

TRIBUNALE DI PALERMO

G. Es. DOTT. ~~CIGI OMAR MODICA~~
PROC N. ~~26/2018~~

PROMOSSO DALLA

NEI CONFRONTI DI

"A1"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA LOTTO 1

(~~IL NOME DEL PROPRIETARIO~~)
APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA FERDINANDO DI GIORGI N. 3, IDENTIFICATO NEL FG 49
DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 1696 SUB 20



¹ Il nominativo dell'esecutato è omissso nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati sensibili



TRIBUNALE DI PALERMO

[REDACTED]
G. ES. DOTT. [REDACTED]

PROCEDIMENTO N. [REDACTED]
R [REDACTED]
[REDACTED]

NEI CONFRONTI DI "A"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 1 - APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VI VIA FERDINANDO DI GIORGI N. 3,
IDENTIFICATO NEL FG 49 DEL N.C.E.U. DI PALERMO P.LLA 1696 SUB 20

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 07 settembre 2020 il Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, formulandomi i quesiti riportati nella "Sezione A" del decreto di nomina, cui rinvio per una puntuale elencazione.

La presente relazione riassume 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 da porre a base d'asta per



l'immobile indicato come **Lotto 1** e riportato al **p.to 7 dell'atto di pignoramento** da cui trae origine la procedura esecutiva n. 26-2020.

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 13.12.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 14.02.2020 ai nn. 1417/946, con il quale è stato sottoposto a pignoramento lo *"... 7) appartamento sito in Palermo, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, articolato tra piano sesto e settimo, a destra salendo la scala, composto al sesto piano da ingresso, salone pari a due vani, due stanze da letto, corridoio, cucina, veranda, camerino, studio e doppi servizi, e al settimo piano due stanze da letto, e un wc bagno, veranda e terrazze esterne, confinante con detta via e con vano scala, in catasto al foglio 49 particella 1696 sub 20 ..."*.

3. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del **"più probabile valore di mercato"**, cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il



suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

Dopo aver determinato il più probabile valore di mercato, con i criteri prima esposti, ho determinato il prezzo da porre a base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni



parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750², in base al quale, se ed in quanto applicabili, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

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;*

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ho ritenuto utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente UNI 10750



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;
- 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 comproprietà condominiali;
-
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri “... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali 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 ...”.*

5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

Preliminarmente ho acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata.

Alla presenza e con l’ausilio del delegato del Custode Giudiziario, in data 19 gennaio 2021 ho effettuato l’accesso sopralluogo, durante il quale ho effettuato i rilievi



metrici e fotografici dell'appartamento staggito.

Ho poi acquisito gli atti di provenienza del bene e, presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Palermo, ho presentato una specifica istanza di accesso atti.

In assenza di riscontro ho sollecitato il Comune e, solamente nell'ottobre 2022, ho potuto effettuare l'accesso agli atti autorizzativi dell'edificio in cui insistono i beni pignorati.

A seguito dell'accesso sopralluogo, avendo rilevato la presenza di alcune difformità, ho effettuato un'ulteriore richiesta di accesso atti all'Ufficio Condono Edilizio.

L'Ufficio Comunale non ha mai riscontrato la mia richiesta di informazioni in merito all'eventuale emissione di un ordine di demolizione del bene.

Con lettera n. 68/21 del 14-18.05.2021 ho chiesto all'Amministratore di Condominio di indicarmi la posizione debitoria dell'esecutato, con riferimento alle quote condominiali di natura ordinaria e straordinaria.

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

6.1 PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento di proprietà del debitore in forza dell'atto di divisione n. 46.837 di rep., rogato dal Notaio Bernardo Puccio il 17.02.1977 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo il 02.03.1977 al n. 3883 e trascritto alla



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il medesimo giorno 2 ai nn. 7777/6486, con il quale ha adottato “... *la seconda quota formata da ... 2) quella porzione dell’area sopra al detto fabbricato [sito in Palermo via Ferdinando Di Giorgi n. 3] che, in posizione, altezza, estensione e livello dal suolo corrisponderà allo spazio che sarà occupato da due appartamenti al sesto piano ...*”.

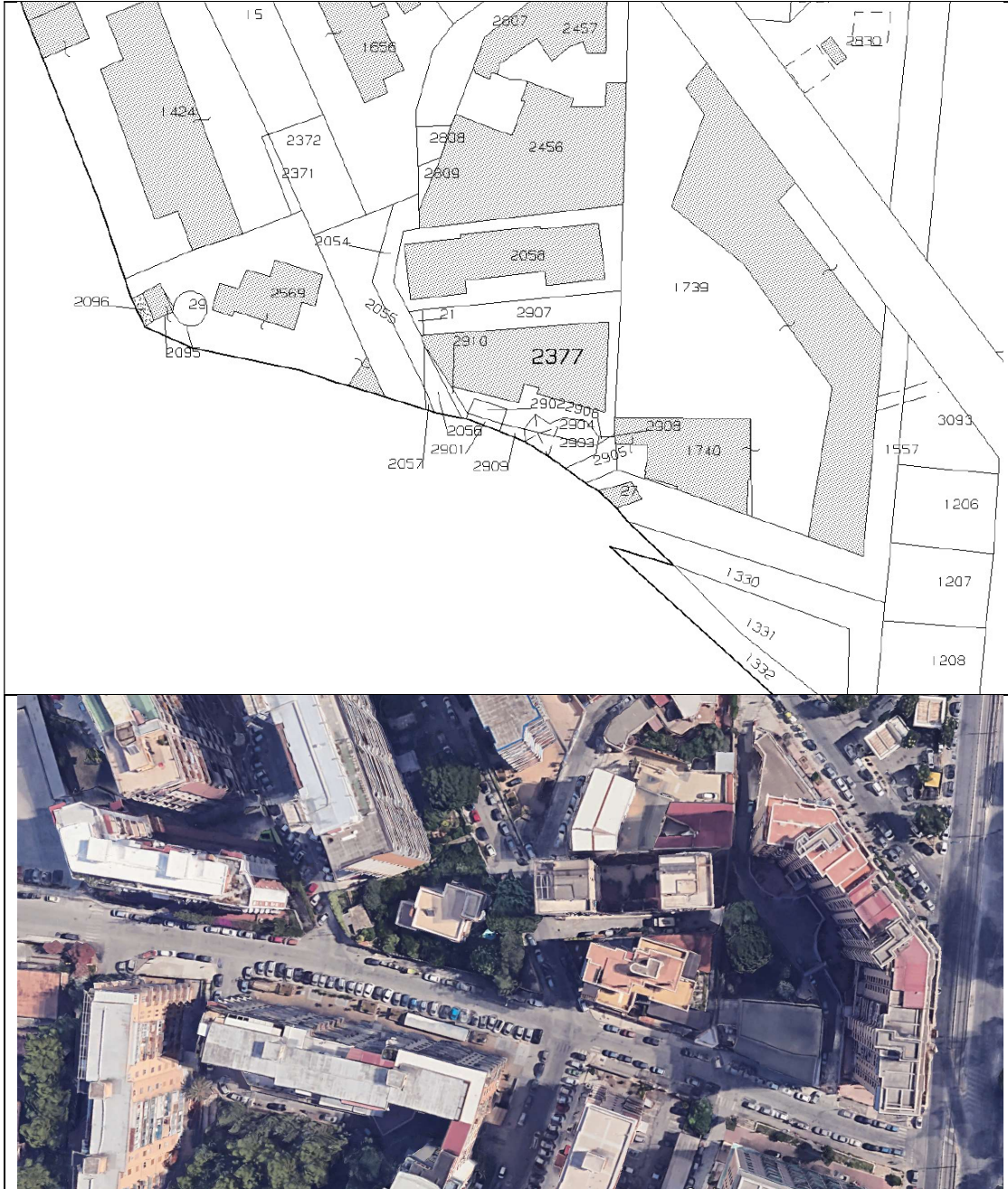
6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che:

- l'**appartamento** oggetto della presente risulta oggi accertato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel **foglio 49**, dalla **particella 1696 sub 20** che identifica un immobile con indirizzo “... *Via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano 6-7 ...*”, classato in categoria A/2 (abitazioni civili), in casse 8^a e con la consistenza pari a 9 vani, una superficie catastale di mq 205 in testa all’esecutato con la “... *proprietà per 1000/1000 ...*”
- il mappale al NCT correlato all’edificio in cui insiste l’immobile, è identificato dalla p.lla 2377 del fg 49 del Catasto Terreni;

(cfr. visura all.to 2, estratto di mappa all.to 3).





6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICAZIONE URBANISTICA

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia del fabbricato in cui insiste l'appartamento pignorato, al sesto-settimo piano, dalle ricerche effettuate è emerso quanto di seguito.

Con la Licenza edilizia n. 646 dell'11.06.1976 (cfr. all.to 4) la Ripartizione Urbanistica di Palermo ha autorizzato le “... opere di variante al progetto originario autorizzato con licenza n. 1420 del 28.09.1961 consistenti nella sopraelevazione del terzo, quarto, quinto, sesto e settimo piano ...” da eseguirsi “... in via Ferdinando Di Giorgi ...”.

Con la Concessione n. 672 del 3.10.1977 (cfr. all.to 5) sono state autorizzate le “... opere di variante al progetto autorizzato ... consistenti nella diversa distribuzione interna ai vari piani ... ed una lieve modifica dei prospetti ...”.

Con il certificato di abitabilità prot 19359 del 7.12.1979 (cfr. all.to 6) è stato dichiarato abitabile, tra gli altri, l'appartamento ubicato al “... sesto piano porta di fronte a destra nel pianerottolo, composto di sala, salone pari a due stanze, tra stanze, cucina, w.c. bagno, un ripostiglio e corridoio di disimpegno ...”.

Con l'istanza prot 9330 del 20.05.1987³ (cfr. all.to 7) il debitore che presentato la domanda di concessione in sanatoria con la quale ha chiesto la regolarizzazione dell'abuso commesso sull'immobile, consistente nell'aver “... chiuso una parte della terrazza di calpestio di piano 7° annessa al proprio appartamento per una superficie netta di mq 20,54 e per una cubatura

³ L'Ufficio non ha reperito il fascicolo cartaceo originale della domanda di sanatoria, ma mi ha fornito in visione una versione digitalizzata dell'istanza, priva degli allegati richiamati tra cui il bollettino relativo al pagamento dell'oblazione;



di mc 77,44 ...”.

L’istanza cartacea non è stata reperita tra gli atti del Comune, ma solamente nell’archivio informatizzato.

La domanda è corredata, oltre che dal modulo relativo alla domanda, della dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa all’epoca ed alla natura dell’abuso.

Non è stato rinvenuto alcun bollettino relativo al pagamento (anche parziale) dell’oblazione, sebbene sia indicato tra i documenti allegati all’istanza presentata.

Non vi sono documenti tecnici a corredo della domanda di condono.

Con l’istanza prot 49252 del 09.12.2004 (cfr. all.to 8) il debitore che presentato la domanda di concessione in sanatoria con la quale ha chiesto la regolarizzazione dell’abuso commesso sull’immobile⁴, consistente nella “... *realizzazione di una chiusura di una porzione di terrazzo al piano settimo con collegamento al piano sottostante con scala in legno con una superficie di 16,00 mq e opere non quantificabili in termini di mq o mc ...”.*

Entrambe le domande di concessione in sanatoria non risultano istruite dall’Ufficio e sono incomplete dal punto di vista documentale.

7. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Come già scritto, in data 19 gennaio 2021, alla presenza del delegato del Custode Giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

⁴ Nell’istanza di condono l’immobile è stato erroneamente identificato con il sub 21, ma le fotografie a corredo della domanda individuano univocamente il bene oggetto di condono come quello identificato con il sub. 20



L'immobile staggito nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione ed indicato al p.to 7 dell'atto di pignoramento è un appartamento identificato catastalmente nel **foglio 49** del N.C.E.U. di Palermo dalla **p.lla 1696 sub. 20**, (cfr. planimetria catastale all.to 9).

L'appartamento è ubicato al sesto piano dell'edificio individuato toponomasticamente dal civico n. 3 della via Ferdinando Di Giorgi, a Palermo.

L'edificio condominiale si sviluppa per sei livelli fuori terra, oltre piano a quota strada e piano 7° (attico) in arretramento e che ricade nella zona periferica ad ovest dell'abitato di Palermo, nel quartiere denominato "Uditore".

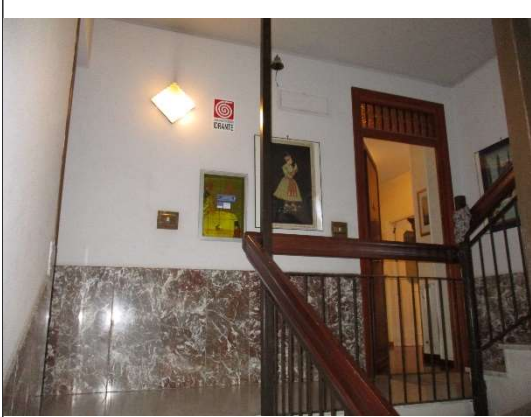
Il fabbricato è servito verticalmente, oltre che una unica scala, anche da un ascensore.

L'abitazione identificata con il sub 20 è quella a destra sbarcando al pianerottolo di sesto piano.

L'ingresso avviene in un primo ambiente disimpegno dal quale si accede, di fronte, ad un soggiorno composto da ambiente doppio servito da un balcone con affaccio su via F. Di Giorgi e, a destra, ad un corridoio che distribuisce alcuni degli ambienti della casa.

In particolare il corridoio distribuisce, a destra, una cucina servita da un piccolo balcone chiuso veranda, un ripostiglio e due servizi w.c.





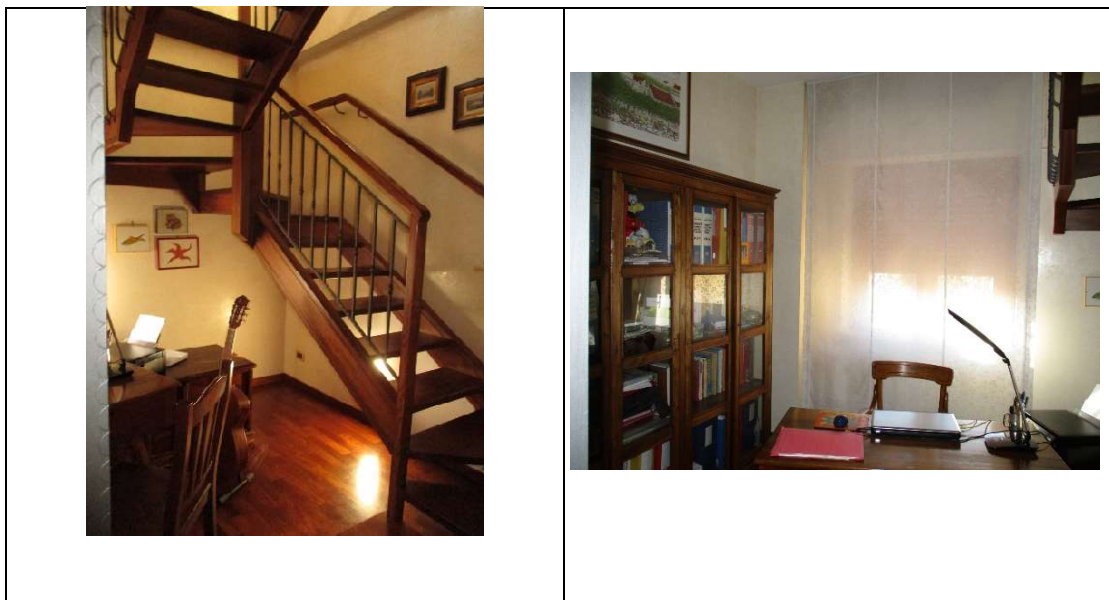


In fondo al corridoio, a sinistra, è presente una camera servita dal medesimo balcone che serve il salone doppio e, a destra, una seconda camera con balcone.





Alla fine del corridoio, di fronte, è ricavato un vano all'interno del quale è installata una scala in legno che collega al piano superiore (oggetto di domanda di concessione in sanatoria).



Il livello di settimo piano è composto da un piccolo soggiorno, dove sbarca la scala, dal quale si accede ad una camera servita da un bagno con doccia ed un piccolo



balcone chiuso a veranda.



Dal soggiorno è altresì possibile accedere, attraverso una porta-finestra, ad una porzione di terrazza di ultimo livello coperta con una struttura in legno e schermata perimetralmente da un graticcio in legno.

La porta-finestra non è rappresentata nei grafici progettuali, non è indicata nella planimetria catastale e la conseguente annessione di parte della terrazza di settimo piano non è supportata da alcun documento tecnico o atto.



Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dell'onere della rimozione dell'infisso che collega alla terrazza, della rimozione della copertura in legno e del ripristino del muro perimetrale.



La pavimentazione dell'immobile è realizzata in listelli di parquet di legno con piastrelle di ceramica di medie dimensioni, con zoccolino battiscopa perimetrale.

Le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco e tinteggiati con idropittura, tranne che



all'interno dei servizi e della cucina, le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia e, per quanto verificabile nel corso del sopralluogo, sono risultati funzionanti; di nessuno degli impianti ho rinvenuto, nei fascicoli edilizi, la certificazione di conformità.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e piastre radianti.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro a lastra singola ed in parte in alluminio, dotati di persiane avvolgibili in pvc in alluminio colore scuro; le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, alla data dell'accesso, era in ordinario stato di manutenzione, senza evidenti situazioni di ammaloramento che potessero ritenersi significative ai fini della valutazione.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi non risulta rappresentato il vano porta-finestra, che collega, al settimo piano, la camera ad una porzione della terrazza a livello.

Dall'esame dei grafici a corredo del progetto ultimo approvato risultano alcune difformità distributive interne al piano sesto (il piano settimo è stato realizzato abusivamente – ed oggetto delle due domande di condono – in sopraelevazione sulla terrazza preesistente) e



risultano chiusi a veranda i balconi di sesto piano (a servizio della cucina) e di settimo piano.

Nella stima del bene ho tenuto conto dell'onere, a carico dell'aggiudicatario, degli oneri per la definizione delle domande di concessione in sanatoria, per la regolarizzazione delle chiusure a veranda dei balconi e per il ripristino delle difformità non regolarizzabili e non oggetto di condono, in conformità con l'autorizzato e con i grafici catastali.

Tra i costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, detratti dal valore di mercato, ho stimato anche quelli necessari per l'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, quelli per le spese tecniche necessarie al completamento dell'iter amministrativo, con la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, e quelle per l'attestazione di prestazione energetica.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso.

L'immobile è oggi libero e nella disponibilità della Custodia.

8. CONCLUSIONI E RISPOSTA AI QUESITI

Con il provvedimento del 07 settembre 2020 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, incaricandomi di effettuare le indagini e gli accertamenti tecnici secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

La presente 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 base d'asta (assunto pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito della procedura esecutiva) dei beni di cui al **p.to 7** dell'atto di pignoramento all'origine della procedura esecutiva n. 26-2020.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:

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

Il diritto reale oggetto di pignoramento è la **piena proprietà** dell'appartamento identificato, nel **foglio 49** del NCEU di Palermo, dalla **p.lla 1696 sub 20**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella titolarità del debitore.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli relativi ai beni di proprietà del debitore.

Il raffronto tra l'ortofoto e la mappa catastale è riportato al paragrafo 6.2 della presente.

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

Il bene indicato come **Lotto 1**, di cui al p.to 7 dell'atto di pignoramento, è un appartamento sito in Palermo, ubicato al sesto e settimo piano dell'edificio con accesso dal



civico n. 3 di Via Ferdinando Di Giorgi a Palermo, identificato, nel fg 49 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 1696 sub 20.

L'immobile è ubicato nella zona periferica ad est della Città, discretamente dotata di servizi e trasporti pubblici.

Con riferimento alle dotazioni condominiali, sulla base di quanto riferito dall'Amministratore Condominiale p.t., il fabbricato è dotato di una riserva idrica ed ex locale caldaia; l'Amministratore ha altresì ritenuto di precisare che “... i 5/6 posti auto presenti non risultano condominiali ...”.

L'appartamento si affaccia sulla via F. Di Giorgi, sulla via A. Graf e sul retrospetto condominiale, mentre confina, per il quarto lato, con l'altro appartamento oggetto della procedura esecutiva. (sub. 21).

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa mq 198 circa, dei quali mq 150 circa relativi alla superficie coperta del piano sesto, mq 3 circa relativi alla superficie commerciale del balcone verandato di piano sesto (calcolati con una incidenza del 60% rispetto alla superficie reale), mq 6 circa relativi alla superficie commerciale dei balconi di piano sesto (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale), mq 36 circa relativi alla superficie coperta del piano settimo, mq 1,50 circa relativi alla superficie commerciale del balcone verandato di piano settimo (calcolati con una incidenza del 60% rispetto alla superficie reale) e mq 1,50 circa relativi alla superficie commerciale dei balconi di



piano sesto (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale).

Nel corso delle operazioni di consulenza non mi è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento, il cui costo è stimabile in € 200,00.

Le fotografie degli immobili sono allegate alla presente, unitamente alle planimetrie catastali ed allo stralcio dei grafici del progetto autorizzato.

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

Il bene indicato come **Lotto 1**, di cui al p.to 7 dell'atto di pignoramento, è un appartamento sito in Palermo, ubicato al sesto-settimo piano dell'edificio con accesso dal civico n. 3 di via Francesco Di Giorgi, identificato, nel fg 49 del NCEU di Palermo, dalla p.lla 1696 sub 20.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli riportati nelle visure estratte dall'Agenzia delle Entrate.

Le difformità riscontrate all'esito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi ed il progetto approvato sono riportate in dettaglio nel paragrafo 7 della presente.

Nella stima del valore da porre a base d'asta ho tenuto conto dei costi per la regolarizzazione/ripristino delle difformità e per l'ottenimento delle certificazioni finali.



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

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano 6 e 7, composto da cucina-pranzo, due camere, due w.c., con cantina di pertinenza posta al piano scantinato, e posto auto scoperto.

L'appartamento confina con altra unità immobiliare identificata dal sub 30 (int. 9), con corpo scala e con area esterna condominiale da due lati ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 49, p.lla 1696 sub 20; lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale e da quanto autorizzato. L'immobile è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n. 646 dell'11.06.1976 e della concessione in variante n. 672 del 3.10.1977. Ad ultimazione della costruzione è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot 19359 del 7.12.1979. Successivamente, per la regolarizzazione di abusi commessi, è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria prot 9330 del 20.05.1987 e, in ultimo, la domanda di concessione in sanatoria prot 49252 del 09.12.2004; le pratiche di condono risultano ancora incomplete.

PREZZO BASE € 320.000,00;

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

Il bene è pervenuto al debitore per averlo adottato in forza dell'atto di divisione n.



46.837 di rep., rogato dal Notaio Bernardo Puccio il 17.02.1977, registrato a Palermo il 02.03.1977 al n. 3883 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il medesimo giorno 2 ai nn. 7777/6486; l'atto di provenienza è allegato alla presente.

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

Il bene di cui Lotto 1 fanno parte di un edificio realizzato in forza della Licenza edilizia n. 646 dell'11.06.1976 e della concessione in variante n. 672 del 3.10.1977. Ad ultimazione della costruzione è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot 19359 del 7.12.1979. Successivamente, per la regolarizzazione di abusi commessi all'interno dell'appartamento, è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria prot. 9330 del 20.05.1987 e, in ultimo, la domanda di concessione in sanatoria prot. 49252 del 09.12.2004; le pratiche di condono risultano ancora incomplete.

Il bene, come riportato nel paragrafo precedente, presenta difformità rispetto a quanto riportato nei grafici allegati al titolo edilizio ed alla planimetria catastale aggiornata.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile è libero e nella disponibilità della Custodia.

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



Dall'esame della documentazione in atti non risultano trascrizioni relative ad ulteriori procedure esecutive né trascrizioni di domande giudiziali civili relativi al bene pignorato.

Con riferimento al regolamento condominiale, sebbene lo scrivente ne abbia chiesto copia all'Amministratore di Condominio, nulla mi è stato trasmesso.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Le informazioni relative alle spese di gestione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile, comprese le quote non pagate, comunicate dall'Amministratore di condominio, sono allegate alla presente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'appartamento in argomento, ubicato al sesto e settimo piano dell'edificio



identificato toponomasticamente dal civico n. 3 di via Ferdinando Di Giorgi a Palermo, ricade nella zona periferica dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale e commerciale, discretamente dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo ha destato un modesto interesse per il mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750-2005, possono farsi le seguenti valutazioni:

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]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in stasi]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- *anno di costruzione;* [anno di ultimazione 1977]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [ordinario/ordinaria]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [sesto-settimo/ottima/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi dati di seguito]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [buona]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [completi-privi di certificazione]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze ...;* [nessuna]
-
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...”* [residenziale/buona].



Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005 e dal DPR 138/98, ho determinato la superficie commerciale dell'immobile, che è risultata pari a circa mq 198 circa, dei quali mq 150 circa relativi alla superficie coperta del piano sesto, mq 3 circa relativi alla superficie commerciale del balcone verandato di piano sesto (calcolati con una incidenza del 60% rispetto alla superficie reale), mq 6 circa relativi alla superficie commerciale dei balconi di piano sesto (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale), mq 36 circa relativi alla superficie coperta del piano settimo, mq 1,50 circa relativi alla superficie commerciale del balcone verandato di piano settimo (calcolati con una incidenza del 60% rispetto alla superficie reale) e mq 1,50 circa relativi alla superficie commerciale dei balconi di piano sesto (calcolati con una incidenza del 25% rispetto alla superficie reale).

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita⁵ di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione comparabile con l'immobile staggito.

Nella tabella seguente ho riportato alcuni degli annunci immobiliari consultati, riportando i dati di riferimento più significativi

Agenzia	via	piano	sup.	prezzo richiesto	€/mq
ALMA	di giorgi	4	156	249 000,00 €	1 596,15 €

⁵ Per ciò che attiene le valutazioni espone nelle "proposte di vendita" ho tenuto conto della riduzione fisiologica durante la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, stimabile in circa il 10%-15%.



Unica	regione siciliana	6	170	320 000,00 €	1 882,35 €
Auteri	regione siciliana	1	179	235 000,00 €	1 312,85 €
ElleCi	gambara	1	114	165 000,00 €	1 447,37 €
ReHome	uditore	1	181	220 000,00 €	1 215,47 €
Errebicasa	telesino	3	167	259 000,00 €	1 550,90 €
				Media tot	1 500,85 €

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del complesso immobiliare), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁶, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq 198 x €/mq 1.750,00⁷ x 0,95⁸ - € 10.000,00⁹] € **320.000,00**.in c.t.

⁶ I prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti nella fascia periferica del Comune di Palermo, in zona Da Vinci – Uditore, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da € 1.150,00 a € 1.500,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo secondo semestre 2023; nel 2024 il Borsino Immobiliare, per abitazioni civili in buono stato, ha pubblicato quotazione comprese in un intervallo che va da €/mq 1.155,00 ad €/mq 1.660,00 circa;

⁷ Nella scelta del parametro, superiore del 10% rispetto ai massimi rilevati dall'OMI, ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, del livello di piano, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive, dell'offerta immobiliare rilevata dalle indagini di mercato e dei prezzi di vendita proposti dagli operatori economici del settore;

⁸ Coefficiente riduttivo per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva

⁹ Costo stimato per la regolarizzazione delle difformità accertate, la definizione delle domande di condono, l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, l'ottenimento della certificazione di abitabilità, oneri/sanzioni e le spese tecniche;



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

Il bene che compone il Lotto 1 è stato pignorato per intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La certificazione di stato civile ed il certificato di stato di famiglia del debitore sono allegati alla presente.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 28 Maggio 2024

L'esperto
(ing. Marco D'Addelfio)

