
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)
iscritta al **N. 403/2022 R.G.Es.**

promossa da (creditore precedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitori esecutati)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

**LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474,
3°P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.Illa 1462/20.**

(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 08/10/2022, trascritto il 02/11/2022 ai nn. 52236/41529)

- Custode Giudiziario: **Avv. Vincenzo Di Lorenzo**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

UDIENZA DEL 08/11/2023

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa del compendio pignorato	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell’Esperto/C.T.U.	3
4. Elenco beni immobili	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
LOTTO A: Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIIa 1462/20	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
Suddivisione in lotti	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	4
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	4
Estensione e Consistenza	6
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	10
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento: SI	10
Storia catastale del bene	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
Prospetto sintetico	12
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
Precisazioni del C.T.U.....	14
Inquadramento urbanistico	14
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	15
Elenco formalità pregiudizievoli.....	15
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:	15
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	15
QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	15
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	16
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	16



Estimo: criteri e metodi di stima.....	16
Metodo sintetico-comparativo	18
Calcolo superficie commerciale	18
Valutazione	19
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto A)	20
RIEPILOGO QUOTE:	20
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	21
ALLEGATI	1
1. Verbali di sopralluogo redatti dal Custode e sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti;	
2. Atto di compravendita - titolo di proprietà;	
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Palermo:	
3.1 Documentazione e copie di progetto acquisite;	
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura catastale e planimetria);	
5. Foto Google Earth (con individuazione del sito);	
6. Stralci cartografici con inquadramento urbanistico;	
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
8. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);	
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
10. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	



INCARICO

Con provvedimento del 03/03/2023, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 125/2021 R.G.Es. e lo stesso accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in data 11/05/2022 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti di cui alla Sez. A "Contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina (in atti)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 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 ciascun lotto.
- 3) Procedere all'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.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto/C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina in atti), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, (contenente il controllo della documentazione presentata dal creditore e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato costituito da due lotti (individuati dallo scrivente Lotto A e Lotto B), con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E. (come appresso dettagliatamente riportato).

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

LOTTO A e B: DOC. COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**, fatta eccezione per gli elaborati



catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc...) e per i certificati anagrafici, acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati.

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda al modulo di controllo redatto dallo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. in collaborazione con il Custode, depositato in atti.

2. Verifica della destinazione abitativa del compendio pignorato

LOTTO A - L'immobile pignorato individuato come Lotto A ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.

Si precisa che l'appartamento pignorato de quo (Lotto A) non costituisce la residenza dei debitori esegutati e lo stesso risulta vuoto e non utilizzato da circa 3 anni, come dichiarato dal Sig. OMISSIS (debitore esegutato) che ha consentito l'accesso sui luoghi (cfr verbale di primo accesso redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni peritali).

LOTTO B - L'immobile pignorato individuato come Lotto B ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.

Si precisa che l'immobile pignorato de quo (Lotto B) costituisce la residenza dei debitori esegutati che vi abitano e risiedono con il proprio nucleo familiare composto da marito, moglie ed una figlia maggiorenne (cfr verbale di primo accesso redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni peritali).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

In data **14/04/2023** alle ore 11:30, previo legale avviso a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente all'Avv. Marzia Rizzo (in sostituzione dell'Avv. Vincenzo Di Lorenzo n.q. di Custode Giudiziario), si è recato in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800, int. 30/B, presso l'immobile pignorato de quo sito all'interno del condomino denominato "OMISSIS".

In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza del Sig. OMISSIS (debitore esegutato) si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato de quo (u.i. destinata a civile abitazione posta all'interno del condomino denominato "OMISSIS") prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza.

Terminate le operazioni di primo accesso alle ore 13:05, si rinvia il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 08/05/2023 per il sopralluogo presso l'atro cespite pignorato.

Successivamente, in data **08/05/2023** alle ore 12:15 (come precedentemente già concordato in occasione del primo sopralluogo e confermato per le vie brevi telefonicamente), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente all'Avv. Vincenzo Di Lorenzo n.q. di Custode Giudiziario, si è recato in Palermo, in Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, presso l'immobile pignorato de quo.

In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza del Sig. OMISSIS (debitore esegutato) si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato (appartamento di 3°P. - scala B), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che



opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), entro e non oltre il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come espressamente riportato nel verbale di sopralluogo (alla presente allegato), si precisa che i debitori eseguiti hanno autorizzato lo scrivente Esperto/C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: xxxxxxxxxxxxx@xxxxxxx

N.B. Per quanto sopra si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo, redatti dal Custode e sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegati).

4. Elenco beni immobili

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso risulta costituito da **N. 2 Lotti separati**, identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili, costituiti da due immobili di civile abitazione e precisamente:

LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20.

LOTTO B - Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, P.T., 1°P. e P.S1 con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIe (graffate) 1269/6-7.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO A: Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà 1/1

Diritto reale pignorato: quota di proprietà (1/1) in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato).

Dalla visione della documentazione in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla relazione notarile, si evince che il diritto reale pignorato per l'immobile pignorato de quo (appartamento) è la piena proprietà (1/1), in conformità al titolo di proprietà e precisamente all'atto di compravendita del OMISSIS. Al riguardo si precisa sin da subito che alla data di trasferimento - acquisto del detto bene (Lotto A) il Sig. OMISSIS era celibe.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente riporta le formalità esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e risale ad atti trascritti in data antecedente al ventennio decorrente dalla trascrizione del pignoramento.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso. Al fine di consentirne l'esatta individuazione del bene (Lotto A), lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che il bene immobile pignorato de quo (Lotto A), **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dell'intero compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ancora una volta che lo stesso risulta costituito da N. 2 Lotti separati (Lotto A e B), identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili (cfr elenco beni immobili sopra riportato a pag. 3).

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

LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo (appartamento) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, in Via



Giuseppe Lanza di Scalea n. 474. Ricadente nella zona esterna e periferica del centro abitato, all'interno del quartiere denominato "Resuttana - San Lorenzo", trattasi di un appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano, scala B, interno dx (Fig. 16 - Part.IIa 1462/20) facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale condominiale costituito da un palazzo pluripiano prospiciente la detta Via.

Descrizione quartiere-zona: Il quartiere "Resuttana-San Lorenzo" è il ventesimo quartiere di Palermo, situato nella parte settentrionale della città, compreso nella VI Circoscrizione. Prima dell'edificazione attuale, la zona era caratterizzata dalla presenza di acquitrini. In tempi più recenti, soprattutto sul finire dell'Ottocento, vennero edificate molte ville (ad es. Villa Sofia), buona parte delle quali ancora presenti tra la selva dei grandi palazzi moderni. Nel quartiere si trova una delle aree residenziali più ricche ed eleganti della città. In particolare intorno al segmento inferiore di Viale Strasburgo, fino all'intersezione con Viale Francia, sorge una delle zone di negozi più gettonate della città. Anche Via De Nebrodi e Via Alcide de Gasperi sono due grandi e importanti arterie commerciali della zona dove sorgono moderni e alti edifici. Da Via Alcide de Gasperi si arriva al moderno stadio della città.

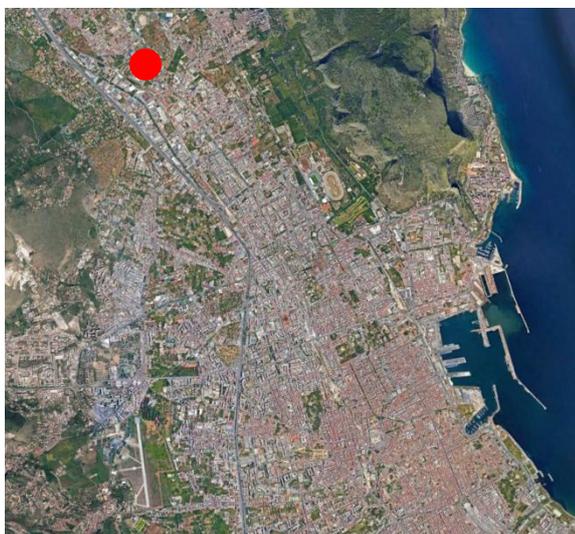


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.167955° Long. 13.315695°



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale





Stralcio fg. di mappa catastale

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente evidenzia che l'attuale particella 1462 non è inserita in mappa in quanto la stessa risulta ancora correlata all'originaria particella terreni 989 (inserita in mappa) oggi soppressa e passata all'urbano, giusto Tipo Mappale del 14/05/1981 - Pratica n. 555436 in atti dal 27/10/2000 - T.M. n. 215.1/1981).



Stralcio P.R.G. - Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004 - Zona B3
Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

LOTTO A	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
Part.IIa 1462/20	Appartamento 3°P.	130 mq	145 mq	1,00	145,00 mq	2,95 m
	Aree esterne (balconi)	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	
	Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					150,00 mq

⁽¹⁾ Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:



- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

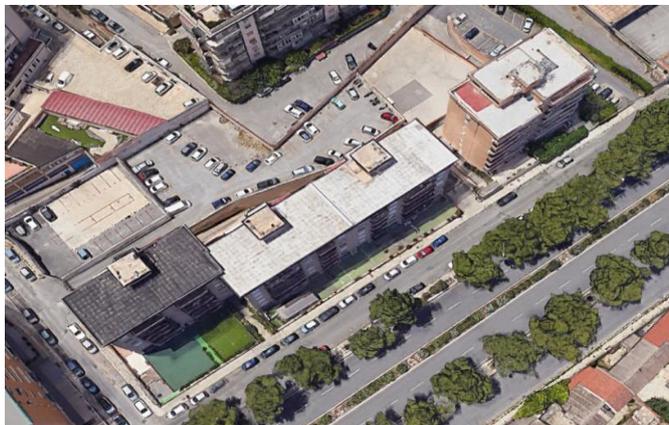


Foto Google Earth 3D



Foto Google Street View



Foto 1

Foto 2



Foto 3



Foto 4

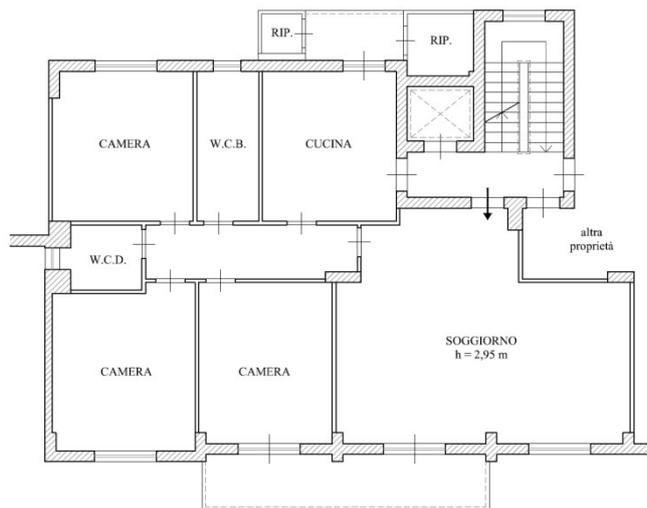
L'u.i. pignorata (appartamento) trovasi ubicata, come detto, in Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, prolungamento di Viale Strasburgo, zona Resuttana - San Lorenzo. quartiere "Sperone". Posto nella zona esterna e periferica del capoluogo siciliano, trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento) posto al terzo piano di un più ampio complesso residenziale condominiale pluripiano. Esternamente, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.) si presenta completo e rifinito, con i prospetti intonacati e tinteggiati, risultando (per quanto possibile verificare da un rilievo visivo d'insieme) complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (foto 1-2-3-4).

Appartamento di 3°P. (Part.IIa 1462/20): Posto al terzo piano, Scala B, a destra salendo le scale, l'appartamento pignorato de quo risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio soggiorno (zona living), cucina, tre camere da letto, due servizi igienici (un W.C.D. ed un W.C.B.), oltre a due balconi, uno sul prospetto principale ed uno sul prospetto retrostante con ivi ricavati due ripostigli (cfr elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi e documentazione fotografica allegata).

Internamente, l'immobile si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (verosimilmente originari del tempo) in parte con disegni geometrici ed in parte semplici, muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti sono in parte intonacate, in parte rivestite da piastrelle (cucina e servizi



igienici) ed in parte rivestite da carta da parato; il soffitto (intradosso solaio) è intonacato e tinteggiato con colori chiari. Gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con vetro semplice ed avvolgibili esterni di protezione in plastica. La zona destinata a cucina ha le pareti parzialmente piastrellate e risulta munita di un accesso indipendente sul corpo scala. I due servizi igienici hanno le pareti parzialmente piastrellate e risultano muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet, vasca d bagno lunga e doccia. Nel balcone retrostante trovasi ricavate due zone chiuse a verande, destinate a ripostiglio (cfr elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi e documentazione fotografica allegata).



Rilievo stato attuale dei luoghi (appartamento 3°P.)



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (appartamento di terzo piano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ecc...) sottotraccia, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti (ndr lo scrivente evidenzia che l'immobile risulta vuoto e non utilizzato da circa 3 anni, come riferito dall'odierno esecutato in occasione del sopralluogo svolto);
- è munito di impianto di riscaldamento con piastre radianti collocate a parete e caldaia indipendente a



metano (servizio combinato riscaldamento e acs) posizionata nel balcone retrostante;

- è munito di pompe di calore con elementi radianti (split) collocati a parete ed unità centrale (motore) collocata esternamente;

- l'immobile trovasi in Classe Energetica G, come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 16/07/2015 redatto dall'Ing. OMISSIS e mostrato in visione dal debitore esecutato durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo (appartamento di 3°P.), individuato catastalmente nel Fg. 16, Part.IIa 1462/20, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria essenzialmente consistenti nella revisione e/o adeguamento alle normative vigenti di tutti gli impianti esistenti e nella pulizia delle superfici, essenzialmente a causa dell'attuale stato di non utilizzo.

Piano	Destinazione	Sup. calpestabile in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
3°P.	Zona living	43,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	Giudizio complessivo: NORMALE-SUFFICIENTE (allo stato attuale l'immobile pignorato de quo necessita di interventi di manutenzione ordinaria essenzialmente mirati alla pulizia degli ambienti, stante l'attuale stato di non utilizzo dello stesso)
	Camera 1	16,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Camera 2	16,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Camera 3	17,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	Cucina	16,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	W.C.B.	7,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
	W.C.D.	4,00 mq	normale-sufficiente	normale-sufficiente	
Prospetti esterni			normale-sufficiente	normale-sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE-SUFFICIENTE (per quanto visibile esternamente, i prospetti si presentano in normali/sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			nd	nd	Giudizio complessivo ND (impianti da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

N.B.: Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.), tenuto conto della consistenza e della destinazione d'uso dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità (come appreso ulteriormente precisato in risposta al quesito 13). Ancora, sulla scorta degli accertamenti espletati è emerso che per il fabbricato pluripiano condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto, non sono in corso di programmazione lavori che possano interessare il rifacimento di parti comuni. Infine si precisa che fanno parte dell'immobile pignorato (appartamento) e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).



QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato de quo (appartamento) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, in testa a:

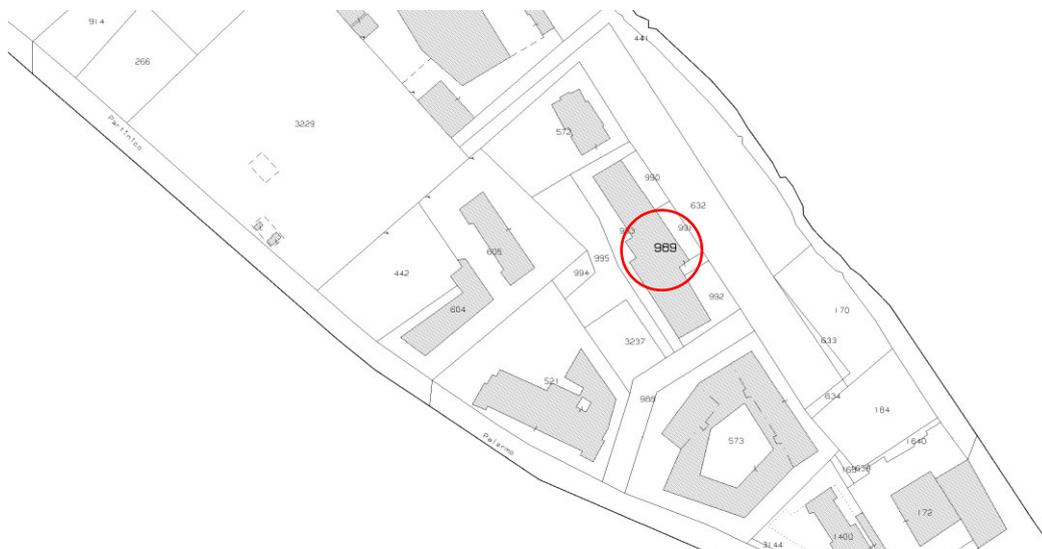
- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nato a Palermo il OMISSIS

Fig. 16 - Particella 1462/20

Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: PALERMO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Ubicazione
	16	1462	20	4	A/2	7	6,5 vani	151 mq	419,62	Via G.ppe Lanza di Scalea n. 474 (3°P.)

* A/2: Abitazioni di tipo civile



Stralcio fg. di mappa catastale

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento: SI

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (appartamento), facente parte di un edificio pluripiano sito in Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474. Al riguardo si evidenzia ulteriormente che l'attuale particella 1462 non è inserita in mappa in quanto la stessa risulta ancora correlata all'originaria particella terreni 989 (inserita in mappa), oggi soppressa e passata all'urbano, giusto Tipo Mappale del 14/05/1981 - Pratica n. 555436 in atti dal 27/10/2000 - T.M. n. 215.1/1981).

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che il compendio pignorato de quo, allo stato attuale, si appartiene all'odierno esecutato per la piena proprietà di 1/1.

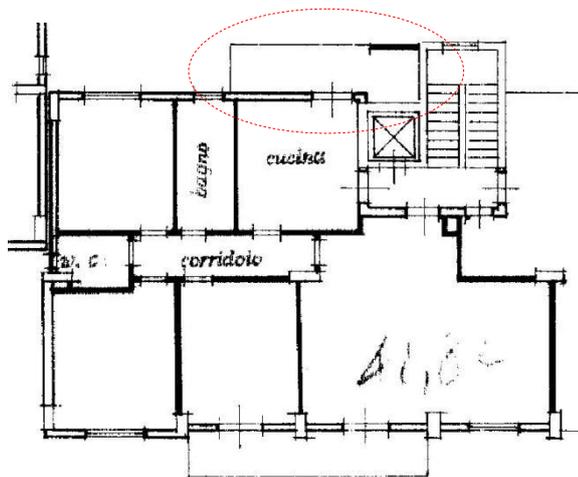


CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 11/04/1995 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS DEBITORE ESECUTATO	Fig. 16, Part.IIa 1462/20 Via G.ppe Lanza di Scalea n. 474 3°P. - Scala B - Int. Dx
Sino al 11/04/1995	OMISSIS	

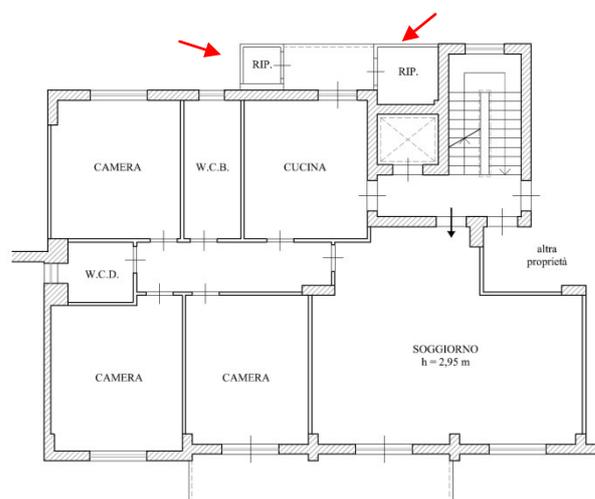
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI (parziale)**
- **Planimetria catastale: SI (data 15/05/1981)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura a veranda di due piccole porzioni del balcone retrostante**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale), previa regolarizzazione urbanistica**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: cfr riepilogo valori appresso riportato**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile pignorato in oggetto (appartamento), rilevando che la stessa **risulta complessivamente congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto), fatta eccezione per la chiusura a veranda di due piccole porzioni del balcone retrostante (cfr elaborati grafici allegati)**. Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente (appresso riportati ed alla presente allegati), allo stato attuale l'appartamento di terzo piano risulta complessivamente conforme con l'originaria consistenza catastale, senza rilevare modifiche interne e/o nuova distribuzione degli ambienti interni, fatte salve le precisazioni di cui sopra inerenti i due ripostigli ricavati nel balcone retrostante per i quali necessiterà un aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), subordinato alla preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (art. 20 L.R. n. 04/2003), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).



Planimetria catastale (15/05/1981)



Rilievo stato attuale dei luoghi (appartamento 3°P.)



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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), che sarà depositata telematicamente.

Prospetto sintetico

LOTTO A: Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/1) in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato).
- L'immobile pignorato de quo (lotto A) è costituito da un appartamento posto al terzo piano, scala B, interno dx, facente parte di un fabbricato urbano pluripiano condominiale sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474 (zona Resuttana - San Lorenzo).
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel **Fg. 16 - Part.IIa 1462/20**.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che l'appartamento di terzo piano risulta complessivamente conforme con l'originaria consistenza catastale, fatta eccezione per la chiusura a veranda di due porzioni del balcone retrostante (al fine di ricavare due ripostigli), per i quali necessiterà un aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), subordinato alla preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (art. 20 L.R. n. 04/2003), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).
- In seguito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, finalizzata ad accertare la conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento), è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata è stato realizzato, previo parere favorevole della C.E. del 16/10/1972, in forza della Licenza Edilizia n. 1340 del 12/12/1975 e successivamente, acquisito il parere igienico sanitario in data 24/04/1981 e depositato il Collaudo delle Strutture in c.a. in data 19/12/1975, per lo stesso è stata rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 13/05/1981 prot. n. 5117.
- In seguito a quanto sopra esposto, confrontando le planimetrie di progetto reperite con l'attuale stato dei luoghi, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che l'immobile pignorato de quo (appartamento) risulta in massima parte conforme, fatta eccezione per la chiusura a veranda di due porzioni del balcone retrostante (al fine di ricavare due ripostigli), nonché per la diversa distribuzione interna degli ambienti, per i quali necessiterà la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio rispettivamente mediante presentazione di art. 20 L.R. n. 04/2003 e C.I.L.A. (c.d. tardiva e/o in sanzione), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).
- **Stato attuale dei luoghi complessivo: sufficiente - normale stato di conservazione e manutenzione**
- **Possesso - uso:** l'immobile pignorato de quo non risulta utilizzato da circa 3 anni come comunicato dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato)
- **Prezzo base d'asta: € 180.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).



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

L'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.), individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20, risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nato a Palermo il OMISSIS

giusto atto di compravendita del OMISSIS (alla presente allegato).

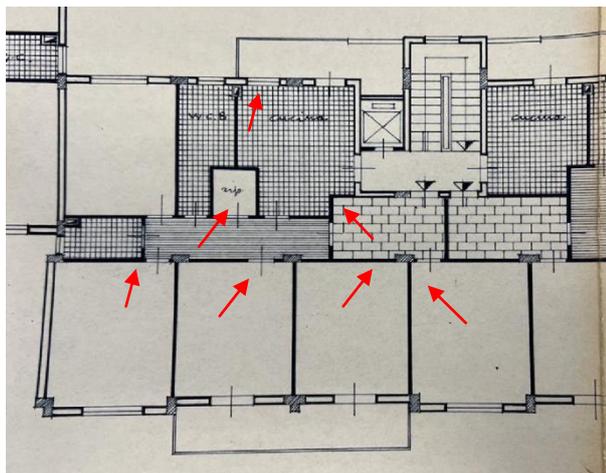
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: anni 70'**
- **Parere favorevole della C.E. del 16/10/1972**
- **Licenza Edilizia n. 1340 del 12/12/1975**
- **Rapporto Tecnico per l'Abitabilità del 17/12/1980**
- **Parere igienico sanitario del 24/04/1981;**
- **Collaudo Strutture in c.a. del 19/12/1975;**
- **Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 13/05/1981 prot. n. 5117.**

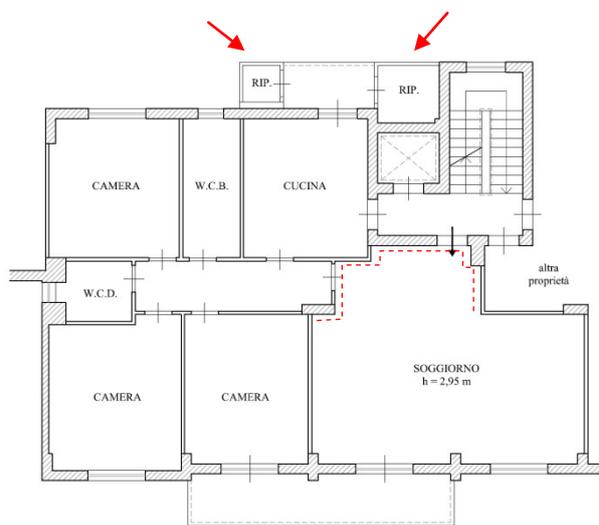
Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto. Successivamente, previa nota di invito alla visione ricevuta a mezzo mail, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Palermo (Via Ausonia n. 69), visionando la documentazione reperita per l'immobile pignorato de quo (appartamento di terzo piano - Lotto A). Nello specifico, per quanto qui di interesse, in occasione del detto accesso è emerso che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'immobile de quo è stato realizzato, previo parere favorevole della C.E. del 16/10/1972, in forza della Licenza Edilizia n. 1340 del 12/12/1975 e successivamente, acquisito il parere igienico sanitario in data 24/04/1981 e depositato il Collaudo delle Strutture in c.a. in data 19/12/1975, per lo stesso è stata rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 13/05/1981 prot. n. 5117 (cfr documentazione acquisita ed alla presente allegata).

Come si evince chiaramente dal confronto visivo tra la documentazione progettuale reperita ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi (effettuato dallo scrivente), analogamente a quanto riscontrato ed evidenziato sotto il profilo catastale, allo stato attuale **l'appartamento di terzo piano risulta in massima parte conforme alla originaria consistenza** fatte salve alcune difformità ascrivibili essenzialmente ad una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con la demolizione e lo spostamento di alcuni tramezzi, oltre alla chiusura a veranda di due porzioni del balcone retrostante (al fine di ricavare due ripostigli), con la chiusura di una finestra all'interno del vano cucina (cfr confronto elaborati grafici).





Planimetria di progetto



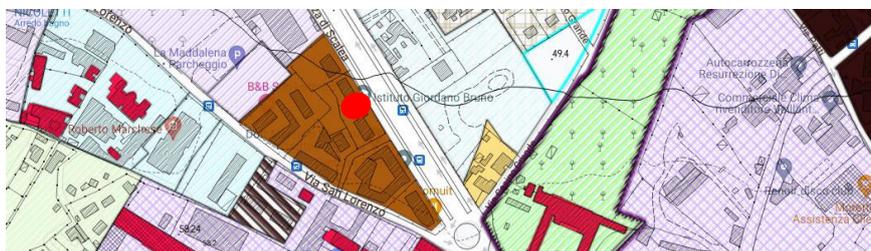
Rilievo stato attuale dei luoghi (appartamento 3°P.)

In seguito a quanto sopra esposto a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. le difformità riscontrate per l'appartamento di terzo piano rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21 e ss.mm.ii), e pertanto, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente bisognerà procedere ad una regolarizzazione dell'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.), sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, mediante la presentazione di una C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), art. 20 L.R. N. 04/2023 (per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone retrostante), presentazione di un D.O.C.F.A. (ai fini della regolarizzazione catastale) e consequenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), il cui costo complessivo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta degli accertamenti e delle verifiche effettuate in occasione dell'accesso atti presso l'U.T.C. di Palermo, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che a fronte delle accertate difformità (essenzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento di terzo piano, con una chiusura a veranda di due porzioni del balcone retrostante), sarebbe quantomeno auspicabile (prudenzialmente) che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti (presso l'U.T.C. di Palermo), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità (in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione) e/o una certificazione di stato legittimo che ne possa attestare in modo certo ed indubbio la regolarità urbanistica, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Inquadramento urbanistico



**Stralcio P.R.G - Zonizzazione
Variante Generale
P.R.G. 2004 - Zona B3**

Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.



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

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.lla 1462/20, risulta non abitato e/o utilizzato da circa 3 anni, come dichiarato dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato), che ha consentito l'accesso.

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia sin da subito che per il compendio pignorato de quo non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato de quo ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria del 22/07/2014 - nn. 31892/2852 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Ipoteca del 13/11/2018 - nn. 43459/5888 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Pignoramento del 08/10/2022 trascritto il 02/11/2022 ai nn. 52236/41529 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS.

(cfr documentazione in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti 3 e 6), mediante presentazione di C.I.L.A. (c.d. tardiva e/o in sanzione), art. 20 L.R. N. 04/2003 (chiusura a veranda del balcone retrostante), D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.): * € **10.000,00**

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la redazione della S.C.A. con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti).

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento 3°P.) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.lla 1462/20, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà 1/1) in testa al Sig. OMISSIS (esecutato).

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia



che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.Illa 1462/20, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.Illa 1462/20, fa parte di un edificio pluripiano costituito in condominio le cui spese di gestione ammontano a circa € 70÷80/mese (come accertato in sede di sopralluogo da informazioni acquisite per le vie brevi dagli stessi interessati intervenuti). Al riguardo si precisa ulteriormente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali il Sig. OMISSIS (esecutato) ha comunicato al Custode che per l'immobile pignorato in oggetto (appartamento 3°P.) sussiste una posizione debitoria nei confronti del condominio, per la quale lo stesso versa all'Amministratore la somma mensile di € 300,00/mese in forza di un accordo bonario tra le parti (come dichiarato dallo stesso debitore esecutato e di cui al verbale di sopralluogo alla presente allagato).

Nessun'altra informazione è possibile fornire in merito a spese condominiali insolute e/o alle spese di gestione (né ordinarie, né straordinarie) inerenti l'appartamento pignorato in oggetto (Lotto A).

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.Illa 1462/20, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra



le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore. Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra



fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad es. per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/18, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K ₁	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appartamento (3°P.) Fg. 16 - Part.lla 1462/20	1.150 ÷ 1.600	1.300 ÷ 1.650	1.500,00	0,90	1.350,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (Palermo), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'ultimo periodo disponibile, per immobili ricadenti nel Comune di Palermo - zona "Resuttana/San Lorenzo - Pallavicino", con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K₁" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.



In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.lla 1462/20.

- Superficie commerciale complessiva pari a 150,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 1.350,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	202.500,00
- A detrarre:		
oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)	€	10.000,00
Sommano	€	192.500,00
Valore di mercato in c.t. (Lotto A)		€ 192.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto A)

LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.lla 1462/20.		
	Valore di mercato (Lotto A)	€ 192.000,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- €	9.600,00
	Sommano	€ 182.400,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A (in c.t.)		€ 180.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE:

LOTTO A - Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Lanza di Scalea n. 474, 3° P., Scala B, identificato catastalmente nel Fg. 16 - Part.lla 1462/20.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)	€	180.000,00
Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/1)	€	180.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).



QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa al Sig. OMISSIS (esecutato).**

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (appartamento 3°P.) individuato catastalmente nel Fg. 16 - Part.IIa 1462/20, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 03/10/2023

L'esperto stimatore / C.T.U.

Ing. Salvatore Vivirito
ISCRITTO
nel 2004
ALL'ALBO INGEGNERI
di PALERMO
N° 7169
Termini Imerese



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.

