

●

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

≈≈≈

Ill. mo Giudice Fabrizio Minutoli
RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
IN CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
nel procedimento N°465/2021 R.G.

Creditore procedente
BPR Banca S.p.a.

Debitori eseguiti
“A”, “B”

≈≈≈

PREMESSA

Con ordinanza del 26/09/2022 il Giudice per l’esecuzione nominava me sottoscritto, Ing. Francesco Anzalone, con studio in Via degli Schioppettieri, civ.11, a Palermo, ed iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n° 5688, C.T.U. quale esperto per la valutazione del compendio pignorato e per la conseguente fissazione del prezzo a base d’asta nel corso del procedimento civile di cui all’oggetto, da eseguire previa convocazione delle parti e dei comproprietari del compendio pignorato ai sensi dell’art. 569 del c.p.c.

Ing. Francesco Anzalone – Via Antonio Lavaggi, 10 90145 Palermo
email: francanzalone@libero.it francescoanzalone.ing@legpec.it

Lo scrivente prestava giuramento telematicamente in data 04/10/2022 ed esaminava la documentazione agli Atti, comprendente fra l'altro gli Avvisi di cui all'**ex art. 498 c.p.c.** e, inoltre, le Istanze di vendita di cui all'**art. 567 c.p.c.** Tale esame gli permetteva di compilare e di depositare, in collaborazione e con il supporto dell'Avvocato Giuliana Compagno, nominato custode giudiziario, i moduli di controllo preliminare previsto nel mandato in atti, di cui alla sezione "A" ed all'all. 2 relativi ai beni in oggetto.

Ricevuto l'acconto di euro 500,00 liquidato dal Giudice, provvedeva ad estrarre la documentazione catastale inerente all'immobile ed insieme al custode si garantiva l'accesso ai luoghi attraverso il contatto con il procuratore della parte esecutata, costituitasi, come si evidenzia nel fascicolo telematico. Il sottoscritto, avvertito regolarmente il procuratore del creditore precedente, effettuava l'accesso ai luoghi in data 14/12/2022 congiuntamente all'avvocato custode giudiziario per eseguire le operazioni peritali, come si riporta nel successivo paragrafo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Operazioni peritali: sopralluogo del 14-12-2022 (vedi all. "A": Verbale delle operazioni peritali; all. "B": Richiesta accesso atti Edilizia privata e Ufficio condono; all. "C": Estratto Atto di compravendita; all. "D": Quietanze Archivio notarile; all. "L": Richiesta di documentazione inerente l'immobile).

In data **14/12/2022** alle **ore 9,45**, il sottoscritto, congiuntamente all'Avvocato custode giudiziario, accedeva all'immobile in oggetto, ubicato in **Palermo**, al terzo piano a destra salendo dell'edificio di condominio con accesso dal **civico 14 di Via delle Cliniche**.

In questa occasione, alla presenza dei Sig.ri esecutati, "A" e "B", dello stesso Custode nonché dell'Avv. Daniele Buffa, procuratore della parte esecutata costituitasi in data 10/05/2022, come si evidenzia nel fascicolo, il

sottoscritto provvedeva ad accertare lo stato dei luoghi in relazione al mandato affidatogli, effettuando le necessarie verifiche metriche, le opportune riprese fotografiche e raccogliendo tutti gli elementi utili per il suo compimento.

Alle ore **10,20** lo scrivente chiudeva le operazioni.

Atti 14/12/2022 il sottoscritto unitamente all'Avv. ~~custode (giusto) dell'appartamento ubicato in~~ ^{Giuseppe Compro} ~~Palermo, in Via delle Cliniche, 14, al terzo piano,~~ e alle premesse del Sig. [redacted] che converte l'accorso ai luoghi, nonché del suo procuratore costituito nel giudizio esecutivo, Dottorato Daniele Buffa, alle ore 9,45 esegue l'ispezione dell'appartamento in oggetto, effettuando le opportune riprese fotografiche ed osservazioni. Alle ore 10,20 il sottoscritto chiude le operazioni l.c.s.

[redacted]

Daniele Buffa
 Giuseppe Compro Ing.
 14 c.t.u.
 Ing. Francesco Anzalone

All. "A": Verbale di sopralluogo

Successivamente il sottoscritto, che già si era dotato della documentazione catastale, richiedeva l'accesso agli Atti delle sezioni **Edilizia privata e Condono edilizio del Comune**, che effettuava in data 03/02/2023, per verificare circa le condizioni di regolarità Urbanistico edilizia dell'immobile.

In data 07/08/2023 si recava presso l'Ufficio notarile di Palermo essendosi reso utile visionare gli atti di acquisto del 2011 relativo all'immobile.

Num. 4286 del Rep. Num. 8060 della Racc. - 0146

VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

TRASCritto A PALERMO
il 07 AGOSTO 2011
al nn. 39021/27887

L'anno duemilaundici, il giorno venticinque del mese di luglio.-
In Palermo in Via Agrigento n.8.-

Innanzi me dott. Vincenzo Pulvio Cascino, Notaio in Palermo con ufficio in Piazzale Ungheria N.73, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Palermo,

SONO PRESENTI I SIGNORI

██████████, nato a Palermo il ██████████ ed ivi residente in Via Filippo Cozza n.56, codice fiscale ██████████ vedovo, come dichiara.

██████████ nato a Palermo il giorno ██████████ codice fiscale ██████████

██████████ nata a Palermo il ██████████ codice fiscale ██████████ entrambi residenti a Palermo in Via delle Cliniche n.14, coniugi in regime di comunione dei beni, come dichiarano.-

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano tra loro quanto segue:

Art.1) Il signor ██████████ con ogni garanzia come per legge anche per tutti i casi di evizione e molestia vende, cede e trasferisce ai signori ██████████ e ██████████ che indivisamente ed in parti uguali tra

UFFICIO DELLE ENTRATE PALERMO
AL N. 6013 SERIE A1
REGISTRATO IL 29 LUG. 2011
PAGATE L. 1.834,00

REDMI NOTE 91

loro in compra accettano l'appartamento sito in Palermo in Via delle Cliniche n.14, al terzo piano a destra salendo del fabbricato a destra guardando il prospetto composto da sala, quattro stanze, stanzino, cucina, ritirata con bagno e corridoio di disimpegno, confinante con la detta piazza, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] riportato in catasto al foglio 62, particella 1017/23, Via delle Cliniche n.14, P.3, interno dx, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, vani 7, R.C.Euro 339,83.-

Art.2) La presente vendita procede per il prezzo convenuto a corpo tra le parti in Euro 180.000 00 (centottantemila virgola zero zero) come le stesse dichiarano, somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto con i mezzi di pagamento infra specificati dalla parte compratrice a di cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza, immettendola nel possesso giuridico e nel materiale godimento di quanto come sopra venduto da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi e rinunciando ad ogni iscrizione di ipoteca legale.-

Art.3) Dichiara e garantisce la parte venditrice, la piena proprietà e disponibilità di quanto come sopra venduto per esserle pervenuto in forza dell'atto di vendita ricevuto il 27 ottobre 1952 dal Notaio Giuseppe Angilella da Palermo, registrato a Palermo il 14 novembre 1952 al n.4334 e trascrit-

○○○
REDMI NOTE 9T

stenza dell'immobile oggetto del presente atto sono enuncia-
 ti facendo riferimento alle risultanze del Catasto Fabbrica-
 ti di Palermo e all'ultima planimetria depositata in catasto
 che le parti mi presentano e che approvano e che previa let-
 tura e visione da me Notaio loro datane al presente atto si
 allega sotto la lettera "A"; _____
 2) la parte venditrice quale intestataria catastale dichiara
 che i superiori dati di identificazione catastale e la supe-
 riore planimetria sono pienamente conformi all'attuale stato
 di fatto dell'immobile stesso; _____
 io Notaio do atto di avere verificato che l'intestazione ca-
 tastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.
 Art.8) Con riferimento all'art.40 della legge 28 febbraio
 1985 N.47 e successive proroghe e modifiche dichiara la par-
 te venditrice, da me Notaio richiamata sulle responsabilità
 che assume in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai
 sensi degli artt. 3 e 76 del Decreto Presidente della Repub-
 blica 28 dicembre 2000 n.445, che l'immobile con il presente
 atto venduto è stato realizzato anteriormente al 17 agosto
 1942 e che nello stesso non sono state in seguito introdotte
 modifiche sottoposte o da sottoporre a licenza o concessio-
 ne, - _____

○ ○ ○
 REDMI NOTE 9T

all. "C": Estratto dall'Atto di compravendita

Nel mese di luglio 2023 richiedeva all'Avvocato di parte esecutata di fornirgli copia di documentazione dell'immobile che fosse in possesso dei suoi assistiti nonché la richiesta di contatto con l'amministratore del condominio in oggetto. Non ricevendo risposta per diversi giorni iterava tale richiesta con pec in data 21/07/2023. Anche questa trasmissione rimaneva, e rimane fino ad oggi, 10/08/2023, senza alcuna risposta.

Infine lo scrivente in data 09/08/2023 riceveva il recapito telefonico dell'Amministratore del condominio in oggetto direttamente dall'esecutato, il quale confermava personalmente la sua disponibilità già manifestata. Provava pertanto a contattarlo, al fine di verificare la regolarità dei pagamenti condominiali e l'eventuale delibera di spese straordinarie non ancora scadute, constatandone con messaggio registrato, l'assenza per ferie.

In ogni caso, avendo raccolto tutti gli elementi fondamentali necessari per l'evasione del mandato ricevuto, il sottoscritto elabora la presente Relazione rispondendo ai quesiti postigli come segue:

Risposte al QUESITO N° 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento (vedi all. "E": Estratto ortofoto da Google Earth; all. "F": Estratto mappa catastale).

Diritti reali pignorati – Gli immobili oggetto del pignoramento sono nella **piena proprietà** dei Sig.ri esecutati "A" e "B" **per la quota di ½ ciascuno**, in forza dell'**atto di acquisto** a ministero in Notaio cascino Vincenzo Fulvio del **25/07/2011**, rep. 42886/8060, trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'art. Reg. Part. 27887 Reg. Gen. 39021 del 01/08/2011, dal Sig. ██████████, titolare della piena proprietà. Tutto ciò è certificato dalla Relazione notarile agli Atti del Notaio Giorgio Castiglione di Bologna.

Si rileva la **corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto**

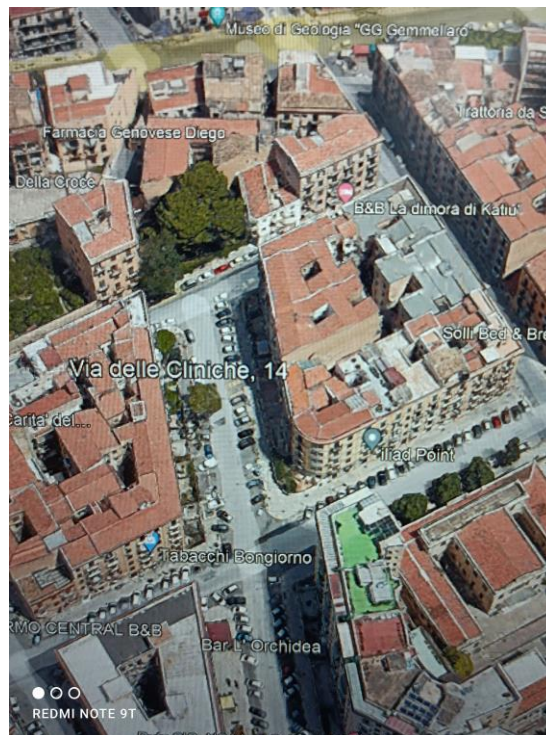
Inoltre, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento per l'immobile ubicato in Palermo sottoposto ad esecuzione forzata, oggetto di pignoramento:

Foglio 62, p.lla 1017, sub 23

sono conformi a quelli presenti al catasto alla data del pignoramento, come ad oggi.

L'esame comparativo **tra le immagini satellitari** aggiornate e **l'estratto di mappa** catastale dell'immobile, entrambi qui di seguito riportati, non mostra alcuna differenza tra le due rappresentazioni.

In ogni caso l'insieme delle immagini satellitari, della documentazione catastale (pur rivelandosi questa formalmente errata) e di quanto si rileverà direttamente nel sopralluogo effettuato, consente di riconoscere e di individuare inequivocabilmente il bene immobile oggetto della presente procedura.



All G: Individuazione fabbricato foto satellitare Google Earth



All. H: Individuazione fabbricato in mappa catastale (il fabbricato ricade nella p.lla 994)

Confronto Google earth – mappa catastale

Le caratteristiche dell'immobile danno adito ad alcuna possibilità di costituzione di lotti separati. L'immobile costituisce **un unico lotto**.

Riguardo ai **confini**, l'appartamento in oggetto, che nella mappa catastale risulta nella particella 994, confina: a sud ovest con la Via delle Cliniche sulla quale prospetta; a sud est con altro appartamento di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ed a nord ovest con altro appartamento di proprietà [REDACTED], come da risultanze catastali; a nord est prospetta sulla corte interna.

Risposte al QUESITO N° 2 – Immobile costituente l'unico lotto e descrizione materiale (vedi all. "G": "Documentazione fotografica immobile"; all. "H": "Planimetria dell'immobile")

2a) Descrizione sintetica dell'edificio di appartenenza –

L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo piano, salendo a destra, del

civico 14 di Via delle Cliniche, in Palermo, in un edificio di condominio con struttura in muratura e copertura piana. Il fabbricato possiede sei elevazioni fuori terra (compreso il piano terra) e la sua costruzione è molto datata (nell'atto di acquisto è riportato che è antecedente al 1942).

Al vano scala, che ospita l'ascensore introdotto in epoca recente, si accede attraversando in successione un portoncino in ferro verniciato posto nel muro di recinzione esterno ed un passaggio ricavato tra le terrazze a livello degli appartamenti di piano terra.



Foto 1: Prospetto del fabbricato su Via delle Cliniche, 14

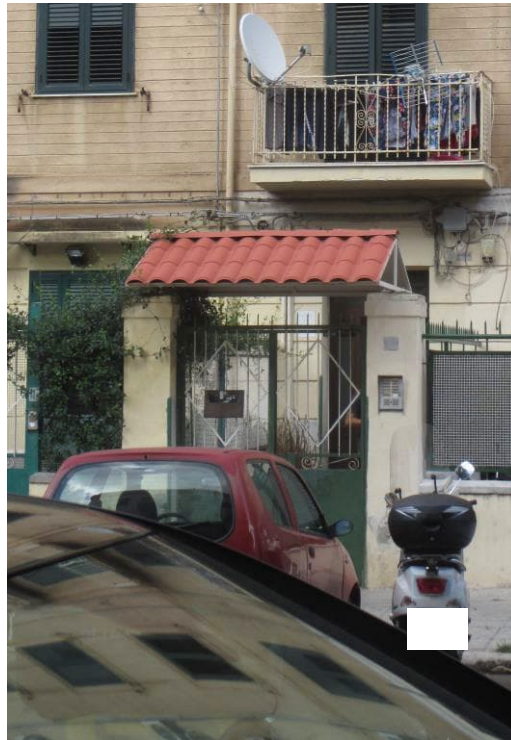


Foto 2: ingresso del civico 14



Foto 3: ingresso e vano scala condominiale con ascensore

L'appartamento è composto da tre stanze, uno stanzino, un camerino lavanderia, una cucina abitabile e un w.c.b., e possiede due balconi.

Dall'ingresso si accede: a sinistra alle due stanze con prospetto su Via delle Cliniche, una delle quali con balcone; a destra, allo stanzino con affaccio sulla chiostrina, ed al lungo corridoio. Il corridoio, a destra immette nel w.c.b., nel camerino-lavanderia e nella cucina che affaccia su atrio condominiale. In fondo al corridoio è la terza stanza, con balcone che si aggetta anch'esso sull'atrio.

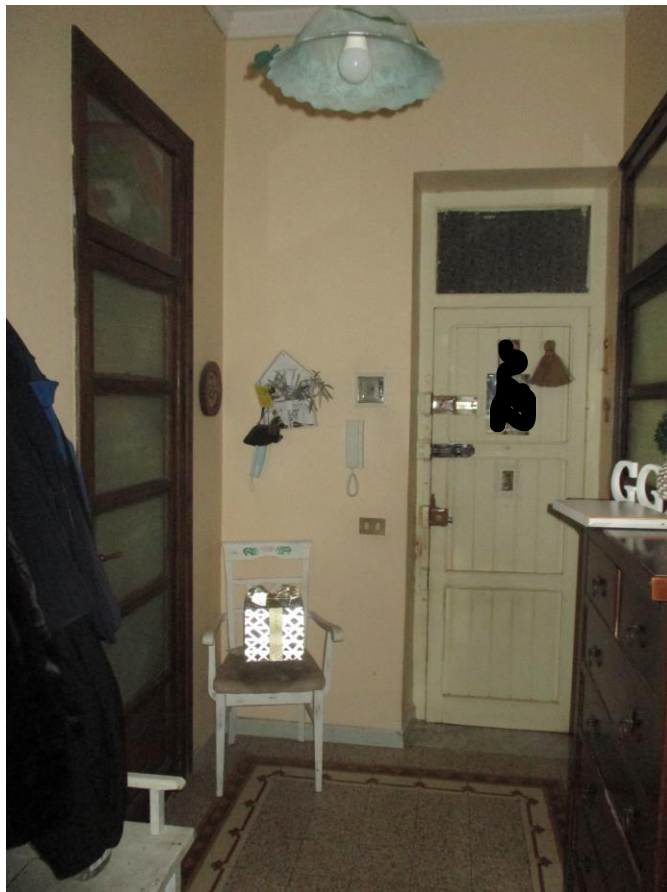


Foto 4: Porta di ingresso all'appartamento e vano di ingresso



Foto 5: ingresso, a destra porta sul corridoio



Foto 6: Stanza matrimoniale con balcone accessibile dall'ingresso

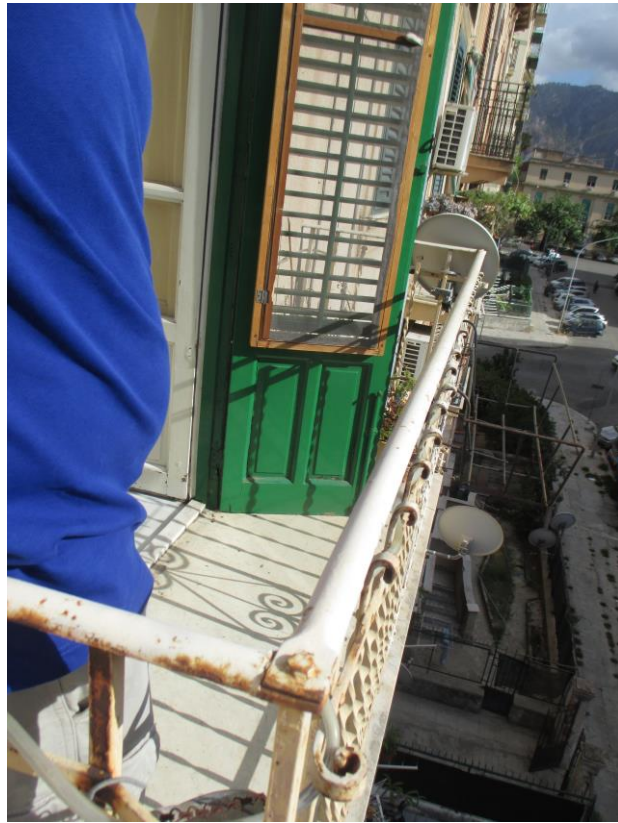


Foto 7: balcone su Via delle Cliniche

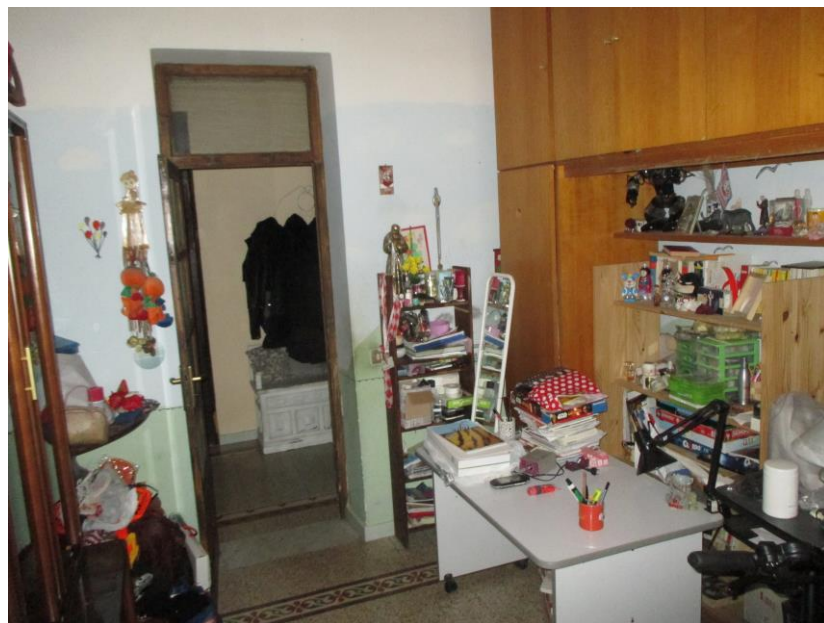


Foto 8: Stanza accessibile dall'ingresso



Foto 9: finestra in stanzino accessibile dall'ingresso

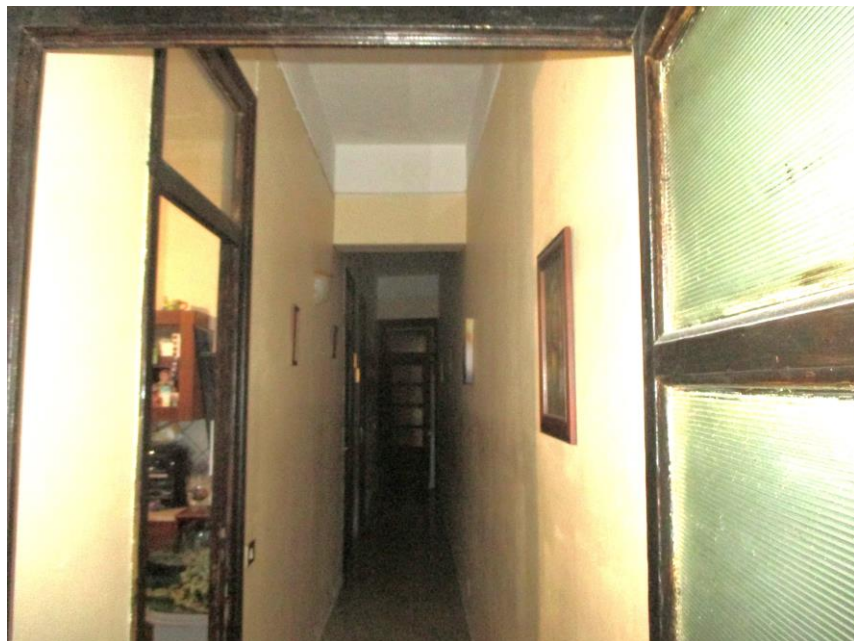


Foto 10: corridoio



Foto 11: wcb



Foto 12: camerino-lavanderia



Foto 13: cucina



Foto 14: Stanza su atrio condominiale



Foto 15: Balcone su atrio

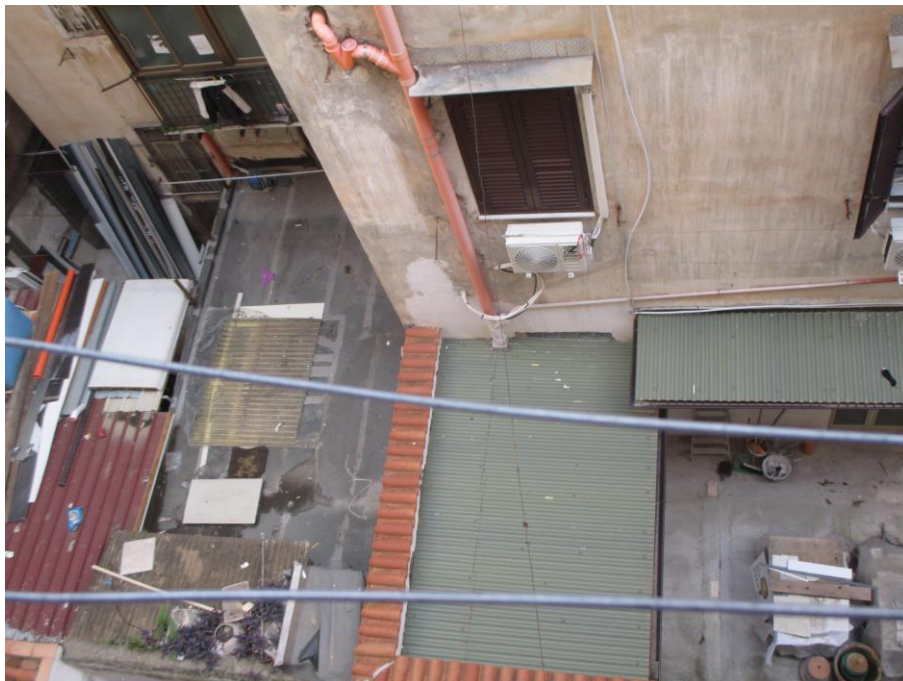


Foto 16: Atrio condominiale su retrospetto

2b) Caratteristiche dell'appartamento –

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono finiti ad intonaco e a idropittura, tranne che nel wcb, ove sono piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri, e nel camerino-lavanderia, con piastrelle fino all'altezza di 1,30 metri. Nella cucina è piastrellata la porzione di parete tra basi e pensili.

La pavimentazione dell'appartamento, di fattura originaria, è eseguita con mattoni pressati di cemento e scaglie di tipo economico, ingentilito da un disegno a riquadro decorativo molto in uso all'epoca anche in abitazioni modeste. Soltanto nel wcb la pavimentazione è in ceramica con lo stesso disegno di quella a parete.

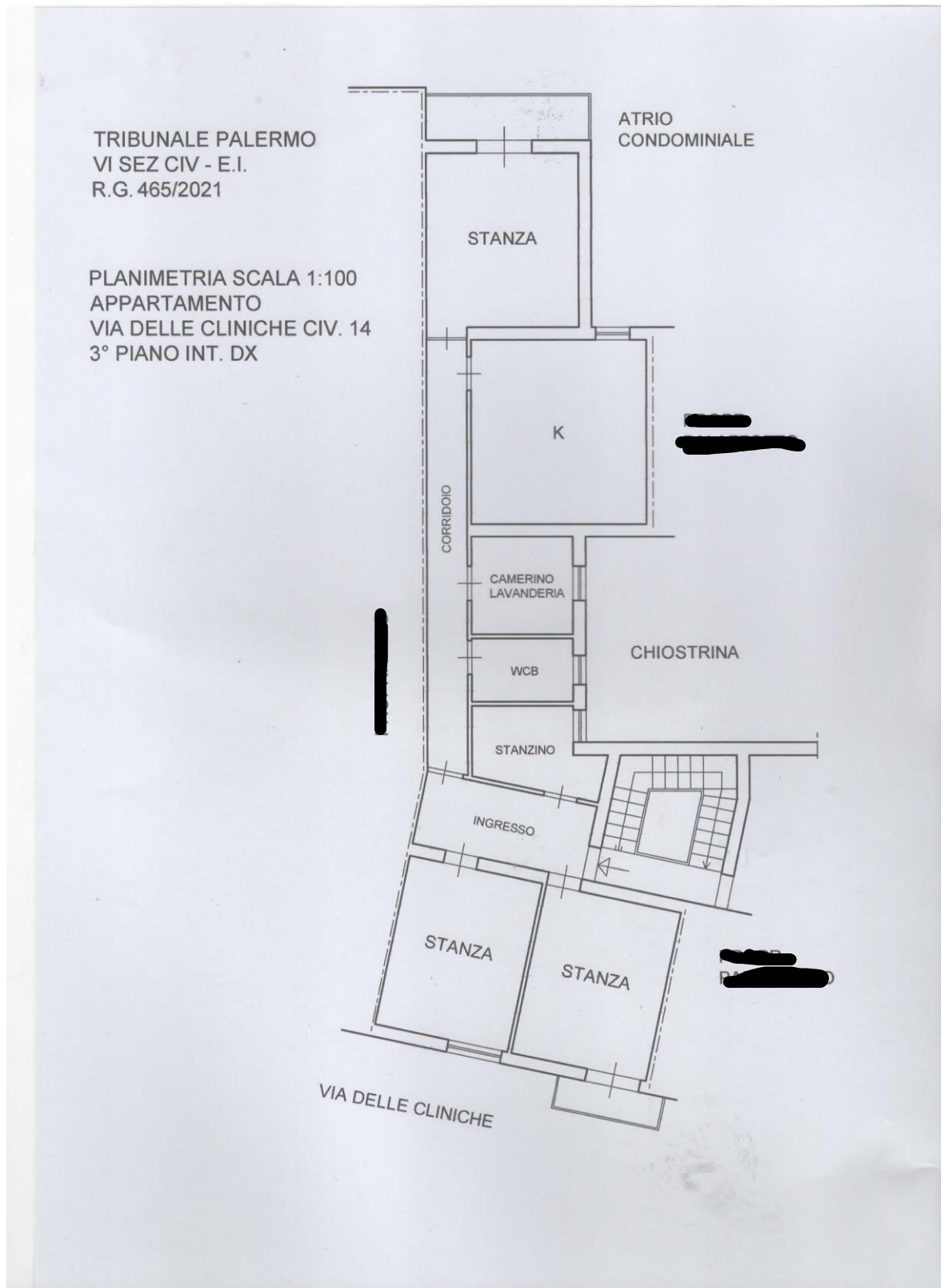
Anche nei balconi è presente pavimentazione con scaglie di cemento.

Le porte, in legno verniciato con finitura a noce scuro, sono a telaio con riquadri in vetro.

Gli infissi esterni si compongono da una sezione interna con ante con vetri e scuretti riverniciati color panna o in altri colori. La sezione più esterna è formata dalle ante in legno a telaio con alette oscuranti mobili.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, rifatto in parte ma senza certificazione, citofonico, idrico, l'impianto di scarico fognario ed il collegamento con la rete di gas cittadino.

Non è presente l'attestato di certificazione energetica



All. "H": planimetria appartamento

Ing. Francesco Anzalone – Via Antonio Lavaggi, 10 90145 Palermo
email: francanzalone@libero.it francescoanzalone.ing@legpec.it

Risposte al QUESITO N° 3 – Identificazione catastale del bene pignorato (vedi all “F”, Documentazione catastale: estratto di mappa, Visura storica, planimetria; all. “I”: confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

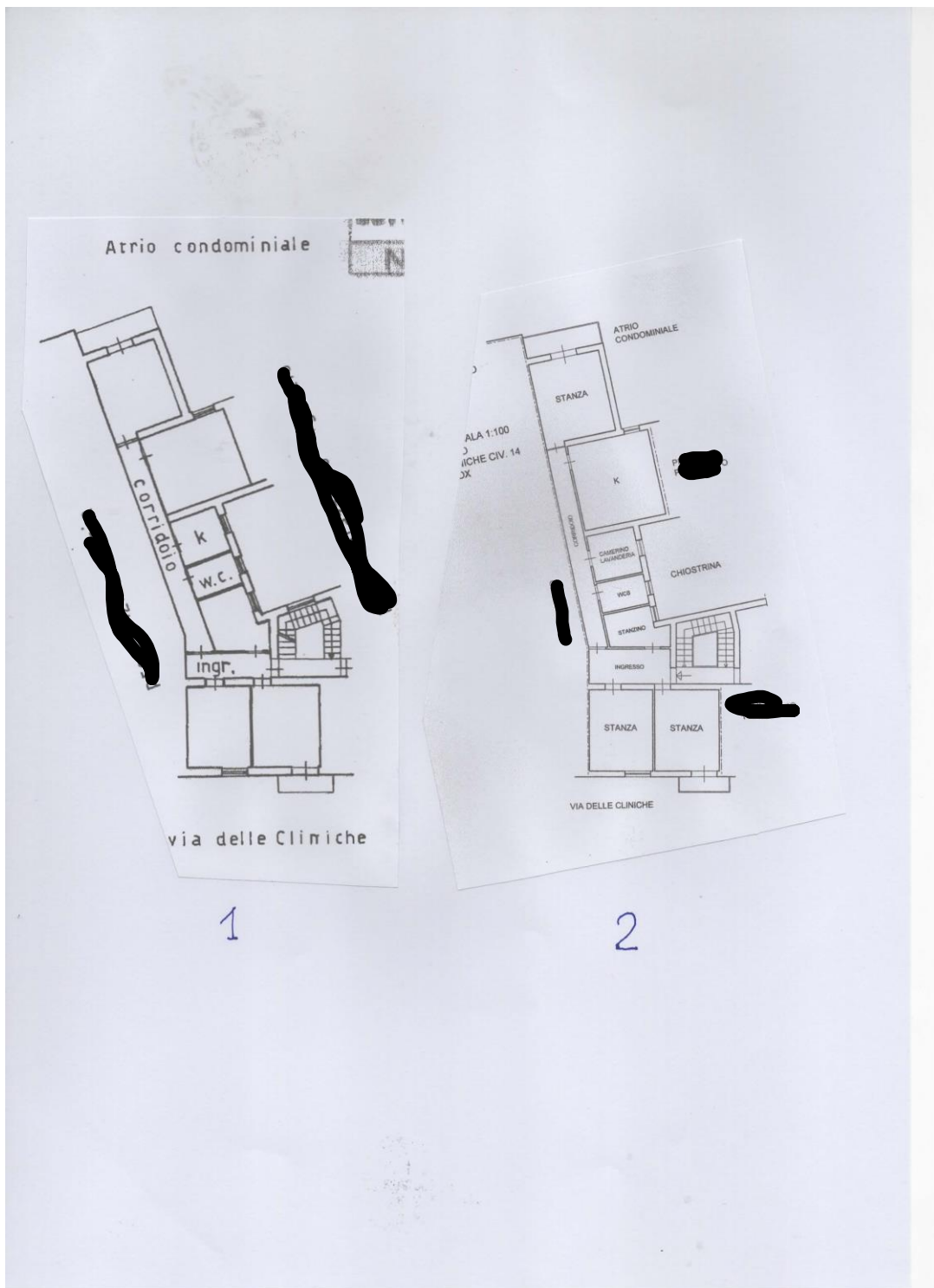
L’unità immobiliare in oggetto oggi è identificata al N.C.E.U. nel foglio 62 del comune di Palermo, dalla p.lla 1017, sub 23. Questo dato catastale corrisponde esattamente a quanto riportato nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell’atto di compravendita e nella Certificazione notarile agli atti.

Dalla visura storica risulta al Catasto terreni erroneamente nel foglio 62, p.lla 438. Nel foglio di mappa la posizione reale del fabbricato nel quale ricade l’alloggio si individua erroneamente nella p.lla 994. Per regolarizzare questa difformità, è **necessario presentare all’Ufficio Istanza d’”allineamento”** tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati, corredata di tipo mappale, di cui non si è riscontrata la presenza. Questa operazione non comporta alcuna modifica della rappresentazione della consistenza materiale dell’immobile.

Tuttavia, esiste anche difformità tra la situazione reale dei luoghi e la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale. In quest’ultima la cucina è segnata nel piccolo vano oggi adibito a camerino-lavanderia, mentre in realtà è stata spostata nel vano attiguo con affaccio nella corte condominiale. Inoltre, nella planimetria catastale l’ingresso è largo 1,20 metri circa, mentre in realtà si misurano 1,75 metri.

Al catasto, per realizzare l’allineamento e per presentare il Docfa necessario per la **diversa distribuzione interna** riscontrata, è necessaria la prestazione di un tecnico abilitato, che potrà presentare anche la Cila al comune per la diversa distribuzione interna.

Complessivamente, per l’onorario del Tecnico e per le spese dei diritti d’ufficio, si può stimare un costo di **3.000 euro**.



all. "I": confronto tra la planimetria catastale (1) e lo stato dei luoghi (2) in scala simile. Si notano lo spostamento della cucina in vano attiguo e la differenza in larghezza dell'ingresso

Risposte al QUESITO N° 4 – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Come anticipato nella risposta al primo quesito, per i beni in oggetto si costituisce un unico lotto.

Il seguente prospetto rappresenta uno schema ove è sintetizzato quanto si è accertato ed esposto nella risposta ai precedenti quesiti nn. 1 ÷ 3.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo, al terzo piano a destra dell'edificio di condominio di Via delle Cliniche, 14 dotato di ascensore. L'appartamento, al terzo piano, è composto da tre stanze, uno stanzino, un camerino lavanderia, una cucina abitabile, un w.c.b. e due balconi; confina a sudovest con Via delle cliniche, a nordovest con altro appartamento; a nordest con atrio condominiale; a sudest con chiostrina e con altro appartamento; è riportato nel C.F. del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 1017, al sub. 2; al catasto terreni è riportata erroneamente al foglio 62, p.lla 438; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale per differente distribuzione interna; l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico edilizio, risultando essere stato edificato anteriormente dell'anno 1942.

PREZZO BASE euro 63.000;

Risposte al QUESITO N° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà (vedi all. "C")

La piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta agli attuali coniugi esegutati, "A" e "B", in regime di comunione legale dei beni, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, per atto di acquisto a ministero Notaio Cascino Vincenzo Fulvio del 25/07/2011, rep. 42886/8060, trascritto a Palermo –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'art. Reg. Part. 27887 Reg. Gen. 39021 del 01/08/2011, dal Sig. [REDACTED].

La precedente trascrizione dell'unico atto riguardante l'immobile che precede quello sopra riferito, del 1952, è di gran lunga anteriore rispetto ai venti anni, contati a ritroso a partire dalla trascrizione dell'attuale atto di pignoramento.

L'identificazione catastale attuale dell'appartamento, iscritto al N.C.E.U. al foglio 62 del comune di Palermo, p.lla 1017, sub 23, nel Catasto terreni, "disallineato" dal primo, è erroneamente inserito nel foglio 62, p.lla 438. Nel foglio di mappa la posizione reale del fabbricato nel quale ricade l'alloggio, corrisponde erroneamente alla p.lla 994.

Risposte al QUESITO N° 6: Regolarità urbanistico edilizia delle unità (vedi all. "B")

La presa visione effettuata dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Edilizia privata del comune di Palermo rivela che, in corrispondenza a tutti i dati dell'immobile a disposizione, toponomastici, catastali e della proprietà trasmessi all'Ufficio, si individua un fabbricato diverso da quello di appartenenza dell'appartamento.

In funzione della circostanza che l'edificio risulta **costruito in data antecedente al 1942**, come indicato nell'atto di acquisto del 2011 del notaio Cascino Vincenzo Fulvio e che risulta verosimile e può avvalorarsi dall'osservazione della sua tipologia e delle sue caratteristiche costruttive datate, l'appartamento in oggetto, è da considerare in regola, non appena sia rappresentata al comune una Cila la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata, rispetto alla planimetria catastale, unico riferimento esistente. Per questa operazione di regolarizzazione, insieme a quella necessaria al catasto si stima un costo di **3.000 euro**.

Risposte al QUESITO N. 7: Indicazione dello stato di possesso attuale

dell'immobile

L'immobile in oggetto, al momento del sopraluogo, come risulta anche dai Verbali eseguiti, risulta *occupato* dagli esecutati "A" e "B" e dai propri familiari.

Risposte al QUESITO N. 8: Specifica degli eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Alla data del 08/08/2023 nel fascicolo inerente il presente procedimento, consultato dallo scrivente, non risulta la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura con pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati. In generale, non risultano oneri o vincoli pendenti sul bene. In particolare, sui beni non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Attraverso l'esame della documentazione comprovante la proprietà degli immobili e della documentazione catastale, risulta che essi non ricadono in aree demaniali.

Risposta al QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni

Sui beni in oggetto non risultano gravanti pesi od oneri ascrivibili alle categorie del censo, del livello o dell'uso civico.

Risposta al QUESITO n. 11: Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile

Non è stato possibile al momento avere informazioni in merito alle quote condominiali ordinarie, allo stato dei pagamenti, e ad eventuali delibere non scadute. Queste informazioni saranno a disposizione prima del 05/09/2023, data

della prossima Udienza.

Risposte al QUESITO N° 12: Determinazione del valore di mercato del lotto.

Si stima il valore di mercato dell'appartamento che si identifica con l'unico lotto da porre in vendita.

Il sottoscritto determina, nel seguito della presente, **il valore di mercato dell'immobile in oggetto** con il criterio di assimilazione economica dello stesso a beni di tipologia simile ubicati nello stesso intorno zonale, dei quali esistono dati di valore storici relativi a contrattazioni effettivamente concluse, ovvero valori attribuiti ad immobili simili appartenenti alla stessa zona, in fase di offerta di vendita. Si utilizzano i dati dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo, ed altresì dati estratti da proposte di vendita di Agenzie immobiliari reperite in rete di immobili comparabili a quello in oggetto di stima, ed ubicati nello stesso intorno zonale.

12a) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La **superficie commerciale** è calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750 del 2005: essa riportata nella seguente tabella, risulta **in totale mq 105,30** suddivisa in **mq 91,73 calpestabili, mq 11,99 per le pareti e mq 1,58 per gli esterni (balconi)**, secondo le prescrizioni della superiore Norma. La ripartizione della superficie calpestabile, che si fa coincidere con la superficie dei vari ambienti, si apprezza nella stessa Tabella:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO	
SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	
INGRESSO	MQ 7,18
STANZA SU VIA DELLE CLINICHE CON FINESTRA	MQ 13,29
STANZA SU VIA DELLE CLINICHE CON BALCONE	MQ 13,48
CORRIDOIO	MQ 10,50

STANZINO CON ACCESSO DALL'INGRESSO	MQ 5,31
WCB	MQ 3,60
CAMERINO LAVANDERIA	MQ 5,52
CUCINA	MQ 18,05
STANZA CON BALCONE SU ATRIO	MQ 14,80
A) TOT SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 91,73
PARETI	
P1) PARETI INTERNE	MQ 2,36
P2) PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI: eccedendo il 10% della somma A + P1 (mq 15,14 > 10% 96,30) viene ridotta al 10% (A + P1)	MQ 9,63
B) TOTALE PARETI	MQ 11,99
ESTERNI	
BALCONE Su via delle cliniche (SUP X 25%)	MQ 1,07
BALCONE sul retro (SUP X 25%)	MQ 0,51
C) TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PONDERATA	MQ 1,58
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE A) + B) + C) =	MQ 105,30

12b1) Determinazione del valore dell'appartamento sulla base dei dati provenienti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio (vedi All. "M": Tabella delle quotazioni zonali)

Nel caso di utilizzo dei dati provenienti dalla **Banca dati dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo** si attinge al **valore unitario medio zonale** degli immobili compresi nella zona di riferimento. Trattasi di valori *diretti*, in quanto ricavati dalla raccolta dei prezzi di contrattazioni effettivamente concluse. Successivamente, si perviene alla determinazione del valore reale del bene, modificando il suddetto valore medio zonale per tenere conto degli elementi caratteristici peculiari dell'immobile in oggetto (cfr. sottop. 2c), atti a determinare scostamenti in termini incrementali o decrementali dal suddetto valore medio zonale. Si riportano i suddetti valori dell'Agenzia del territorio:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz mese)
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L	4,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1050	L	3,5
Box	NORMALE	770	1150	L	3,8

Allegato "M": Quotazioni immobiliari zonali OMI

Ing. Francesco Anzalone – Via Antonio Lavaggi, 10 90145 Palermo
 email: francanzalone@libero.it francescoanzalone.ing@legpec.it

Con riferimento alla superiore tabella, per caratteristiche di finitura e per gli impianti limitati all'indispensabile, l'edificio nel quale è incluso l'appartamento, è classificabile di tipo economico, in accordo con l'attuale classificazione catastale (cat A/3). Lo stesso appartamento possiede finiture semplici ed ordinarie (ancorché datate). Nella **zona censuaria semicentrale "C4" E. BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE- ORTO BOTANICO** il valore di mercato per abitazioni economiche in stato *normale*, nel secondo semestre del 2022 oscilla nella forbice compresa tra 800 €/mq e 1050 €/mq. In questo ambito, si può assumere per esso il valore di **900 €/mq**.

12b2) Valore dell'immobile medio zonale sulla base dei dati provenienti dalla Agenzia del territorio

Il valore dell'**immobile residenziale medio ideale** ubicato nella zona in oggetto, in condizioni *normali*, al netto delle valutazioni che saranno effettuate nel successivo paragrafo, di superficie pari a quello in questione, vale:

$$\text{€ } 900 \times \text{mq } 105,30 = \text{€ } 94.770$$

12b3) Valutazioni delle caratteristiche specifiche dell'immobile e valore di mercato proveniente dalla Agenzia del territorio

Si esaminano ora gli elementi dell'immobile che sono significativi ai fini della valutazione del suo valore effettivo di mercato, in termini di scostamento dal valore medio ideale determinato nel precedente sotto paragrafo.

Il punto nel quale è ubicato l'edificio nel quale ricade l'appartamento, è privo di particolari elementi di degrado e non incide negativamente sulla sua valutazione.

Sono a breve distanza negozi di vario genere e si apprezza la vicinanza allo storico mercato di Ballarò. Sono molto vicine la Stazione ferroviaria ed alcuni capolinea degli autobus di linea.

Considerando il piano piuttosto alto dell'appartamento (terzo) e

l'arretramento rispetto alla strada del prospetto dell'edificio su Via delle Cliniche, questo fronte, sufficientemente fenestrato gode di buona luminosità e arieggiamento. D'altra parte, l'appartamento è penalizzato per questo aspetto dalla sua conformazione, che rende ridotta l'illuminazione naturale ed il soleggiamento agli ambienti centrali, compresa la cucina.

Dal punto di vista costruttivo e delle caratteristiche esterne, l'edificio esprime una fattura architettonica modesta, tuttavia, malgrado l'epoca di edificazione datata, non si evidenzia alcun elemento di degrado strutturale.

La conformazione dell'appartamento, con la sua forma allungata, risulta poco funzionale e ne diminuisce l'appetibilità. Nell'appartamento, che raggiunge una superficie calpestabile dell'ordine dei cento metri quadri, manca un secondo servizio igienico.

Le finiture interne dell'appartamento già descritte nel paragrafo precedente, sono datate ed appartengono ad una tipologia molto diffusa fino agli anni '50.

La superficie della pavimentazione è consunta e scolorita, e necessità di interventi di pulitura, spianamento, rinvigenti e di rifacimento dello strato protettivo.

Le porte ed i telai potrebbero eventualmente mantenersi con qualche intervento di aggiustaggio e andrebbero riverniciate. Stesso trattamento è necessario per gli infissi esterni.

Alcune delle pareti scorticate nelle parti basse sul battiscopa ed avrebbero bisogno di una rinfrescata ad idropittura.

Nel camerino lavanderia deve essere ripreso una parte dell'intonaco distaccatosi a causa di pregresse infiltrazioni.

Gli impianti elettrico ed idrico sono datati.

Complessivamente l'appartamento impiantistica inadeguata ed elementi di finitura obsoleti, di scarsa appetibilità e in stato di inefficiente manutenzione che lo collocano notevolmente al di sotto di una condizione *normale*, pur tenendo conto della epoca di costruzione e del contesto zonale con prevalente

costruito di tipo economico.

Applicando una adeguata riduzione che si stima del 25% rispetto al valore medio zonale prima individuato, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sulla base dei dati della Banca dati dell'Agenzia del territorio:

$$\text{€ } 94.770 - (25\% \times \text{€ } 94.770) = \text{€ } 71.076$$

12c) Valore dell'immobile sulla base di proposte di vendita delle agenzie immobiliari per immobili simili ubicati nella stessa zona.

Nella tabella che segue si riportano i valori delle proposte di vendita di immobili con caratteristiche molto simili al nostro, ubicati nella stessa zona, effettuate da agenzie immobiliari, individuati in rete nelle giornate del 02/08/2023 e del 09/08/2023.

Agenzia Codice annuncio	Annuncio con Ubicazione e piano	Sup. comm. mq	Prezzo €	Prezzo €/mq
IMMOBILIARE.IT 60720512 - 17/06/2023	Quadrilocale via Pietro Castelli 24, Oreto - Perez, 3° piano Palermo	112,70	95.000	843
IMMOBILIARE.IT 60690208 - 17/03/2023	appartamento via Antonio Marinuzzi 62, Oreto - Perez, 2° piano Palermo	119,00	85.000	714
IMMOBILIARE.IT 082 - 05/04/2023	trilocale in vendita in via oreto, 219, 2° piano, Palermo	98,00	60.000	612
IDEALISTA	Quadrilocale in vendita in via Salamone Marino Salvatore, 32,	95,00	75.000	790
IDEALISTA 40317045	Quadrilocale in vendita in via Francesco Paolo Perez, 186, 2° piano, Palermo	100,00	65.000	650
MEDIA DEI VALORI UNITARI DELLE PROPOSTE DI VENDITA €/MQ				722

Gli appartamenti individuati, per caratteristiche e tipologia realmente paragonabili al nostro, sono tutti edifici privi di ascensore, pertanto si effettua una prima correzione in aumento che si stima dell'otto % per tenerne conto, sul valore medio unitario determinato:

$$\text{€/mq } 722 + (8\% \text{ €/mq } 722) = \text{€/mq } 780$$

Il suddetto valore unitario deve essere ancora corretto e ridotto per tenere conto della percentuale media di scarto esistente tra i valori delle proposte di vendita che si sono reperite ed i valori che si realizzeranno effettivamente nel caso si realizzi la compravendita. Il valore di questo scarto medio, che viene misurato annualmente dalla Banca d'Italia, sulla base dei rilievi di contrattazioni effettivamente concluse, si aggira intorno al 17%:

$$\text{€/mq } 780 - (17\% \text{ €/mq } 780) = \text{€/mq } 647,40$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, sulla base delle proposte di vendita rilevate per immobili simili ubicati nella stessa zona è pari a:

$$\text{€ } 647,40 \times \text{mq } 105,30 = \text{€ } 68.171$$

12d) Determinazione del più probabile valore di mercato per l'appartamento in oggetto e del prezzo base d'asta.

La circostanza che i valori determinati nei sotto par.fi 12c) e 12d) utilizzando due fonti diverse per i dati di valore, sono sensibilmente vicini, rafforza la validità del metodo e delle scelte eseguite nella stima.

Dalla media dei valori determinati nei sotto paragrafi 12c) e 12d), rispettivamente provenienti dalla banca dati dell'Agenzia del territorio e dalle proposte delle Agenzie immobiliari per immobili simili, si definisce la stima del **più probabile valore di mercato per l'appartamento in oggetto:**

$$\text{(€ } 71.076 + \text{€ } 68.171) / 2 = \text{€ } 69.623$$

Successivamente, **a norma dell'art. 568 cpc**, si applica **una riduzione**

rispetto al valore di mercato come sopra individuato **nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto** in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

$$\underline{\underline{\text{€ } 69.623 - (\text{€ } 69.623 \times 5\%) = \text{€ } 66.142}}$$

Infine, per pervenire al valore base d'asta dell'immobile, deve tenersi conto delle spese necessarie **per la sua regolarizzazione urbanistico edilizia** che nel par. 3 e 6 della presente si sono stimate in euro 3.000.

$$\underline{\underline{\text{€ } 66.142 - \text{€ } 3.000 \approx \text{€ } 63.000}}$$

Il valore base d'asta resta fissato in € 63.000

Risposta al QUESITO N° 13: Eventuale valutazione di quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa che sia parte dell'intero.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto,

- **avendo preventivamente esaminato la documentazione agli Atti del procedimento in oggetto;**
- **avendo compiuto la verifica dello stato dei luoghi previa comunicazioni ai debitori comproprietari, a ai creditori procedente, come riferito in premessa;**
- **avendo altresì integrato le operazioni di accertamento svolte sui luoghi attraverso il reperimento di documentazione inerente all'immobile in oggetto, anche con strumenti telematici, presso gli Uffici tecnici del Comune di appartenenza, presso gli Uffici del Catasto e presso gli Uffici dell'Archivio**

notarile provinciale, ha proceduto alla valutazione del lotto che comprende il compendio pignorato.

Si è costituito un unico lotto coincidente con l'appartamento in oggetto, le cui caratteristiche sono illustrate in risposta al quesito 2 del mandato e la cui stima del valore di mercato e del prezzo a base d'asta si è sviluppata in risposta al quesito 12. Sulla determinazione del valore di mercato e conseguentemente del prezzo a base d'asta di € 63.000 hanno inciso i costi necessari per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'appartamento, come determinati e riferiti nei paragrafi 3 e 6.

Tanto si consegna ad evasione dell'incarico ricevuto

Il C.T.U.

Ing. Francesco Anzalone

ELENCO ALLEGATI

ALL A : Verbale delle operazioni peritali;

ALL B: Richieste accesso atti Comune;

ALL C: Estratto Atto di compravendita;

ALL D: Quietanza Uff. notarile;

ALL E: Estratto da Google earth;

ALL F: Documentazione catastale (Estratto mappa; Visura storica; planimetria);

ALL G: Documentazione fotografica;

ALL H. planimetria appartamento stato di fatto;

ALL I: Confronto planimetrie catastali e stato dei luoghi;

ALL L: Richiesta documentazione;

ALL M: Quotazioni immobiliari OMI;

ALL N: Cognomi e nomi esegutati;

ALL O: trasmissioni telematiche.