
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 B - Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800, int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.

(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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.	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)	5
Estensione e Consistenza	6
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	12
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento: SI	12
Storia catastale del bene	12
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	13
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	14
Prospetto sintetico	15
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	15
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	16
Precisazioni del C.T.U.....	18
Inquadramento urbanistico	18
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	19
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	19
Elenco formalità pregiudizievoli.....	19
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:	19
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	19
QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	20
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	20



QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	20
Estimo: criteri e metodi di stima.....	20
Metodo sintetico-comparativo	22
Calcolo superficie commerciale	23
Valutazione	23
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto B)	24
RIEPILOGO QUOTE:	25
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	25
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 (@: studiiovivirito@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 eseguiti e lo stesso risulta vuoto e non utilizzato da circa 3 anni, come dichiarato dal Sig. OMISSIS (debitore eseguito) 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 eseguiti 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 eseguito) 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 eseguito) 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@xxxxxx

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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.

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 (1/2) in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato) e quota di proprietà (1/2) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata).

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 (Lotto B) è la piena proprietà (1/1), in conformità al titolo di proprietà e precisamente all'atto di compravendita del 16/01/1989 in Notar Tommaso Drago rep. n. 68725 trascritto in data 01/02/1989 ai nn. 4870/3901, con il quale lo stesso è pervenuto all'esecutato Sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con la moglie OMISSIS. 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 B), 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 B), **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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.



Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L’immobile pignorato de quo (Lotto B) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 (già catastalmente riportata in Via Salvatore Minutilla n. 13, interno 30/B). Ricadente nella zona esterna e periferica del centro abitato, all’interno del più ampio complesso residenziale denominato “OMISSIS”, trattasi di un immobile indipendente di civile abitazione (villino) costituito da un piano terra, un piano seminterrato ed un primo piano (lastrico solare di copertura), con terreno di pertinenza esclusiva, identificato catastalmente nel Fg. 14 - Part.lla 1269/6-7.

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.

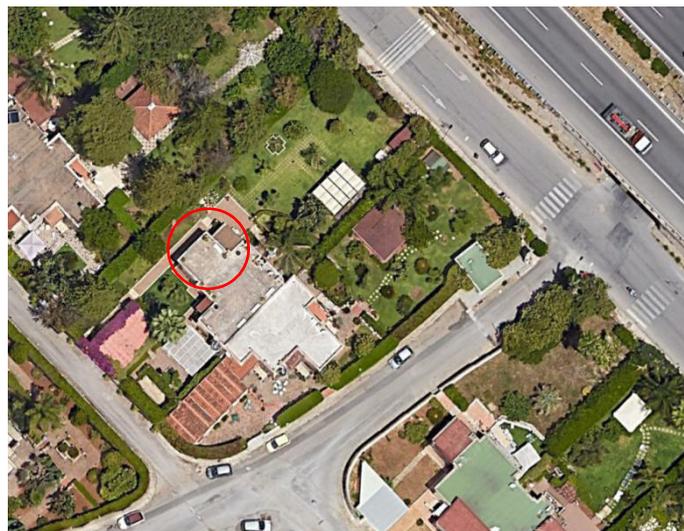
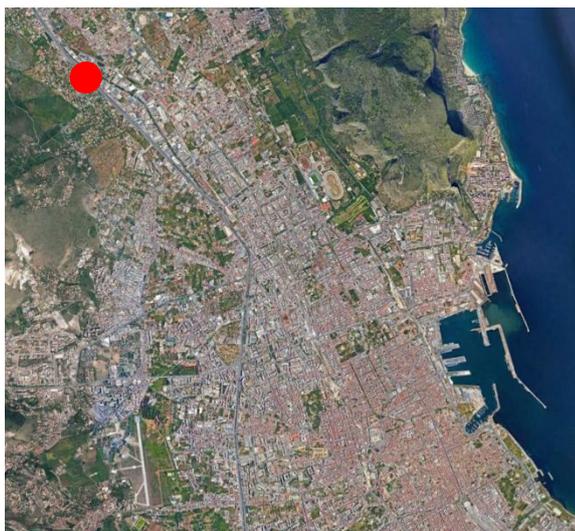


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.167955° Long. 13.315695°



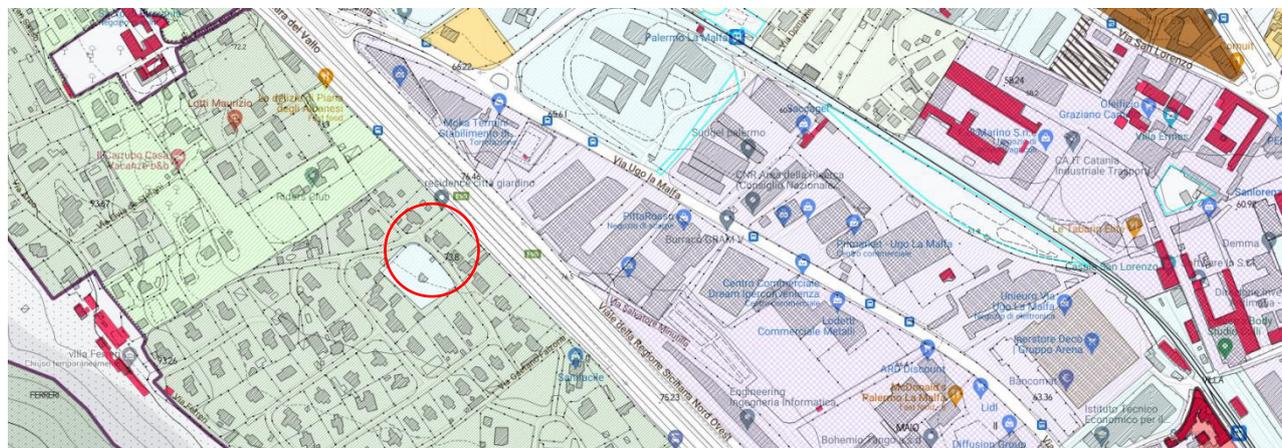
Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale





Stralcio fg. di mappa catastale

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente evidenzia che, allo stato attuale, il fabbricato individuato dalla part.lla 1269 non risulta inserito in mappa.



Stralcio P.R.G. - Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004 - Zona E2

Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

LOTTO B	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
Part.lla 1269/6-7	Piano terra	100 mq	115 mq	1,00	115,00 mq	2,90 m
	Aree esterne (terrazza)	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	
	Corpo accessorio (dependance)	58 mq	65 mq	1,00	65,00 mq	2,10÷2,70 m
	Piano S1	100 mq	115 mq	1,00	115,00 mq	2,65 m
	Lastrico solare (1°P.)	115 mq	25 mq	0,25	6,25 mq	
			90 mq	0,10	9,00 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					315,00 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 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

L'u.i. pignorata (villino) trovasi ubicata, come detto, nel Comune di Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 (già catastalmente riportata in Via Salvatore Minutilla n. 13, interno 30/B). Ricadente nella zona esterna e periferica del centro abitato, all'interno del più ampio complesso residenziale denominato "OMISSIS", trattasi di un immobile indipendente di civile abitazione (villino) costituito da un



piano terra, un piano seminterrato ed un primo piano (lastrico solare di copertura), con terreno di pertinenza esclusiva, identificato catastalmente nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7. Con accesso da una stradella che si diparte dalla sottostante e confinante Via Regione Siciliana N.O. ed immette direttamente all'interno del residence



Foto Google Earth - Ingresso residence omissis

“Omissis”, trattasi di un lotto di terreno avente una estensione di circa 800 mq, con ivi ubicato un corpo di fabbrica principale (villino) con un adiacente corpo accessorio (dependance), oltre ad un gazebo - tettoia nel giardino (foto 7), lato Viale Regione Siciliana. Il lotto è munito di un accesso carrabile con cancello in ferro scorrevole (foto 8) e di un accesso pedonale (foto 9). Esternamente, il compendio pignorato de quo (lotto di terreno con villino indipendente), si presenta completo e rifinito, con i prospetti intonacati e tinteggiati, con il terreno di pertinenza sistemato a giardino, con prato inglese, aiuole, siepi, vialetti, con piantumazione sparsa di alberi a basso, medio ed alto fusto (foto 5-6-7), risultando complessivamente in **buone - ottime condizioni di conservazione e manutenzione.**



Foto 7



Foto 8



Foto 9

U.I. Villino (Part.IIa 1269/6-7): Facente parte di una più ampia struttura di tipo bifamiliare (come appresso meglio individuato e descritto) l'immobile pignorato de quo è costituito da un immobile di civile abitazione (villino) costituito una elevazione f.t. (piano terra), oltre ad un piano seminterrato (P.S1) ed un lastrico solare di copertura accessibile esternamente a mezzo di una scala a chiocciola in ferro (cfr elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi e documentazione fotografica allegata).

Piano terra (P.T.): con accesso diretto dal giardino, è costituito internamente da due grandi ambienti, uno destinato a salone ed uno a soggiorno con annessa zona cucina - pranzo, con un modesto servizio igienico (doppio servizio) e un locale ripostiglio.

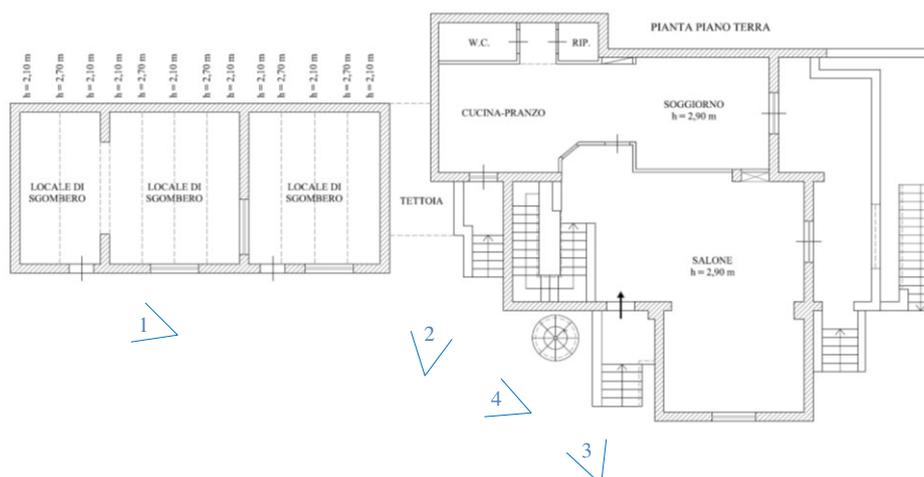




Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

Fa parte del piano terra un corpo accessorio-dependance (foto 1) collegato all'immobile principale da una tettoia (foto 2), destinato attualmente a locale deposito-magazzino, costituito da due ambienti muniti di accesso indipendente ed ampie finestre, con copertura-tetto a falde inclinate.

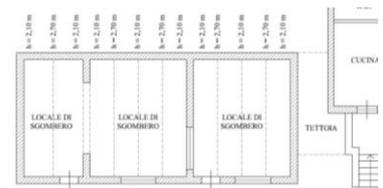


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

Piano seminterrato (P.S1): sottostante il precedente, vi si accede sia internamente a mezzo di un corpo scala in muratura posto adiacente il portone d'ingresso, che esternamente, a mezzo di una scala a rampa unica posta lateralmente al fabbricato, lato giardino. Destinato a zona notte, è costituito internamente da più ambienti, precisamente: tre camere da letto, due servizi igienici (un con doccia ed uno con vasca da bagno), oltre a due ripostigli ed un locale tecnico con accesso dall'esterno.

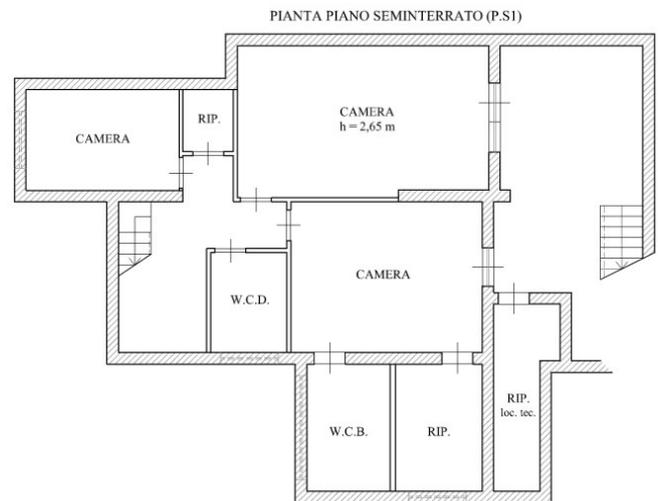


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25





Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

Lastrico solare - copertura (1°P.): accessibile esclusivamente da una scala esterna a chiocciola, trattasi del piano di copertura dell'immobile. Allo stato attuale si presenta con il piano di calpestio interamente rivestito da mattoni (verosimilmente originari del tempo ed usurati); perimetralmente è delimitato da un muretto basso con relativa ringhiera di ferro - parapetto (foto 30-31-32). Nel suo complesso trovasi in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, necessitando di interventi di pulizia e manutenzione, mirati essenzialmente a prevenire eventuali infiltrazioni di acque meteoriche.

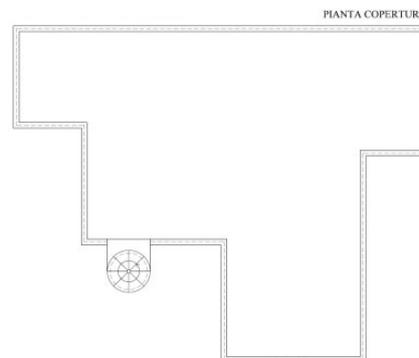


Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

Nel suo complesso, l'immobile si presenta internamente completo e ben rifinito, con il pavimento in massima parte rivestito da mattoni di forma quadrata (di diverse dimensioni e tipologia), ed in parte rivestito da parquet (salone); le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. La scala interna che collega il P.T. con il P.S1 è in legno, di tipo autoportante. Tutti gli infissi interni (porte) sono in legno, di ottima qualità; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con vetro camera, con avvolgibili esterni di protezione in plastica. Tutti i servizi igienici hanno le pareti parzialmente piastrellate (con piastrelle di differenti forme e colori) e risultano muniti di tutti i pezzi sanitari di ottima marca e qualità (lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno lunga e doccia).

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

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ecc...) sottotraccia, funzionamenti, verosimilmente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è munito di impianto di riscaldamento con piastre radianti collocate a parete e caldaia indipendente a metano (servizio combinato riscaldamento e acs);
- è munito di pompe di calore con elementi radianti (split) collocati a parete all'interno di vari ambienti ed unità centrale (motore) collocata esternamente;



- l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (come riferito 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. 14, Part.IIa 1269/6-7, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **buone-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria, essenzialmente consistenti nella pulizia di alcune porzioni interessate da fenomeni di umidità (verosimilmente di risalita), localizzate essenzialmente in alcuni ambienti a piano seminterrato, nonché in corrispondenza della parete della scala interna (foto 34).



Foto 34

Piano	Destinazione	Sup. calpestabile in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	Salone	48,00 mq	Buono - Sufficiente	Buono - Sufficiente	Giudizio complessivo: BUONO-SUFFICIENTE (allo stato attuale l'immobile pignorato de quo necessita di interventi di manutenzione ordinaria essenzialmente mirati alla pulizia di alcuni ambienti interessati da fenomeni di umidità)
	Soggiorno Cucina/Pranzo	37,00 mq	Buono - Sufficiente	Buono - Sufficiente	
	W.C.	3,00 mq	Buono - Sufficiente	Buono - Sufficiente	
	Locale di sgombero (dependance)	58,00 mq	Normale -Sufficiente	Normale -Sufficiente	
P.S1	Camera 1	25,00 mq	Normale -Sufficiente	Normale -Sufficiente	
	Camera 2	20,00 mq	Normale -Sufficiente	Normale -Sufficiente	
	Camera 3	11,00 mq	Normale -Sufficiente	Normale -Sufficiente	
	W.C.B.	7,00 mq	Buono - Sufficiente	Buono - Sufficiente	
	W.C.D.	5,00 mq	Buono - Sufficiente	Buono - Sufficiente	
Prospetti esterni			Normale-Sufficiente	Normale-Sufficiente	
Sistemazione arre esterne			Buono - Ottimo	Buono - Ottimo	Giudizio complessivo BUONO - OTTIMO
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			Normale-Sufficiente	Normale-Sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE-SUFFICIENTE (impianti funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti)

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

N.B.: Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (villino), 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 dello stesso.



QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- **OMISSIS** (comproprietario)
nato a Palermo il OMISSIS
- **OMISSIS** (comproprietario)
nata a Palermo il OMISSIS

Fig. 14 - Particella 1269/6-7

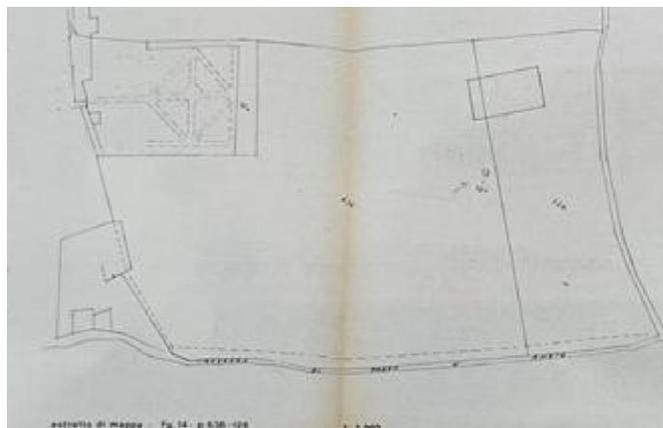
Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: PALERMO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.IIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Ubicazione
	14	1269	7	2	A/7	8	11 vani	277 mq	1.562,28	Via S. Minutilla 13
			6							

* A/7: Villino



Stralcio fg. di mappa catastale



Stralcio di mappa storico allegato al prog. reperito c/o l'U.T.C.

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 (villino). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il fabbricato de quo (individuato dalla particella 1462) non risulta inserito in mappa verosimilmente a causa della mancata reperibilità del Tipo di Frazionamento n. 9894 del 20/01/1982 (come riportato nell’allegata visura storica della part.IIa 1462 ancora riferita al Catasto Terreni dove viene evidenziata una bonifica delle incoerenze riscontrate per allineamento cartografico).

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 agli odierni esecutati (in comproprietà) per la piena proprietà di 1/1.



CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 16/01/1989 ad oggi (stato attuale)	DEBITORI ESECUTATI	Fg. 16, Part.IIa 1462/6-7 Via S. Minutilla n. 13 P.S1-P.T.- 1°P. - Interno 30/B
Sino al 16/01/1989	OMISSIS	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

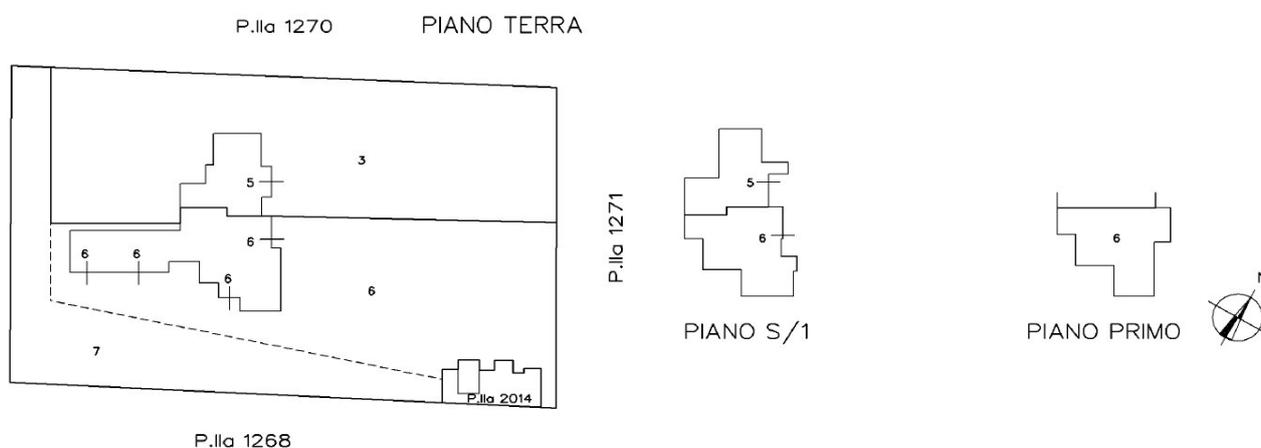
- **Conformità catastale: SI (parziale)**
- **Planimetria catastale: SI (data 20/10/2015)**
- **Elaborato planimetrico: SI (data 20/10/2015)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna**



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**. Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), allo stato il compendio immobiliare pignorato de quo (lotto di terreno, con ivi ubicato un villino) risulta conforme con la rappresentazione catastale riportata nella planimetria del 20/10/2015, nonché nel relativo elaborato planimetrico redatto in pari data (appresso riportato), in seguito ad una variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (come indicato nella visura storica alla presente allegata). Cionondimeno, tenuto conto che di detta variazione lo scrivente non ha trovato alcun riscontro, è verosimile ritenere che trattasi di una variazione di fatto non regolarizzata sotto il profilo urbanistico - edilizio (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 “regolarità edilizia”, appresso riportato).

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PALERMO		14	1269			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via salvatore minutilla	13	T		30A	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 5
4						SOPPRESSO
5	via salvatore minutilla	13	T-S1		30A	ABITAZIONE IN VILLINO
6	via salvatore minutilla	13	T-1 - S1		30B	ABITAZIONE IN VILLINO
7	via salvatore minutilla	13	T		30B	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 6 GRAVATA CON SERVITU' DI ACCESSO CONDOMINIALE AI SUB. CONDOMINIALE AGLI INTERNI DAL 1 AL 48.



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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/1) in testa al Sig. OMISSIS (per la quota di proprietà in comproprietà di 1/2) ed in testa alla Sig.ra OMISSIS (per la quota di proprietà di ½ in comproprietà).
- L'immobile pignorato de quo (Lotto B) trovasi ubicato nel Comune di Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800, all'interno del più ampio complesso residenziale denominato "OMISSIS", e risulta costituito da un lotto di terreno con un immobile indipendente di civile abitazione (villino), ad una elevaz. f.t. (piano terra), oltre un piano seminterrato ed un primo piano (lastrico solare di copertura).
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel **Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7.**
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che l'immobile pignorato de quo risulta complessivamente conforme con l'originaria consistenza catastale (conformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale).
- In seguito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, finalizzata ad accertare la conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato de quo (Lotto B), è emerso che l'immobile di civile abitazione (villino) in oggetto è stato realizzato, previo parere favorevole della C.E. del 05/10/1977, in forza della Concessione Edilizia n. 1921 del 28/07/1978 e successivamente per lo stesso è stata rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 30/05/1981.
- 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 (villino) risulta difforme in tutto e per tutto dalla sua originaria consistenza e per lo stesso sarà necessario procedere ad una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio mediante presentazione di un P.D.C. in sanatoria, adeguamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), 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: buono-sufficiente stato di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso - uso:** l'immobile pignorato de quo risulta abitato dagli odierni debitori esecutati con il proprio nucleo familiare (come dagli stessi comunicato in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d'asta: € 400.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (lotto di terreno con fabbricato) nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS** (comproprietario)
nato a Palermo il OMISSIS
- **OMISSIS** (comproprietario)



nata a Palermo il OMISSIS

giusto atto di compravendita del 16/01/1989 in Notar Tommaso Drago rep. n. 68725 trascritto in data 01/02/1989 ai nn. 4870/3901, da potere della OMISSIS cui era a sua volta pervenuto (il terreno) con atto del 04/05/1971 in Notar Sparti di Palermo.

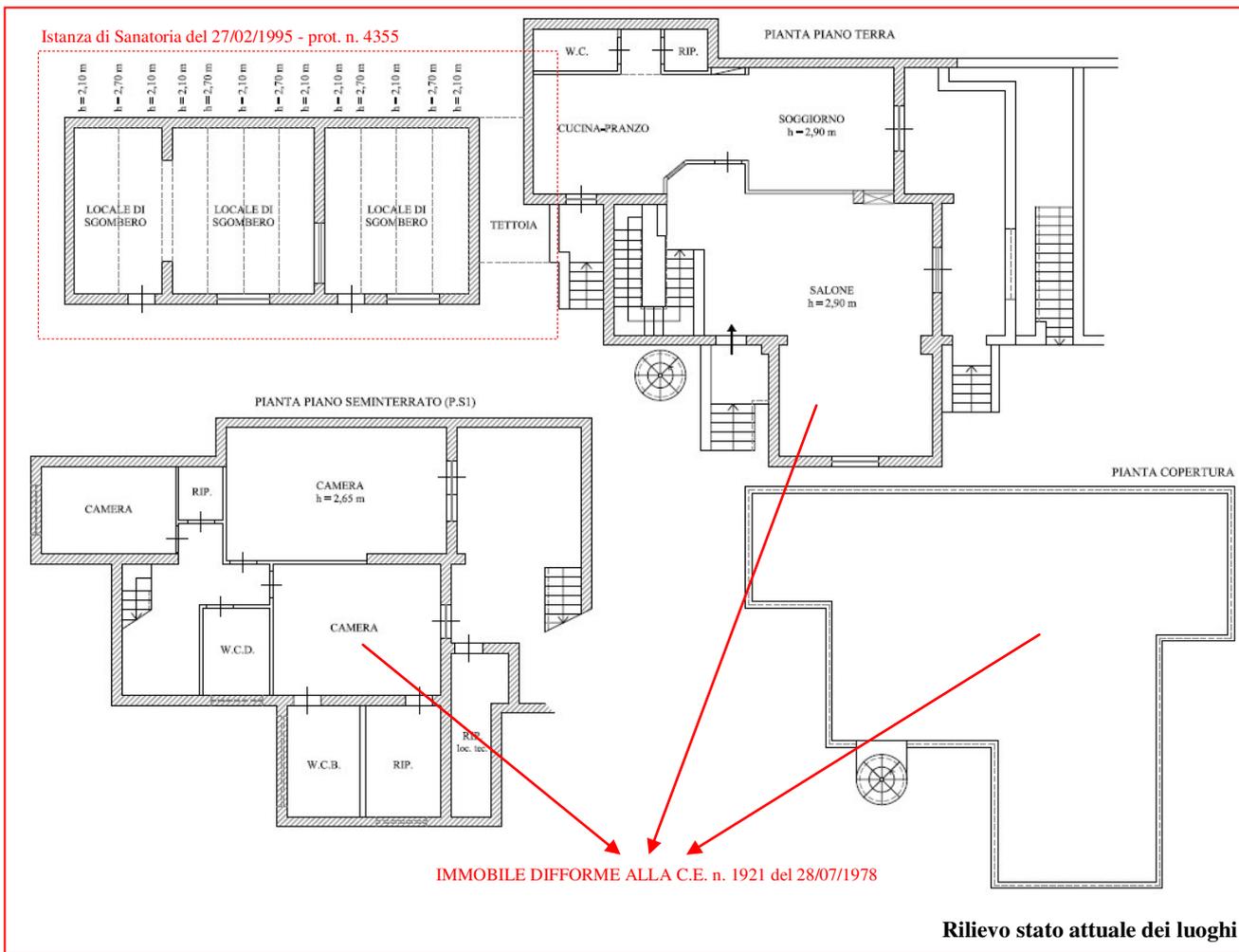
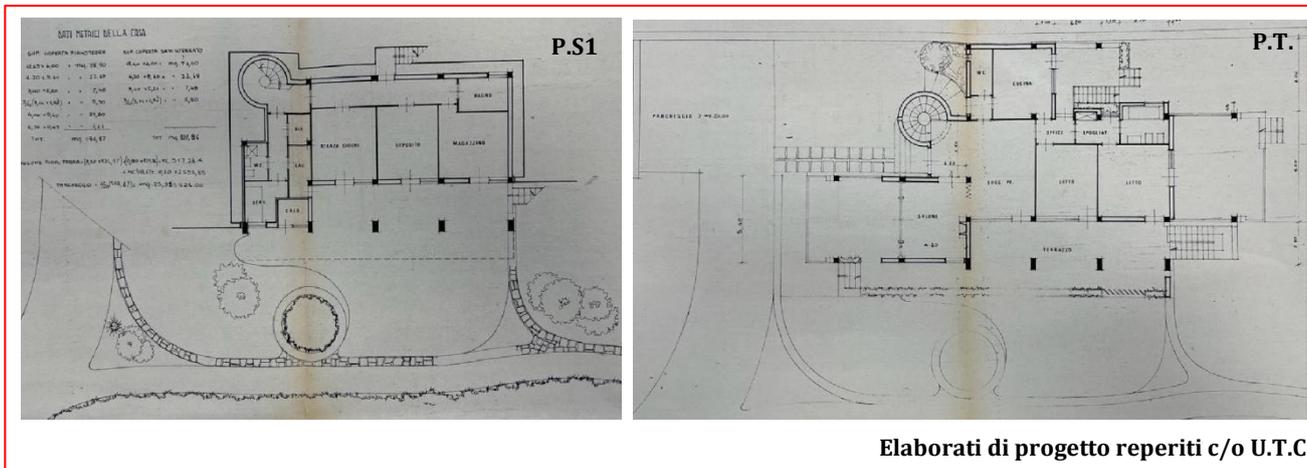
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: fine anni 70'**
- **Parere favorevole della C.E. del 05/10/1977**
- **Concessione Edilizia n. 1921 del 28/07/1978**
- **Domanda di C.E. in Sanatoria del 30/09/1986**
- **Istanza di Sanatoria del 27/02/1995 - Prot. n. 4355**
- **Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 30/05/1981.**

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 (lotto di terreno con fabbricato). Nello specifico, per quanto qui di interesse, in occasione del detto accesso è emerso che l'immobile di civile abitazione (villino) in oggetto è stato realizzato, previo parere favorevole della C.E. del 05/10/1977, in forza della Concessione Edilizia n. 1921 del 28/07/1978 e successivamente per lo stesso è stata rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità del 30/05/1981.

Da una attenta disamina della documentazione acquisita ed in particolare dalla visione dell'atto di compravendita del 16/01/1981 si evince chiaramente che il fabbricato pignorato de quo (villino) è stato costruito in difformità della C.E. n. 1921 del 28/07/1978 e per lo stesso è stata presentata Domanda di C.E. in Sanatoria in data 30/09/1986, prot. n. 15713 e progressivo n. 0433141510/-1 (all'epoca della stipula dell'atto non ancora definita). Ancora, per completezza espositiva, lo scrivente riferisce che in occasione dell'accesso sui luoghi, parte esecutata ha fornito copia di altra **Istanza di Sanatoria del 27/02/1995 - prot. n. 4355** (completa di documentazione fotografica) avente per oggetto l'esecuzione di opere abusive inerenti il corpo accessorio (locale deposito) ultimate nel 1992 (giusta dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 24/02/1995 alla presente allegata). Pertanto, sulla scorta degli accertamenti espletati, preso atto dell'assenza all'interno del fascicolo edilizio fornito delle due domande di sanatoria presentate (sopra menzionate), lo scrivente evidenzia sin da subito che gli unici elaborati progettuali reperiti cui poter fare riferimento sono costituiti dalle planimetrie di progetto allegata alla C.E. del 1978, raffigurante l'immobile nella sua originaria consistenza (cfr elaborati grafici appresso riportata ed alla presente allegati).





Come si evince chiaramente da un semplice confronto visivo tra gli elaborati di progetto reperiti ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi, l'immobile pignorato de quo risulta difforme rispetto l'originaria consistenza raffigurata negli elaborati di progetto allegati alla C.E. del 1978 (circostanza questa già precisata ed evidenziata anche nell'atto di compravendita del 16/01/1989 con il quale il detto immobile veniva acquistato dagli odierni esecutati da potere della Soc. OMISSIS che aveva realizzato il fabbricato). In seguito a quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto del complessivo stato di difformità riscontrato, sia in termini volumetrici che di superfici (sia per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale, che il corpo accessorio nonché per il manufatto-tettoia



collocato nel giardino), considerata la mancata reperibilità delle due pratiche di sanatoria (verosimilmente mai definite e/o completate ed ancora quindi in fase di istruttoria-definizione), a parere dello scrivente, prudenzialmente, sarà necessario procedere ad un complessivo intervento di regolarizzazione (con eventuale rimessione in pristino degli interventi non sanabili) mediante presentazione di un P.D.C. in sanatoria, il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21 e ss.mm.ii). Contestualmente, si procederà al consequenziale aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) ed alla presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che per gli immobili con sanatoria non completata e/o ancora in corso di definizione, tutte le opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza devono definirsi abusive in quanto realizzate in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, e ciò essendo mancata l'attivazione, per le stesse, del procedimento per il completamento previsto dalla normativa di settore (art. 35 L. 47/1985). Pertanto va da se che tutti gli interventi eseguiti successivamente all'istanza di condono risultano non regolarizzabili urbanisticamente e dovranno essere rimossi. Cionondimeno, tenuto conto dell'assenza all'interno del fascicolo edilizio visionato degli elaborati di progetto inerenti le due istanze di sanatoria presentate, a fronte di un complessivo stato di difformità accertato, per il quale risulta necessario procedere, come detto, ad una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile 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 perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Inquadramento urbanistico



**Stralcio P.R.G. - Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004 - Zona E2
Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo**



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

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (villino) individuato catastalmente nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, risulta abitato dagli odierni debitori esecutati che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

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 12/11/2015 - nn. 47839/5076 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS.
- Ipoteca del 13/11/2018 - nn. 43459/5888 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS e 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 P.D.C. in sanzione, 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.), stimati forfaitariamente nella somma complessiva di * € **75.000,00**

* 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), di eventuali interventi di rimessione in pristino (solo se necessario ed allo stato attuale non individuabili con precisione stante la carenza di documentazione progettuale reperita), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la redazione della S.C.A. sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi - strutturali (es. rilascio certificato di idoneità sismica), sia per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti. Detto importo tiene altresì conto di eventuali imprevisti dettati da eventuali ulteriori criticità e/o difformità del compendio pignorato allo stato non documentabili a causa delle oggettive difficoltà riscontrate, derivanti dalla mancanza di una adeguata documentazione progettuale ed urbanistica non reperita, per la quale non è stato possibile effettuare una scrupolosa e puntale verifica della rispondenza del compendio pignorato de quo ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

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 (lotto di terreno con villino) individuato catastalmente nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, 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 agli odierni debitori esecutati in comproprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che il compendio immobiliare pignorato de quo (Lotto B) individuato catastalmente nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, 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 costituito, come detto, da un lotto di terreno esteso circa 800 mq con ivi insistente un fabbricato (villino), individuato catastalmente nel Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, trovasi ubicato all'interno del più ampio e rinomato complesso residenziale denominato "OMISSIS" le cui spese di gestione condominiale (comprehensive dell'uso degli spazi e dei servizi comuni) ammontano complessivamente a circa € 400,00/mese (come dichiarato in sede di sopralluogo 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 non vi sono allo stato attuale insoluti con il condominio (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 il compendio pignorato in oggetto (Lotto B).

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.IIa 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 simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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
Lotto di terreno con villino Fig. 14 - Part.lla 1269/6-7	1.250 ÷ 1.900	1.300 ÷ 1.650	1.750,00	0,90	1.575,00

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...). Il valore di cui sopra tiene conto del terreno di pertinenza esclusiva (corte), avente una estensione complessiva di circa 800 mq, come attualmente sistemato e rifinito (di cui alla descrizione sopra riportata).

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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.Illa 1269/6-7.

- Superficie commerciale complessiva pari a 315,00 mq (cfr tab. superfici), che per il prezzo medio unitario di € 1.575,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	496.125,00
- A detrarre:		
oneri a carico dell’aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)	€	75.000,00
	Sommano	€ 421.125,00
		Valore di mercato in c.t. (Lotto B) € 420.000,00

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 B)

LOTTO B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.Illa 1269/6-7.		
	Valore di mercato (Lotto B)	€ 420.000,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- €	21.000,00
	Sommano	€ 399.000,00
		PREZZO BASE D’ASTA LOTTO B (in c.t.) € 400.000,00
<i>nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.</i>		

* 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 B: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Palermo, in Viale Regione Siciliana N.O. n. 7800 int. 30/B, con terreno pertinenziale, identificata catastalmente nel Fg. 14, Part.IIa 1269/6-7.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)	€ 400.000,00
Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/2)	€ 200.000,00
Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/2)	€ 200.000,00

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 (piena proprietà 1/1) in testa agli odierni debitori eseguiti in comproprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (Lotto B) individuato catastalmente Fg. 14 - Part.IIa 1269/6-7, 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



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.

