

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

XX

N. 271/2015 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Custode Giudiziario: Notaio Dott. Pietro Costamante

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 66, p.lla 572 sub 69 (ex sub 67, ex sub 26)

Arch. Valentina Giardina
Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo
E-Mail: archivalegiardina@virgilio.it
PEC: valentina.giardina@archiworldpec.it



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	24
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	35
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	35
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	38
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	39
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	39
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	44
CONCLUSIONI.....	44
ELENCO ALLEGATI.....	46



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con decreto del 31.01.2019 il G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Valentina Giardina quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Fino 1 Securitisation S.r.l. contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico come specificato nella *Sezione "A"* del superiore decreto.

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 27.05.2015 Rep. n. 2498, trascritto il 02.07.2015 ai nn. 25499/19773, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- Appartamento sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 66, particella 572 sub 67 (ex sub 26), cat. A/10.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 06.02.2019, la sottoscritta, unitamente alla custodia giudiziaria, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 04.04.2019, previa acquisizione della visura camerale della società debitrice in data 03.04.2019.

Fissata, di concerto con il custode giudiziario, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.04.2019 alle ore 15.30, preliminarmente comunicata alle parti con PEC del 05.04.2019 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta di parte eseguita (Allegato 2), veniva differito in data 30.04.2019, alle ore 15.30, previo avviso alle parti a mezzo PEC dell'11.04.2019 (Allegato 3).

Acquisita la documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (Allegato 4), la sottoscritta, unitamente alla custodia giudiziaria, il giorno 30.04.2019, alle ore



15.30, ha dato avvio alle operazioni peritali presso l'unità immobiliare sita in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5 (cfr. Verbale delle operazioni in Allegato 5).

L'esperto, ai fini dell'espletamento delle attività demandate, ha proceduto agli opportuni accertamenti e verifiche, nonché all'acquisizione della necessaria documentazione allegata alla presente relazione di stima.

In data 14.01.2021 la sottoscritta ha richiesto l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in capo alla società esecutata e relative all'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 27.05.2015 Rep. n. 2498, notificato in data 27.05.2015 e trascritto il 02.07.2015 ai nn. 25499/19773, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 66, particella 572 sub 67 (ex sub 26), cat. A/10.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società esecutata, piena proprietaria in forza di atto di compravendita in Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo del 02.02.2006 Rep. n. 32654/6890, trascritto il 23.02.2006 ai nn. 11536/5730.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano omogenei ma difformi rispetto ai dati catastali attuali del bene, riportato al **foglio 66, p.lla 572 sub 69** a seguito di variazione della destinazione da ufficio ad abitazione n. 9231.1/2012 del 20.03.2012 prot. n. PA0112169 in atti dal 20.03.2012 (cfr. Documentazione catastale in Allegato 4), e che detta variazione, intervenuta prima del pignoramento e in ordine alla quale il creditore precedente ha opportunamente



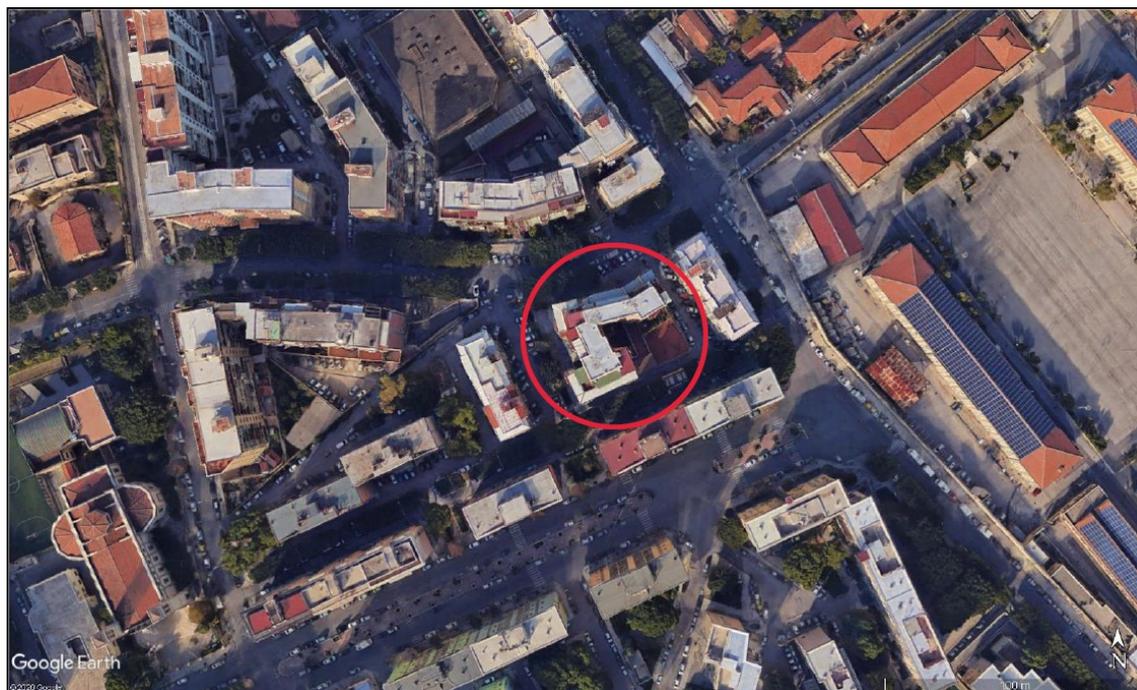
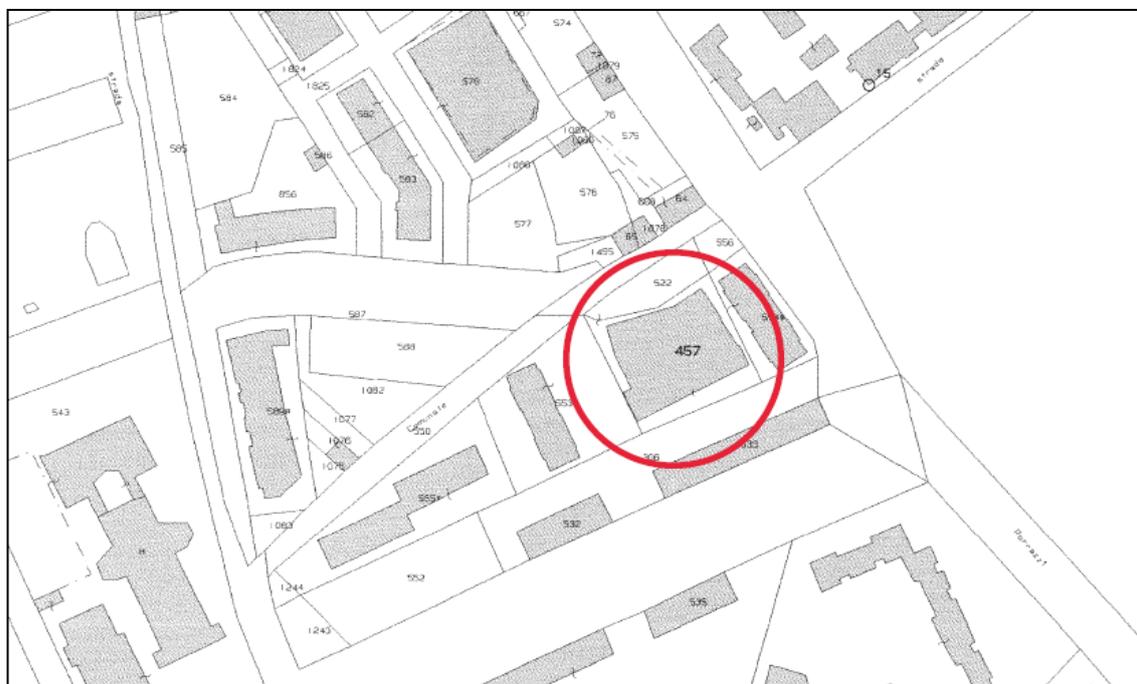


Immagine aerea con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 66 con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato (p.lla 457 C.T. correlata con p.lla 572 C.F.)



Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato, la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un **lotto unico**, così costituito:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell’immobile sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 66, p.lla 572 sub 69 (ex sub 67, ex sub 26).

Confini

- NORD: unità immobiliare p.lla 572 sub 27 e vano scala
- EST: cortile condominiale
- SUD: porzione del fabbricato p.lla 572 con accesso dalla scala C
- OVEST: passaggio Gino Marinuzzi

Dati di identificazione catastale

L’immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 66, particella 572 sub 69 (ex sub 67, ex sub 26).

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

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell’immobile sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 66, p.lla 572 sub 69 (ex sub 67, ex sub 26).

Descrizione del lotto

L’unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale risalente alla metà degli anni ‘60 ubicato in zona semicentrale, caratterizzata per lo più da interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale. L’area, prossima alla Circonvallazione cittadina e a Corso Calatafimi, quest’ultimo servito dalla Linea 4 della tranvia, è fornita di urbanizzazione primaria, con una buona dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. Inquadramento fotografico generale in Allegato 6).





Inquadramento fotografico generale della zona

L'edificio che comprende il bene in argomento, composto da piano terra e otto piani elevati, è realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi e copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (foto 1-2-3 in Allegato 7).

I prospetti sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni e coloriture chiare, con inserimenti di parti in tinta a contrasto, e presentano buone condizioni di manutenzione. I parapetti dei balconi e dei terrazzi recano ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di normale livello qualitativo.

Il complesso residenziale, a cui si accede dall'androne contraddistinto dal civico 10 di via Giuseppe Mulè (foto 4), è servito verticalmente da tre corpi scala denominati A, B e C, ognuno dei quali corredato di ascensore, e risulta sprovvisto di servizio di portineria. Lo stabile è dotato di impianto di videosorveglianza.

Le scale condominiali presentano rampe rivestite con lastre di marmo, delimitate da ringhiere in ferro verniciato.





Edificio residenziale con accesso da via Giuseppe Mulè n. 10



Vista del portone d'ingresso civico 10





Vista dell'androne condominiale

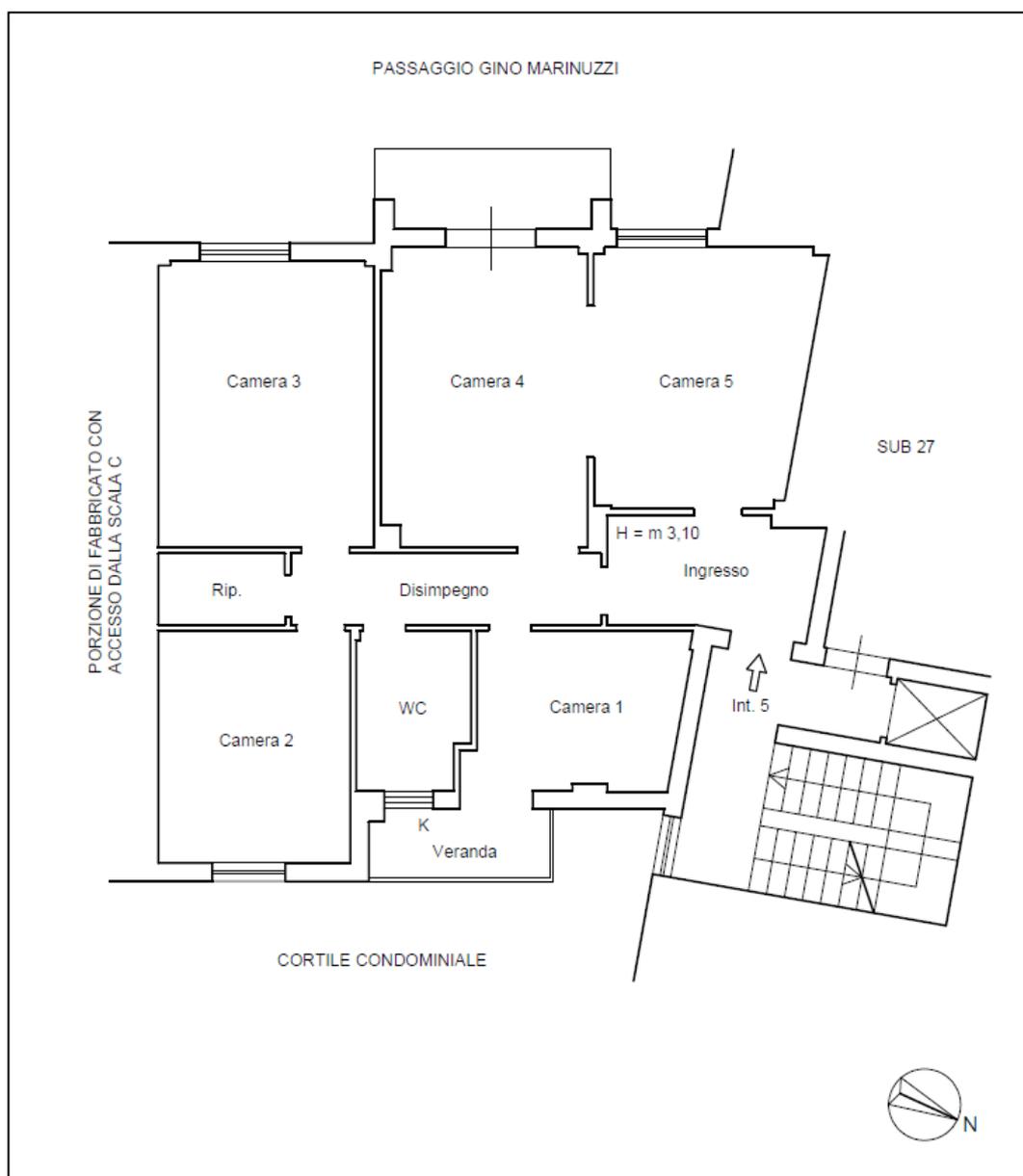


Vista della scala B



▪ **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 5**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo, scala B, interno 5 (foto 9), porta a sinistra sul ballatoio comune (cfr. planimetria stato di fatto in Allegato 8).



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile

L'immobile, in atto adibito a studio professionale, è costituito da vano d'ingresso (foto 10-11), cinque camere (foto 12-13-14-15-16-17-18-19), cucina ricavata nel balcone chiuso a veranda ubicato sul lato ovest (foto 20), servizio igienico con



lavabo, vaso e bidet (foto 21-22), ripostiglio (foto 23) e disimpegno (foto 24-25).



Porta d'ingresso (interno 5)



Vano d'ingresso



Camera 1



Camera 2





Camera 3



Camera 4



Veranda



Camera 5





Servizio igienico



Ripostiglio



Vista del balcone lato ovest



Vista della veranda con cucina

Il bene, con esposizione sui lati ovest ed est dell'edificio, è, inoltre, dotato dei seguenti spazi accessori:



- balcone sito sul lato ovest, prospiciente su passaggio Gino Marinuzzi (foto 26-27);
- balcone prospiciente il cortile interno, chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetri, nel quale è stata ricavata una cucina (foto 28).

L'unità immobiliare, che presenta un'altezza utile interna pari a m 3,10, ha una pavimentazione interamente realizzata con parquet in listelli di legno, il servizio igienico è, invece, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

Le pareti presentano, per la massima parte, una finitura ad effetto spatolato, i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Le aperture esterne recano infissi in alluminio con vetri camera, completi di tapparelle avvolgibili in PVC, la porta d'ingresso è del tipo con pannelli impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato con vetri satinati decorati.

Tutti gli ambienti sono direttamente aerati ed illuminati, il servizio igienico, con affaccio sul balcone ovest chiuso a veranda, presenta una finestra schermata da un inserto di vetrocemento e risulta provvisto di sistema di aerazione forzata (foto 29).

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da buone condizioni d'uso e di manutenzione e da un appropriato grado di finitura. Si segnala, tuttavia, il distacco di alcuni listelli del parquet in corrispondenza della camera 5 (foto 30).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas metano.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata alle colonne di scarico dell'edificio, allacciata alla fognatura dinamica



comunale.

- Impianto elettrico sottotraccia provvisto di dichiarazione di conformità n. 20 del 28.12.2006 resa ai sensi dell'art. 9 della legge 46/90 (Allegato 9).
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas metano, con radiatori in alluminio.
- Climatizzazione con pompe di calore monosplit.
- Impianti citofonico, televisivo, telefonico, antifurto e di videosorveglianza.

I summenzionati impianti, per quanto attestato dal certificato di agibilità, risultano realizzati in conformità alle disposizioni normative vigenti ai sensi della Legge 37/2008.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE).

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Consistenza dell'immobile – Per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si terrà conto della effettiva destinazione d'uso dell'immobile legittimamente impressa dai titoli abilitativi edilizi rilasciati. La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	
Superficie coperta lorda	mq 103,00
Superficie veranda	mq 3,60
Superficie balcone	mq 4,90



La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Sup. (mq)	Esposizione	Veranda (mq)	Balcone (mq)
Ingresso	6,70	Interna	3,60	4,90
Camera 1	9,13	Est		
Camera 2	12,23	Est		
Camera 3	16,92	Ovest		
Camera 4	16,90	Ovest		
Camera 5	15,27	Ovest		
WC	4,80	Est		
Ripostiglio	2,49	Interna		
Disimpegno	6,29	Interna		
TOTALE	90,73			

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente raggugliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Si procede, adesso, alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto secondo la formula di cui sopra, precisando quanto segue:



- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali (scale, pianerottoli, ballatoi, aree di uso comune, locali tecnici, giardini, aree a verde, camminamenti, ecc.), in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda	103,00	1,00	103,00
Superficie veranda	3,60	0,50	1,80
Superficie balcone	4,90	0,10	0,49
Totale superficie commerciale			105,29

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Documentazione catastale in Allegato 4):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	66	572	69	A/2	6	6,5 vani	Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	Euro 419,62

Via Giuseppe Mulè n. 10, piano 3

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni correlati: Foglio 66, Particella 457

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

- foglio 66, p.lla 572, sub 69, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita



Euro 419,62 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 3051.1/2013 del 23.01.2013 prot. n. PA0022034 in atti dal 23.01.2013).

- foglio 66, p.lla 572, sub 69, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 419,62 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE UFFICIO-ABITAZIONE n. 9231.1/2012 del 20.03.2012 prot. n. PA0112169 in atti dal 20.03.2012).

L'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 09.05.2005 è la seguente:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	66	572	67	A/10	2	6,5 vani		Euro 1.544,21

Via Giuseppe Mulè n. 10, piano 3, interno 5, scala B

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE ABITAZIONE-UFFICIO n. 8997.1/2005 del 09.05.2005 prot. n. PA0126356 in atti dal 09.05.2005.

L'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 01.01.1992 è la seguente:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	66	572	26	A/2	6	6,5 vani		Euro 419,62

Via Mulè Giuseppe, piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992.

La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è la seguente:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	66	572	26	A/2	6	6,5 vani		Lire 2.314

Via Mulè Giuseppe, piano 3

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Intestati – La situazione degli intestati nel ventennio è la seguente:

- dal 20.03.2012, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1



- dal 02.02.2006, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 20.03.2012
- dal 09.05.2005, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 02.02.2006
- dal 30.05.2000, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 09.05.2005
- dal 12.04.1992, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 30.05.2000
- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, proprietà fino al 12.04.1992.

N.B. Con riferimento agli intestatari catastali, si precisa che, data la trascrizione in favore di XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX nascente da atto di compravendita del 05.06.2000 relativo all'immobile erroneamente identificato dalla p.lla 572 sub 26 – ovvero l'unità immobiliare la cui soppressione ha originato la p.lla 572 sub 67, che è stata a sua volta soppressa dando origine all'attuale p.lla 572 sub 69 corrispondente all'immobile pignorato –, il creditore procedente, in ottemperanza ai provvedimenti del G.E., ha dedotto in merito depositando la documentazione integrativa in cui si evidenzia l'erroneo identificativo catastale del bene oggetto del superiore atto di vendita, effettivamente corrispondente all'unità immobiliare p.lla 572 sub 27 e non p.lla 572 sub 26. L'errata intestazione dell'immobile staggito ai suddetti XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX discende dalla mancata presentazione della domanda di voltura catastale a seguito di atto di rettifica del 27.07.2005 Rep. n. 32305 e di atto di rettifica dell'08.03.2018 Rep. n. 22717, meglio descritti nel prosieguo della presente relazione.

La particella che identifica il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Documentazione catastale in Allegato 4).



N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	66	457		ENTE URBANO	19	80			

Dati derivanti da: Tipo mappale n. 4231.1/2020 del 13.01.2020 prot. n. PA0004231 in atti dal 13.01.2020.

Mappali Fabbricati correlati: Foglio 66, Particella 572

N.B. Si evidenzia che il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 66, p.lla 572**, comprendente l'immobile staggito, di fatto insiste su un mappale (p.lla 457 del C.T.) che non corrisponde alla particella 572 riportata nel foglio di mappa 66 del Catasto Terreni. Invero, rilevato un disallineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, l'esperto ha opportunamente riferito al G.E. con relazione depositata in data 16.05.2019. Con ordinanza del 16.12.2019 il G.E. ha conferito apposito incarico per l'allineamento cartografico tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, effettuato mediante la presentazione del tipo mappale, con l'introduzione del fabbricato p.lla 572 nella particella 457 del C.T., e successiva richiesta di correlazione della p.lla 457 C.T. con la p.lla 572 C.F. Pertanto, la **particella 457 censita al Catasto Terreni risulta oggi correlata con la p.lla 572 del Catasto Fabbricati**, come sopra riportato.

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 66, p.lla 457, qualità Ente Urbano, Superficie are 19 ca 80 (Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO n. 7199.1/2000 del 28.11.2000 prot. n. 605634 in atti dal 28.11.2000).

La situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico dell'08.03.1988 è la seguente:

- Foglio 66, particella 457, qualità FU DA ACCERTARE, superficie are 19 ca 80.

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dell'08.03.1988 è la seguente:



- XXXXXXXX fino al 28.11.2000.

Rispondenza formale dei dati – I dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell’atto di acquisto risultano diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, poiché recano l’indicazione del bene secondo i seguenti identificativi catastali:

– **foglio 66, p.lla 572 sub 67 (già p.lla 572 sub 26)**

che risultano omogenei ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di subalterno del C.F. già soppresso e sostituito da altro subalterno):

– **foglio 66, p.lla 572 sub 69.**

Non di meno, la variazione catastale n. 9231.1/2012 del 20.03.2012 prot. n. PA0112169 che ha originato l’unità immobiliare oggi identificata al **foglio 66, p.lla 572 sub 69**, intervenuta prima del pignoramento e in ordine alla quale il creditore procedente ha opportunamente dedotto con relazione tecnica depositata il 16.03.2017, non ha comportato modifiche della planimetria catastale e della consistenza del bene staggito e, pertanto, i dati catastali risultano sostanzialmente coerenti con i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell’atto di provenienza e il bene risulta univocamente individuato.

Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

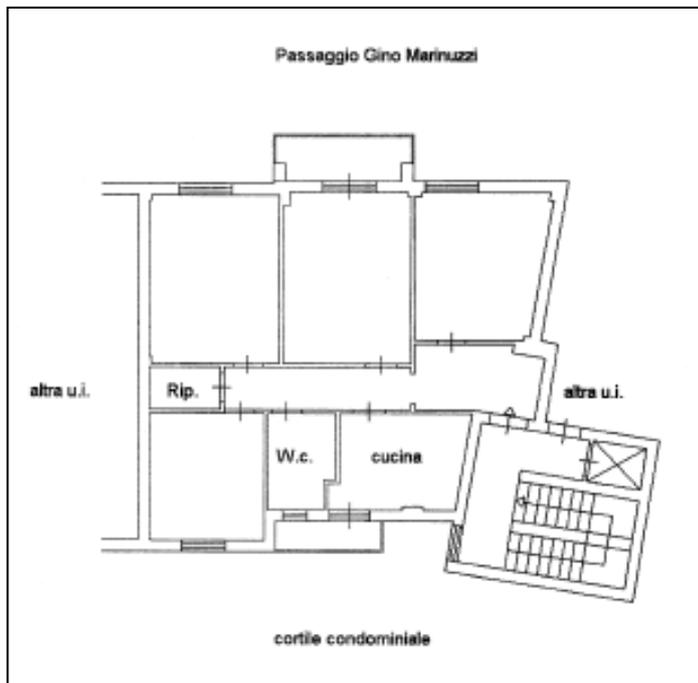
Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

L’immobile, così come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita (cfr. Allegati 4, 8 e 10):

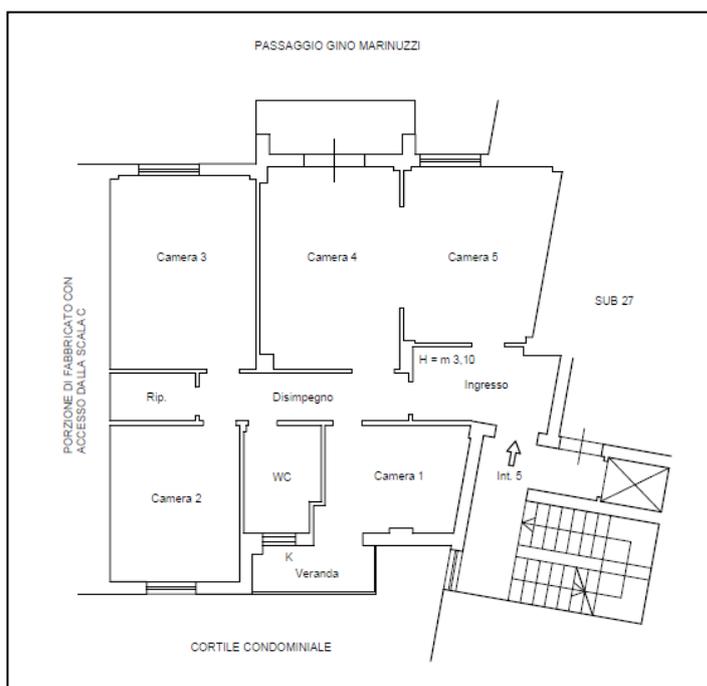
1. ubicazione in posizione traslata della porta sita tra l’ingresso e la camera 5;
2. presenza di un’apertura di collegamento tra la camera 4 e la camera 5 in



- corrispondenza della parete di divisione tra le stesse;
3. chiusura a veranda con struttura precaria del balcone sito ad est, prospiciente il cortile interno.

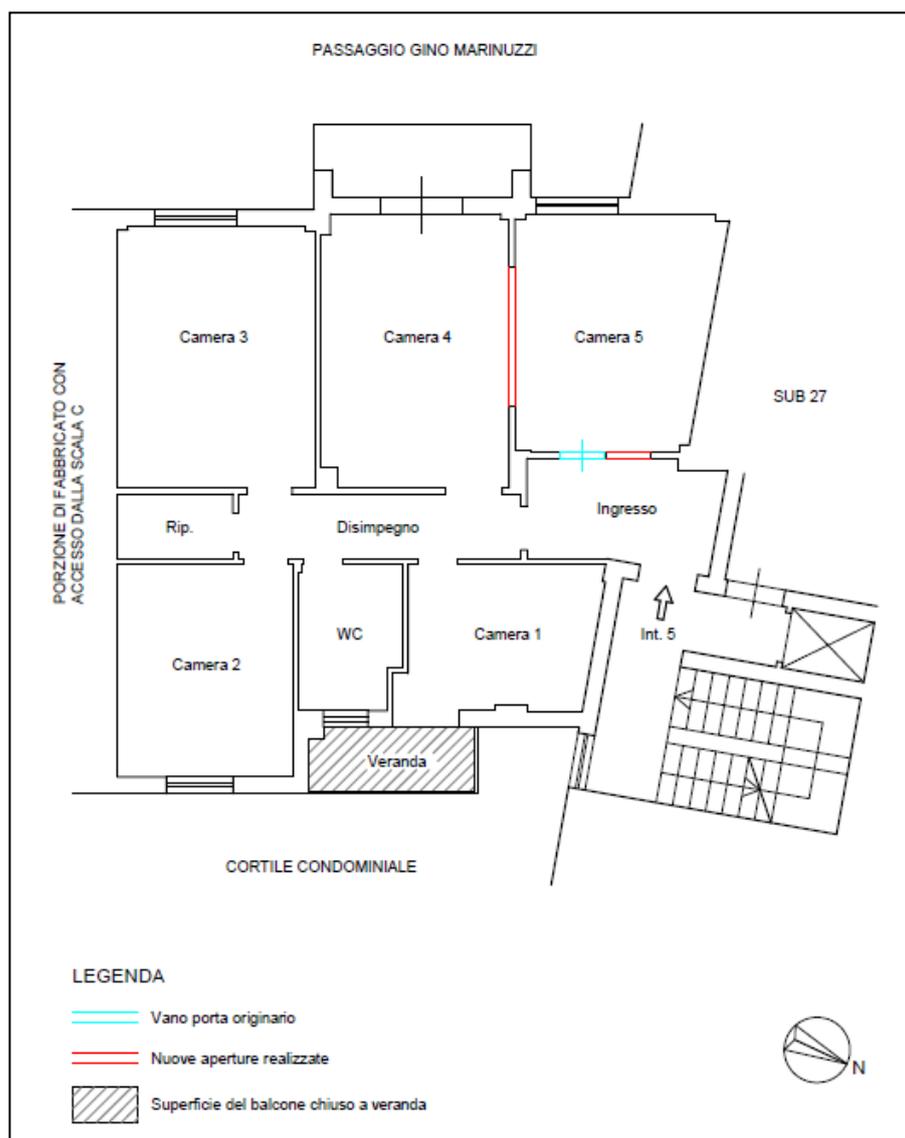


Planimetria catastale sub 69



Planimetria dello stato di fatto





Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Si evidenzia che, sulla base dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e meglio descritti nel prosieguo della perizia, l'unità immobiliare in oggetto ha destinazione ad ufficio e, pertanto, al fine di rendere conforme la situazione catastale con i provvedimenti autorizzativi rilasciati, oltre che per regolarizzare le difformità riscontrate, occorre procedere a variazione catastale DOCFA, con un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, che si stima in circa Euro 600,00.



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 5. È composto da ingresso, cinque camere, WC, ripostiglio, disimpegno, balcone chiuso a veranda sito in corrispondenza del lato est, nel quale è stata ricavata una cucina, e altro balcone sito in corrispondenza del lato ovest. Confina con unità immobiliare p.lla 572 sub 27 e vano scala a nord, con cortile condominiale a est, con porzione del fabbricato p.lla 572 con accesso dalla scala C a sud, con passaggio Gino Marinuzzi a ovest. È riportato al C.F. del **Comune di Palermo al foglio 66, p.lla 572 sub 69 (ex sub 67, ex sub 26)**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla modifica di alcune porte interne e alla chiusura a veranda del balcone sito sul lato est. La categoria catastale oggi dichiarata (A/2) non è conforme con i titoli abilitativi edilizi rilasciati. L'edificio in cui è compreso l'immobile è stato costruito giusta licenza edilizia n. 906 dell'11.08.1962, licenza edilizia in variante n. 606 dell'01.06.1963 e licenza edilizia in variante n. 46 del 13.01.1965. Il fabbricato è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 7414 del 10.07.1965. È stata presentata Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. n. 119952 del 25.05.2005 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, a seguito della quale è stato rilasciato Attestato di agibilità assentita n. 42, prot. n. 620700/P del 06.08.2015, con cui si attesta che la perizia giurata ex art. 3 L.R. 17/94 del 13.09.2012 (cron. 3671/12) sostituisce a tutti gli effetti di legge, limitatamente all'unità immobiliare in argomento, il certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 7414 del 10.07.1965. Lo stato dei luoghi non risulta conforme rispetto alla planimetria allegata alla suddetta perizia giurata in ordine alla modifica di alcune porte interne, alla modifica della finestra del servizio igienico e alla chiusura a veranda del balcone sito sul lato est.



XXXXXXXX e XXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale, hanno acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il seguente immobile:

- appartamento sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, interno 20, composto da quattro vani, ingresso, cucina, WC-bagno, WC servizio e corridoio di disimpegno, in catasto all'art. 86449, foglio 66, p.lla 572 sub 27.
- Con atto di compravendita in rettifica del Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo del 27.07.2005 Rep. n. 32305 (Allegato 12), trascritto in data 02.08.2005 ai nn. 43365/25360, si è proceduto alla rettifica dell'errore contenuto nell'atto di compravendita in Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo del 15.01.1986 Rep. n. 32305, consistente nell'erronea identificazione catastale dell'immobile trasferito, in detto atto identificato alla p.lla 572 sub 27, in luogo di quella esatta, ossia **p.lla 572 sub 26, piano terzo.**

Per completezza, si segnalano le seguenti formalità:

- Con atto di compravendita in Notaio Bianca Barbera di Palermo del 30.05.2000 Rep. n. 20978/15319, trascritto in data 05.06.2000 ai nn. 20978/15319, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha acquistato, da potere di XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà del seguente immobile:
- Appartamento (A/2) sito in Palermo, via Giuseppe Mulè n. 10, piano terzo, scala B, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 66, p.lla 572 sub 26.
- Con atto di rettifica in Notaio Giacomo Sanfilippo di Bagheria dell'08.03.2018 Rep. n. 22717/9957, trascritto in data 22.03.2018 ai nn. 11271/8811 (Allegato 13), si è proceduto alla rettifica dell'errore contenuto nell'atto di compravendita in Notaio Bianca Barbera di Palermo del 30.05.2000 Rep. n. 20978, consistente nell'erronea identificazione catastale dell'immobile trasferito, in detto atto



identificato alla p.lla 572 sub 26, in luogo di quella esatta, ossia **p.lla 572 sub 27, piano terzo.**

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

• ***Regolarità urbanistica***

Il complesso edilizio in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea B3** (artt. 6 e 9 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato (cfr. Stralcio della Tav. P2a-5010 in Allegato 14). L'area in cui ricade il fabbricato individuato dalla p.lla 572 è soggetta al seguente vincolo:

- aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat". In dette aree le successive fasi attuative (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico.

Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

• ***Regolarità edilizia***

Con istanza inviata a mezzo PEC del 25.05.2020 e successivi solleciti inviati con PEC del 14.09.2020 e del 17.11.2020 e con E-mail del 02.12.2020 e del 16.12.2020 l'esperto ha richiesto al SUE di Palermo di prendere visione delle pratiche edilizie agli atti dell'Ufficio relative all'immobile pignorato (Allegato 15). Con specifico riferimento alla pratica n. 2566/2005 (DIA), si evidenzia che, fino alla data odierna,



ogni sollecito inoltrato è rimasto privo di riscontro.

Con istanza inviata a mezzo PEC del 15.09.2020 l'esperto ha richiesto al SUAP di Palermo di prendere visione della pratica di agibilità assentita agli atti dell'Ufficio relativa al bene staggito, in riscontro alla quale il SUAP, con PEC del 12.11.2020, ha trasmesso unicamente gli atti informatici rinvenuti, data l'assenza del personale preposto alla ricerca dei fascicoli cartacei a causa dell'emergenza epidemiologica e della modalità di lavoro agile disposto per detto personale. Stante il protrarsi dell'assenza di riscontro alla richiesta di accesso alla pratica n. 2566/2005 (DIA) da parte del SUE, l'esperto, a seguito di contatti telefonici intercorsi con il SUAP, in data 14.01.2021 ha potuto visionare presso il SUAP di Palermo la pratica n. 8986/2015 contenente la pratica SUE n. 2566/2005 (DIA), acquisendone in pari data la copia in formato elettronico (Allegato 16).

Il complesso edilizio che comprende l'immobile in argomento è stato costruito giusta licenza edilizia n. 906 dell'11.08.1962, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 29.05.1962 (Allegato 17), licenza edilizia in variante n. 606 del 01.06.1963, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 08.05.1963 (Allegato 18) e licenza edilizia in variante n. 46 del 13.01.1965, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 17.11.1964 (Allegato 19), rilasciate dal Comune di Palermo.

Il fabbricato suddetto è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificazione prot. n. 7414 del 10.07.1965 (Allegato 20).

➤ Con Denuncia Inizio Attività (DIA) assunta al prot. n. 119952 del 25.05.2005 del Comune di Palermo, Ripartizione Edilizia Privata, pratica n. 2566/2005 (Allegato 21), XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita in Palermo, via G. Mulè n. 10, piano terzo, scala B, in catasto al foglio 66, p.lla 572 sub 67, ha denunciato l'esecuzione dei lavori finalizzati al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio del predetto immobile. I lavori relativi alla suddetta



DIA hanno avuto inizio in data 20.06.2005 e si sono conclusi in data 03.07.2005, con collaudo finale acquisito al prot. n. 156903 del 04.07.2005. Si evidenzia che a seguito di sopralluogo effettuato il 24.03.2015, L'Ufficio competente rilevava la presenza di una veranda posta nel balcone di retrospetto, realizzata in assenza della necessaria comunicazione. Con dichiarazione acquisita dal SUE al prot. n. 246683 del 30.03.2015 la ditta titolare della DIA ha dichiarato di avere rimosso la veranda e di avere ripristinato lo stato dei luoghi.

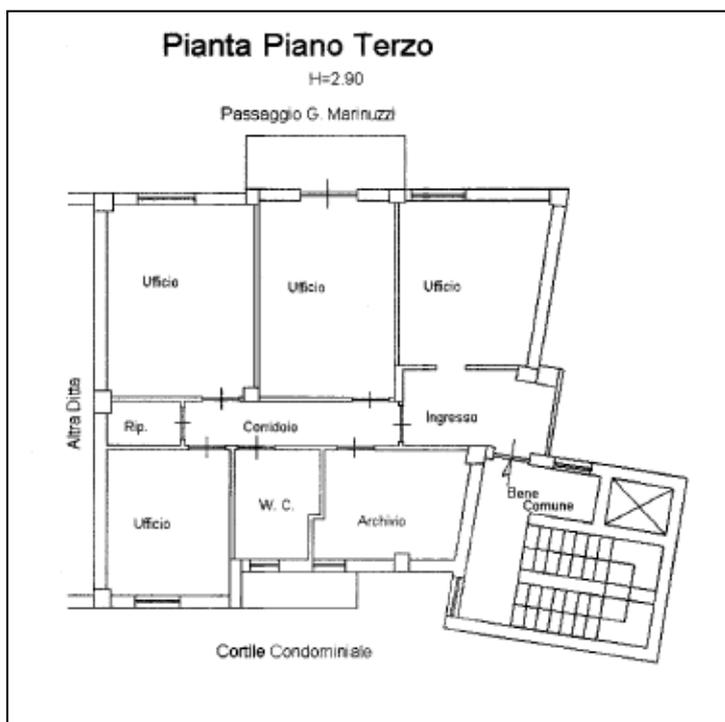
- Con istanza acquisita al prot. n. 363384 del 06.05.2013 del SUE di Palermo, trasmessa al SUAP di Palermo con nota prot. n. 566961 del 16.07.2015 ed acquisita dal medesimo SUAP al prot. n. 591969 del 29.07.2015, pratica n. 8986/2015, XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita in Palermo, via G. Mulè n. 10, piano terzo, scala B, in catasto al foglio 66, p.lla 572 sub 67, destinata a studio professionale, ha chiesto il rilascio del certificato di agibilità relativo all'immobile suddetto. Vista la perizia giurata ex art. 3 L.R. 17/94 del 13.09.2012 (cron. 3671/12), il SUAP di Palermo ha rilasciato Attestato di agibilità assentita n. 42, prot. n. 620700/P del 06.08.2015, con cui si attesta che la suddetta perizia giurata del 13.09.2012 (cron. 3671/12), allegata unitamente alla planimetria catastale, sostituisce a tutti gli effetti di legge, limitatamente all'unità immobiliare in argomento, il certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 7414 del 10.07.1965 (Allegato 22).

Dal confronto effettuato tra lo stato dell'immobile rappresentato nella planimetria catastale (sub 67) allegata all'attestato di agibilità assentita e lo stato dei luoghi come rinvenuto nel corso del sopralluogo, si evidenziano le difformità di seguito illustrate (cfr. planimetrie in Allegati 22, 8 e 23):

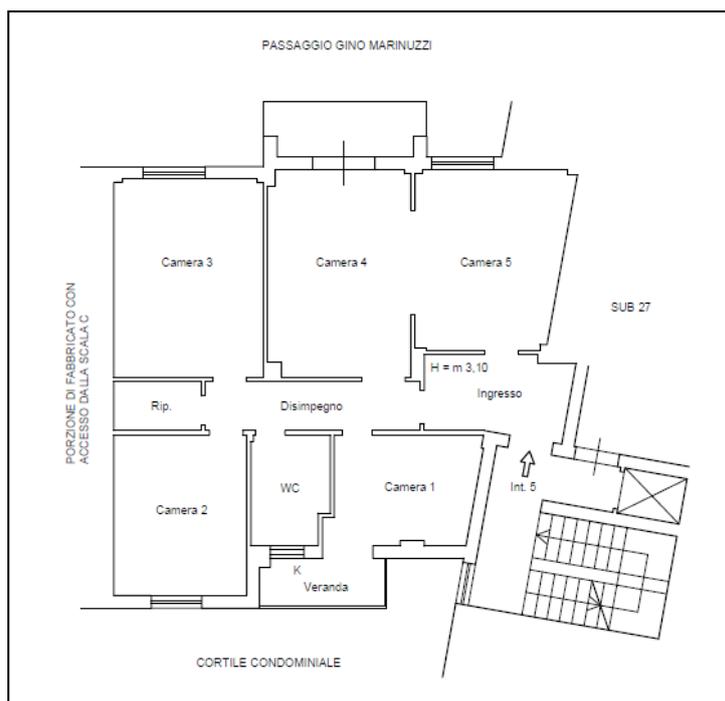
1. ubicazione in posizione traslata della porta sita tra l'ingresso e la camera 5;
2. presenza di un'apertura di collegamento tra la camera 4 e la camera 5 in corrispondenza della parete di divisione tra le stesse;



3. modifica della finestra del servizio igienico e chiusura della stessa con mattoni di vetrocemento;
4. chiusura a veranda con struttura precaria del balcone sito ad est, prospiciente il cortile condominiale e realizzazione di una cucina.

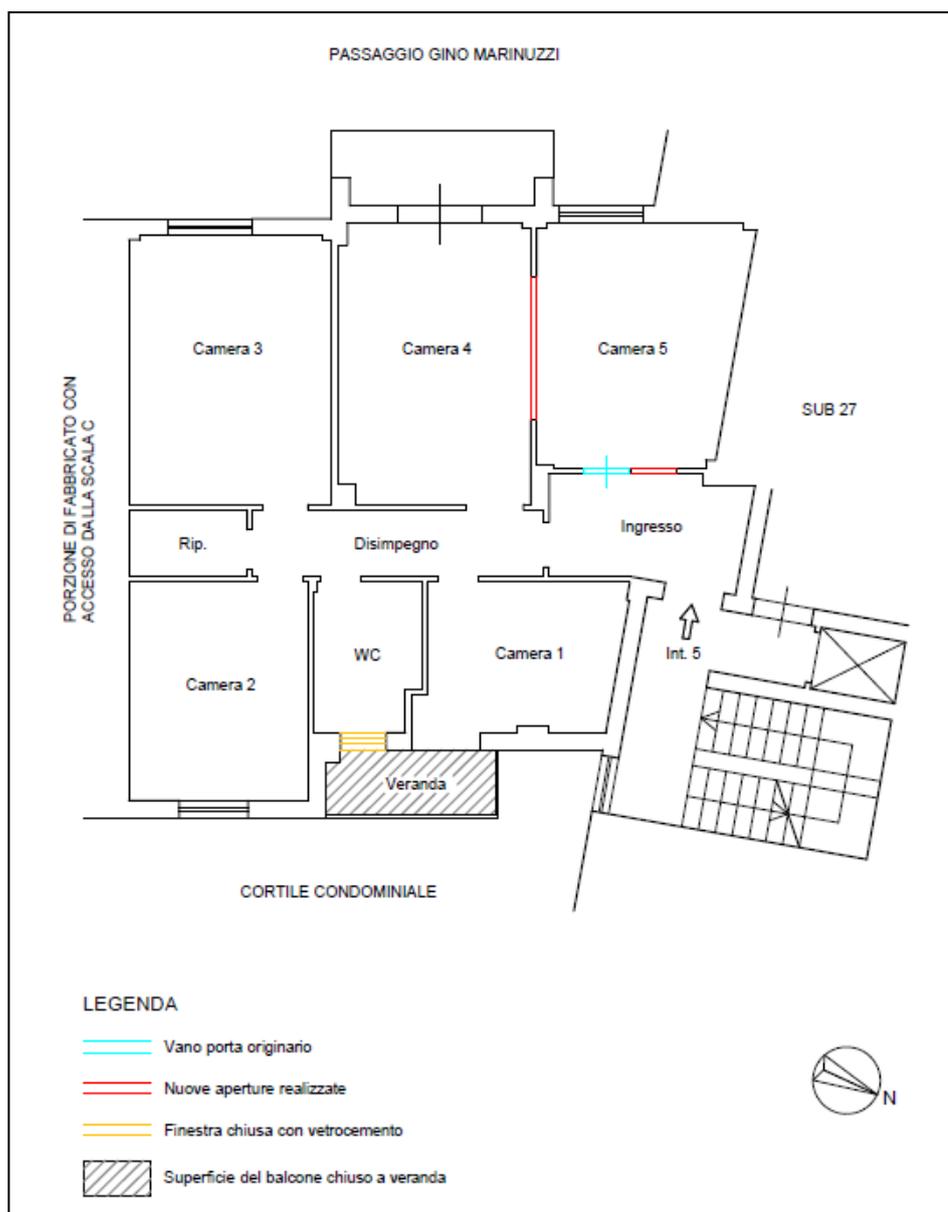


Planimetria catastale (sub 67)
allegata all'agibilità



Planimetria dello stato di fatto





Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria allegata all'agibilità

Va premesso che l'unità immobiliare in parola, ancorché oggi catastalmente censita quale abitazione di tipo civile (A/2) a seguito di variazione catastale n. 9231.1/2012 del 20.03.2012, sulla base dei titoli abilitativi edilizi rilasciati risulta destinata ad ufficio e dichiarata agibile per tale uso e, inoltre, che la stessa presenta in atto caratteristiche, finiture e dotazione impiantistica non idonee alla destinazione



residenziale, essendo priva della cucina e di alcuni sanitari a corredo del servizio igienico (vasca e/o doccia) indispensabili all'uso abitativo. Nel merito si precisa che la categoria catastale, avendo valenza soltanto ai fini fiscali, non attesta la conformità urbanistica, la quale, invece, discende dai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Per completezza si segnala che la variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, trattandosi di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante perché effettuato tra categorie funzionali diverse (direzionale e residenziale) ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, prevede il conseguimento del titolo autorizzativo, nonché la presentazione della segnalazione certificata di agibilità in relazione alla mutata destinazione.

Fatte le superiori premesse e tenuto conto che la destinazione urbanistica dell'immobile è quella impressa dai titoli abilitativi sopra elencati che ne hanno legittimato la realizzazione, con riferimento alla regolarizzazione edilizia e urbanistica deve procedersi con le modalità appresso indicate.

- Le difformità consistenti nella modifica e nell'apertura di porte interne di cui ai punti **1.** e **2.** sono ascrivibili ad interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l'art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Anche la modifica della finestra del servizio igienico di cui al superiore punto **3.**, trattandosi di apertura prospiciente uno spazio interno (cortile) ai sensi dell'art. 3 punto 26 del Regolamento Edilizio, rientra tra le opere di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l'art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Per tali tipologie di interventi la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di



inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA) ai sensi dell'art. 3 della L.R.S. 16/2016.

Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti di istruttoria, compensi tecnici e spese accessorie, si stimano in circa Euro 2.500,00.

- La chiusura dei balconi con la realizzazione di verande si configura come un intervento assimilabile alle opere interne, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a venticinque euro (art. 20 comma 3) per ogni metro quadrato di superficie chiusa con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Non di meno, la chiusura di balconi con la realizzazione di verande è limitata ai soli prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici.

Per completezza si precisa che la chiusura dei balconi con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6, è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate, restando escluso, dunque, un uso che di fatto comporti un "ampliamento" dei locali cui direttamente ineriscono (locali abitabili, cucine, locali di sgombero, lavanderie, ecc.).

Con riferimento alla realizzazione della veranda di cui al superiore punto 4., dato che la stessa prospetta su uno spazio interno, si può procedere alla sua



regolarizzazione, previo ripristino della destinazione d'uso originaria mediante la dismissione degli impianti e delle finiture funzionali alla cucina ivi ricavata, prevedendo un costo, comprensivo di oblazione, diritti di istruttoria, compensi tecnici e spese per opere edili quantificabile in circa Euro 3.500,00.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, come in precedenza calcolate, può dunque essere quantificato in circa Euro 6.000,00.

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

L'immobile pignorato risulta, in atto, nel possesso della società esecutata, che lo fruisce per lo svolgimento della propria attività professionale.

Inoltre, per quanto dichiarato da parte esecutata, l'immobile de quo è altresì destinato ad abitazione di XXXXXXXXXXXX, coniuge di XXXXXXXXXXXX, come concordato nel ricorso per separazione consensuale depositato presso il Tribunale di Palermo il 28.12.2011, con decreto di omologa in data 05.10.2012 (Allegato 24). Nel merito si precisa che nel suddetto ricorso non vi è menzione alcuna in ordine ad un uso abitativo in favore di XXXXXXXXXXXX, ma soltanto che *“la sig.ra XXXXXXXXXXXX si impegna a saldare la quota del 2% e del capitale versato della prefata società a mezzo del trasferimento dell'immobile sito in Palermo via Giuseppe Mulè n. 10 il cui residuo mutuo dovrà essere interamente pagato dal sig. XXXXXX”*.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato individuato dalla p.lla 572 del C.F., comprendente l'unità immobiliare in argomento, secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in area soggetta al seguente vincolo:
 - aree caratterizzate dalla presenza di “Qanat”.



non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Secondo quanto comunicato all'esperto dall'Amministrazione Condominiale (Allegato 27), l'importo medio annuo delle quote ordinarie a carico dell'unità immobiliare in argomento è pari a circa Euro 750,00.

Non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria.

Inoltre, il Condominio risulta creditore nei confronti della società esecutata di un debito pregresso per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni pari a complessivi Euro 3.364,10, a cui vanno aggiunte le quote per il 2020 che, fino al mese di settembre, ammontavano a complessivi Euro 428,99.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione dei procedimenti monitori e/o ordinari conclusi, a seguito dei quali il Condominio è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del bene, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni



intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Si ribadisce che, sebbene l'immobile staggito risulti oggi catastalmente censito quale abitazione di tipo civile (A/2), tenuto conto dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e date le caratteristiche riscontrate, lo stesso è di fatto funzionalmente destinato e fruito ad uso ufficio e, pertanto, come tale deve essere stimato.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. L'emergenza epidemiologica da COVID-19 ha determinato una forte contrazione reddituale con la conseguenza di un indebolimento della domanda che coinvolge tutti i comparti (residenziale, uffici, commerciale), sia per gli acquisti che per le locazioni. Si registrano un calo delle transazioni, la diminuzione dei valori ed un contesto economico incerto, in cui possono essere determinanti, ai fini di una possibile ripresa del mercato immobiliare, la permanenza di tassi bassi e la disponibilità di credito [fonte: Nomisma, Tecnocasa, Gabetti].



Andamento dei prezzi di vendita degli uffici a Palermo [fonte: Mercato Immobiliare]



Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dai siti *Immobiliare.it*, *PCase.it* e *Trovacasa.it* (Allegato 28), ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, livello di piano, taglio dimensionale, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 1.000,00.

Inoltre, sono stati ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili destinati ad uffici e studi professionali localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Le superfici commerciali sono state dedotte sulla base delle consistenze riportate nei risultati della ricerca, parametrando alla superficie di riferimento dell'immobile oggetto di stima (6,5 vani catastali = 100 mq circa) e, pertanto, i valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 29):

Periodo	Categoria	Corrispettivo dichiarato (€)	Sup. commerciale (mq)	Valore al mq (€)
Aprile 2019	A/10+C/6	55.000,00	50,00	1.100,00
Luglio 2019	A/10	55.000,00	54,00	1.018,00
Dicembre 2019	A/10	40.000,00	70,00	571,00
Maggio 2020	A/10	36.000,00	46,00	783,00
VALORE MEDIO (€/mq)				868,00



Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (cfr. Allegato 30):

- **O.M.I.** – *Zona*: Semicentrale (Pitrè, Cappuccini, Pisani, Altofonte, Regione Siciliana)

Tipologia: Uffici – Min €/mq 820 – Max €/mq 1.050

- **Borsino Immobiliare** – *Zona*: Altarello, Calatafimi, Villa Tasca, Palmerino

Tipologia: Uffici – Min €/mq 666 – Max €/mq 974,92

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10÷15%), oltre che in ragione della peculiare incidenza del trend economico in atto –, dei corrispettivi dichiarati nella transazioni immobiliari, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- Uffici: €/mq 900,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3), la quale esprime valori di rendita.

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (qualificazione urbana, strade, arredo e verde urbano) e delle *caratteristiche sociali* (rapporto tra popolazione residente e non residente) e ad esso si attribuisce il



seguinte valore:

$$k_1 = 1,05$$

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (sicurezza, facilità di individuazione) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 1,05$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un immobile destinato ad ufficio sono essenzialmente cinque: *funzionali* (morfologia dell'unità immobiliare), *estetiche* (qualità degli elementi architettonici e delle finiture), *posizionali* (livello di piano, tipo di affaccio), *dimensionali* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 0,98$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,05 \times 1,05 \times 0,98 = 1,08$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_m &= \text{Valore commerciale medio} \\ K &= \text{Coefficiente correttivo complessivo} \end{aligned}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 900,00, il valore unitario dell'immobile risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 900,00 \times 1,08 = \text{Euro } 972,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:



$$V = \text{€}/\text{mq } 972,00 \times \text{mq } 105,29 = \text{Euro } 102.341,88$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito esposti:

- variazione catastale	Euro 600,00
- regolarizzazione urbanistico-edilizia	<u>Euro 6.000,00</u>
pari ad un importo complessivo di	Euro 6.600,00

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni effettuate, risulta pari a:

$$\text{€ } (102.341,88 - 6.600,00) = \text{Euro } 95.741,88$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato come sopra determinato nella misura del 15%, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€ } 95.741,88 - (95.741,88 \times 15\%) = \text{Euro } 81.380,60$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (in c.t.): **EURO 81.300,00**

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

L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e la società esecutata è l'unica titolare di diritti reali in capo al cespite pignorato.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.



Palermo, 20 gennaio 2021

L'Esperto

Arch. Valentina Giardina



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Richiesta rinvio operazioni peritali
3. Comunicazione differimento operazioni peritali
4. Documentazione catastale
5. Verbale delle operazioni
6. Inquadramento fotografico generale
7. Documentazione fotografica
8. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
9. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
10. Planimetria con le difformità rispetto alla planimetria catastale
11. Atto di vendita del 02.02.2006 Rep. n. 32654
12. Atto di rettifica del 27.07.2005
13. Trascrizione atto di rettifica
14. Stralcio del Tav. P2a-5010
15. Richieste accesso atti SUE
16. Richiesta accesso atti SUAP
17. Licenza edilizia n. 906 dell'11.08.1962
18. Licenza edilizia n. 606 del 01.06.1963
19. Licenza edilizia n. 46 del 13.01.1965 e grafici allegati
20. Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 7414 del 10.07.1965
21. DIA prot. n. 119952 del 25.05.2005
22. Attestato di agibilità assentita prot. n. 620700/P del 06.08.2015
23. Planimetria con difformità rispetto alla planimetria allegata all'agibilità
24. Ricorso per separazione consensuale e omologa
25. Regolamento condominiale
26. Ispezione ipotecaria



27. Comunicazione amministrazione condominiale
28. Offerte immobiliari
29. Valori immobiliari dichiarati OMI
30. Quotazioni immobiliari

