

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione Immobiliare civile n.336/2020 +428/2021+180/2023 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto R-** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenzapag.12
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 16
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.18
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.24
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.26
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.27
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.28
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.32
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.37

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.41
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.41
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.41
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.42
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.60

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXXXXXX e avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:

a) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

a.1) la Piena proprietà per 4/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07;

a.2) la Piena proprietà per 4/12 del terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

b) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

b.1) - Piena proprietà di 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P.NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

b.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

c.1.) - Piena proprietà per 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

c.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c.3) -la piena proprietà per 4/5 dell'immobile per civile abitazione in Palermo via F.Crispi n.72 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 123, p.lla 211 sub 25 cat. A/2 classe 3 cons. 7 vani, RC € 524,40;

c.4) -piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20;

d) XX

d.1) -piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Nicolò Machiavelli n.19 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 710 sub 36 cat. A/3 classe 6 cons. 5,5 vani, RC € 312,46;

d.2) - piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;

d.3)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 31 cat. C/6 classe 8 cons. 40 mq, RC € 84,70;

d.4) - piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 33 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

d.5)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 37 cat. C/2 classe 11 cons. 9 mq, RC € 40,23;

d.6)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 38 cat. C/2 classe 11 cons. 5 mq, RC € 10,33;

d.7)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 950 sub 19 cat. C/2 classe 8 cons. 13 mq, RC € 26,86;

d.8)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 26 cat. C/6 classe 8 cons. 23 mq, RC € 48,70;

d.9)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 36 cat. C/2 classe 8 cons. 9 mq, RC € 18,59;

d.10)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 5 cat. C/6 classe 8 cons. 22 mq, RC € 46,58;

d.11)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 7 cat. C/6 classe 8 cons. 20 mq, RC € 42,35;

d.12)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 25 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

Venivano altresì depositate per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Atto di pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 30/12/2020 il legale del precedente XXXXXXXXXXXX avv. Antonio XXXXXXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita dei beni pignorati.

In data 08/01/2021 il legale del precedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data 25/02/2021 il legale del precedente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2° comma CPC a firma del notaio XXXXXXXXXXXX di Trapani del 23/02/2021.

In data 09/12/2021 l'Ill.mo sig. G.es dott.ssa I XXXXXXXXXXXX disponeva la riunione del procedimento in epigrafe con la Procedura esecutiva immobiliare Rg 428/2021, riguardante unità immobiliare di proprietà XXXXXXXXXXXX sito in Palermo via Onorato 5. In merito alla procedura riunita Rg 428/2021, si evince scaturire da Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440 il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF L XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

a) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -Piena proprietà per 4/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39;

b) XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

b.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 cat.A/2 5 R.C. € 671,39;

c) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

c.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2 5 R.C. € 671,39.

Con **Decreto del 03/09/2021** il G.ES dott.ssa XXXXXXXXXXXX nominava il sottoscritto XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria. In pari data il G.ES dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv. XXXXXXXXXXXX. In data 06/09/2021 il sottoscritto inoltra **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria.**

Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.ES entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.ES conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 30/03/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX cod. fisc: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX giusta sentenza n.2378/2020 emessa il 21 luglio 2020 e pubblicata in data 23 luglio 2020, resa nell'ambito del giudizio R.G. n. 9375/2015, dal Tribunale di Palermo III sezione civile munito di formula esecutiva rilasciata in data 9 febbraio 2021

In data 07/09/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) di contrada S. Onofrio, Trabia (PA), giusta decreto ingiuntivo n.1211/2021 del Giudice di Pace di Palermo (R.G.3709/2021) munito di formula esecutiva con provvedimento del 14.07.2021

In data 10/09/2021 si costituiva in giudizio nella Procedura in epigrafe l'avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX In data 01/02/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe l'Agenzia delle Entrate Riscossione di un credito;

in data 16/03/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe la banca INTESA SANPAOLO spa.

In data 15 marzo 2022 l'Ill.mo sig. G.Es a seguito di esame dei moduli di controllo documentazione e di deposito di atti integrativi da parte del ricorrente, così disponeva in particolare a riguardo del bene sito in Palermo via Antonio Veneziano 71: *"...ritenuto che con riferimento all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 identificato nel Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, p.lla 1097, subalterno 2*

*(lett. D2 della relazione ipocatastale) non risulta depositata né l'accettazione dell'eredità di
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (deceduta il 09.12.2000 XXXXXXXXXXXXX
(deceduta il 23.02.2001) e di XXXXXXXXXXXXX deceduta il 05.06.2002) in favore dei
danti causa del debitore esecutato né una documentazione idonea che permetta di offrire un
attendibile indizio documentale sulla ricostruzione ventennale del dominio; ritenuto, quindi,
che emerge (anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della
conseguente inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni successive all'acquisto non trascritto)
la necessità che il creditore procedente integri la storia del dominio, documentando la
trascrizione dell'accettazione espressa di detta eredità (eventualmente previo esperimento
dell'azione ex art. 481 c.c.), o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648
c. 3 c.c.), nonché le eventuali trascrizioni intervenute, nelle more, tra la trascrizione del
pignoramento e la trascrizione della accettazione; ritenuto, infatti, che affinché la vendita
giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto
dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore,
come può evincersi dall'art. 2910 cod. civ., che contempla i poteri espropriativi del creditore
in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740
cod. civ.; ritenuto che le considerazioni sopra esposte risultano recentemente avallate dai
più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. n. 15597/2019) la
quale ha avuto modi di precisare, in un caso analogo, che «In tema di espropriazione forzata
immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita
forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il
bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di*

trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, cod. proc. civ., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo»; ritenuto che è necessario, nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte eseguita - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione".

In data **13 maggio 2022** l'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore procedente limitatamente all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 cl.6, rilevato che vi sono creditori intervenuti nella Procedura, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX di contrada S.Onofrio in Trabia, nonché Intesa Sanpaolo spa, assegnava termine di giorni 10 ai creditori intervenuti per surrogarsi al procedente,

avvertendo in difetto della improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente al predetto bene.

Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per le quali sono state inoltrate alcune istanze di proroga per il deposito della CTU concesse dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separate istanze agli atti della Procedura.

Successivamente il creditore procedente promuoveva ulteriore procedura esecutiva immobiliare incardinata al **RG 180/2023** per riammettere alla stima e alla vendita l'immobile di via A. Veneziano 71, già pignorato nella procedura RG 336/2020, atteso che veniva eseguito a favore del creditore procedente contro **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** gravante sul bene in questione il **Pignoramento del 11/04/2023 rep. 1993 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Palermo il 27/04/2023 nn.20429/16354.**

In data **28 aprile 2023** l'Ill.mo sig. G.Es dott.ssa Valentina Imperiale disponeva la riunione del procedimento *de quo* con la procedura RG 336/2020 onerando "il creditore procedente di depositare l'istanza di vendita e la relazione notarile ex art. 567 c.p.c. secondo i termini previsti dal codice rito e dalla normativa vigente con riferimento al bene sopra descritto, in mancanza delle quali non si potrà provvedere ad incaricare gli Ausiliari di effettuare le attività propedeutiche per la redazione del modulo di controllo e si provvederà a dichiarare l'improseguibilità parziale della procedura esecutiva"; assegnando al creditore termine di giorni 30 per il deposito della relazione notarile.

CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma

c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell’incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, a seguito di richiamo dell’Ill.mo sig. G.es del 28 aprile 2023, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell’esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l’ubicazione dei beni oggetto di pignoramento.

Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della “completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”. Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ossia atto di compravendita in notaio
XXXXXXXXXXXX rep.139643 del 24/02/2003 da potere di XXXXXXXXXXXX per
6/36, Iride XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

In data **17 dicembre 2021** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e planimetria catastale aggiornate** dei beni oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1).

In data **26 giugno 2023** depositava **modulo di controllo documentazione** del fascicolo della procedura a firma congiunta con l'avv. XXXXXXXXXXXX Custode giudiziario. Per il bene oggetto della presente relazione di stima (Lotto R) il sottoscritto ha inoltre espletato la seguente ulteriore attività:

In data **20 dicembre 2021** il sottoscritto ritirava presso lo studio del notaio XXXXXXXXXXXX copia dell'atto di compravendita del 24 febbraio 2003 rep. 139643 trascritto a Palermo il 26/02/2003 al n.8051/5924 (vedi allegato 4).

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento **sito in Palermo via Antonio Veneziano 71 piano terra** fu eseguito il giorno mercoledì **13 settembre 2023** giusta data concordata con la custodia giudiziaria e comunicata alla parte esecutata alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXXXXXXX o.

Così dal verbale di sopralluogo: *".. sui luoghi è presente la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX che si dichiara affittuaria dell'immobile ad uso commerciale giusta contratto stipulato l'08/08/2003 con scadenza prevista 2027, registrato il 25 febbraio 2004 per 1800 € annui /150 mensili (6 + 6). Infatti come anche constatato in sede di presente sopralluogo si evidenzia che i locali sono occupati da merce rispondente ad abiti e accessori da sartoria. L'appartamento viene visionato con la scorta della planimetria catastale*

in proprio possesso sulla base della quale si verifica una generale corrispondenza ai luoghi tranne che per modifiche interne inerenti la rimozione del tramezzo divisorio tra ingresso locale attiguo e modifiche aperture tra i due saloni. Lo stato d'uso è generalmente buono tranne per esiti esiti di infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita presenti al corridoio e in altri vani che il sottoscritto rileva e fotografa in separati fogli. Non è presente impianto riscaldamento; è presente una boiler elettrico per acqua sanitaria e 4 condizionatori. Il contratto di affitto viene visionato dal custode giudiziario e acquisito dal medesimo tramite riproduzione fotografica. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX riferisce in merito al condominio che è costituito e paga circa 20/30 € mensili; i pagamenti sono regolari fino ad oggi. Il sottoscritto chiede alla signora XXXXXXXXXXXX il nominativo dell'amministratore del condominio; la signora XXXXXXXXXXXX si ricorda che si chiama XXXXXXXXXXXX: fornirà dati più precisi al custode giudiziario. In merito lo stato d'uso riferisce che si riferisce con specifico riferimento a bagno e cucina, a lavori di ella intrapresi intorno al 2005. LCS. (vedi allegati sub 2).

In data **15 settembre 2023** il sottoscritto inoltrava a mezzo mail all'amministratore condominiale pro tempore studio XXXXXXXXXXXX del condominio di via A.Veneziano 71 (v. allegato 11): - *documentazione inerente le spese condominiali, con specifico riferimento a: 1) -attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere; in caso di morosità si richiede per il bene su indicato: 1.a)-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia*

(condominio,. acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle); 2)-un prospetto che indichi per il bene in esame, l'ammontare delle spese mensili di ordinaria amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc 3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/onere straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento. 4) -bilancio condominiale ultimo approvato; 5) -regolamento condominiale 6)-tabelle millesimali ; 7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.

In data **11 ottobre 2023** il sottoscritto riceveva da parte dell'amministrazione, documentazione inerente il condominio consistente in "Esercizi ordinari (2020-2021-2022)", Verbale assembleare del 18/07/2023, situazione quote scadute inerenti l'appartamento in esame per gli esercizi al 31/12/2022 e fino al 01/10/2023 per € 7.693,27 (vedi allegato 11); non altro.

Il sottoscritto procedeva quindi all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'ispezione presso altri pubblici uffici (- Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.

CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione

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

Oggetto di Pignoramento Immobiliare del 11/04/2023 rep. 1993 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Palermo il 27/04/2023 nn.20429/16354 contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX è la

- piena proprietà dell’immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;

Il diritto reale di piena proprietà in favore del debitore XXXXXXXXXXXX deriva da atto di compravendita del 24 febbraio 2003 rep.139643 racc. 13057 da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per 6/36, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in ragione di 2/36 ciascuno XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in ragione di 1/36 ciascuno, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in ragione di 1/36 ciascuno; ai quali era pervenuto per successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX apertasi il 09/12/2000; al solo XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in parte ance per successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX apertasi il 23/02/2001 registrata a Palermo il 31/05/2001 ed anche in parte per successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX apertasi il 07/12/2002 registrata a Palermo il 11/02/2003.

L’**intestazione catastale del bene pignorato** in capo alla ditta esecutata è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile

ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1). Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello, scala e interno, del maggiore edificio di pertinenza** (vedi visura allegato 3.1).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 51) –

bene. Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato “l’opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato”.

Nello specifico il bene pignorato ***piena proprietà dell’immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;*** assume l’identificativo di lotto **R)**

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

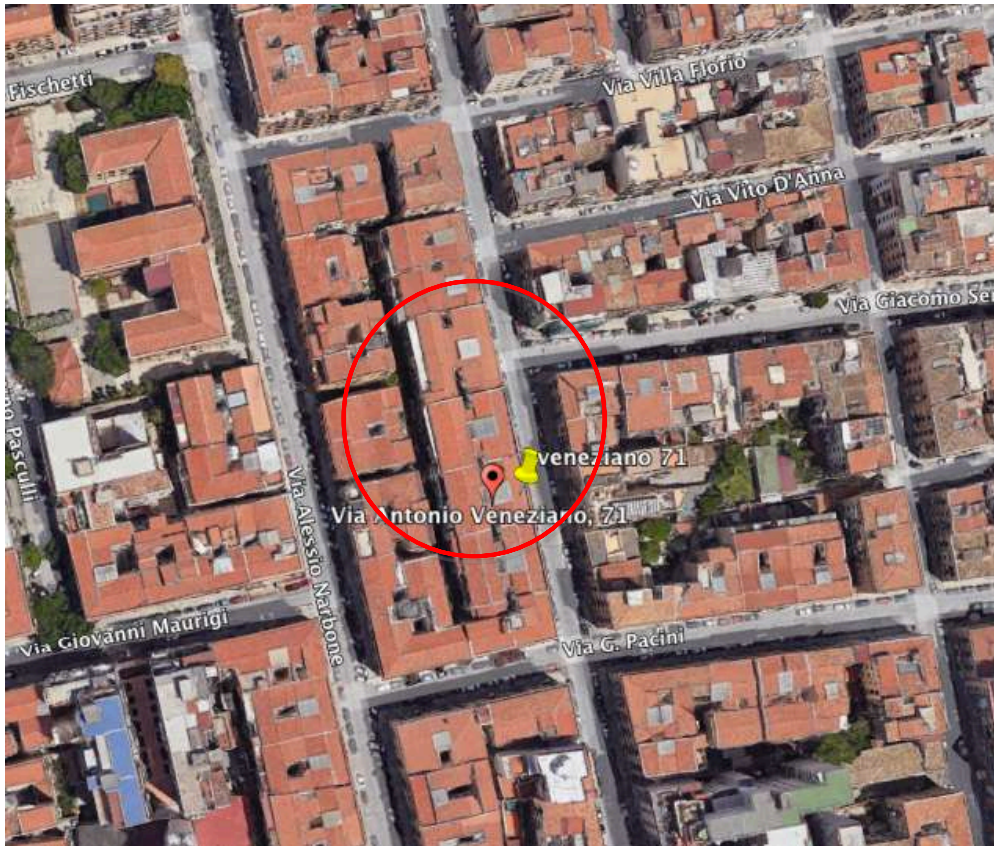
LOTTO R)- *piena proprietà dell’immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;*

-ubicazione – L’immobile pignorato è sito in zona centrale del comune di Palermo quartiere Zisa limitrofa al centro storico cittadino.

La via Antonio Veneziano è un’arteria viaria secondaria di traffico cittadino di un comparto che comprende come sedi viarie principali corso Camillo Finocchiaro Aprile, via Dante. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XIX secolo frammista a edilizia post-bellica, edifici residenziali multipiano in Calcestruzzo di cemento armato.

Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio. L’immobile pignorato è

sito a piano rialzato del maggiore fabbricato in cinque elevazioni fuori terra
destinato ad abitazioni che costituisce l'isolato



-Vista aerea con indicazione del maggiore fabbricato del bene pignorato-

compreso tra via Antonio Veneziano, via Villa Florio, via Alessio Narbone, via
Giovanni Pacini.

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina a ovest con atrio interno e
altre unità immobiliari, a nord e sud con altre unità immobiliari, a est con la sede
stradale di via Antonio Veneziano (vedi rilievo sub 6, planimetria catastale sub 3.2).

- Attestato di prestazione energetica (APE):

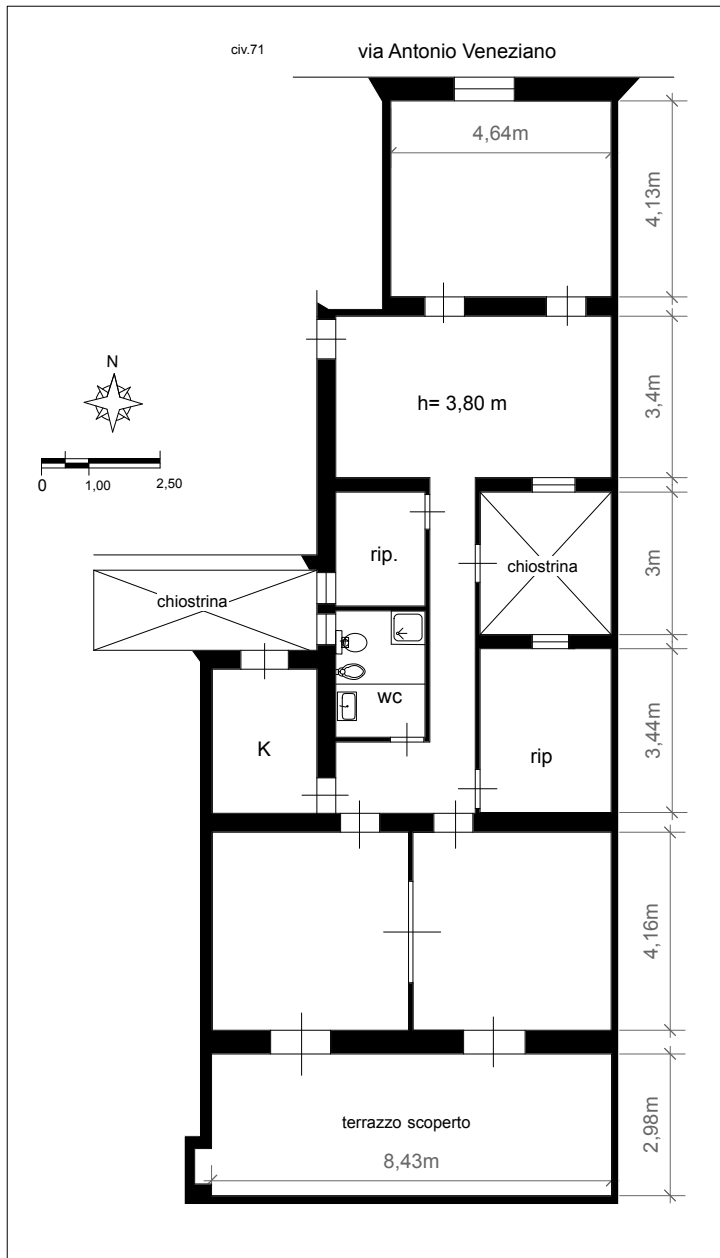
L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica – così come verificato da visura presso il Catasto energetico fabbricati della regione Sicilia- (vedi allegato 10).

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 13 settembre 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'appartamento si sviluppa su unico livello –terra- avente accesso dal civ.71 di via Antonio Veneziano, entrando nell'androne condominiale a sinistra (vedi allegati 3.2, 6). Si compone di ingresso, disimpegno, cucina, vano su esposizione principale, servizio igienico, soggiorno pari a due vani su esposizione secondaria, due ripostigli, terrazzo scoperto su atrio interno comune (vedi planimetria sub 6, foto allegato 7).

Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica o marmette, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi all.8 foto n.4/28). Gli infissi esterni sono in alluminio o legno dotati di persiane e scurettili; gli infissi interni in legno (vedi all. 8 foto n.1,2,8,9,13,15,16,19,21/23). Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. Da segnalare, come rilevato al sopralluogo del 13/09/2023 la presenza di *esiti esiti di infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita presenti al corridoio e in altri vani che il sottoscritto rileva e fotografa in separati fogli.* (vedi all. 2, allegato 8 foton.24/28).

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione.



-rilievo dell'appartamento in esame (13/09/2023)-



viste dell'immobile: prospetto edificio; interni (ingresso, corridoio, vani, cucina, WC, terrazzo)

Non è presente impianto di riscaldamento; è presente una boiler elettrico per acqua sanitaria e 4 condizionatori. L'immobile non è provvisto di pertinenze.

-calcolo superficie commerciale

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*.

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di

consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale.

La superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998 tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito** che si assume a sua volta coincidente con la consistenza rilevabile dalla planimetria catastale; secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano terra: mq 138,00

-terrazzo scoperto: $\text{mq } 25 \times 30\% + 3,00 \times 0,10 =$ mq 7,80

sommano: mq 145,80

somma **superficie commerciale: mq 145,80.**

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

Del bene pignorato - *piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra*; identificato come lotto R)- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

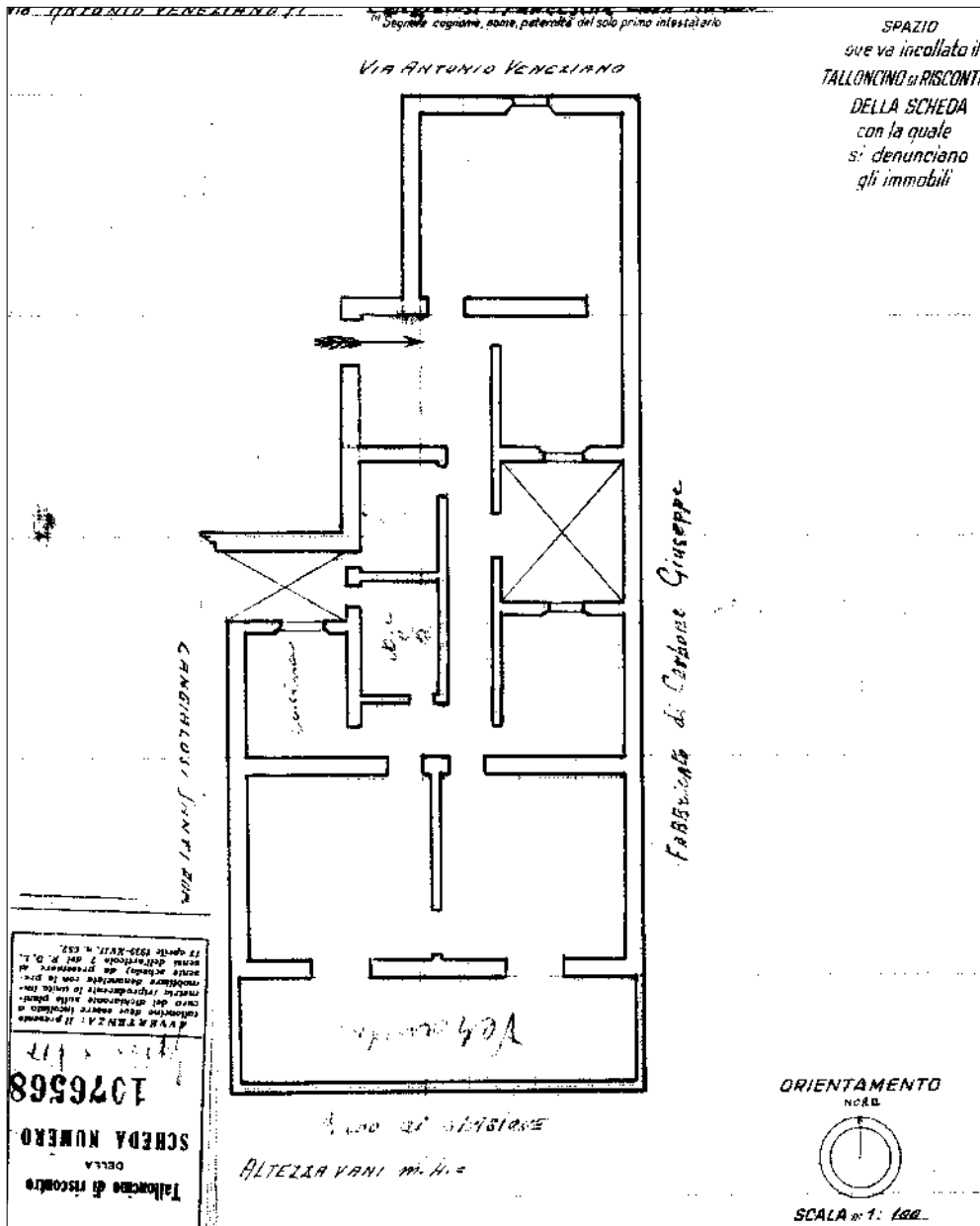
L'appartamento è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà (vedi all. 3.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertandone la costituzione con **denuncia del 12 ottobre 1939** (vedi planimetria sub 3.2); la **planimetria catastale è tuttora vigente.**

Rispetto a questa, da rilievo diretto in loco, si rilevano le seguenti **DIFFORMITÀ SOSTANZIALI** (vedi allegato 7):

-diversa distribuzione spazi interni per rimozione parete divisoria tra ingresso e camera attigua; modifica aperture tra i due vani prospicienti il terrazzo scoperto;

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che l'esecuzione della relativa necessaria variazione catastale (tramite DOCFA) per aggiornamento,



- planimetria catastale del bene all'impianto-

sia da effettuarsi ad avvenuta regolarizzazione edilizia delle difformità su esplicitate;
e la cui spesa presunta (DOCFA) viene detratta dal valore di stima, così come
descritto al successivo paragrafo 6.

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

LOTTO R): - piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90

Unità immobiliare ad uso residenziale censita in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), sita a piano rialzato di edificio plurifamiliare in 5 piani f.t. con accesso dal civ.71 di via Antonio Veneziano in Palermo. Disimpegnato da scala comune salendo a sinistra, l'appartamento si sviluppa su unico livello e si compone di ingresso, disimpegno, cucina, un vano su esposizione principale, servizio igienico, soggiorno pari a due vani su esposizione secondaria, due ripostigli, terrazzo scoperto su atrio interno comune. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica o marmette, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno o alluminio dotati di persiane; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono a meno della presenza di esiti esiti di infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita presenti nel corridoio e in altri vani. Presenti impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione.

In merito alla verifica della regolarità urbanistica, si rileva la sostanziale conformità alle norme urbanistico-edilizie essendo il maggiore fabbricato di pertinenza realizzato in epoca antecedente al 1942 (l'appartamento è accatastato il 12/10/1939); sia pertanto alla prima legge urbanistica italiana che sancisce il regime

della “licenza edilizia” per la edificabilità dei suoli (L.n. 1150 del 17/08/1942) che al primo strumento urbanistico del comune di Palermo (Piano regolatore generale adottato con delibera consiliare 20/11/1959 n.458 e approvato con D.P.R.S n.110/A del 28/06/1962). Rispetto allo stato di fatto assentito urbanisticamente descritto nella planimetria catastale si evidenziano tuttavia alcune difformità sostanziali consistenti nella diversa distribuzione spazi interni, regolarizzabili a parere del sottoscritto tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell’art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell’art.6 DPR 380/2001 e successiva variazione per aggiornamento catastale (DOCFA) i cui presunti costi sono detratti dal valore di stima ai fini della determinazione del più probabile valore venale.

Valore immobile: 1/1: € 140.000,00

VALORE LOTTO R)- PREZZO BASE D’ASTA: euro € 124.000,00

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e l’archivio notarile distrettuale di Palermo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il **diritto reale di piena proprietà** in favore del debitore sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deriva da atto di compravendita in notaio Vito SPEDALE rep.139643 del 24/02/2003 trascritto a Palermo il 26/02/2003 ai nn.8051/5924 (vedi allegato) da potere XXXXXXXXXXXX per 6/36, XXXXXXXXXXXX,

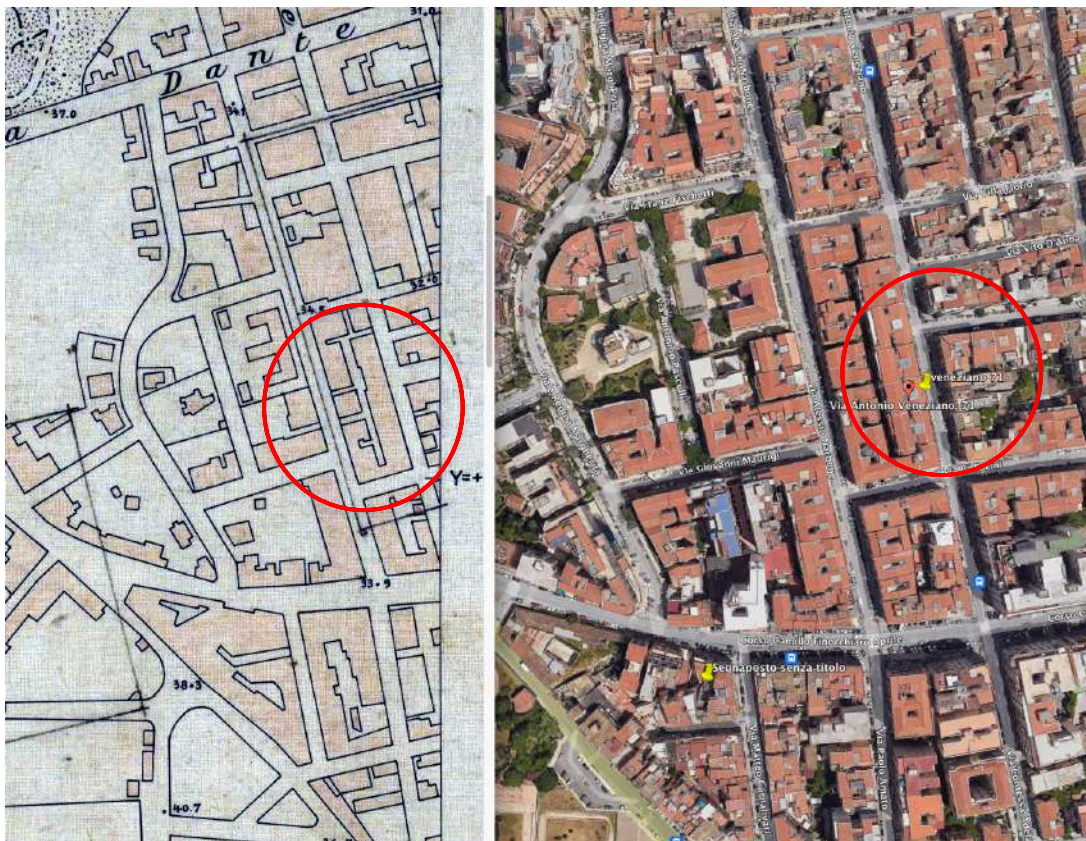
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in ragione di 2/36 ciascuno,
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in ragione di 2/36 ciascuno,
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX o, in ragione di 1/36 ciascuno,
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in ragione di
1/36 ciascuno (vedi all.4) ai quali era pervenuto per successione di XXXXXXXXXXXX
apertasi il 09/12/2000; al solo XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in parte ance per
successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX apertasi il 23/02/2001 registrata a
Palermo il 31/05/2001 ed anche in parte per successione di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX apertasi il 07/12/2002 registrata a Palermo il 11/02/2003.

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

Sulla base di analisi dei luoghi e sulla scorta di indagini comparate effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agazia delle Entrate (ex Agazia del Territorio) risulta che il bene LOTTO R) la sostanziale conformità rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia, pur con talune difformità, secondo le seguenti specifiche accezioni.

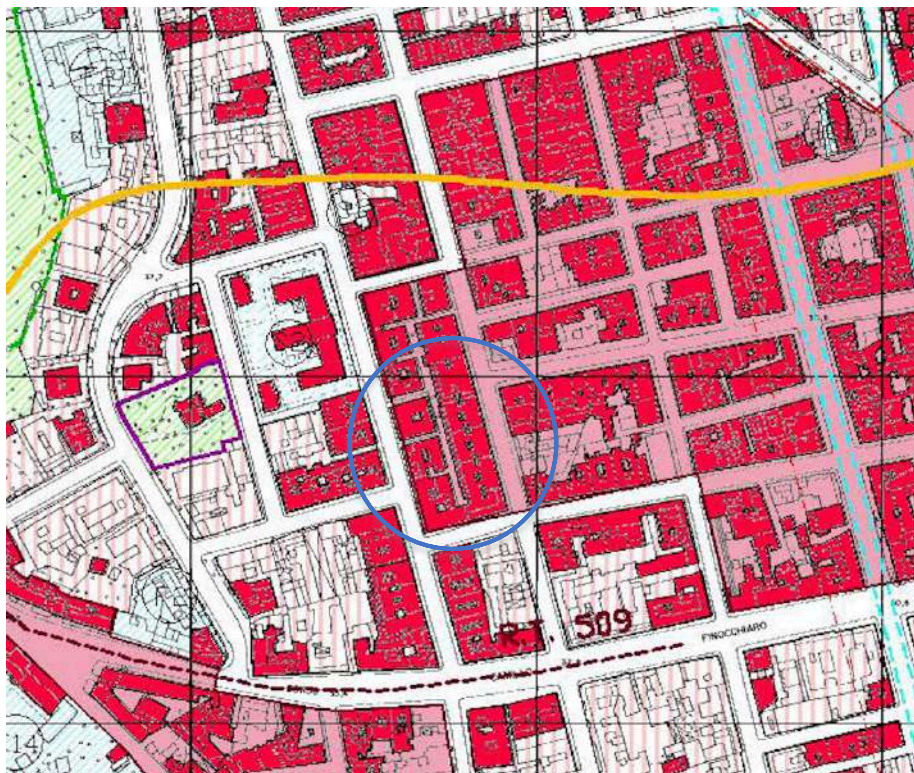
Circa l'epoca di costruzione si rileva che l'appartamento in esame è certamente antecedente al 1939 essendo stato dichiarato in **catasto con scheda n.10765685 del 12 ottobre 1939** (attualmente vigente) sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale a meno di alcune variazioni interne. L'immobile rientra in un fabbricato individuato nella Tavola 10 del rilievo della soc. An. Ottico Meccanica Italiana e

Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) del 1935/37; la regolarità urbanistica del manufatto è attestata a tal punto dall'epoca di costruzione, antecedente sia alla prima legge urbanistica italiana che sancisce il regime della "licenza edilizia" per la edificabilità dei suoli (L.n. 1150 del 17/08/1942) che al primo strumento urbanistico del comune di Palermo (Piano regolatore generale adottato con delibera consiliare 20/11/1959 n.458 e approvato con D.P.R.S n.110/A del 28/06/1962).



-isolato di pertinenza: a sx rilievo O.M.I.R.A.foglio 10- a dx aerofoto attuale-

Ai sensi del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il maggiore fabbricato è classificato, coerentemente con quanto discusso, come edilizia in linea in ZTO A2 "tessuti urbani storici", che *"comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"* inquadrata nella tav.5011 P2A e

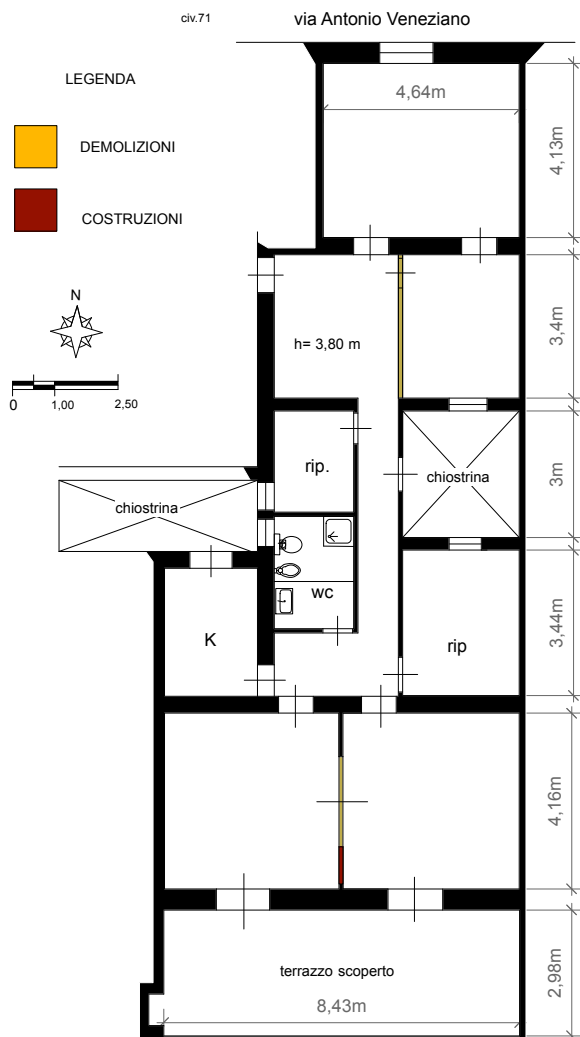


A2 Tessuti urbani storici

-Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

P2B. Normate dagli articoli 5, 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

Da confronto con la planimetria catastale su citata, che rappresenta lo stato urbanisticamente assentito, il rilievo dei luoghi permette di appurare le seguenti difformità sostanziali : *-diversa distribuzione spazi interni per rimozione parete divisoria tra ingresso e camera attigua; modifica aperture tra i due vani prospicienti il terrazzo scoperto;*



-sintesi delle difformità edilizio-catastali-

Le difformità in narrativa rientranti nella casistica delle c.d. opere interne sono regolarizzabili oggi a parere del sottoscritto, tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) diritti istruttori (€ 100,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; al costo complessivo presunto di per tale regolarizzazione è stimato in € 2.000,00.

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto a 2.000,00. Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 13 settembre 2023 era occupato e utilizzato da terzo soggetto, locatario dell'immobile, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che al sopralluogo del 13 settembre 2023 *si dichiarava "affittuaria dell'immobile ad uso commerciale giusta contratto stipulato l'08/08/2003 con scadenza prevista 2027, registrato il 25 febbraio 2004 per 1800 € annui /150 mensili (6 + 6)"* (vedi verbale in allegato 2).

Il contratto di locazione esibito ed allegato in copia alla presente (vedi allegato 5) stipulato il 08/08/2003 registrato il 25 febbraio 2004 al n. 1619/3 si

ritiene opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento (Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/04/2023 rep. 1993 trascritto il 27/04/2023 nn.20429/16354).

Quindi, come imposto dal quesito dell'Ill.mo sig. G.Es ovvero

“..Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. “

il sottoscritto ha provveduto al calcolo del valore locativo del bene, come di seguito esplicitato.

Determinazione del valore locativo del bene

Premettendo che il bene abbia destinazione residenziale e tuttavia è stato a suo tempo locato ad uso diverso (artigianale, come sartoria, per quanto dichiarato), il sottoscritto ritiene di dovere condurre una valutazione secondo la destinazione d'uso urbanisticamente assentita, ovvero residenziale, ancor più che l'immobile appare funzionalmente e tipologicamente conforme alla categoria edilizia di riferimento.

E' tuttavia preciso scopo anche confrontare a titolo di verifica, il canone di locazione risultante dalle attuali indagini con canoni di immobili ad uso artigianale.

Il valore locativo “ad uso residenziale” del bene immobile occupato viene desunto per capitalizzazione diretta (approccio analitico).

Richiamando la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili

$$Vm = Rn / r = (Rl - S) / r$$

Dove

_ Vm = valore dell'immobile

_ Rn = reddito netto

_ r = saggio di capitalizzazione

il valore locativo netto annuale (Rn), conoscendo il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione, si determina con la seguente formula inversa:

$$Rn = Vm * r$$

Il saggio di capitalizzazione (r) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua.

La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, (amministrazione, manutenzione; assicurazione; ammortamento; imposte; sfitto e inesigibilità; costo di adeguamento alle normative; interessi su anticipazioni e sui capitali fissi; somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa).

Secondo gli standard valutativi internazionali, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Secondo il Manuale di buona pratica dell'Enic (voce N.2.3.4.1) la ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato Rj di immobili di superficie Sj (con indice j=1,2,...,m) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice h=1,2,...,n).

Il saggio di capitalizzazione medio è pertanto pari a:

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} = \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Dati prezzi di mercato noti e canoni di mercato del medesimo segmento, il saggio medio può essere pertanto determinato.

Il sottoscritto ha allo scopo utilizzato 20 prezzi d'uso di *asking rent* di immobili offerti nella zona considerata.

Per la sommatoria dei prezzi il sottoscritto ha considerato il prezzo medio di abitazioni di tipo civile rappresentato dai valori O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona considerata (€ 1.000,00 + € 1.450,00)/2, pari a €/mq 1.225,00.

Per i prezzi d'uso vedasi la tabella seguente:

DATI CANONI OFFERTA RILEVATI (€/mese)			
rilevazione campione	p.offerta	sup.	indirizzo
Prezzo unitario 1	300	40	via Vito La Mantia
Prezzo unitario 2	1250	145	via G.Pacini 52
Prezzo unitario 3	700	124	via A.Veneziano
Prezzo unitario 4	800	140	via A.Narbone 83
Prezzo unitario 5	350	40	via C.F.Aprile
Prezzo unitario 6	350	52	via C. d'Aprile
Prezzo unitario 7	700	70	via Vito La Mantia 62
Prezzo unitario 8	250	30	via Goethe 53
Prezzo unitario 9	500	70	via Cluverio 10
Prezzo unitario 10	350	78	via G. Serenario
Prezzo unitario 11	720	115	via Cluverio 60
Prezzo unitario 12	400	100	via Cipressi 236
Prezzo unitario 13	1000	185	via Noce
Prezzo unitario 14	380	43	via Crociferi
Prezzo unitario 15	650	115	via L.Razza
Prezzo unitario 16	1500	220	via giotto
Prezzo unitario 17	700	145	via Balestrate
Prezzo unitario 18	1100	172	piazza Virgilio
Prezzo unitario 19	620	125	via Aurispa
Prezzo unitario 20	1300	205	via Messina
somma prezzo offerta	12620		
somma superfici s		2214	
prezzo medio p/s/		5,70	

Determinato il prezzo medio dei valori OMI (€/mq 1.225,00) e il canone medio lordo pari a €/mq/mese 5,70, il saggio di capitalizzazione (r) netto decurtato del 30% di spese forfettarie sarà pari a:

$$5,70-30\% \times 12 / 1.225,00 = 0,038 \times 100 = 3,80 \text{ (r)}$$

Il valore locativo mensile lordo del bene sarà pari al valore di mercato medio determinato al paragrafo 12) x (r)/12 secondo la formula seguente

$$\text{€ } 140.000 \times 0,038 / 12 = \text{€}/\text{mese } 443,00 \text{ e in c.t. €}/\text{mese } \mathbf{440,00}$$

L'importo in esame è il canone locativo netto o prezzo d'uso mensile applicabile al bene in questione "ad uso residenziale". Si aggiunga in tal senso che l'importo considerato è tuttavia rivalutabile per l'uso specifico artigianale pattuito nel contratto di affitto in essere, ancorchè contrario alla destinazione funzionale ammessa dalla categoria edilizia e catastale di riferimento, per cui viene calcolato esplicitamente il canone.

Consultando infatti i dati statistici/parametri dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio per la zona considerata, mentre si evince un valore locativo medio *ad uso residenziale* di €/mq/mese 4,2 (variabile tra €/mq 3,5/4,9) il valore locativo medio *ad uso produttivo* è pari invece ad €/mq/mese 6,00 (variabile infatti tra € 5,00 /7,00 – vedi allegato) con una differenza (incremento) del 30% ($1 - 4,2/6,00 = 0,3$).

L'incremento ammissibile per il valore d'uso relativo alla categoria d'uso pattuita è pertanto di € 440,00+30%= €/mese 570,00; coincidente con il valore locativo mensile LOTTO R) allo scopo artigianale pattuito.

Il valore locativo o prezzo d'uso stabilito nel contratto di affitto del l'08/08/2003 registrato il 25 febbraio 2004 al n. 1619/3 risulta inferiore di 1/3 rispetto al canone locativo come sopra determinato.

Si ha infatti che:

$$€ 570,00 - 1/3 \times (€ 570,00) = € 380,00 > € 150,00$$

L'importo di €/mese 570,00 è a parere del sottoscritto il canone locativo o prezzo d'uso mensile applicabile al bene in questione secondo contratto in essere.

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

In base alla documentazione esistente in atti si evincono le seguenti formalità (vedi relazione notarile in atti e visure eseguite dal ctu in allegato 12):

Con riferimento agli immobili segnati in atto di pignoramento del 16/12/2020 rep.5067 al n. d.1/d.12:

1) TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 5924 Registro Generale 8051 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 139643 del 24/02/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano 71 in CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2, a favore di XXXXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 contro XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 8052 Pubblico ufficiale SPEDALE VITO Repertorio 139644 del 24/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in favore di Banca popolare di Lodi sca rl gravante sull'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano 71 in CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2. Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5878 del 16/11/2022

3) TRASCRIZIONE del 13/09/2004 - Registro Particolare 27627 Registro Generale 44106 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/91 del 01/07/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4) TRASCRIZIONE del 20/09/2004 - Registro Particolare 28294 Registro Generale 45110 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/33 del 22/05/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

5) TRASCRIZIONE del 20/09/2004 - Registro Particolare 28295 Registro Generale 45111 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/33 del 30/05/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

6) TRASCRIZIONE del 03/05/2013 - Registro Particolare 16951 Registro Generale 21789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI

PREVENZIONE Repertorio 113/2013 del 26/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO -
DECRETO DI SEQUESTRO. Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 1240 del 07/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

-Annotazione n. 2707 del 06/03/2020 (REVOCA SEQUESTRO)

7) ISCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 1954 Registro
Generale 15404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio
1811/2017 del 07/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI
CONDANNA. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5761 del 13/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

8) ANNOTAZIONE del 07/03/2019 - Registro Particolare 1240 Registro
Generale 9404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio
113/2013 del 17/12/2018 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE
DI BENI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16951 del 2013

9) TRASCRIZIONE del 23/12/2020 - Registro Particolare 38346 Registro
Generale 53085 Pubblico ufficiale UNEP C/O C.A. DI PALERMO Repertorio 5067
del 16/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 2600 del 12/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

-Annotazione n. 2690 del 18/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

10) ISCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 5878 Registro
Generale 54795 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 139644 del
24/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1174 del 2003

11) TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 16354 Registro Generale 20429 Pubblico ufficiale UNEP C/O C.A. DI PALERMO Repertorio 1993 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sull'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano 71 in CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 CF GRDCML83A14G273Y;

12) ANNOTAZIONE del 12/05/2023 - Registro Particolare 2600 Registro Generale 23416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 336 del 06/04/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38346 del 2020

13) ANNOTAZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 2690 Registro Generale 24423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 336 del 06/04/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38346 del 2020;

14)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE; regolarizzabili tramite C.I.L.A. tardiva il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

15) DIFFORMITA' CATASTALI: esistenti; prevista variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato di fatto derivante dall'attività di

regolarizzazione edilizia descritte al punto 14) al costo ivi unitariamente e forfettariamente definito 14) e detratto dal valore di stima al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata 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.

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), risulta costituito Condominio relativamente al fabbricato di pertinenza del bene pignorato. In merito sono stati acquisiti dal sottoscritto (vedi allegato 11) "Esercizi ordinari (2020-2021-2022)", *Verbale assembleare del 18/07/2023, Situazione quote scadute* inerenti l'appartamento in esame per gli esercizi al 31/12/2022 e fino al 01/10/2023 per € 7.693,27 (vedi allegato 11).

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013* , *-RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , *-Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011*, *-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*. Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: *“..l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”*.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un

finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l’attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il critero di stima adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Fonti per la stima

La norma UNI 11612-2015 “stima del valore di mercato degli immobili” così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”*.

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d’uso similari -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.

E’ opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *“permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato”*¹.

¹ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

-Il Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle

peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare qualitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato².

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato, il prezzo medio di

² Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7

mercato –P mercato- (*selling price*) e il prezzo medio di offerta –P offerta- (*asking price*) di modo che:

$$\lambda = \frac{P \text{ mercato}}{P \text{ offerta}}$$

In luogo dei prezzi reali di mercato si può così utilizzare il prezzo medio di vendita storicizzato desunto da fonti dirette (campioni statistici affidabili); per il prezzo medio di offerta è invece opportuno considerare almeno trenta comparabili (nel segmento di mercato identico -alloggio in edificio plurifamiliare-, allo stato d'uso normale, scartando gli immobili da ristrutturare e in ottimo stato d'uso).

Fatta questa premessa il sottoscritto descrive di seguito i singoli processi estimativi e i risultati conseguenti.

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite

Può essere determinato considerando per la zona indagata la media di sconto desunta nel territorio di Palermo, dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*"-3 trimestre 2022 ivi riportato alla tabella 5 sul "*Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre luglio-settembre 2023*" è pari al 8,4 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di tipo economico nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.9.1):

Comparabile 1:

Annuncio n.60775557 del 05/09/2023 AGENZIA TECNOCASA: VIA ANTONIO VENEZIANO IN OTTIMO STATO. A 100 Metri da via Dante, in una zona fornita da diversi servizi pubblici che favoriscono il collegamento con diversi punti della città. Servita da beni di prima necessità come supermercati, bar, panifici, ristoranti, fermate del bus e farmacie. Lo stabile di 4 piani, costruito degli anni '40 è privo di ascensore, pertanto le spese condominiali ammontano a circa €35,00 al mese. Il prospetto si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento posto al terzo piano presenta un ingresso su ampio soggiorno con finestra su interno tra i palazzi, a sinistra un piccolo disimpegno tra la cameretta finestrata e la camera da letto angolare con due balconi su Via Veneziano e Via Villa Florio. Centrale all'immobile presente la camera da letto matrimoniale anch'essa con finestra. Nella parte destra dell'immobile troviamo un piccolo corridoio che disimpegna la zona giorno, Cucina abitabile con balcone con esposizione su Via Villa Florio, annessa una piccola lavanderia e dispensa. Presenti 2 servizi igienici di cui uno dotato di finestra. L'immobile è luminoso dotato di tripla esposizione, impianto elettrico rifatto nel 2014, mentre l'impianto idrico è in buono stato, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno e vetro con persiane in legno, la pavimentazione è mista in gress porcellanato e cementino a tappeto. Per poter visionare l'immobile è possibile organizzare un appuntamento virtuale, attraverso lo strumento 'visita in comodità', potrai effettuare una visita dell'immobile dal monitor di casa tua o da uno smartphone, guidata da un nostro collaboratore, seduto comodamente su un divano, senza scaricare nessuna applicazione. Successivamente saremo in grado di visionare fisicamente l'immobile adottando tutte le misure di sicurezza.

Mq 137/ € 165.000,00 – 8,4%= € 151.140,00; € /mq 1.103,21

Comparabile 2:

Annuncio cod. EK-104796355 del 11/10/2023: AGENZIA IHOME: via villa Florio 11 PENTAVANI ZONA ZISA IHOME immobiliare propone la vendita di un appartamento che si trova al terzo piano di un edificio senza ascensore nella zona Zisa a Palermo, precisamente in Via Villa Florio. Ha una superficie di 122 mq, offrendo ampi spazi per la vita quotidiana. All'ingresso si trova una cucina soggiorno spaziosa e luminosa, dotata di ampi piani di lavoro. C'è anche un'area pranzo adiacente alla cucina, ideale per i pasti in famiglia. Il salone è ampio e accogliente, con grandi finestre che permettono l'ingresso di molta luce naturale. È un luogo perfetto per rilassarsi e intrattenere gli ospiti. L'appartamento dispone di tre camere da letto di buone dimensioni, ideali per una famiglia o per ospitare gli amici. Le camere sono luminose e ben ventilate, offrendo un ambiente confortevole per il riposo. Il bagno è ampio e dotato di una vasca spaziosa e di tutti i servizi necessari. L'appartamento ha inoltre un balcone sulla via principale. Sebbene l'appartamento si trovi al terzo piano senza ascensore, la sua spaziosità e la sua posizione nella vivace zona Zisa a Palermo lo rendono un luogo ideale per vivere.

Mq 122/ € 130.000,00 – 8,4%= € 119.080,00; € /mq 976,06

Comparabile 3:

Annuncio n. EK-106162359 del 25/09/2023 AGENZIA REHOME APPARTAMENTO ZONA TRIBUNALE: AMPIO 5 VANI IN BUONO STATO ZONA DANTE -TRIBUNALE VIA GIOVANNI PACINI 26 Nelle immediate vicinanze del Tribunale di Palermo, in zona residenziale fornita di ogni attività commerciale e ricca di servizi utili al vivere quotidiano, REHOME immobiliare propone la vendita di un 5 vani posto al piano terra con accesso da portone condominiale sito in Via Giovanni Pacini 26. Scopri la gallery e contattaci ai numeri 091.6230657 o 373.7902605 per prenotare la tua visita! L'appartamento si presenta in buono stato generale con una metratura di circa 113 mq così composto: Ingresso su ampia sala, 3 camere matrimoniali, salone, cucina, bagno, ripostiglio e 3 terrazzini. L'unità immobiliare dispone di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio vetrocamera, impianti a norma, doppia esposizione, spese condominiali € 15,00 mensili. La posizione centralissima

dell'immobile rende agevole raggiungere le principali vie d'interesse storico ed artistiche; posizionato a 300 m dal mercato del Capo, a 700 mq da Piazza Verdi e dal Teatro Massimo, limitrofo al centro storico cittadino. L'immobile è attualmente adibito a casa vacanza, ma si presta bene come utilizzo a studio di avvocati associati, vista la vicinanza al tribunale e l'ottima disposizione delle 4 camere ben disimpegnate. Inoltre gode di una buona rete di collegamento tramite mezzi di trasporto pubblico con fermata AMAT Goethe e Finocchiaro Aprile -Tribunale ed a 10 minuti dalla Stazione Metropolitana Loli.

Mq 113/ € 125.000,00 -8,4%; € 114.500,00; €/mq 1.013,27

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 8,4% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	151.140,00	119.080,00	114.500	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	137	122	113	145,80	€/mq 976,06
Manutenzione (*)	0	0	0	0	€/mq 200,00
Livello piano	3	3	0	0	0,02% Va

Servizi igienici	2	1	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	0	1	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos	0	0	0	0	5% Va
ascensore	0	0	0	0	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.103,21	976,06	1.013,27	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle

condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2022; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 151.140,00: 137 mq= 1.103,21€/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 119.080,00:122 mq = 976,06 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 114.500,00:113 mq= 1.013,27 €/mq

Prezzo marginale del livello di piano

Il prezzo marginale del livello di piano IN PRESENZA DI ASCENSORE è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Il prezzo marginale del livello di piano IN ASSENZA DI ASCENSORE è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K/(1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore.

Nel caso in esame i comparabili A e B si trovano ad un livello superiore in assenza di ascensore; il prezzo marginale relativo è il seguente:

-Prezzo marginale del comparabile A: € 151.140x0,02= € 3.022,80

-Prezzo marginale comparabile B: € 119.080,00x0,02= € 2.381,60

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto.

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Si valuta per il comparabile A.

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile;

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando le quotazioni del Borsino immobiliare in allegato sub 9.3-).

Prezzo marginale per posizione intrinseca/esposizioni

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio.

Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 976,06	€ 976,06	€ 976,06
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-	-
Livello piano	-€ 3.022,80	-€ 2.381,60	-
Servizi igienici	-€ 4.000,00	-	-

Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos intrins.	-	-	-
ascensore	-	-	-

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito indicato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)	151.140,00		119.080,00		114.500,00		-??-
Data	-	-	-	-	-	-	
Superficie	(145,80 - 137) +8,8	+€ 8.589,32	(145,80- 122) +23,80	+€ 23.230,22	(145,80- 113) +32,80	+€ 32.014,76	145,80
Manutenzione	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Livello piano	(0-3) -3	-€ 9.068,40	(0-3) -3	-€ 7.144,80	(0-0) 0	-	
Servizi igienici	(1-2) -1	-€ 4.000,00	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
impiantistica	(0-1) -1	-€ 4.500,00	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 4.500,00	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-1) 0	-	(0-0) 0	-	
Fruibilità/ Pos	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
ascensore	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Prezzo corretto		€ 142.160,92		€ 135.165,42		€ 142.014,76	
Prezzo <i>subject</i>							€ 139.780,36

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 142.160,92- € 135.165,42) / € €

135.165,42 x 100= 5,17% la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: € 139.780,36 e in c.t. € 140.000,00 (€/mq 960,21).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata B3 microzona 5 -vedi allegato 8.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2022): superficie -lorda-, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 1.000,00; valore massimo: € 1.450,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni di tipo economico usato, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 863,00 ed €/mq 1.317,00 (vedi allegato 9.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA06" relativamente ad abitazioni di tipo economico -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 1.038,9 €/mq 1.216,42.

Nel caso indagato il valore unitario desunto, di poco inferiore alla media dei valori statici, rispecchia precipue caratteristiche intrinseche legate allo stato d'uso più simili a immobili in tipologia economica che civile.

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo". Dal valore di mercato determinato (€ 140.000,00) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 2.000,00 + costo redazione APE € 300,00 (esclusa IVA).

Addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € 137.700,00 (€ 140.000,00 -€ 2.000,00-€ 300,00) e in c.t. € 138.000,00; valore lotto - diconsi € centotrentottomila e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. 7) delle morosità condominiali pregresse.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

Valore immobile:

€ 138.000,00 -10%= € 124.200,00 e in c.t. € **124.000,00** (diconsi euro centoventiquattromila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

Valore Lotto R): quota 1/1 = € 124.000,00

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero con Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto il 23/12/2020 ai nn.53085/38346; nonché con successivo Pignoramento Immobiliare del 11/04/2023 rep. 1993 trascritto il 27/04/2023 nn.20429/16354.

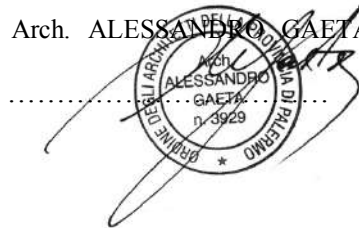
Il valore della quota indivisa coincide pertanto con l'intero lotto stimato.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO R) che si compone di n° 60 pagine e n° 13 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 12/10/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata;
- 4- Atto di compravendita in notaio Spedale Vito rep.139643 del 24/02/2003;
- 5- Contratto di locazione del 08/08/2003 reg.il 25/02/2004
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 7- Sintesi delle difformità riscontrate;
- 8- Documentazione fotografica;
- 9- Fonti utilizzate per la stima: 9.1. comparabili; 9.2. quotazione OMI; 9.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 10- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 11- Documentazione inerente il Condominio;
- 12-visure presso la Conservatoria dei RRII
- 13- Comunicazione con le parti; 13.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;