

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

R.G.Es. 659/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

LOTTO UNICO



**Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Egeria n.10, piano terra,
censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 2292 sub.1, cat. A/3, vani 5,5 e sub.5. cat. C/6.**



**Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile Esecuzioni immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PERIZIA

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 659/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Grazia Giuffrida

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - di seguito denominato (A) - Credito ceduto ad AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Creditori intervenuti: - - -

Debitore esecutato: (B)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

<u>Premessa</u>	pag. 4
1. <u>Quesito n.1:</u> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
2. <u>Quesito n.2:</u> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 10
3. <u>Quesito n.3:</u> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 14
4. <u>Quesito n.4:</u> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 14
5. <u>Quesito n.5:</u> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 15
6. <u>Quesito n.6:</u> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 15
7. <u>Quesito n.7:</u> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 20
8. <u>Quesito n.8:</u> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 20
9. <u>Quesito n.9:</u> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 21
10. <u>Quesito n.10:</u> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 21



11. <u>Quesito n.11</u>: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 21
12. <u>Quesito n.12</u>: procedere alla valutazione dei beni	pag. 21
12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 21
12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 22
12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 22
12.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 23
12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 23
12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 23
13. <u>Quesito n.13</u>: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 24
13.1 Prezzo base d'asta	pag. 24
<u>Conclusioni</u>	pag. 24

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Verbali di sopralluogo;
- Elaborati grafici di rilievo;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
 - visure storiche per immobile;
 - planimetrie;
 - stralcio estratto di mappa foglio 18;
- Copia atto di provenienza del 19.09.2011 Rep.N. 97931 Notaio Sergio Tripodo;
- Copia documentazione relativa alle istanze di condono prot.n.11428 del 18/07/1986 e prot.n.8814 del 12/03/1987;
- Copia concessione assentita prot.n. 397113 del 25/05/201;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato.



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.659/2018 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 13.06.2019, notificato via pec in data 17.06.2019.

In data 26.06.2019, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta esaminava la documentazione agli atti e provvedeva al reperimento della documentazione catastale.

Unitamente alla custodia giudiziaria, si recava sui luoghi in data 03.03.2020 e 09.03.2020.

La stessa provvedeva a richiedere copia degli atti necessari allo svolgimento del mandato.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.

1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Egeria n.10, piano terra, censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.la 2292 sub.1, cat. A/3, vani 5,5 e sub.5. cat. C/6. Appartamento per civile abitazione sito al piano terra a sinistra di una palazzina ad una elevazione fuori terra nella porzione interessata, con accesso dall'ingresso comune con l'unità immobiliare adiacente dalla via Egeria n.10, annesso garage e corte esclusiva con accesso diretto dalla via Egeria.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di provenienza trascritto.



L'atto di pignoramento immobiliare del 08.11.2018 Rep.n. 6688, promosso da (A) contro il debitore (B), trascritto a Palermo il 28.11.2018 ai nn. 46053/34890, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

a) appartamento sito in Palermo alla via Egeria n. 10 ubicato al piano terra a sinistra entrando nell'androne, composto da tre stanze, cucina, disimpegno, wc, ripostiglio, cortiletto antistante e terrazzino sul retro; confinante con detta via, con proprietà aliena, con corpo scala e appartamento complanare di proprietà aliena, con garage e stradella di accesso; in catasto al foglio **18**, particella **2292**, sub. **1**, ctg A/3, cl. 10, vani 5,5 ed r.c. 411,87;

b) locale garage con antistante corte esclusiva sito in Palermo alla via Egeria n. 10, ubicato al piano terra, della superficie di metri quadrati 24 (ventiquattro) circa; confinante con stradella di accesso, con detta via e con proprietà di terzi; in catasto al foglio **18**, particella **2292**, sub. **5**, ctg C/6, cl. 7, mq. 24 ed r.c. 51,12; Il tutto con ogni suo accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza ivi comprese i diritti condominiali e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, e per qualunque altro titolo, ragione o causale.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risultano essere idonei all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto di mappa catastale del foglio 18 di Palermo, con l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento:





Inquadramento generale – immobile sito in zona semiperiferica di espansione nord della città di Palermo – *fonte Google*

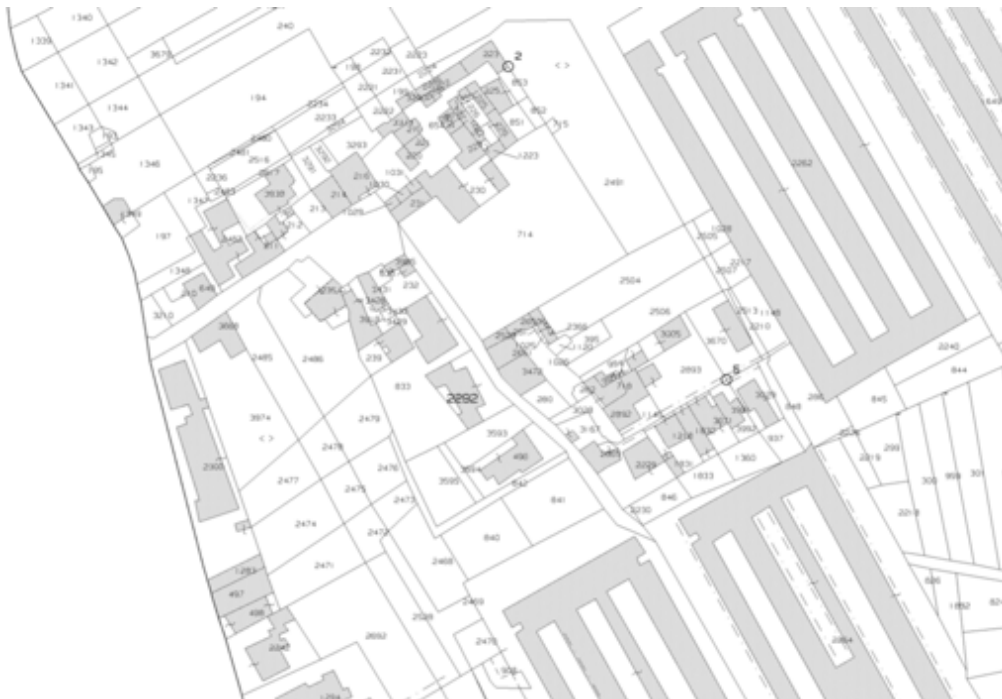


Palermo – Zona espansione nord ZEN – Via Egeria 10 – *fonte Google*



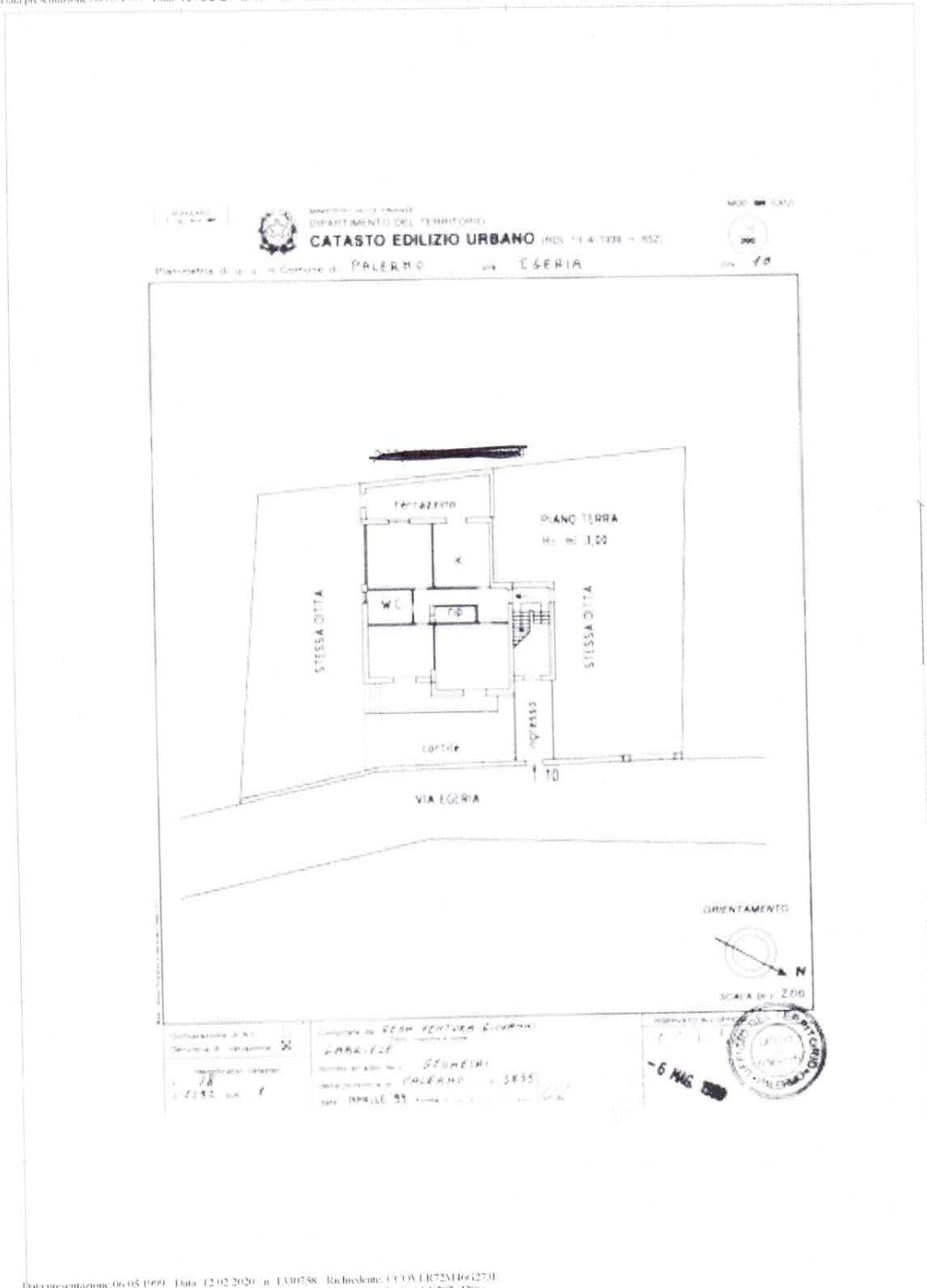


Palermo – dettaglio Via Egeria 10 – fonte Google



Stralcio Estratto di mappa foglio 18 – fonte Agenzia del Territorio



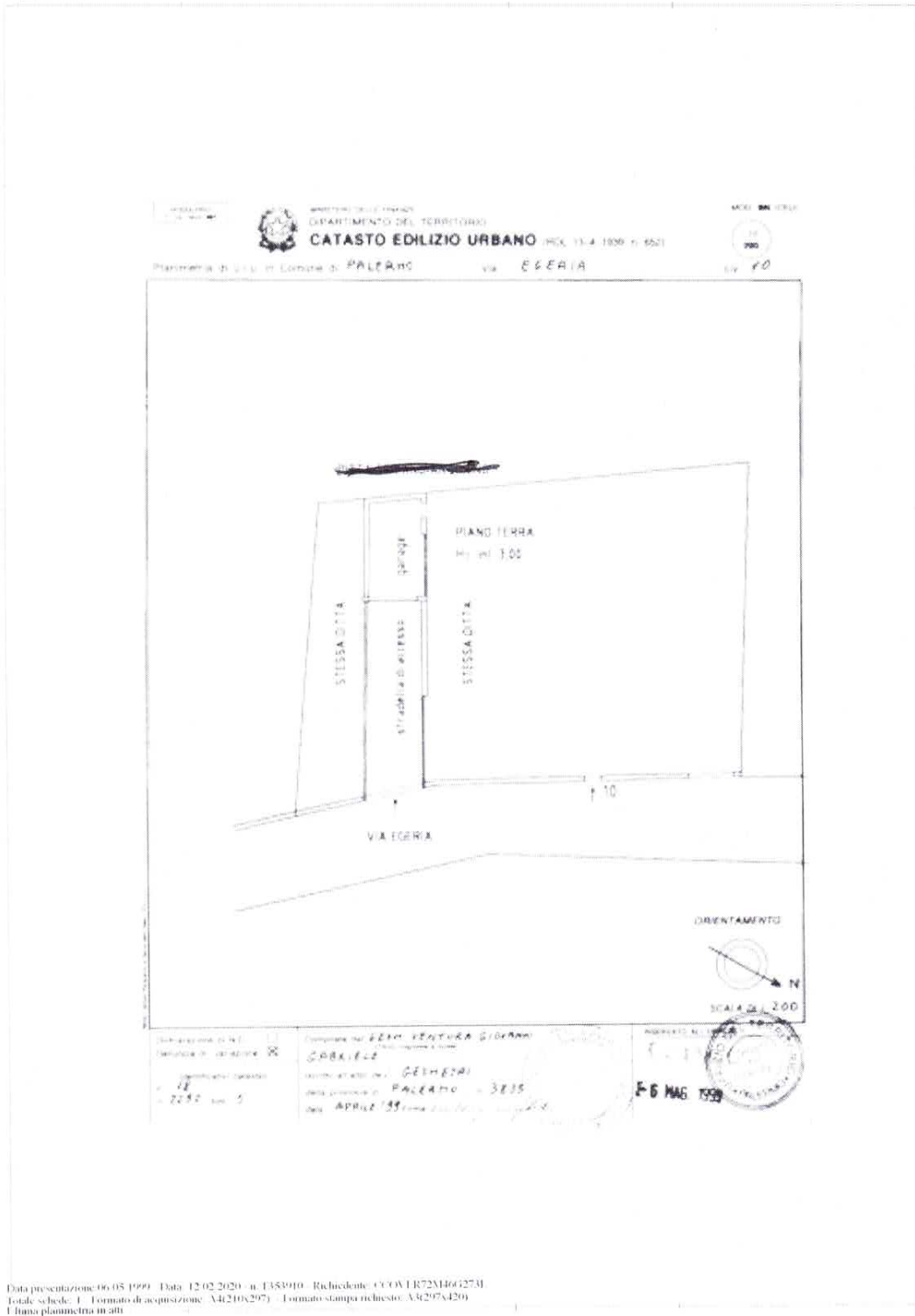


Data presentazione: 06/05/1999 - Data: 12/02/2020 - n. 1330758 - Richiedente: COOVAIR72M461274
Totale sheet: 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Forma planimetrica in an

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 12/02/2020 in Comune di PALERMO (0273) - Foglio: 18 - Intaccata: 2292 - Subalterno: E-
VIA EGERIA n. 10 piano I.

Planimetria catastale foglio 18 p.Ila 2292 sub.1





Data presentazione 06/05/1999 - Data 12/02/2020 - n. 1353910 - Richiedente COCOVER72M46G273I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
1 fuma planimetria in atti

Planimetria catastale foglio 18 p.lla 2292 sub.5

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).



Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Egeria n.10, piano terra, censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.la 2292 sub.1, cat. A/3, vani 5,5 e sub.5. cat. C/6

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

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra, entrando a sinistra da ingresso comune della palazzina sita in via Egeria n.10, ed annessi garage e corte esclusiva, la quale ha secondo accesso diretto dalla stessa via Egeria.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed è occupato dal debitore (B). Si segnala che l'autorimessa annessa è di fatto utilizzata come zona soggiorno, con accesso diretto dalla corte e secondo accesso dalla piccola corte interna posta sul retro.

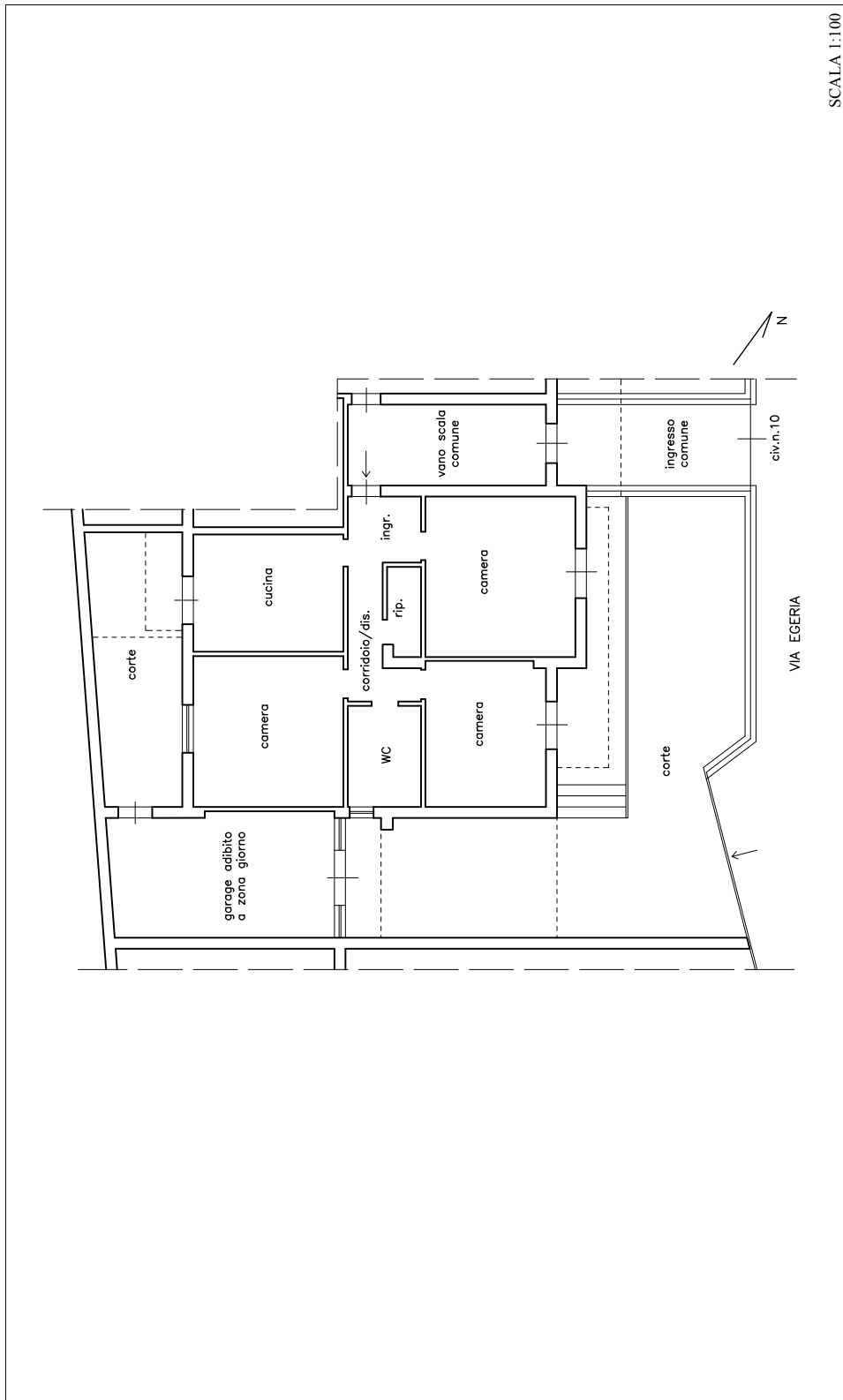
Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso, cucina, con accesso alla corte posta sul retro, corridoio/disimpegno, tre camere, wc, locale garage di fatto adibito a zona giorno, corte esterna con accesso diretto dalla Via Egeria.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente, a meno di limitati fenomeni di umidità di risalita nella parte bassa di alcune porzioni delle compagnature esterne; Gli infissi interni sono in legno colore noce scuro. Le pavimentazioni sono in gres, i servizi rivestiti a pavimento e a parete in piastrelle di ceramica di discreta qualità; gli infissi esterni sono in legno con persiane; gli infissi del vano garage sono in pvc; nella corte sul retro è realizzata una cucina all'aperto in muratura; gli impianti sono in buono stato e a norma di legge.

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare facente parte della stessa palazzina, a sud con garage e corte esterna afferente la suddetta unità, ad est con la Via Egeria, ad ovest con proprietà aliena.

Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.





Planimetria di rilievo dell'immobile sito a Palermo nella Via Egeria n. 10, piano terra, censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 2292 sub.1, cat. A/3, vani 5,5 e sub.5. cat. C/6.

(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici)



Di seguito estratto della relazione fotografica – sopralluogo del 09.03.2020

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica)



1



2



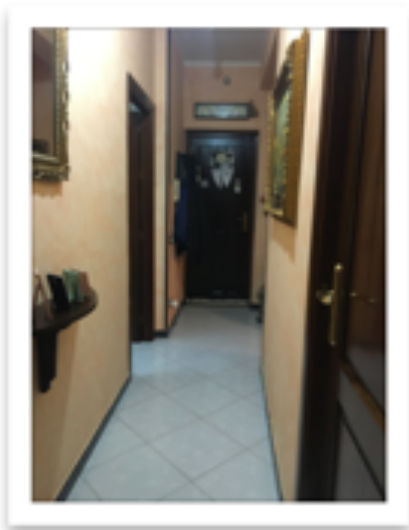
3



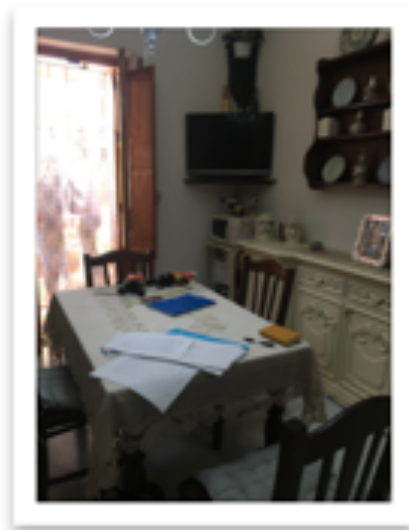
4

Foto 1/2: esterni della palazzina – prospetto sud su Via Egeria; Foto 3/4: esterni – affaccio su corte esterna con accesso dalla Via Egeria





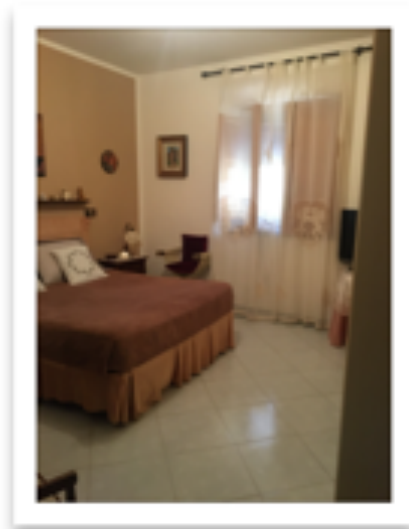
9



10



11



12

Interni - Foto 9: ingresso/corridoio; Foto 10/11: cucina; Foto 12: camera da letto



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

Quanto sopra descritto è censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 2292 sub.1, zona cens.5, cat. A/3, classe 10, vani 5,5, sup. catastale 97 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita euro 411,87 – Via Egeria n.10 PT - e garage censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 2292 sub.5, zona cens.5, cat. C/6, classe 7, 22 mq, sup. catastale 24 mq, rendita euro 51,13 – Via Egeria n.10 PT

In catasto le suddette particelle risultano entrambe intestate a (B) per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visure storiche per immobile; planimetrie; stralcio estratto di mappa foglio 18).

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

LOTTO UNICO
Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Egeria n.10, piano terra, censito in Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 2292 sub.1, cat. A/3, vani 5,5 e sub.5. cat. C/6. Destinazione d'uso residenziale ed autorimessa
L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per lo stesso sono state presentate le istanze di condono edilizio prot.n.11428 del 18/07/1986 e prot.n.8814 del 12/03/1987 e comunicata dal Comune di Palermo concessione assentita in data 25.05.2011 prot.n. 397113.
Gli elaborati planimetrici catastali corrispondono allo stato dei luoghi, a meno del cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, adibita a zona giorno. Sono state eseguite opere di modifica dei prospetti e della copertura.
I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla certificazione di conformità energetica.
PREZZO BASE € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)



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

In data 19/09/2011 per atto in Notaio Sergio Tripodo, trascritto a Palermo il 12/10/2011 ai nn.48654/35298, la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni, diveniva proprietaria per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento;

Al dante causa Sig. [REDACTED] lo stesso era pervenuto giusto atto di compravendita del 20.07.2000, Notaio Enrico Rocca rep.n. 115441, trascritto il 02.08.2000 ai nn. 31738/23636, parte venditrice Sig. [REDACTED] alla quale l'area su cui ricadono gli immobili era pervenuta in proprietà giusto atto di compravendita del 24.03.1961 Notaio Di Vita, trascritto il 01.04.1961 ai nn. 9946/8270. La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 14.12.2018; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per lo stesso sono state presentate le istanze di condono edilizio prot.n.11428 del 18/07/1986 e prot.n.8814 del 12/03/1987. In data 28/05/2010 con prot.n. 410375 è stata presentata perizia giurata ai sensi dell'art.17 della L.R. 4/2003, redatta dall'Arch. R. Sommatino, ed asseverata in data 25/05/2010; ed in data 25.05.2011 prot.n. 397113, il Comune di Palermo comunica agli interessati che detta perizia sostituisce la concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive in oggetto. All'immobile sono state successivamente apportate modifiche non autorizzate, quali: modifica dell'apertura a prospetto del vano garage, e suo cambio di destinazione d'uso in residenziale; modifica della copertura e realizzazione di balconi aggettanti il prospetto posti alla prima elevazione, con conseguente modifica anche dei prospetti. Sono state, inoltre realizzate ampie tettoie esterne nelle due corti.

In merito a dette modifiche, è stata accertata presso gli uffici competenti la mancanza di regolarità di dette opere difformi rispetto a quanto dichiarato in sanatoria e quindi a quanto autorizzato con la concessione assentita sopra citata.

Pertanto se ne dovrà prevedere, ove possibile la regolarizzazione, ovvero il ripristino.



Le variazioni apportate relativamente alla realizzazione delle tettoie esterne, sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003, che al comma 4 definisce: *“1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo. 2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa. 4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private. 5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate....omissis...”*

I costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione di dette opere saranno indicati al successivo punto 12.5.

Per quanto concerne, invece, il cambio di destinazione d'uso del locale garage ai fini residenziali e le opere di modifica dei prospetti e della copertura, alla luce delle valutazioni che di seguito si riportano, si ritiene esse non siano regolarizzabili in via ordinaria.



Il mutamento di destinazione d'uso risulta sempre rilevante quando esso determini un incremento del carico urbanistico, con la creazione superfici abitabili, le quali, ovviamente, incidono sugli standard, in quanto determinano un aggravio della potenziale o effettiva presenza residenziale nel territorio. In merito al cambio di destinazione d'uso la giurisprudenza ha stabilito che il mutamento da cantina/garage a civile abitazione comportando il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire.

Ne sono regolarizzabili in CILA tardiva le opere che comportano modifiche a parti strutturali dell'edificio, come appunto quelle apportate alla copertura dell'immobile in oggetto. Anch'esse, realizzate con struttura in cemento armato, necessitavano del permesso di costruire.

Di seguito si riportano alcuni stralci della documentazione allegata alle istanze di condono sopra citate. Dal confronto fotografico e con gli elaborati grafici allegati alle stesse istanze meglio si comprendono le variazioni apportate all'immobile in oggetto e sopra descritte.





Documentazione fotografica istanza condono



Allegati grafici istanza condono



Rilievo fotografico del 09.03.2020

Nota: la sopraelevazione del fabbricato, visibile nella precedente restituzione fotografica, non ha interessato l'immobile oggetto di pignoramento.

Va inoltre segnalato che sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in "*Verde storico*", così normate (*stralcio NTA*):



Art. 20

Netto storico

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati come "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.
3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.
4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

Art. 21

Aree a verde storico, privato e pubblico

1. Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali.
2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche.
3. È ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.
La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, etc.) e nel rispetto di quanto sopra.
4. Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione.





Stralcio PRG

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica)

Infine, stante il disposto dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 che per *“gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”* impone all'Amministrazione di ingiungere al responsabile dell'abuso la relativa demolizione e il ripristino dello status quo ante, per le modifiche sopra descritte, non regolarizzabili in via ordinaria, al successivo punto 12.5 se ne indicano i costi approssimativi per la demolizione ed il ripristino.

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

Alla data del sopralluogo (09.03.2020) l'immobile è occupato dal debitore.

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

Come desunto dalla documentazione urbanistica l'area ricade all'interno della zona *“Verde storico”* del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.



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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

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

I beni pignorati ricadono all'interno di una palazzina per la quale non vi è condominio costituito.

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

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali



impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in zona periferica nord del Comune di Palermo a destinazione prevalente popolare. Sono presenti alcune attività commerciali ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 88,00; la superficie lorda coperta del garage è pari a mq 24,00; la superficie delle corti esterne è complessivamente pari a mq 90,00.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/2 per il garage e ad 1/4 per le corti esterne, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 122,50.



12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.300,00 (milleduecento/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 1.300,00 \times \text{mq } 122,50) = \\ &= \mathbf{\text{€ } 159.250,00 \text{ (centocinquantanovemiladuecentocinquanta/00)}} \end{aligned}$$

12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (C1):

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, per regolarizzare la realizzazione delle tettoie esterne andrà presentata al Comune di Palermo istanza di cui all'art.20 della L.R. 4/2003; per le altre modifiche apportate sono stimati i costi di ripristino. Per le predette attività ed opere si stima una spesa complessiva, comprensiva di oneri, sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 12.000,00 ca. incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al tecnico incaricato.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C2):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 550,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 = \\ &= \text{€ } 159.250,00 - 12.000,00 - 550,00 = \\ &= \text{in € } 146.700,00 \\ &\text{(centoquarantaseimilasettecento/00)} \end{aligned}$$



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

Nessuna

13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 10% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

€ 146.700,00 x 0,90 =

€ 132.030,00

in ct. € 132.000,00

(euro centotrentaduemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 04.08.2022

IL C.T.U.

