

Arch. Lucia Accardi

cell. 328 3628538 mail: luciaaccardi@aruba.it PEC: luciaaccardi@arubapec.it

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 264/2017 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINO ARENA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

CREDITORE PROCEDENTE: *****

DEBITORE: *****

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. INTRODUZIONE | pag. 3 |
| 2. PREMESSA | pag. 3 |
| 3. MANDATO DI CONSULENZA..... | pag. 5 |
| 4. OPERAZIONI DI CONSULENZA | pag. 6 |
| 5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO..... | pag. 8 |
| 6. CONCLUSIONE..... | pag. 63 |

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici e verbale di sopralluogo, documenti.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Allegato 4 - Atti concessori ed elaborati grafici di progetto, visura e planimetria catastale, altri documenti.

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, residente a Palermo in via Vincenzo Di Marco n. 9, a seguito di formale incarico ricevuto nella qualità di esperto stimatore, notificato dal Tribunale di Palermo il 5 marzo 2019, conseguentemente all'istanza di vendita dell'immobile di proprietà dei signori ***** (quota 3/4) e ***** (quota 1/4), facente parte di un fabbricato pluripiano sito a Palermo in via Imperatore Federico civ. 106, presentata da *****
creditore procedente, in persona del Presidente e legale rappresentante ***** , contro ***** , debitore esecutato, cod. fisc. ***** .

2. PREMESSA

Come risulta dai documenti in atti, con iscrizione al ruolo del 13 aprile 2017, il creditore procedente, ***** , rappresentato e difeso dall'Avv. ***** (c. f. *****) e dall'Avv. |***** (c. f. *****), giusta procura generale alle liti per atto a rogito in Notaio ***** del ***** , Rep. ***** , Racc. ***** , e con essi elettivamente domiciliato, in forza dei poteri loro conferiti, presso lo studio dell'Avv. ***** (c. f. *****) sito in ***** , vantando un credito pari ad euro 44.244,89 oltre le spese del procedimento liquidate in € 21,50 per spese, € 1.305,00 per compensi professionali, oltre rimborso

delle spese generali al 15%, IVA e CPA (in forza del Decreto Ingintivo n. *****, R.G. n. *****, emesso il *****, spedito in forma esecutiva in data *****, notificato al debitore ***** ai sensi dell'art. 140 c.p.c., unitamente al pedissequo atto di precetto con il quale gli veniva intimato il pagamento della complessiva somma di € 46.630,16 *oltre le spese di notifica, gli interessi legali e tutte le successive occorrenze*), ha incardinato una procedura esecutiva depositando, contestualmente, il titolo esecutivo, il precetto e l'atto di pignoramento, quest'ultimo trascritto in data ***** e, nella medesima data, ha provveduto al deposito dell'istanza di vendita del bene immobile sopra citato; l'atto di pignoramento dell'immobile suddetto è stato notificato al debitore esecutato, *****, in data *****, mentre non risulta dai documenti in atti alcuna notifica dello stesso al comproprietario dell'immobile, *****, c. f. *****.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile dell'Ufficio del Tribunale di Palermo, dott. Francesco Gallegra, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore di cui al decreto di nomina notificato alla stessa in data 5 marzo 2019, e all'avvocato Antonino Arena l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, fissando l'udienza per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato il giorno 1 ottobre 2019 alle ore 9.30 e onerando l'esperto di depositare la presente perizia unitamente agli allegati, entro 30 giorni prima della data fissata per l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente P.E.C. o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte

esecutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto notificato il 5 marzo 2019, ha dato alla scrivente incarico di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario, la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente ai quesiti di seguito elencati:

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

11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2 di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario avv. Antonino Arena.

Tale documentazione risulta completa, tuttavia si osserva che dall'esame preliminare della documentazione depositata in atti risulta la mancata notifica dell'atto di pignoramento al comproprietario non esecutato e che dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, alla data del 07/05/2017, risulta la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte della moglie dell'esecutato in ragione della quota spettante, come di seguito più dettagliatamente descritto.

Risultano inoltre creditori ipotecari ***** cui non risulta notificato avviso ex art. 498 c.p.c..

Sopralluogo.

In data 6 giugno 2019 alle ore 10.00 la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto unico del pignoramento ubicato al piano secondo, scala B, dello stabile sito in via Imperatore Federico civico 106 a

Palermo. Erano altresì presenti il custode giudiziario, l'avvocato Antonino Arena, e il debitore esecutato, ***** . In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state assunte informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto.

***** ha autorizzato la scrivente ad inviare la perizia ed ogni altra comunicazione all'indirizzo di posta elettronica non certificata ***** e/o all'indirizzo PEC _____; ha fornito inoltre i seguenti documenti che si allegano in copia:

- la propria carta d'identità,
- la propria tessera sanitaria,
- il certificato di morte del coniuge in comunione dei beni, ***** ,
- atto di compravendita in Notaio ***** del cespite ad oggi oggetto del pignoramento.

Infine è stata richiesta e successivamente acquisita la documentazione relativa all'amministrazione delle parti comuni (regolamento condominiale, bilanci degli ultimi due anni, informazioni circa la sussistenza di spese straordinarie deliberate e non scadute, quant'altro risulti utile al completamento delle informazioni richieste in merito all'amministrazione del condominio di cui fa parte il cespite pignorato).

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11.50 circa dopo la redazione e la sottoscrizione del verbale da parte degli astanti.

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione della visura storica per immobile, della mappa e della planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto di Palermo in via Maggiore Toselli 130, in date 23 e 24/05/2019, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verificare della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, in data 11/06/2019, della visura degli stessi in data 11/07/2019, e del ritiro in data 26/07/2019 delle copie cartacee richieste presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo in via Ausonia n.69; è stato altresì acquisito l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del debitore esecutato presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del comune di Palermo. I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia unitamente alle quietanze dei relativi oneri versati.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

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

In merito ai diritti reali pignorati, come risulta dai documenti in atti, si fa presente che il debitore esecutato, ***** , è titolare della proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento in ragione di una quota pari a 3/4 dell'intero a lui così pervenuta: per la quota indivisa di 2/4 in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita in Notaio ***** , trascritto il ***** e per la quota di 1/4 indivisa da successione legittima per la morte del coniuge ***** , titolare della proprietà della rimanente quota di 2/4 in forza del medesimo atto di compravendita, nata a ***** il ***** ,

apertasi il 04/05/2006 con denuncia n. ***** registrata presso l'Ufficio del Registro di Palermo in data ***** e trascritta in data ***** (si veda atto di pignoramento).

Alla data del 07/05/2017 non risultava trascritta alcuna accettazione dell'eredità in morte di ***** come si legge nella certificazione notarile sostitutiva in atti.

In merito al bene oggetto del pignoramento, come risulta dai documenti in atti e come da accertamenti eseguiti dalla scrivente presso l'Ufficio del Catasto di Palermo, il bene immobile unico del pignoramento è un appartamento ubicato al 2° piano dello stabile condominiale pluripiano a prevalente destinazione residenziale, sito a Palermo in via Imperatore Federico civ. 106 di seguito descritto, di proprietà dei signori ***** come risulta dai documenti allegati e in atti.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'appartamento oggetto della presente procedura è stato eseguito un raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale, che si riportano di seguito e in allegato, e una loro successiva sovrapposizione.

La freccia in rosso sulla foto satellitare e sulla mappa catastale è stata inserita per facilitare l'individuazione della particella 1437 oggetto di interesse in questa sede.

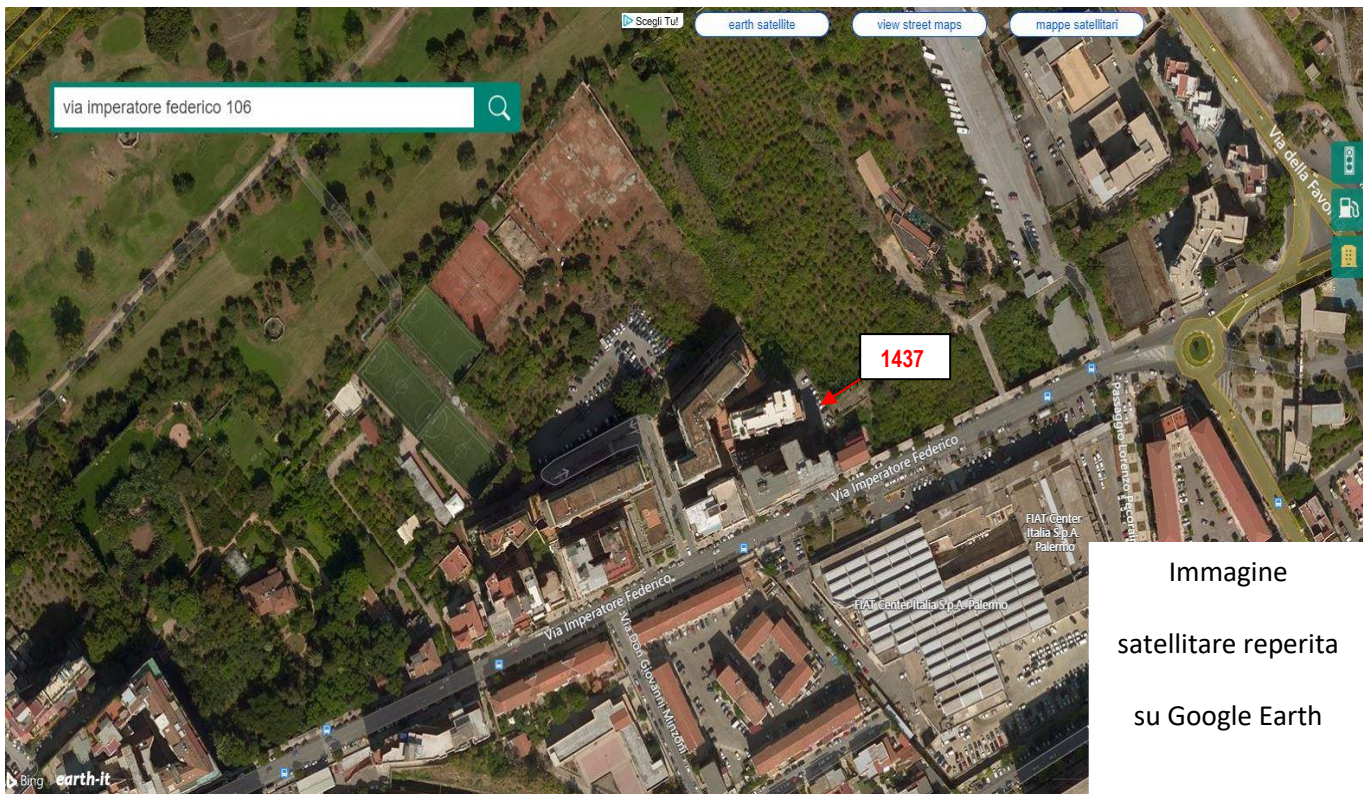
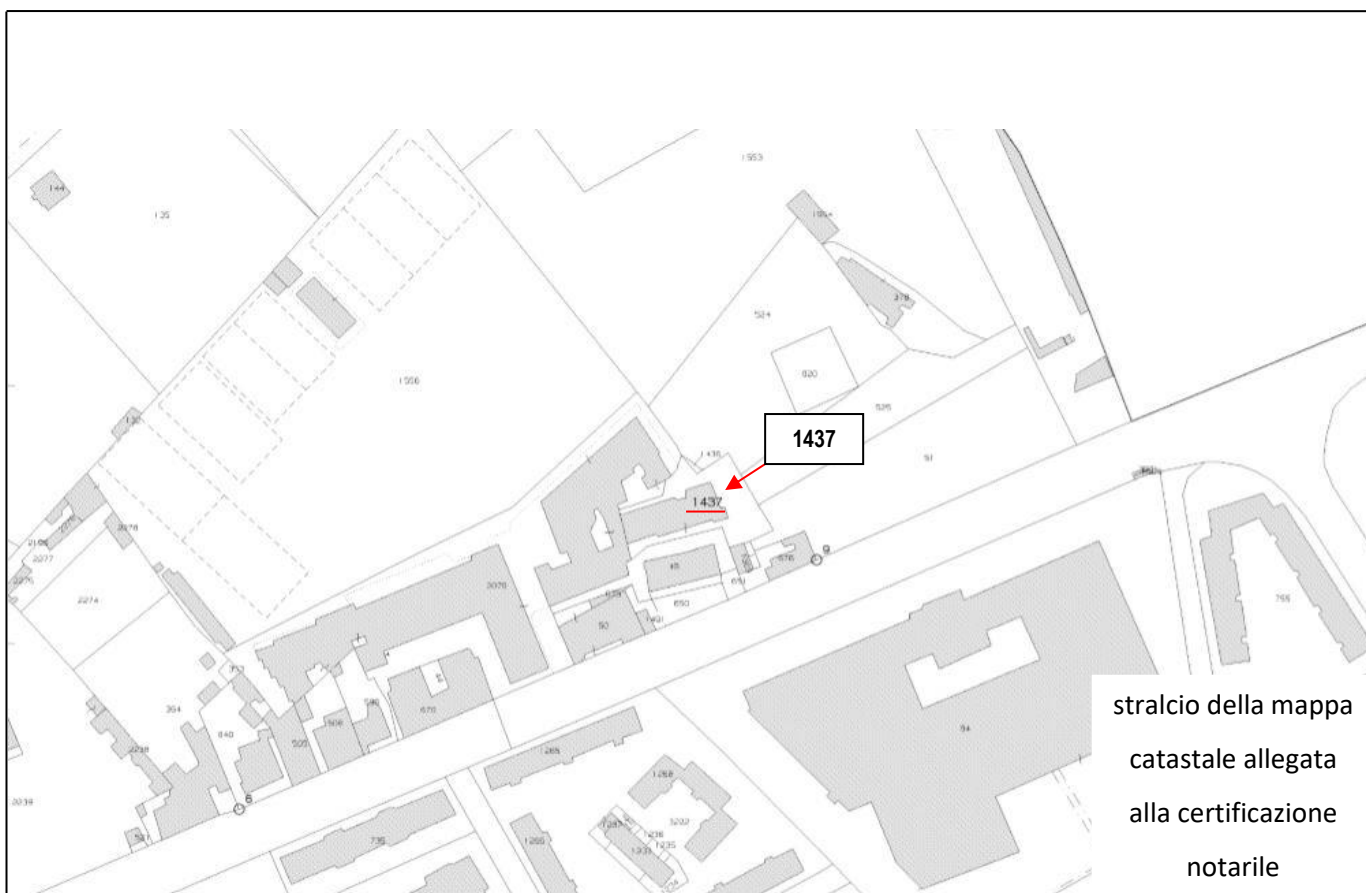
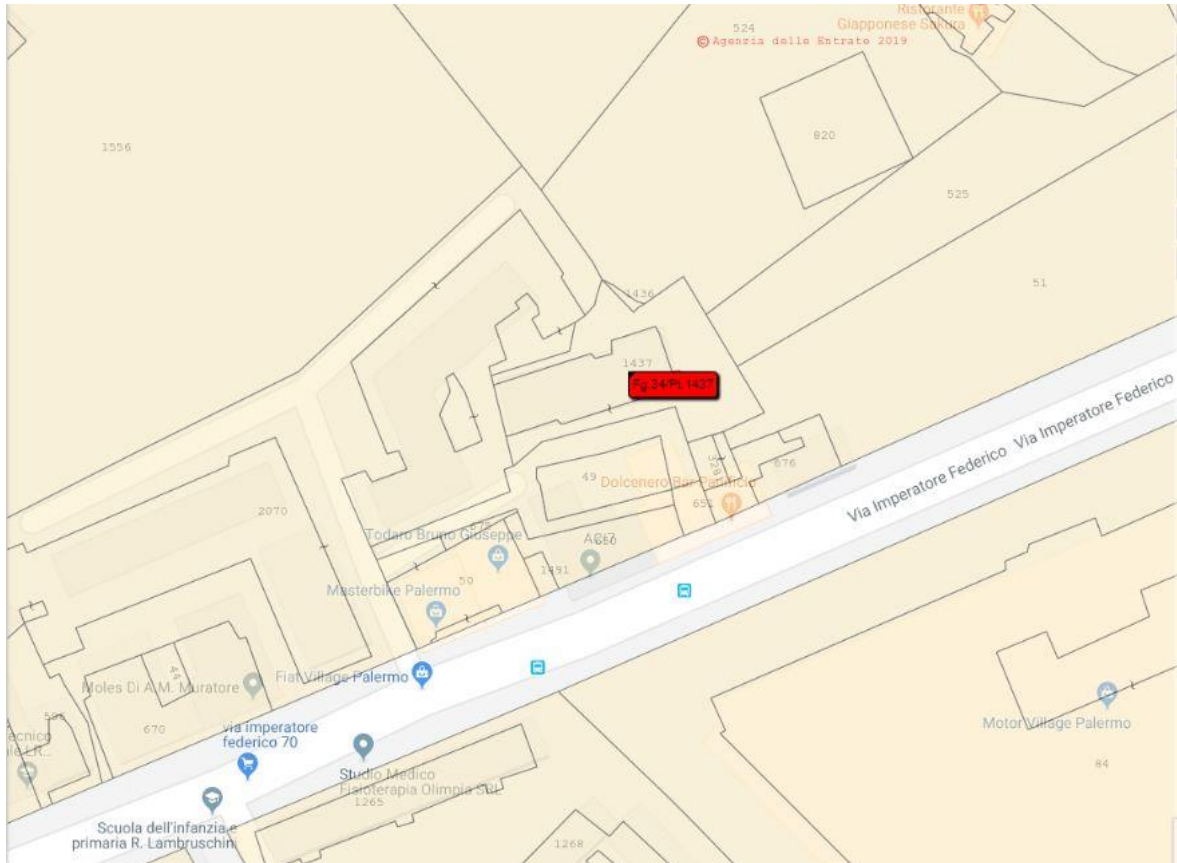


Immagine
satellitare reperita
su Google Earth



stralcio della mappa
catastale allegata
alla certificazione
notarile



Immagini reperite su Formaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato del cespite pignorato, si ritiene opportuno individuare un **lotto unico**, coincidente con l'appartamento ubicato al piano 2°, scala B, interno 15, dello stabile sito a Palermo in via Imperatore Federico civico 106, identificato al NCEU al foglio 34, particella 1437, subalterno 39, zona cens. 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale 369,27.

In merito ai confini, l'appartamento confina a nord con un'area scoperta condominiale destinata e vincolata a parcheggio (come risulta dall'atto di vincolo di non edificazione e di destinazione a parcheggio in notaio ***** del ***** trascritto ai nn. ***** che ha sostituito l'analogo precedente del ***** trascritto ai nn.*****), sulla quale ci si affaccia dal terrazzo, a sud con un cortile interno sul quale ci si affaccia da un balcone, a ovest confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro appartamento identificato al NCEU al foglio 34, particella 1437 e subalterno 40 (sulla planimetria catastale "*stessa ditta*") e a est con altro edificio.

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

Il lotto unico oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al piano secondo di uno stabile condominiale pluripiano per civile abitazione e uffici, realizzato con struttura in c.l.s. di c.a., sito a Palermo in via Imperatore Federico civico 106, con atto di concessione edilizia n. 444 del 19/11/1984 e successiva variante di cui all'atto di concessione n. 101 del 30/04/1986, con accesso da un cancello che si apre su un'area comune destinata a

parcheggio e al quale si giunge dalla via Imperatore Federico percorrendo un passaggio coperto con servitù di passaggio (come indicato negli elaborati grafici di progetto che si allegano).



Foto n. 1 - Passaggio coperto che si apre sulla via Imperatore Federico e porta al civico 106.



Foto n. 2 - Cannello che si apre su un'area riservata ai condomini del civico 106 adibita a parcheggio.



Foto n. 3 - Area adibita a parcheggio condominiale.



Foto n. 4 - Parcheggio ad uso condominiale.



Foto n. 5 - Ingresso allo stabile condominiale.

Attraversando l'area adibita a parcheggio si giunge all'ingresso dello stabile ove è ubicato, al piano 2°, scala B, l'immobile oggetto del pignoramento, corrispondente all'interno n.15, raggiungibile a mezzo di scala e/o ascensore percorrendo il corridoio situato entrando dalla portineria a destra.

La zona d'ingresso e i corridoi che conducono alle due scale A e B e disimpegnano gli immobili al piano rialzato sono caratterizzati da pareti dotate di rivestimento ligneo e da pavimenti in marmo.

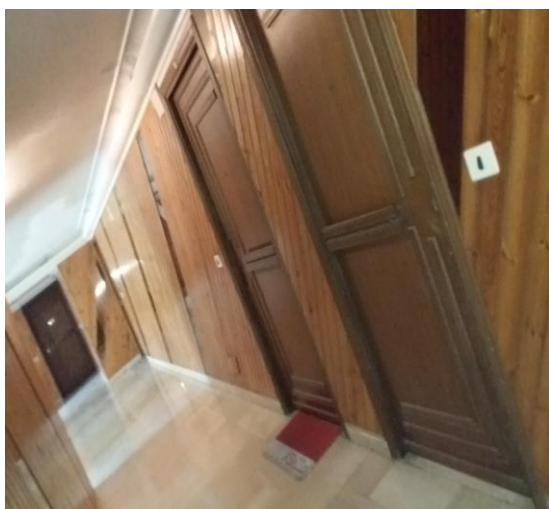


Foto n. 6 - Corridoio scala B.



Foto n. 7 - Ascensore scala B.

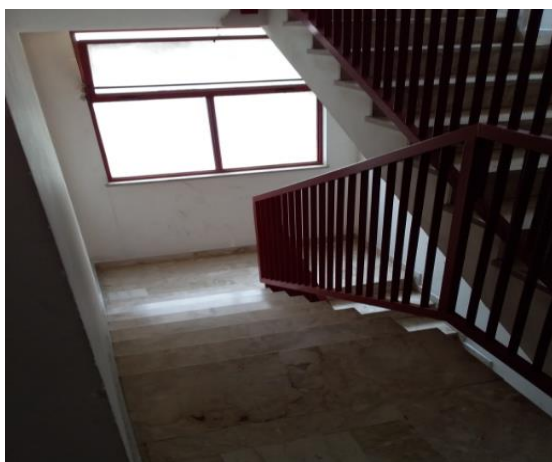


Foto n. 8 - Scala B vista dal piano 2°.

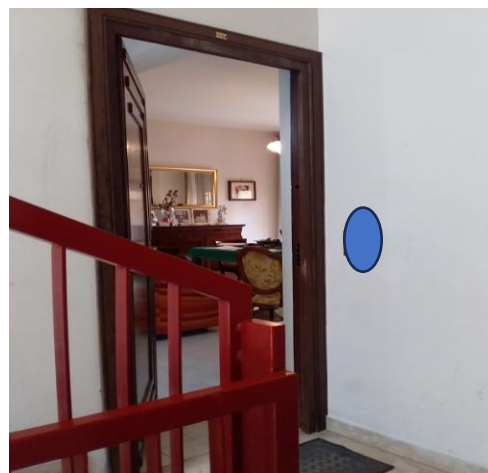


Foto n. 9 - Porta d'ingresso interno n. 15.

L'appartamento oggetto della presente perizia è destinato ad abitazione e si compone di una zona d'ingresso, che si apre su un ambiente soggiorno entrando a destra, dalla quale si accede ad un breve corridoio, posto di fronte entrando, che disimpegna tutti gli altri ambienti: la cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale e la stessa zona soggiorno.



Foto n. 10 - Corridoio e ripostiglio in fondo.



Foto n. 11 - Cucina. Apertura sul balcone.



Foto n. 12 - Bagno con vasca, dotato di finestra.



Foto n. 13 - Camera da letto.

Dalla camera matrimoniale e dal soggiorno si accede ad un terrazzo che si affaccia sul parcheggio, con vista laterale sul Monte Pellegrino. La cucina e la cameretta si aprono sul balcone con affaccio su cortile interno.



Foto n. 14 - Balcone a sud.



Foto n. 15 - Camera da letto matrimoniale.



Foto n. 16 - Terrazzo. Lesioni sul parapetto.



Foto n. 17 - Parcheggio visto dal terrazzo.

L'appartamento è caratterizzato da pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore chiaro, infissi esterni in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC, porte interne in materiale ligneo e maniglie in ottone ed è inoltre dotato di pompe di calore (n. 2), riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, ad eccezione del corpo radiante presente nella cucina di moderna manifattura e cucina componibile con elementi in legno, un bagno con 4 pezzi sanitari (vasca, vaso, lavello e bidet), le pareti della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica smaltate così come il pavimento del bagno.

L'appartamento presenta evidenti problemi di umidità nella camera da letto e nel soggiorno a carico del muro di tombagno a nord e del tramezzo con funzione di divisorio tra questi due ambienti come evidenziano le foto di seguito riportate.



Foto n. 17 - Umidità di risalita nel soggiorno.



Foto n. 18 - Umidità di risalita nella camera da letto.

Si osservano in particolare screpolature, rigonfiamenti dell'intonaco ed efflorescenze saline su porzioni del muro che delimita a nord la camera da letto matrimoniale e il soggiorno e sulla superficie della parete divisoria tra le due stanze, con sviluppo dal basso per risalita dell'umidità.

La presenza di umidità ha verosimilmente origine da residui d'acqua stagnante sul terrazzo in mancanza di una pendenza corretta atta a garantirne efficacemente il deflusso verso l'esterno.

Si osserva altresì la presenza di fessurazioni lungo la superficie interna del parapetto in muratura del terrazzo.



Foto n. 19 - Umidità sulla parete nel soggiorno



Foto n. 20 - Efflorescenze e formazioni saline

Le spese di ripristino delle parti ammalorate sono state computate secondo il seguente prospetto di massima:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA DEI LAVORI DI RIPRISTINO

Appartamento sito al 2° piano scala B int. 15 in via Imperatore Federico n. 106 a Palermo

| RIF. | DESCRIZIONE SINTETICA | U.M. | QUANT. | P.U. | Manodopera | TOTALE PARZ. |
|---|---|---------|--------|---------|------------|--------------|
| INTERVENTI NELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE E NEL SOGGIORNO | | | | | | |
| N. P.1 | Rimozione dell'intonaco ammalorato, compresa la dismissione di battiscopa ove necessario rifacimento dell'intonaco e finitura. N. 1 operaio di 2° livello. | €/h | 8 ore | € 31,79 | | € 254,32 |
| | Materiale. | A corpo | | | | € 50,00 |
| 5.2.4.3 | Fornitura e posa in opera di battiscopa per piastrelle di ceramica di 1ª scelta(...), con smaltatura totalmente inassorbente e priva d'impurità di spessore non inferiore a 0,8 mm e di colore a scelta della D.L.. E' compresa nel prezzo la messa in opera con adeguato adesivo o malta cementizia per piastrelle ceramiche, la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, nonché ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, ad esclusione solo degli eventuali pezzi speciali da compensarsi a parte. Le caratteristiche tecniche debbono essere accertate e documentate dalla D.L. | m | 52,04 | € 3,99 | 52,77% | € 207,64 |
| 11.1.3 | 3) battiscopa in piastrelle di gres Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa costituita da resine acriliche in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di solventi tossici e metalli pesanti e speciali additivi atti ad inibire la formazione di muffe ed alghe. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. | mq | 48,84 | € 6,12 | 34,88% | € 298,90 |
| INTERVENTI SUL PARAPETTO DEL TERRAZZO | | | | | | |
| N. P. 3 | Intervento di sarcitura delle fessurazioni sul parapetto. N. 1 operaio qualificato di 2° livello. | €/h | 4 ORE | € 31,79 | | € 127,16 |
| | Materiale. | A corpo | | | | € 25,00 |
| 11.2.1 | Tinteggiatura per esterni con pittura a base di silicati di potassio, di elevata | mq | 7,56 | € 7,52 | 32,03% | € 56,85 |

permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

Rif.: Nuovo Prezzario Unico Regionale Sicilia 2019 e Tabelle ANCE 01/07/2019.
N.B. : Tutti i prezzi si intendono IVA esclusa.

TOTALE € 1.019,87

Le suddette spese, calcolate sulla base delle tabelle ANCE 2019 e del Nuovo Prezzario Unico Regionale 2018, si stimano complessivamente in approssimativi euro € 1.019,87 IVA esclusa da intendersi di massima, e consistono in opere di verifica e risanamento delle porzioni del tramezzo e del tompagno, compreso il pilastro ad esso adiacente, che risultano attualmente interessate dalla presenza di umidità e in opere di tinteggiatura delle relative superfici verticali degli ambienti interessati dalle opere suddette con pittura per interni antimuffa, oltre alla dismissione e successiva fornitura e collocazione del battiscopa, sarcitura delle fessurazioni lungo il parapetto del terrazzo e tinteggiatura della corrispondente superficie.

Si considerano inoltre approssimativi euro 500,00 oltre oneri di legge per la D.L..

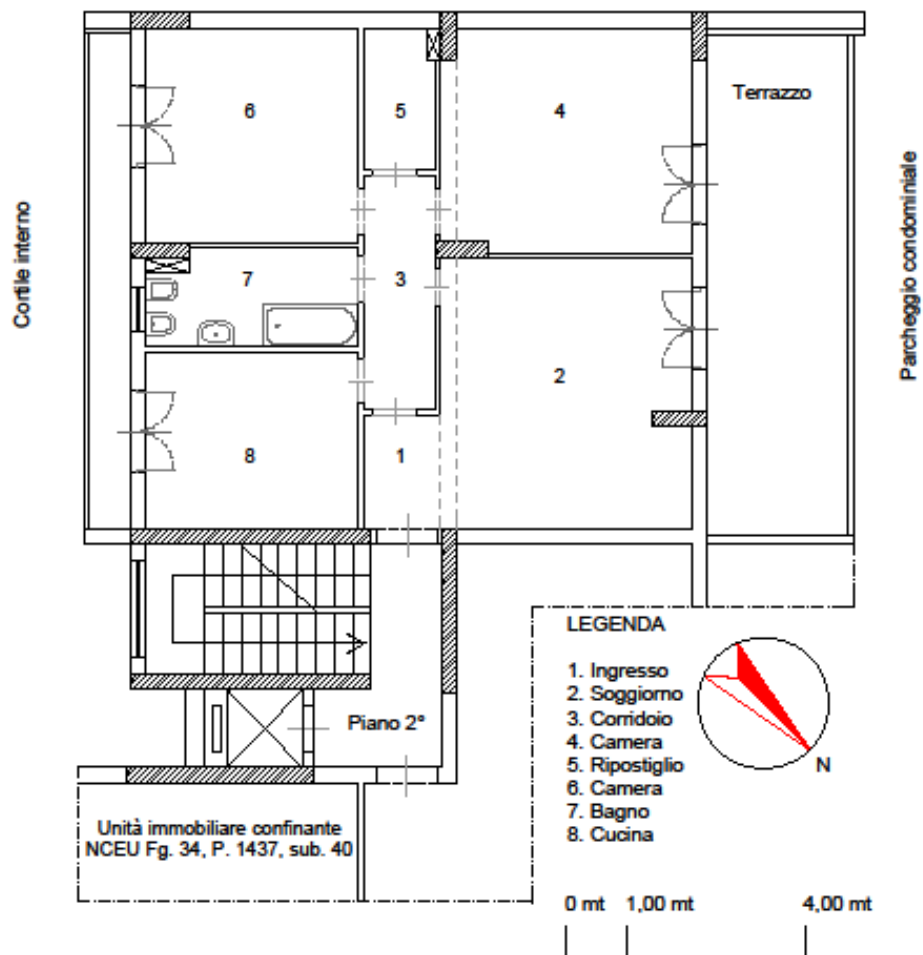
Si ritiene opportuno prevedere in questa sede una perizia tecnica, il cui costo minimo si stima in ulteriori € 500,00 oltre oneri di legge, finalizzata all'individuazione delle cause, all'indicazione degli interventi atti alla loro eliminazione e alla stima dei relativi costi, allo scopo di evitare il ripetersi degli eventi dannosi con particolare attenzione agli elementi strutturali.

La superficie commerciale, calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, risulta pari a mq 94, oltre ulteriori mq 3 di pertinenze di servizio (posto auto e motociclo scoperto).

Si riporta di seguito uno schema planimetrico con l'indicazione dei diversi ambienti:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata al secondo piano di uno stabile sito a Palermo in via Imperatore Federico civ. 106
al NCEU al Foglio 34, Particella 1437, sub 39



Elaborato planimetrico

Rilievo del 6 giugno 2019

In particolare nel calcolare la superficie di mercato è stata considerata oltre la superficie coperta lorda, una quota pari al 30% delle superfici del terrazzo e del balcone di cui l'appartamento è dotato.

Si ritiene di dovere considerare anche una quota di circa mq 3 pari al 25% della porzione di superficie destinata a parcheggio condominiale scoperto (che si è considerata estesa 427 mq come indicato nella documentazione rinvenuta) corrispondente ai millesimi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto (27,52 millesimi complessivi):

$$27,52 / 1000 \text{ (millesimi di proprietà)} \times 427,00 \text{ mq} = 11,75104 \text{ mq} \quad \text{e} \quad 25\% \text{ di } 11,75104 \text{ mq} = 2,93776 \approx 3 \text{ mq}$$

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo relative alle dotazioni condominiali, si è appreso che ogni condomino ha a disposizione un posto auto e un posto motociclo nell'area scoperta adibita a parcheggio comune e che i posti per il parcheggio non sono tuttavia individuati con esatta posizione e assegnazione.

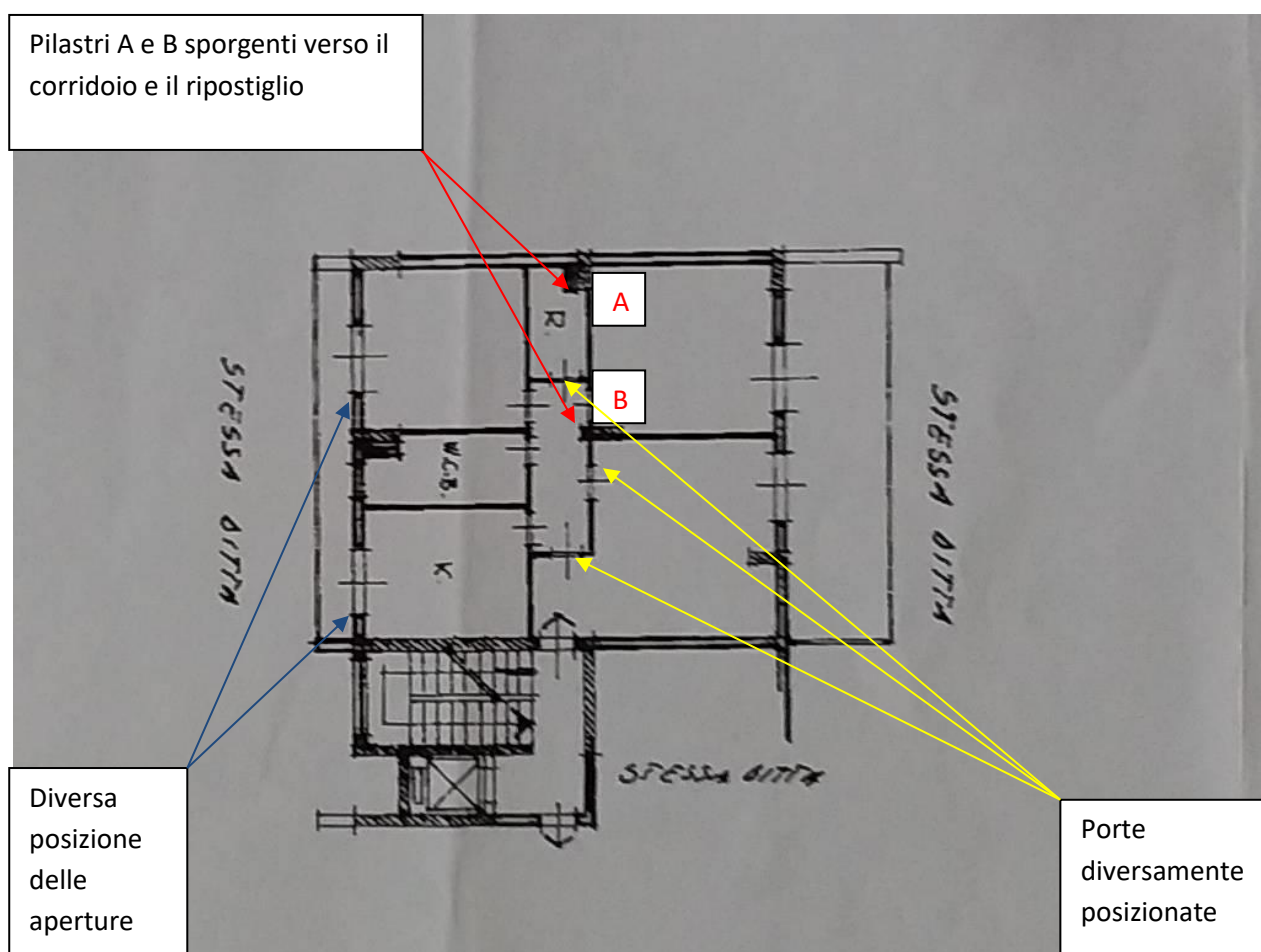
Si è altresì appreso che l'immobile è privo di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge, e di certificazione relativa alla realizzazione dell'impianto elettrico secondo la regola dell'arte per la quale si stima una spesa di circa euro 500,00 IVA esclusa, mentre i costi di adeguamento da eseguirsi sull'impianto esistente si stimano in approssimativi € 1.000,00 IVA esclusa.

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

In date 23-24/05/2019 la scrivente si è recata presso l'Ufficio del Catasto a Palermo e ha ritirato copia dell'estratto di mappa, della planimetria catastale dell'immobile pignorato, della visura storica per immobile che si allegano. Il raffronto degli estratti catastali aggiornati all'attualità con i dati indicati nell'atto di pignoramento,

nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, rivela l'esatta rispondenza formale dei dati (con particolare riferimento al foglio, alla particella e al subalterno).

Il raffronto tra la planimetria catastale qui di seguito riportata e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (elaborato planimetrico al quesito che precede), ha rivelato la presenza di **parziali difformità** tra lo stato reale dei luoghi e la situazione rappresentata dall'elaborato grafico catastale.



In particolare si rileva la posizione diversa dei tramezzi che delimitano il corridoio e il ripostiglio a nord e delle porte di accesso a questi, la diversa posizione delle aperture sul balcone e la diversa misura dell'interpiano rispetto alla planimetria catastale che risulta essere nella realtà pari a 2,90 mt e a 2,50 in corrispondenza del

punto più basso sotto la trave: nella planimetria catastale si nota la sagoma dei pilastri A e B indicati in pianta che sporgono uno nel corridoio e l'altro nel ripostiglio, nella realtà la parete del corridoio è continua e la proiezione della trave che corre a soffitto ricade in parte nella camera da letto matrimoniale e in parte nel soggiorno.

Per quanto riguarda le imprecisioni riscontrate tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, si prevede una variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica attraverso la presentazione del DOCFA da parte di un tecnico abilitato e per tale pratica sarà dovuto un versamento di euro 50,00 per diritti di istruttoria, mentre per la prestazione del tecnico si ipotizza una spesa pari ad euro 500,00 oltre IVA ed oneri di legge.

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

Il lotto è così sinteticamente descritto: appartamento di 94 mq, oltre 3 mq circa di pertinenze di servizio, ubicato al piano 2° in stabile dotato di ascensore e videosorveglianza, costruito a metà degli anni '80 a Palermo in via Imperatore Federico n. 106, nei pressi della stazione metropolitana, della Fiera del Mediterraneo, della Piazza Don Bosco e del Parco della Favorita, con parcheggio scoperto per auto e motocicli, gli spazi comuni sono puliti e ben curati, i prospetti sono in discrete condizioni. L'immobile è caratterizzato da doppia esposizione, ampio terrazzo sul fronte principale con vista sul Monte Pellegrino, ingresso aperto sulla zona living, ben disimpegnata dalla zona notte, cucina abitabile, bagno con vasca, balcone sul prospetto interno, ripostiglio, riscaldamento autonomo con radiatori in ogni ambiente e climatizzatori, nel complesso si presenta accogliente e luminoso

grazie alla presenza di ampie superfici finestrate; privo di APE e di certificati impianti, necessita di alcuni interventi di manutenzione. Spese condominiali circa € 66,00 mensili. Prezzo base d'asta € 108.563,00.

| TABELLA RIEPILOGATIVA | | | | | | | |
|--|--|----|-------|-----|------|------|--|
| LOTTO UNICO ubicato in Via Imperatore Federico civ. 106 a Palermo | | | | | | | |
| Descrizione sintetica | PROPRIETA' PER 3/4 DI APPARTAMENTO in edificio di tipo civile posto al piano 2°, interno 15, composto da un ingresso aperto su un ambiente soggiorno e su un corridoio che disimpegna oltre al soggiorno i seguenti ambienti: n. 1 bagno con vasca, cucina abitabile, n. 2 camere, ripostiglio. E' dotato di un terrazzo e di un balcone, posto auto e posto motociclo in parcheggio scoperto condominiale. Confina a N con il parcheggio comune, a S con cortile interno, a O con il vano scala e in parte con altro appartamento, a E con altro edificio. | | | | | | |
| Tipo di possesso | Comproprietà (3/4 e 1/4) | | | | | | |
| Conformità | Il descritto stato dei luoghi corrisponde in massima parte all'identificazione catastale salvo alcune imprecisioni, vi è concessione edilizia n. 444 del 19/11/1984 e n. 101 del 30/04/1986 (variante) cui è in linea di massima conforme lo stato dei luoghi, tuttavia si rilevano alcune difformità parziali. | | | | | | |
| Abitabilità/agibilità | Vi è abitabilità/agibilità n. 73, prot. 476907 del 24/06/2010 | | | | | | |
| Classe energetica | Immobile sprovvisto di APE | | | | | | |
| Identificativi catastali | C.Fabbr. | FG | P.IIa | Sub | Cat. | Vani | Superficie catastale |
| | Palermo G273 | 34 | 1437 | 39 | A/3 | 5,5 | Sup. lorda 94 mq Sup. aree scoperte escluse 86 mq |
| Superficie commerciale | Superficie pertinenze di servizio (posto auto/motociclo) escluse: mq 94 Superficie totale: 94 mq + 3 mq = 97 mq | | | | | | |
| Zona OMI | C3/ SEMICENTRALE - Microzona catastale 7 Valore medio di mercato €/mq = 1.050,00 (min 850,00 - max 1.250,00) Coeff. di allineamento 2,6% Valore medio allineato = 1.050,00 x (1-0,026) = 1.022,70 €/mq | | | | | | |
| Destinazione | ABITAZIONE (tipo economico - cat. A/3) | | | | | | |
| Stato di conservazione | Sono presenti danni da umidità di risalita a carico del muro di tomagno e di un tramezzo e sono pertanto necessari interventi di verifica, risanamento, ripristino. | | | | | | |
| PREZZO BASE D'ASTA | € 108.563,00 approssimato per difetto | | | | | | |

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

La ricostruzione dei passaggi di proprietà è stata eseguita con particolare riferimento alle informazioni contenute nella visura storica per immobile e nell'atto di compravendita rogato in notaio ***** del ***** oltre che alla documentazione in generale esaminata.

Dalla visura storica per immobile eseguita in data 24 maggio 2019 allegata alla presente relazione, risulta che i proprietari del suddetto immobile sono ***** per 3/4 e ***** per 1/4 e risulta altresì la denuncia (nei passaggi per causa di morte) ***** , prot. n. ***** in atti dal ***** , volume ***** , successione ***** n. ***** ; risulta inoltre una variazione del ***** consistente nell'inserimento in visura dei dati di superficie.

Con atto di compravendita del 16 maggio 1994 che si allega, stipulato in notaio ***** vendevano ai coniugi ***** che congiuntamente e indivisamente fra loro in parti uguali accettavano il bene oggetto della presente perizia.

Come risulta anche dal suddetto atto di compravendita il bene apparteneva alla parte venditrice, ***** .

Con atto di compravendita in notaio *****

* aveva a sua volta acquistato dai signori ***** , ognuno per la propria quota, un corpo di fabbrica di vecchissima costruzione nonché il terreno edificabile di pertinenza del suddetto fabbricato, il tutto sito in Palermo nei pressi di via Imperatore Federico con ingresso, a titolo di servitù, da una stradella e sottopassaggio avente imbocco dal civico 106 di detta via. L'immobile risultava catastato al NCEU all'articolo 16625, foglio 34, mappale 642, sub 1-2-3-4-5-6-7 e al NCT all'art. 34212, foglio 34, particella 652/a, successivamente 652 (come da certificazione rilasciata dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata del 16/06/1986).

Con atto di compravendita in notaio ***** i signori

ognuno per la propria quota, hanno venduto alla ***** l'area edificatoria sita in Palermo, via Imperatore Federico, distinta con le particelle n. 1280 (ex 652/b), 1281 (ex 652/c), 1282 (ex 525/b), 1283 (ex 51/b), 653 (ex 653/a), foglio di mappa n. 34 del NCT (come si legge nella certificazione rilasciata dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata del 16/06/1986).

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

Presso gli uffici del Polo Tecnico - Edilizia Privata di Palermo la scrivente ha esaminato la documentazione in atti al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Lo stabile comprendente l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in forza dell'atto di concessione edilizia n. 444 del 19 novembre 1984 e dell'atto di concessione n. 101 del 30 aprile 1986 intervenuto con successiva variante al progetto originario che concedeva la realizzazione di piano cantinato, piano seminterrato, piano

rialzato, piano ammezzato, cinque piani elevati e parziale sesto piano attico; dal certificato rilasciato dalla ripartizione urbanistica il 5 novembre 1984, richiamato dai sopra citati documenti che si allegano alla presente perizia, tale stabile risulta ricadente in massima parte in zona di edilizia da completare R4 e la restante parte in zona di verde pubblico V1 (Tavola 6 al 5000), secondo le previsioni del P.R.G. pubblicato nella G.U. n. 9 del 23/02/1963. In data 24.06.2010 a seguito dell'istanza presentata dal sig. *****

n. q. di Amministratore dello stabile del Condominio di via Imperatore Federico civ. 106 è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità per il fabbricato medesimo n. 73 - prot. n. 476907 che si allega, ed è stata dichiarata abitabile, in particolare, l'unità immobiliare destinata a civile abitazione e distinta in catasto al fg. 34, part. 1437, sub 39, scala B piano secondo oggetto del pignoramento.

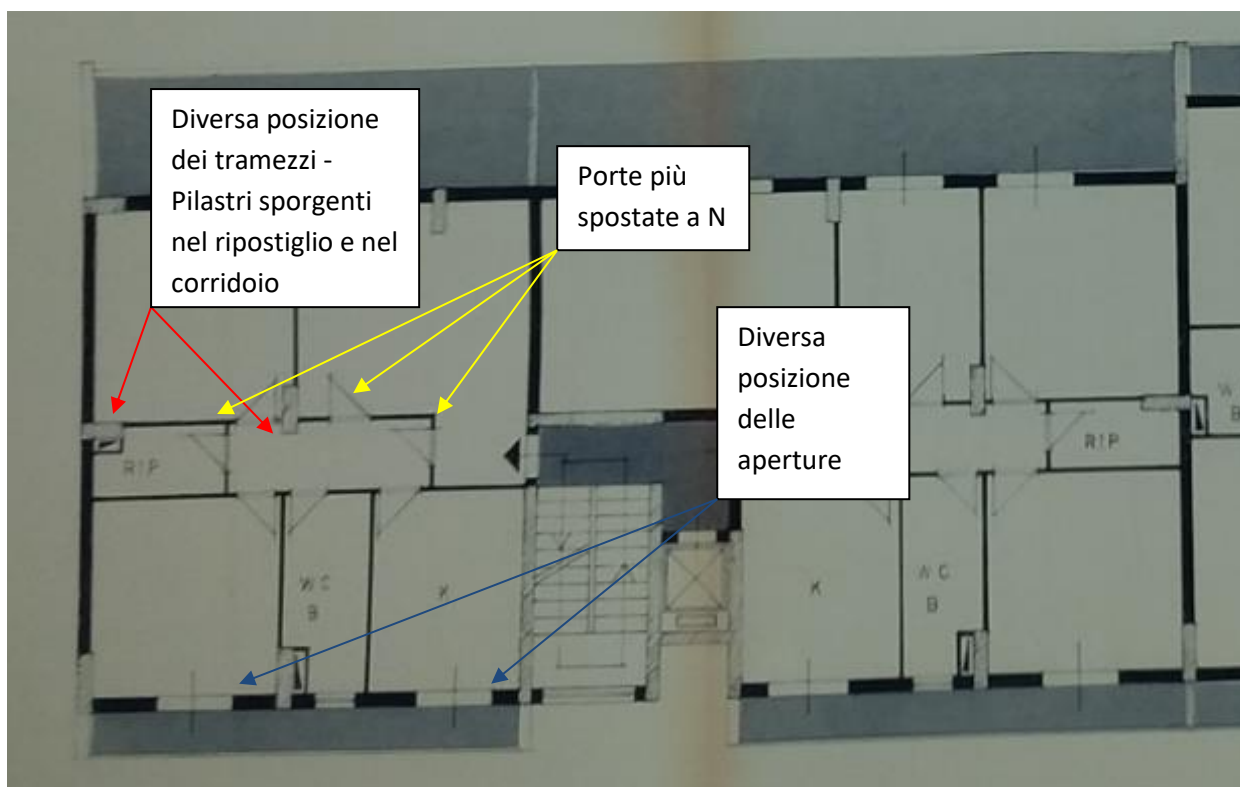
Si rappresenta che la particella originaria citata negli atti di concessione era la n. 652 (ex 652/a) mentre quella attuale è la n. 1437 e che la superficie del lotto di cui alla sopra detta particella è comprensiva di un triangolino di 14,26 mq non edificabile perché ricadente in zona di verde pubblico. Una specifica descrizione a tal proposito è presente nella certificazione rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo il 16/06/1986, che si allega, nella quale si certifica che *i lavori di costruzione del fabbricato con accesso da via Imperatore Federico 106 di cui ai suddetti progetti sono stati iniziati il 07/01/1985, poi sospesi con ordinanza 801/85 (...)poi ripresi alla data 30/04/1986 e che i lavori fino ad allora realizzati (edificio realizzato in tutta la sua struttura in c.a. completo dei muri di tompagni e della tramezzatura con i relativi intonaci interni ed esterni in fase di ultimazione)* sono stati eseguiti *in conformità al regolamento edile, al P.R.G. e secondo le prescrizioni degli atti di concessione.*



Stralcio catastale allegato agli elaborati di progetto.

Tuttavia dal confronto tra il titolo originario (la planimetria di progetto oggetto di concessione dell'unità immobiliare pignorata) e lo stato di fatto emergono alcune **difformità parziali**.

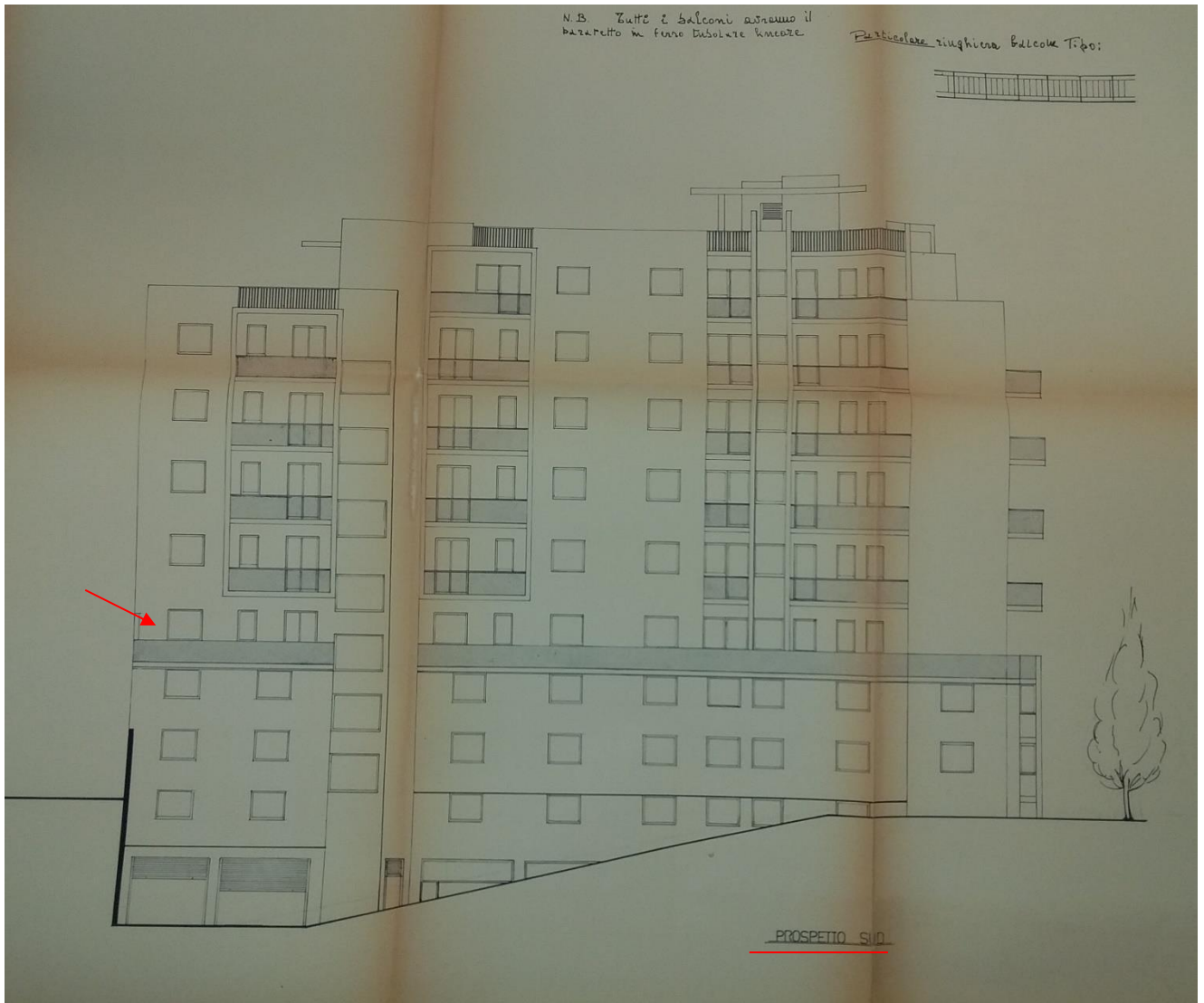
In particolare si osserva la diversa posizione tramezzi che delimitano il corridoio e il ripostiglio a nord e così pure dei vani porta che danno accesso al corridoio e al ripostiglio e delle aperture che danno accesso al balcone.

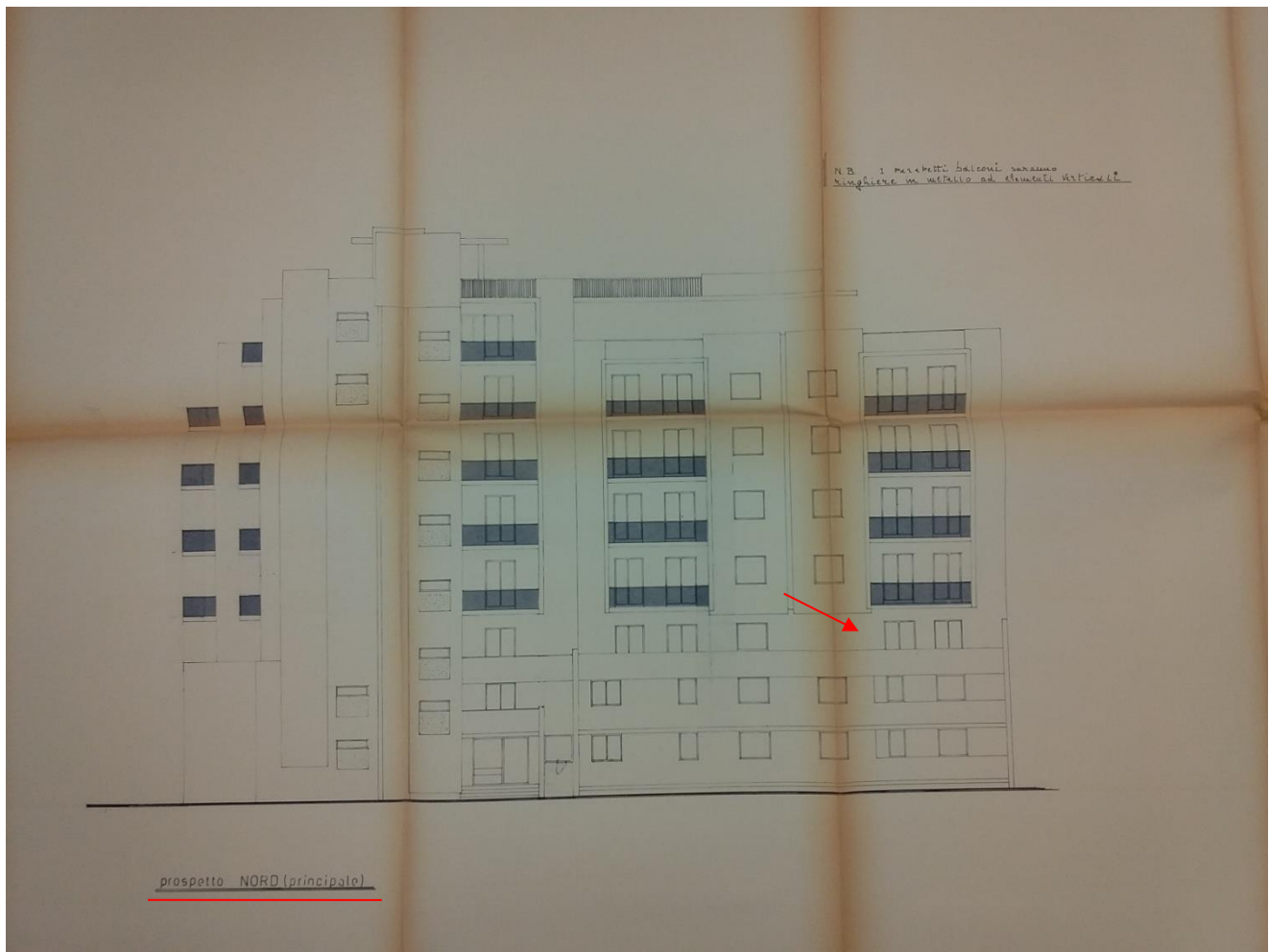


In base alla vigente normativa, le imprecisioni emergenti dal confronto dello stato dei luoghi con il titolo originario che non superano il 2% di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico) ovvero il 3% rispetto alle misure originarie di cui alla L.R. n. 37/85, sono da considerare tolleranze di cantiere, diversamente le stesse si configurano come difformità parziali, per la regolarizzazione delle quali si prevede, in questa sede, l'istruzione di una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria, i cui costi ammontano complessivamente a c. euro 1.876,00 (€ 500,00 per diritti di istruttoria, € 1.376,00 di sanzione calcolata considerando il 20% dei costi per la realizzazione delle difformità parziali, stimati sulla base dell'attuale prezzario regionale in € 6.880,00 c., comprendenti interventi di demolizione di muratura, demolizione di tramezzi, rimozione infissi esterni ed interni, trasporto alle pubbliche discariche ed oneri di conferimento, ricostruzione di muratura e tramezzi, rifacimento intonaco interno ed esterno, finitura e tinteggiatura per esterni e per interni, rivestimenti, serramenti esterni,

fornitura e posa in opera di lastre di vetro, porte interne) oltre bolli e spese di compenso per il tecnico incaricato di predisporre la pratica suddetta.

Si osservano inesattezze anche nella rappresentazione grafica dei prospetti sud e nord:





In particolare nel prospetto sud si rileva l'errata rappresentazione della porta finestra che si apre sul balcone dalla camera da letto e nel prospetto nord la mancata rappresentazione del muretto che separa il terrazzo di pertinenza dell'unità in oggetto da quello dell'unità confinante, più alto nella realtà rispetto al parapetto.

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

Allo stato attuale l'immobile è occupato ad uso abitativo dal debitore esecutato ***** , come riferito dallo stesso, e dal di lui figlio ***** .

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e non risultano altre procedure esecutive se non quella a favore del creditore procedente: pignoramento n°520 della Corte d'Appello di Palermo del 29/03/2017, notificato al debitore esecutato in data 31/03/2017 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. e trascritto in data ***** ai nn. ***** a favore di ***** , creditore procedente con titolo esecutivo Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo n. ***** contro ***** , per la quota di 3/4 dell'intero.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici; per quanto concerne le limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale si rappresenta che esiste un regolamento di condominio, di cui si è acquisita copia rilasciata dall'amministratore, che si allega, in cui si precisa che le unità ubicate ai piani seminterrato, rialzato e ammezzato sono destinate ad uffici, le unità dei sovrastanti piani sono destinate ad abitazione (pag. 3 del regolamento di condominio).

Esiste atto di vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 50 delle norme di attuazione del P.R.G. approvato con DPRS n. 110/A del 28/06/1963 e di vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 19 del 31/03/1972 su area di proprietà della ***** (in Catasto al foglio di mappa 34, particelle 652, 1280, 1281, 1282, 1283, 653) a favore del Comune di Palermo,

***** , riguardante l'area condominiale
destinata a parcheggio individuata nella planimetria allegata a tale atti con numeri da 1 a 13 con l'esclusione
dell'area di sedime delle costruzioni. La società ***** nell'atto
dichiarava che detti vincoli erano subordinati al permanere dell'immobile in fase di realizzazione e che le aree
oggetto di detto atto si dovranno ritenere svicolate in caso di demolizione dell'immobile stesso con il consenso
del Comune (si veda nota di trascrizione allegata).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, altri pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
(sequestri conservativi; ecc.).

Dalla certificazione notarile risultano nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

In merito alle difformità urbanistico-edilizie si rilevano difformità parziali (per la regolarizzazione delle quali si considera un costo di € 500,00 per diritti di istruttoria oltre € 1.376,00 di sanzione, bolli e spese di compenso del tecnico incaricato di predisporre la pratica di permesso di costruire in sanatoria, come determinato in risposta al quesito n. 6, e tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta);

- in merito alle difformità Catastali si rilevano difformità parziali (il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 è stato stimato in euro 50,00 per diritti di istruttoria oltre euro 500,00 oneri di legge esclusi per il compenso da corrispondere al tecnico incaricato di presentare una pratica DocFa e tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

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

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore *pro tempore* del Condominio di via Imperatore Federico 106, ***** e delle informazioni rese dallo stesso debitore esecutato, *****non risultano ad oggi procedimenti in corso, non risultano spese straordinarie deliberate e non scadute, inoltre le spese ordinarie mensili, calcolate sulla base dei bilanci consuntivi degli ultimi due anni e secondo quanto riferito anche dal debitore, risultano essere di circa € 50,00 oltre le spese per il consumo dell'acqua di circa € 16,00.

In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- bilanci consuntivi relativi all'anno 2017 (totale spese € 21.951,41) e all'anno 2018 (totale spese € 21.919,12), rendiconti relativi al consumo dell'acqua nell'anno 2017 (totale € 7.317,71) e nell'anno 2018 (totale 6.767,59);
- regolamento di condominio;
- dichiarazione dell'Amministratore *pro tempore* che attesta la corresponsione delle somme dovute al Condominio sino al 31/07/2019 in relazione ai millesimi posseduti dai proprietari dell'immobile identificato al NCEU al Foglio 34, particella 1437, sub. 39, scala B, piano 2°, int. 15 facente parte del Condominio di via Imperatore Federico 106 (***** complessivamente **27,52 millesimi**), l'assenza di procedimenti in corso relativi all'immobile pignorato, l'assenza di spese condominiali deliberate e non scadute.

La quota ordinaria mensile media da corrispondere al Condominio, calcolata sulla base dei rendiconti degli anni 2017 e 2018 e dei millesimi di proprietà, per l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere pari a € 50,30 oltre € 16,15 per il consumo dell'acqua, complessivamente € 66,45.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima del bene sopra citato è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo in via Maggiore Toselli n. 130, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre 2018. Ulteriori informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare, con riferimento al periodo attuale, sono state ottenute consultando l'osservatorio delle quotazioni immobiliari di siti specialistici (Borsino Immobiliare) e mediante dati pubblicati sul web da agenzie immobiliari.

L'indagine di mercato eseguita secondo le modalità sopra esposte, rivela un incremento percentuale delle vendite di circa il 9% annuo. Ciò nonostante si osserva un mercato immobiliare in recessione con una riduzione del prezzo di richiesta pari al 4% annuo .

Per la determinazione del prezzo medio **aggiornato**, con riferimento ai prezzi indicati dall'OMI, si considerano i circa otto mesi intercorrenti tra l'ultima stima OMI (31 dicembre 2017) e la data della presente perizia e quindi un decremento pari al 4% di otto dodicesimi. Ne consegue che dal secondo semestre 2018 ad oggi è calcolabile una riduzione del valore unitario medio pari a 2,6%, come si evince dalla tabella riassuntiva che si riporta di seguito.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendiate in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia

dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters Kluwer Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che

si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

In merito ai dati identificativi dell' immobile:

l'unità immobiliare identificata al Fg. 34, p.lla 1437, sub 39, zona 4, cat. A/3 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, è posta al piano secondo di un edificio condominiale pluripiano a destinazione uffici e abitazioni, sito a Palermo in via Imperatore Federico civ. 106.

Tale edificio, la cui costruzione fu iniziata in data 7 gennaio 1985 con atto di concessione n. 444/1984, occupa un'area confinante a nord con una zona in parte non edificata, a est, a sud e a ovest con altri lotti edificati e accessibile dalla via Imperatore Federico tramite un passaggio coperto.

L'appartamento è adibito a casa d'abitazione e dal rilievo eseguito risulta avere una superficie commerciale di 94 mq oltre 3 mq di pertinenze di servizio. Lo spazio interno ha uno sviluppo geometrico rettangolare,

caratterizzato un piccolo ingresso che si apre in continuità sul vano soggiorno adiacente e da cui si accede ad un breve corridoio che disimpegna tutti gli ambienti: un ripostiglio cieco posto in fondo al corridoio, un bagno dotato di finestra che assicura il ricambio dell'aria, una camera matrimoniale e un soggiorno dai quali si ha accesso al terrazzo che si affaccia su un'area parcheggio condominiale, una cucina abitabile e una camera da letto dalle quali si accede ad un balcone con affaccio interno. In corrispondenza del muro di tompagno che delimita l'appartamento a nord, nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno, e in parte in corrispondenza del tramezzo che divide queste due stanze, sono stati riscontrati ammaloramenti dovuti ad umidità di risalita come risulta anche dalle fotografie allegate alla presente relazione, che rivelano la necessità di interventi finalizzati all'individuazione e alla rimozione delle cause che hanno dato luogo alle infiltrazioni oltre che all'eliminazione dei danni subiti a causa della presenza di umidità.

Tracce di percolamento d'acqua sono presenti sulla superficie verticale interna del parapetto del terrazzo caratterizzato anche dalla presenza di fessurazioni dell'intonaco. L'interpiano, misurato dal pavimento al soffitto, è c. 2,90 mt, mentre nel punto più basso sotto la trave è 2,50 mt.

In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si rileva che l'appartamento sopra descritto è di proprietà dei signori ***** , che lo abitano.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, i sopralluoghi e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dagli dati catastali e di progetto;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona C3, Imperatore Federico - Autonomia Siciliana - Cantieri - Acquasanta, **semicentrale**, adeguatamente dotata di servizi (Dati OMI- Allegato 4).

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l' unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo eseguito.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell' immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allineato alla data odierna.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell' unità immobiliare presa in esame.

| Tabella riepilogativa dell'unità immobiliare | | | | | | | |
|--|---|----|-------|-----|------|------------------|----------------------------|
| Identificativo dell' immobile nella planimetria allegata (Allegato n. 1) | | | | | | Proprietà: ***** | |
| Descrizione sintetica | Immobile: appartamento in edificio pluripiano condominiale di tipo civile, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio, un terrazzo e un balcone. | | | | | | |
| Tipo di possesso | Comproprietà (3/4 e 1/4) | | | | | | |
| Abitabilità/agibilità | abitabilità/agibilità n. 73, prot. 476907 del 24/06/2010 | | | | | | |
| Identificativi catastali | Catasto | FG | P.IIa | Sub | Cat. | Cl | Superficie lorda catastale |
| | Sezione urbana | 34 | 1437 | 39 | A/3 | 8 | 94 mq (5,5 vani) |
| Localizzazione | Immobile sito in Via Imperatore Federico 106 - Palermo | | | | | | |
| Superficie commerciale | Superficie Lorda 94 mq oltre 3 mq posto auto/motociclo scoperto | | | | | | |
| Zona OMI | C3/ SEMICENTRALE - Microzona catastale 7 | | | | | | |
| Destinazione d'uso | RESIDENZIALE - UFFICI | | | | | | |
| Tipologia edilizia | Abitazione di tipo ECONOMICO | | | | | | |
| Stato di conservazione | Normale - Presenza di danni da umidità di risalita su porzioni di superfici verticali | | | | | | |
| Prezzo medio OMI (Allegato n. 3) Il sem. 2015 Coeff. di All. (rif. Borsino Immobiliare) | 1.050,00 €/mq (MIN 850 - MAX 1250) | | | | | | |
| Prezzo medio allineato | Decremento del 4% annuo. Si considerano trascorsi 8 mesi dal riferimento OMI del 2° semestre 2018: $8/12 \times 0,04 = 0,026$ ovvero 2,6% $1.050,00 \times (1-0,026) = 1.022,70 \text{ €/mq}$ | | | | | | |
| Metodo applicato | SAD (STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI) | | | | | | |
| Note | Si osserva un mercato in ripresa con un aumento percentuale annuo delle vendite (9%) e tuttavia una riduzione del prezzo unitario medio del 4% annuo. | | | | | | |

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell' unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni* (SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona
2. l'edificio
3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Leoni, a breve distanza (circa 500 mt) dall'unità immobiliare da stimare, percorrendo a piedi per circa 7 minuti la via Imperatore Federico. Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva che l'unità immobiliare è vicina alla Fiera del Mediterraneo ed è vicina ad una consistente area a vocazione commerciale, servita anche da fermate dell'autobus, in particolare è vicina all'asse viario della via Sampolo e del Viale Del Fante ricche di attività commerciali, e alla Piazza Don Bosco.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a 1,028:

| Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare | | | |
|---|--|---------------------|--------------|
| Tipo di dato | Dato rilevato | | |
| Centro della zona | Piazza Leoni a c. 500 mt dall'u. immobiliare | Tra mt 301 e mt 500 | 1,022 |
| Vicinanza | Fiera del Mediterraneo a circa 500 mt dall'unità immobiliare | Tra mt 101 e mt 500 | 1,006 |
| Rapporto strumentale Γ_1 | | | 1,028 |

Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore

efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ_2 , basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,057:

| Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare | | | |
|--|-----------|-----------|--------------------------|
| Tipo di dato | SI | NO | Rapp. strumentale |
| Fognatura | X | | 1,000 |
| Adduzione idrica | X | | 1,000 |
| Linea elettrica | X | | 1,000 |
| Telefono | X | | 1,000 |
| Gas | X | | 1,000 |
| Scuole | X | | 1,008 |
| Linee autobus | X | | 1,000 |
| Stazione ferroviaria | X | | 1,013 |
| Posto di polizia | | X | 1,000 |
| Negozi e supermercati | X | | 1,015 |
| Cinema e teatri | X | | 1,009 |
| Impianti sportivi | X | | 1,011 |
| Rapporto strumentale Γ_2 | | | 1,057 |

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 pari a 1,013 e *sociale* Γ_4 di valore unitario:

| Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare | | | |
|--|-----------|-----------|--------------------------|
| Tipo di dato | SI | NO | Rapp. strumentale |
| Elemento naturale predominante | | X | 1,000 |
| Panoramicità generale | | X | 1,000 |
| Elemento artificiale predominante | | X | 1,001 |
| Scorci caratteristici ambientali | | X | 1,000 |
| Strutture artificiali da attraversare | | X | 1,000 |
| Parco o verde fruibile nella zona | X | | 1,012 |
| Totale rapporto strumentale $\Gamma 3$ | | | 1,013 |

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a 1,100**:

| Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare | |
|---|-----------------------------|
| Tipo di rapporto strumentale | Rapporto strumentale |
| $\Gamma 1$ Posizionale | 1,028 |
| $\Gamma 2$ Funzionale | 1,057 |
| $\Gamma 3$ Estetico | 1,013 |
| $\Gamma 4$ Sociale | 1,000 |
| Totale rapporto strumentale della zona Γ | 1,100 |

2. L'edificio

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un condominio e che l'edificio rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche, giacché esterne all'unità immobiliare esclusiva e oggetto di stima. Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota

millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche funzionali* dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 1,007.

| Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC) | | | | |
|---|----------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Impianto | Casi Speciali | Presente | Assente | Rapp. Strum. |
| Elettrico | | X | | 1,000 |
| Citofonico | | X | | 1,000 |
| Idraulico | | X | | 1,000 |
| Gas | | X | | 1,000 |
| Riscaldamento | Autonomo | X | | 1,002 |
| Condizionamento | Autonomo | X | | 1,005 |
| Ascensore ogni piano | Ed. > 3 piani | X | | 1,000 |
| Giardino privato | | | X | 1,000 |
| Totale rapporto strumentale Δ_1 | | | | 1,007 |

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro Δ_2 un valore pari a 1,001:

| Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC) | | | | |
|--|----------|-----------|-----------|--------------|
| Tipo di dato | Mediocre | Pregevole | Artistico | Rapp. Strum. |
| Estetica delle facciate | | X | | 1,000 |
| Decorazioni e ornamenti | | X | | 1,000 |
| Estetica del portone edificio | | X | | 1,001 |
| Estetica portoni alloggi | X | | | 1,000 |
| Estetica atrio | | X | | 1,005 |
| Composizione architettonica | X | | | 0,995 |
| Estetica scale edificio | X | | | 1,000 |
| Estetica pianerottoli | X | | | 1,000 |
| Fama del progettista | X | | | 1,000 |
| Totale rapporto strumentale $\Delta 2$ | | | | 1,001 |

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza di recinzioni delle parti comuni, la presenza di ingresso costantemente chiuso e video-sorvegliato, la presenza di

amministratore, la presenza di assemblee condominiali serene, l'assenza di cause contro terzi, a tale parametro

$\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a 1,038:

| Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC) | | | |
|--|-----------------|----------------|---------------------|
| Tipo di dato | Presente | Assente | Rapp. strum. |
| Portone d'ingresso costantemente chiuso | X | | 1,008 |
| Telecamera a circuito chiuso | X | | 1,010 |
| Recinzione proprietà condominiale | X | | 1,008 |
| Riunioni condominiali serene | X | | 1,005 |
| Silenzio nelle ore notturne | X | | 1,000 |
| Stesso amministratore da oltre 10 anni | X | | 1,002 |
| Videocitofono | X | | 1,005 |
| Totale rapporto strumentale $\Delta 3$ | | | 1,038 |

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro $\Delta 4$ è stato dato 0,979:

| Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC) | | | | | |
|--|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------|
| Lavori da eseguire | Nulli | Minimi | Parziali | Totali | Rapp. strum. |
| Conservazione intonaco facciate | | | X | | 0,992 |
| Tinteggiatura facciate | | | X | | 0,997 |

| | | | | | |
|--|--|---|---|--|--------------|
| Tinteggiatura ringhiere | | X | | | 0,998 |
| Stato frontalini | | | X | | 0,992 |
| Totale rapporto strumentale $\Delta 4$ | | | | | 0,979 |

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a 1,024:

| Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare | |
|---|--------------------------|
| Tipo di rapporto strumentale | Rapp. strumentale |
| $\Delta 1$ Funzionale | 1,007 |
| $\Delta 2$ Estetico | 1,001 |
| $\Delta 3$ Sociale | 1,038 |
| $\Delta 4$ Conservativo | 0,979 |
| Totale rapporto strumentale della zona Δ | 1,024 |

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali* si rileva che la superficie finestrata risulta essere maggiore di 1/8 rispetto alla superficie a pavimento nel vano d'ingresso-soggiorno, nella cucina e nelle camere da letto, maggiore di un 1/16 rispetto alla superficie calpestabile del bagno mentre essa è assente nel disimpegno e nel vano

adibito a ripostiglio in quanto questi ultimi sono privi di finestre e nel complesso il grado di illuminazione dei locali si considera ordinario; la ventilazione, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile compresa tra 2,70 mt e 3,50 mt con la sola eccezione della porzione di superficie a pavimento sottostante la trave dove la misura dell'interpiano è compresa tra 2,40 mt e 2,70 mt.

Per quanto riguarda il valore dimensionale si tratta di un appartamento di 94 mq lordi, il cui spazio interno è caratterizzato da un ingresso che si apre su un ambiente soggiorno-pranzo formando un ambiente unico, da una cucina, da un vano adibito a camera da letto doppia, da una stanza destinata a camera da letto singola le cui rispettive superfici utili risultano maggiori delle misure minime previste. L'immobile non presenta nel complesso zone morte ed è inoltre dotato di un bagno, un breve corridoio con funzione di disimpegno e un piccolo ripostiglio. L'aspetto relativo alla dimensione degli ambienti è importante ai fini della valutazione della vivibilità e funzionalità degli stessi ambienti: ogni vano dell'abitazione deve corrispondere a misure minime, al di sotto delle quali la vivibilità e funzionalità dell'ambiente risulta compromessa. Le dimensioni minime di ogni vano sono fissate da leggi igienico-sanitarie nazionali ovvero da Leggi Regionali o dallo strumento urbanistico o dal Regolamento Edilizio. Sulla base dei sopra citati regolamenti in generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Palermo in particolare, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile di 14 mq per i primi quattro abitanti, di 10 mq per ciascuno dei successivi; una camera da letto singola non dovrebbe essere inferiore

a 9 mq, una camera da letto doppia non dovrebbe essere inferiore a 14 mq e così pure l'ambiente destinato a soggiorno o sala da pranzo; la cucina deve avere una superficie minima di 5 mq (sono tuttavia previste cucine in nicchia nel caso di ristrutturazione di edifici già esistenti purché direttamente comunicanti con un locale soggiorno di superficie non inferiore a 14 mq). Ogni alloggio infine deve essere dotato di un locale soggiorno. In merito alle caratteristiche dimensionali l'alloggio preso in esame, è da ritenersi ottimo.

La distribuzione degli ambienti è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di valutazione: in ogni alloggio i vani sono messi in relazione tra loro secondo rapporti che rendono l'abitazione più o meno funzionale e fruibile secondo esigenze abitative che possono essere così generalizzate: separazione netta zona notte e zona giorno; cucina-soggiorno contigui; presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno; ogni ambiente deve essere dotato della sua *privacy* e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti; esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale; soggiorno esposto a sud, camere a ovest/est, bagni e cucina a nord; ambienti di forma regolare e squadrata, percorsi di passaggio ridotti all'essenziale; assenza di sporgenze delle strutture negli ambienti e presenza di armadi a muro in ogni stanza.

Nel caso specifico dell'alloggio oggetto della presente stima si osserva, ad esempio, che vi è una separazione tra la zona giorno e la zona notte e che non vi è una contiguità tra i vani principali tale da far sì che ogni ambiente sia soggetto al passaggio verso altri ambienti. E' presente un disimpegno accessibile dall'ingresso, un ambiente

con funzione di ripostiglio e un bagno con vasca. Gli ambienti sono di forma regolare e squadrata. Sono tuttavia presenti sporgenze delle strutture negli ambienti e l'ambiente di soggiorno è ubicato a nord, mentre la cucina si trova a sud. Sulla base del numero dei parametri soddisfatti fra quelli sopra elencati si ritiene che la distribuzione degli ambienti nell'alloggio oggetto di stima sia buona.

Per verificare la qualità della cucina è necessario riferirsi agli spazi disponibili nella medesima: si considera una cucina di normale qualità quando è presente una fascia continua, lineare o piegata, addossata alla parete, profonda cm 60, di almeno 3,60 m sul fronte-fascia, sì da potere immaginare la collocazione degli elettrodomestici quali lavello con scolapiatti, piano cottura con forno, frigorifero, lavastoviglie e lavatrice. Inoltre, oltre a tale fascia, dovrà esserci uno spazio residuo libero di almeno 4 mq non occupabile dalla corsa di porte, finestre, ante di armadi. Nella cucina dell'alloggio preso in esame l'attuale disposizione del lavello, del piano cottura con colonna forno e piano di lavoro è lungo una fascia continua profonda 60 cm c., di lunghezza inferiore a 3,60 m, inoltre in corrispondenza dell'interruzione della suddetta fascia lo spazio residuale è occupato dall'apertura della porta e il frigorifero si trova situato a ridosso della parete opposta, mentre la lavatrice si trova collocata sul balcone, pertanto in base ai parametri di cui sopra la stessa si considera di qualità scarsa.

Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare e trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è di 1,037:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare

| Tipo di dato | Dato | Scarso | Media | Buono | Ottimo | RS |
|------------------------|---|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------|
| Illuminazione | R>1/8 vani principali vano complementare cieco R>1/16 Bagno | | X | | | 1,000 |
| Ventilazione | 2,70 < H < 3,50 H = 2,50 sotto la trave | | | X | | 1,010 |
| Dimensione ambienti | Almeno 2 ambienti con superficie che supera del 20% i valori minimi previsti | | | | X | 1,016 |
| Assenza zone morte | Nessuna | | | | X | 1.008 |
| Distribuzione ambienti | 6 di 9 parametri soddisfatti | | | X | | 1,023 |
| Ambienti di deposito | Presenti | | X | | | 1,000 |
| Insolazione | 6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00) | | X | | | 1,000 |
| Qualità servizi | 4 pezzi sanitari diversi tra loro | | X | | | 1,000 |
| Qualità cucina | Fascia continua profonda cm 60, lineare o piegata, di | X | | | | 0,980 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--------------|
| | almeno m 3,60 e 4 mq di superficie libera con lato di almeno m 1,40. | | | | | |
| Classe energetica | APE assente | | | | | - |
| Totale rapporto strumentale $\Omega 1$ | | | | | | 1,037 |

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile con riferimento alla porta d'ingresso, alle porte interne, alle tinte e decori, ai pavimenti alle e ai rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, alla rubinetteria, agli infissi, poiché corrispondenti a condizioni di ordinarietà, è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore unitario. Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,991 al parametro $\Omega 3$:

| Caratteristiche posizionali $\Omega 3$ | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------|
| Caratteristica | Edificio con ascensore | Edificio senza ascensore | Affaccio prevalente | R.S. |
| Livello di piano | 2° | | | 1,000 |
| Affaccio dal soggiorno | | | parcheggio | 0,991 |
| Totale rapporto strumentale $\Omega 3$ | | | | 0,991 |

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di mq 94 mq oltre 3 mq di pertinenze di servizio, compresa tra 81,00 mq e 100,00, mq si è considerato un coefficiente Ω_4 di valore 0,999.

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuati, è stata riscontrata la necessità di opere finalizzate all'eliminazione dei danni da umidità a carico di alcune pareti, interventi di ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura in corrispondenza delle parti interessate dai fenomeni infiltrativi e interventi sul parapetto del terrazzo per i quali si stima una spesa approssimativa di euro € 1.121,85 IVA inclusa oltre € 634,40 oneri di legge inclusi per la D.L.; si assume quindi in questo caso un coefficiente Ω_5 neutro. Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a 1,026.

| Scheda riassuntiva alloggio da stimare | |
|---|-----------|
| Tipo di rapporto strumentale | RS |
| Ω_1 Funzionale | 1,037 |
| Ω_2 Estetico | 1,000 |
| Ω_3 Posizionale | 0,991 |
| Ω_4 Dimensionale | 0,999 |

| | |
|--|--------------|
| Ω5 Conservativo | 1,000 |
| Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω | 1,026 |

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

$$V_{imm \text{ u all.}} = € 1.022,70 / \text{mq} \times (1,100 \times 1,024 \times 1,026) = € 1.022,70 / \text{mq} \times 1,155 = 1.181,21 / \text{mq}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

$$V_{imm \text{ all.}} = 1.181,21 / \text{mq} \times 97 \text{ mq} = € 114.578,19$$

Il valore della quota di proprietà ***** , pari al 75% dell'immobile, è:

$$3/4 V_{imm} = € 114.082,18 \times 0,075 = € 85.933,64$$

Il valore della quota di proprietà del signor ***** , pari al 25% dell'immobile, è:

$$1/4 V_{imm} = € 114.082,18 \times 0,025 = € 28.644,54$$

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per istruzione pratica DOCFA presso il Catasto € 50,00

- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DOCFA al Catasto

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

- spese di massima per opere di risanamento e ripristino del muro di tombagno e del tramezzo interessati dalla presenza di umidità e ripristino della superficie interna del parapetto del terrazzo

€ 1.019,87 + IVA 10% = € 1.121,85

- spese per il tecnico incaricato della direzione dei lavori

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

- spese per la pratica PdC in sanatoria

€ 1.376,00 + € 500,00 + € 1.492,00 + 16,00 = € 3.384,00

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

€ 150,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 190,32

Totale spese: (€ 50,00 + € 634,40) + (€ 1.121,85 + € 634,40) + € 3.384,00 + € 190,32 = € 6.014,97

Vimm = € 114.578,19 - € 6.014,97 = € **108.563,22**

1/4Vimm = € 27.140,80

3/4Vimm = € 81.422,41

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

In base alla stima del più probabile valore del bene pignorato il valore della quota di proprietà del debitore esecutato pari a 3/4 dell'intero risulta essere di **€ 81.422,41**.

6. CONCLUSIONI

Dopo avere espletato un sopralluogo presso l'unità immobiliare di proprietà dei signori ***** , in ragione del settantacinque per cento, e ***** in ragione del rimanente venticinque per cento, ubicata al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in via Imperatore Federico civ. 106 a Palermo, finalizzato all'analisi dei luoghi e alla valutazione del valore commerciale dell'immobile, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo attuale e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In particolare si è giunti alla conclusione che il più probabile valore venale dell'immobile è pari a € 108.563,22, detratte le spese necessarie per la regolarizzazione dello stesso. Il valore della quota di proprietà del debitore

esecutato, ***** , risulta essere di conseguenza pari ad € 81.422,41.

Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene pignorato deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica, con riferimento al titolo edilizio con cui è stato costruito l'immobile riportandone gli estremi (concessione edilizia n. 444/1984 e successiva variante n. 101/1986). La correzione delle parziali difformità riscontrate tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali e il titolo abilitativo comporterà quindi una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante DocFa e l'istruzione di una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria. Dai documenti esaminati presso gli uffici del Polo Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Palermo è emersa l'esistenza di certificati di agibilità/abitabilità relativi al suddetto fabbricato, in generale, e di abitabilità dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia in particolare.

Ricordando l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro), poiché l'immobile ne è sprovvisto, per quanto a conoscenza della scrivente, si è considerato anche il costo per la redazione dello stesso e tale costo è stato detratto dal valore stimato.

Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente ai seguenti

allegati:

- elaborati grafici, verbale di sopralluogo, documenti (Allegato 1);
- rilievo fotografico e immagini reperite sul web (Allegato 2);
- dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona (Allegato n. 3);
- atti concessori ed elaborati grafici di progetto, visura e planimetria catastale, altri documenti (Allegato n. 4).

Palermo, li 29 agosto 2019

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi

