della città di Palermo, in un contesto fortemente urbanizzato, ben servita dai mezzi pubblici, con una buona presenza di strutture pubbliche e di attività commerciali a servizio della residenza, oggetto di un recente intervento di riqualificazione e pedonalizzazione.

L'edificio in cui insiste si trova ad angolo tra la via Ammiraglio Gravina (da cui si accede) e la via Francesco Crispi (all'altezza di uno degli ingressi principali al porto di Palermo), e l'appartamento, di ampia dimensione e con finiture risalenti alla metà degli anni '50, ritengo che possa destare una buona appetibilità per il mercato immobiliare destinato alla residenza.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo³, il più probabile valore dell'immobile può essere stimato pari a [(mq. 260,00

³ I prezzi specifici per immobili a destinazione residenziale ricadenti nella zona centrale di Palermo (Crispi-Ucciardone-Porto), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.250,00 ad un massimo di €/mq. 1.750,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.225,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.900,00; dalle ricerche operate presso gli operatori immobiliari l'intervallo delle offerte è risultato compreso tra un minimo di circa €/mq. 1.550,00 ad un massimo di oltre €/mq. 2.500,00, con un valore medio di circa €/mq. 1.900,00 che, ridotto del 10% per tenere conto dell'esito delle trattative, si attesta su €/mq. 1.700,00 circa.

Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:

| n. | Agenzia | ubicazione | piano | stato | sup. | richiesta | prezzo/mq |
|----|-----------------------|-----------------|-------|-----------|------|--------------|------------|
| 1 | CajozzoRe | via L. Ximenes | 11 | buono | 290 | € 450.000,00 | € 1.551,72 |
| 2 | Unicredit SubitoCasa | via E. Amari | 5 | buono | 164 | € 401.000,00 | € 2.445,12 |
| 3 | Engel & Volkers | via E. Amari | 3 | buono | 245 | € 620.000,00 | € 2.530,61 |
| 4 | Beni Immobiliari | via F. Crispi | 1 | ottimo | 200 | € 339.000,00 | € 1.695,00 |
| 5 | Studio Imm.re Antioco | via I. La Lumia | r | buono | 210 | € 320.000,00 | € 1.523,81 |
| 6 | Privato | via Roma | 1 | da ristr. | 300 | € 550.000,00 | € 1.833,33 |
| 7 | ImprendoCasa | via G. D'Aita | 2 | buono | 163 | € 325.000,00 | € 1.993,87 |



x €/mq 1.700,00⁴ x 0,90⁵) - € 5.000,00⁶ - € 150,00⁷] € 395.000,00 in c.t.

8) Conclusioni

Con decreto del G. Es. sono stato nominato, quale esperto, per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione.

Trattandosi di distinti ed autonomi beni, aventi ciascuno una propria completa autonomia, ho proceduto alla formazione di distinti singoli lotti.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del più probabile valore di mercato

| | | | | | | | |
|----|-------------------------|------------------|---|-----------|-----|--------------|------------|
| 8 | Beni Immobiliari | via M. Stabile | 4 | da ristr. | 220 | € 490.000,00 | € 2.227,27 |
| 9 | Imm.re Brava | via F. Oretea | 3 | ottimo | 163 | € 399.000,00 | € 2.447,85 |
| 10 | M&C Studio Imm.re | via G. Mazzini | 3 | buono | 165 | € 240.000,00 | € 1.454,55 |
| 11 | Engel & Volkers | via Roma | 1 | buono | 165 | € 290.000,00 | € 1.757,58 |
| 12 | UniCasaRe | via P.pe Scordia | 1 | buono | 262 | € 500.000,00 | € 1.908,40 |
| 13 | SID Imm.re | via F.Crispi | 2 | buono | 220 | € 350.000,00 | € 1.590,91 |
| 14 | SID Imm.re | via Roma | 1 | da ristr. | 192 | € 295.000,00 | € 1.536,46 |
| 15 | Homepal | via F. Guardione | 2 | da ristr. | 166 | € 295.000,00 | € 1.777,11 |
| 16 | M&C Studio Imm.re | via E. Amari | 1 | buono | 350 | € 850.000,00 | € 2.428,57 |
| 17 | Grimaldi Imm.re | via Mazzini | 3 | da ristr. | 350 | € 750.000,00 | € 2.142,86 |
| 18 | Manfredi Agnello Imm.re | via G. D'Aita | 3 | da ristr. | 195 | € 415.000,00 | € 2.128,21 |
| 19 | CasaMercato | via M. Stabile | 2 | buono | 290 | € 515.000,00 | € 1.775,86 |
| 20 | Centrocasa | via F. Crispi | 4 | buono | 203 | € 400.000,00 | € 1.970,44 |
| 21 | Hoppps Imm.re | p.zza L. Sturzo | r | buono | 160 | € 280.000,00 | € 1.750,00 |
| 22 | Privato | via F. Guardione | 2 | da ristr. | 166 | € 294.000,00 | € 1.771,08 |

⁴ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua dimensione, dello stato d'uso e della obsolescenza sia delle finiture sia degli impianti

⁵ Parametro riduttivo che tiene conto che l'immobile viene proposto al mercato nell'ambito di una procedura esecutiva, in assenza delle ordinarie garanzie per vizi e difetti

⁶ Costi stimati per la presentazione della pratica per la regolarizzazione edilizia delle opere interne che hanno modificato la distribuzione dell'appartamento e per la presentazione della pratica di variazione catastale per diversa distribuzione interna

⁷ Stima del costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica



dell'appartamento indicato nella relazione riepilogativa come Lotto "C", cioè, il bene che, nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 580/99 (che, su istanza del Banco di Sicilia S.p.A., è stato notificato agli esecutati "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" in data 08 settembre 1999), è stato descritto come:

"...

D) *Bene di proprietà* [dell'esecutato A]:

1) Appartamento in Palermo, Via Ammiraglio Gravina n. 2/A, al secondo piano sull'ammezzato a sinistra salendo le scale, composto di sala, sei stanze, locale di disimpegno, stanzino, cucina, gabinetto con bagno, gabinetto sussidiario e corridoio, facente parte del fabbricato sito fra le vie Francesco Crispi, Principe di Belmonte, Gabriele Bonomo e Ammiraglio Gravina, confinante a nord con la via Ammiraglio Gravina, a est con via Francesco Crispi, a sud con altro appartamento, a ovest con atrio interno. Distinto al N.C.E.U. di Palermo ... foglio 120, particella 422/37 ..."

Con riferimento ai singoli quesiti oggetto dell'incarico conferitomi, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancati o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Tra la documentazione allegata al fascicolo del procedimento ho rinvenuto gli avvisi ex art.



498 del 18.02.2003, ma non ho rinvenuto gli avviso ex art. 599 c.p.c. (comunque il bene oggetto della presente si appartiene nell'intero all'esecutato "A"); al fascicolo è allegato il "Certificato Notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c." redatto in data 15 giugno 2001 dal Notaio Maria Armanno che, come è risultato dall'esame, ricostruisce sia gli aspetti catastali sia la storia del dominio del bene nel ventennio antecedente il pignoramento, indicando i gravami;

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento, ove possibile, indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

Il bene oggetto della presente è un appartamento ricadente nella zona centrale della città di Palermo, insistente in un edificio ad angolo tra la via Ammiraglio Gravina e la via Francesco Crispi, individuato toponomasticamente dal civico 2/A della via Ammiraglio Gravina, ubicato al secondo piano e, come precisato al successivo p.to b), identificato catastalmente, nel



foglio 120, dalla particella 422 sub. 37; pertanto, "... la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) ... [è] esatta ... [ed] idonea all'inequivoca individuazione del bene ...";

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

L'appartamento è identificato catastalmente, nel foglio 120 di Palermo, dalla particella 422 sub. 37, classato in categoria A/2 (appartamenti destinati alla civile abitazione), classe 5ª, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di mq. 264 ("... totale escluse aree scoperte: 255 m² ..."), ed una rendita di € 1.032,91, con indirizzo "... via Ammiraglio Gravina n. 2/A piano 2 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà 1000/1000 ...", confinante a nord con la via A. Gravina, a sud con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, ad est con la via F. Crispi e ad ovest con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, con il vano scala/ascensore e con l'atrio interno;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

La distribuzione interna dell'appartamento è risultata parzialmente difforme da quella rappresentata nel grafico catastale (peraltro coerente con il grafico del progetto autorizzato acquisito presso gli uffici dell'Edilizia Privata; nella valutazione dell'immobile ho detratto i costi stimati per la regolarizzazione sia urbanistica sia catastale;

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni



presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di



determinare il valore di stima);

Sulla base della documentazione rilasciatami dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo è emerso che l'edificazione del fabbricato in cui insiste l'immobile è stata autorizzata con la licenza edilizia n. 821 del 21 maggio 1953, e per lo stesso, in data 05 marzo 1955 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 2565 ed il successivo 27.04.1955 la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 4245. In occasione dell'ispezione sopralluogo è emerso che l'appartamento è parzialmente difforme dalla configurazione originaria rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 30 luglio 19582, coerente con quanto rappresentato nella tavola relativa al piano tipo, a corredo del progetto autorizzato con la licenza edilizia 821/53; di tali difformità ho tenuto conto nella valutazione, detraendo i costi stimati per la regolarizzazione sia urbanistica (presentazione di C.I.L.A. tardiva ed eventuale S.C.A.) sia catastale (diversa distribuzione interna);

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Regionale Usi Civici è emerso che l'area in cui ricade l'edificio in cui insiste l'appartamento staggito non è gravata da uso civico; dagli atti esaminati l'appartamento non risulta gravato da censo o livello;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relati al bene pignorato;

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di via Ammiraglio Gravina n. 2/A, è risultato che: - "... l'importo annuo inerente le spese fisse condominiali è di



euro 3500,00 circa; non vi sono attualmente spese straordinarie deliberate; non vi sono al momento quote condominiali impagate; il condominio non ha alcun procedimento giudiziario inerente l'appartamento in questione ...";

3) Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

L'immobile oggetto della presente è un appartamento a destinazione residenziale, ricadente nella zona centrale dell'abitato della città di Palermo, all'altezza di uno degli ingressi principali al porto, ubicato al secondo piano dell'edificio con accesso dal civico 2/A della via Ammiraglio Gravina, confinante a nord con tale strada, a sud con proprietà o suoi aventi causa, ad est con la via F. Crispi e ad ovest con proprietà o suoi aventi causa, con il vano scala/ascensore e con l'atrio interno, identificato catastalmente, nel foglio 120 di Palermo, dalla particella 422 sub. 37, classato in categoria A/2, classe 5ª, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di mq. 264 ("... totale escluse aree scoperte: 255 m² ..."), ed una rendita di € 1.032,91, con indirizzo "... via Ammiraglio Gravina n. 2/A piano 2 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà 1000/1000 ...", pervenuto all'esecutato "A" in forza



dell'atto di vendita n. 73395 di rep., stipulato in data 02.12.1955 dal notaio Giuseppe Angilella, registrato a Palermo il successivo giorno 24 al n. 6430 e trascritto in data 17.12.1955 ai nn. 32008/27960; l'edificio è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 821 del 21 maggio 1953, e dichiarato abitabile/agibile con i certificati prot. 2565 del 05.03.1955 e prot. 4245 del 27.04.1955, rilasciati dall'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.

L'appartamento oggetto della presente è ubicato al secondo piano, a sinistra salendo le scale, dell'edificio condominiale cui si accede dal civico 2/A della via Ammiraglio Gravina, ed è composto da un ingresso, cinque ambienti di cui uno con la consistenza di due vani, due servizi w.c. e la cucina, distribuiti da un disimpegno e da un corridoio, ed è servito da tre balconi di cui uno con affaccio sulla via Ammiraglio Gravina, uno sulla via Francesco Crispi ed uno con affaccio sull'atrio interno, confinante a nord con la via A. Gravina, a sud con proprietà o suoi aventi causa, ad est con la via F. Crispi e ad ovest con proprietà o suoi aventi causa, con il vano scala/ascensore e con l'atrio interno, con una consistenza commerciale di circa mq. 260; la zona della città di Palermo in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale, ben servita da strutture e mezzi pubblici, con una buona presenza di attività commerciali a servizio della residenza;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso a terzi, ma oggi è libero ed immediatamente proponibile al mercato.



d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

L'appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (comunque non prodottomi); ho tenuto conto dei costi di redazione nella stima del valore del bene;

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

Dagli accertamenti condotti non risultano dotazioni condominiali se non quelle civilistiche.

- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Ho proceduto alla stima del valore di mercato dell'immobile sottoposto a pignoramento, sulla scorta dei criteri esposti nell'apposito paragrafo, cioè adottando il procedimento sintetico ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati; **il più probabile valore di mercato** dell'appartamento è risultato pari a € 395.000,00;



- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..

L'appartamento è stato stimato per l'intero e lo stesso risulta, per l'intero, di proprietà dell'esecutato "A";

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

La documentazione fotografica e la planimetria catastale sono allegati alla presente;

6) Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza

L'atto di provenienza, la copia degli atti autorizzativi e la documentazione catastale aggiornata, sono allegati alla presente.



Scheda descrittiva

Appartamento per civile abitazione insistente nella zona centrale della città di Palermo, in prossimità di uno degli ingressi principali al porto, ubicato al secondo piano dell'edificio individuato toponomasticamente dal civico 2/A della via Ammiraglio Gravina, identificato catastalmente, nel foglio 120 di Palermo, dalla particella 422 sub. 37, classato in categoria A/2 (appartamenti destinati alla civile abitazione), classe 5ª, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di mq. 264 ("... totale escluse aree scoperte: 255 m² ..."), ed una rendita di € 1.032,91, con indirizzo "... via Ammiraglio Gravina n. 2/A piano 2 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà 1000/1000 ..."; l'appartamento confina a nord con la via A. Gravina, a sud con proprietà o suoi aventi causa, ad est con la via F. Crispi e ad ovest con proprietà A.I.G.I. o suoi aventi causa, con il vano scala/ascensore e con l'atrio interno, pervenuto all'esecutato "A" in forza dell'atto di vendita n. 73395 di rep., stipulato in data 02.12.1955 dal notaio Giuseppe Angilella, registrato a Palermo il successivo giorno 24 al n. 6430 e trascritto in data 17.12.1955 ai nn. 32008/27960, composto da un ingresso, cinque ambienti di cui uno con la consistenza di due vani, due servizi w.c. e la cucina, distribuiti da un disimpegno e da un corridoio, ed è servito da tre balconi di cui uno con affaccio sulla via Ammiraglio Gravina, uno sulla via Francesco Crispi ed uno con affaccio sull'atrio interno, con una consistenza commerciale di circa mq. 260: stima del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta € 395.000,00.

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, nella quale ho provveduto a rettificare i refusi segnalati dal Custode nella stesura del 10.010.2022, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 06.11.2024

L'esperto
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

