
TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R. G. Es. 224/2022
(UDIENZA DEL 18/09/2024)

Sig. Giudice Es.: Dott. Minutoli Fabrizio

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Francesco Adrignola;



INDICE

1. PREMESSA	3
2. ESAME DEGLI ATTI – CONTROLLO PRELIMINARE.....	3
3. QUESITO N. 1 : IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3.1 PRIMO PROFILO (Diritti reali pignorati).....	4
3.2 SECONDO PROFILO (Beni pignorati).....	5
3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
4. QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	5
4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
4.2 DESCRIZIONE.....	6
4.3 ATTESTATO DI CONFORMITÀ ENERGETICA	8
5. QUESITO N.3 : PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	9
5.1 PREMESSA	9
5.2 STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	9
5.3 DIFFORMITÀ TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDETE	11
6. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	12
7. QUESITO N. 6 : VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	12
8. QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.	13
9. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	14
10. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.	14
11. QUESITO N. 10: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	14
12. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	14
13. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	15
13.1 SUPERFICIE	15
13.2 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO.....	15
13.3 STIMA.....	18
14. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	19
15. QUESITO N. 4 : PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	19
16. INDICE DEGLI ALLEGATI.....	20



1. PREMESSA

Con decreto del 05/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Minutoli Fabrizio nominava l'Ing. Adrignola Francesco quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 224/2022 R.G. Es., fissandone il giuramento telematico entro 10 giorni dalla nomina.

In data 06/10/2022 il sottoscritto, Ing. Francesco Adrignola, ha accettato l'incarico e depositato telematicamente Verbale di accettazione dell'incarico (all. 1), ricevendo mandato a rispondere ai quesiti di cui all'allegato "Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569/600 C.P.C.".

2. ESAME DEGLI ATTI – CONTROLLO PRELIMINARE

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (ALL. 2)."

Il sottoscritto ha acquisito presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 09/03/2022 e notificato il 04/04/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare del 28/04/2022 e notificato il 10/05/22;
- Nota di trascrizione del 23/06/2022 ai numeri R.G. n. 31117 e R.P. n.24644;
- Istanza di vendita del 21/06/2022;
- Relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipocatastali del 18/07/2022.

La documentazione presentata dai creditori è completa ed idonea.



La relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipo-catastali dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1 della legge 03/08/1998 n. 302 che sostituisce l'art. 567, comma 2, c.p.c., ricostruisce la storia del dominio, del cespite pignorato, nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali del compendio soggetto a pignoramento;

- il creditore procedente ha provveduto a depositare l'estratto catastale storico del compendio pignorato mentre la visura attuale, il foglio di mappa e la planimetria storica dell'immobile sono stati procurati dal sottoscritto;

- il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutato. Il certificato è pervenuto allo scrivente tramite il custode nominato (all.6)).

3. QUESITO N. 1 : IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

“L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

- a) *In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*
- b) *In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).”*

3.1 PRIMO PROFILO (Diritti reali pignorati)

Da quanto si è potuto accertare, l'esecutato gode del diritto di piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento:

Sig. A : proprietà per 1000/1000

Nell'atto di pignoramento a pag. 3 è riportato: “di volere sottoporre a pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. il seguente bene” immobiliari di proprietà del sig. A e precisamente:

- 1) Unità immobiliare (Appartamento) sita nel comune di Palermo, provincia di Palermo, via Villagrazia n.102/H, piano 3: distinta in catasto al foglio 83 particella 2086 (già 636), sub 16,



Cona Cenz. 2, Categoria A/4, Classe 3 consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 55 mq, rendita euro 97,61;

3.2 SECONDO PROFILO (Beni pignorati)

Il bene, oggetto del pignoramento, è una unità immobiliare sita al piano terzo di un edificio ubicato a Palermo in via Villagrazia n.102/H e ricadente nel quartiere Villagrazia-Falsomiele..

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo rispettivamente al foglio 83, particella 2086, subalterno 16, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 97,61.

Il sottoscritto ha acquisito preliminarmente, presso l'Ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura sia attuale che storica dell'immobile (all. 2) indicato nella relazione notarile e le relative planimetrie catastali (all. 2).

3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, è composto da un unico lotto per la vendita e inoltre nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

4. QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'unico lotto è composto dall'immobile destinato a civile abitazione identificato al N.C.E.U. della provincia di Palermo:

FOGLIO: 43	PARTICELLA: 2086	SUB: 16	ZONA CENS.: 2
CATEGORIA: A/4	CLASSE: 3	CONSISTENZA: 4,5 vani	RENDITA: € 97,61



4.2 DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento sito al piano terzo di un edificio adibito a civile abitazione. La struttura portante dell'edificio è realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e muri di tampono, presumibilmente in conci di tufo. L'edificio ha uno sviluppo verticale ed è composto da quattro piani fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene da pubblica via – via Villagrazia n.102/H - in adiacenza ad altri edifici in prossimità di via Aloï nel quartiere Villagrazia-Falsomiele nella città di Palermo.

L'appartamento è posto al piano terzo a sinistra salendo la scala condominiale ed ha un'evoluzione con pianta pressoché regolare e non presenta pertinenze esterne oltre quelle condominiali.

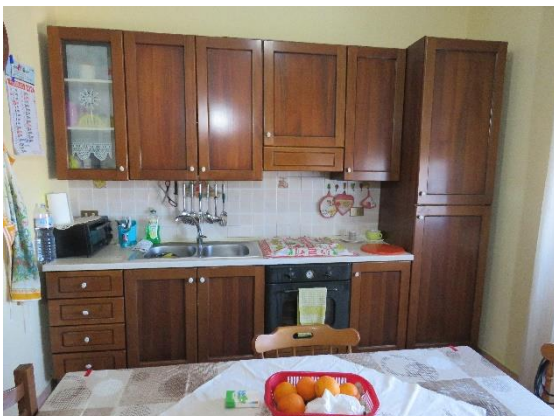
L'immobile è destinato a civile abitazione, così come si evince dalla planimetria redatta, dalla porta di ingresso si accede in un vano "ingresso" di piccole dimensioni; l'appartamento complessivamente è composto da un grande vano adibito a cucina/soggiorno, due stanze da letto ed un bagno.

La parete su cui appoggia la cucina è piastrellata con gres porcellanato, le pareti del WC sono piastrellate sempre con gres porcellanato per un'altezza di 2,20 m circa.

La pavimentazione è in mattoni di ceramica tipo gres porcellanato, gli infissi in alluminio e vetro camera e esternamente sono presenti le serrande. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e idropittura e le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico con messa a terra risulta essere a norma realizzato con tubazioni sottotraccia così come l'impianto citofonico e l'antenna tv.

L'impianto idrico, con adduzione dalla rete condominiale, è realizzato anch'esso con tubazioni sottotraccia.

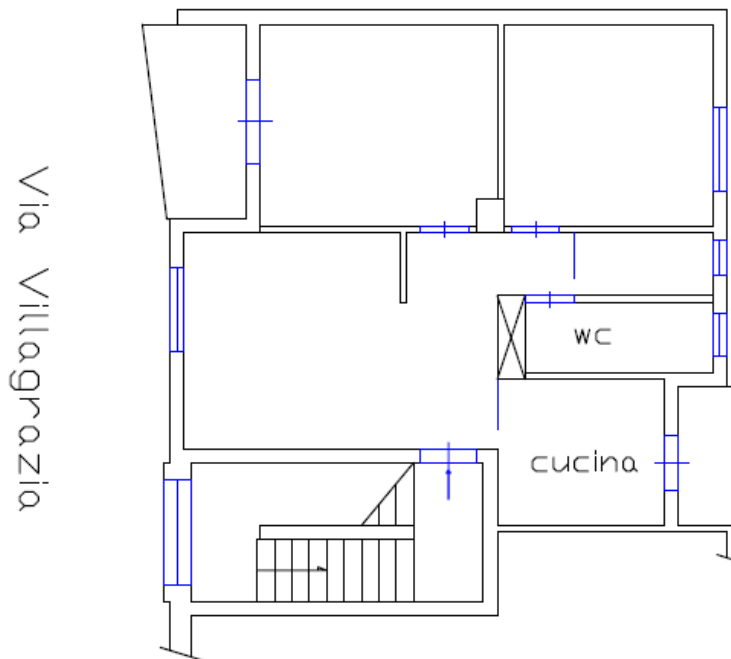
Globalmente l'immobile versa in buono stato di manutenzione.

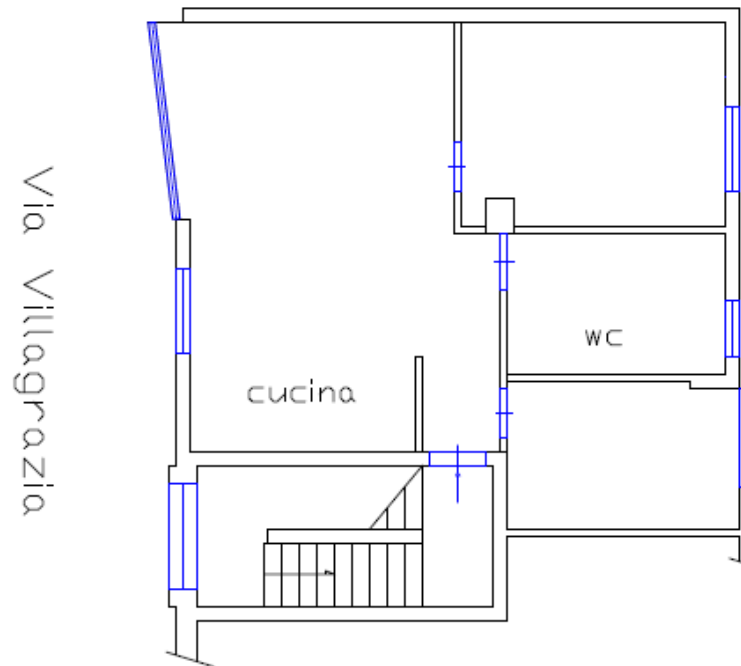




Dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si è verificata per l'appartamento in oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni, con lo spostamento della cucina nella zona giorno con la dismissione di un tramezzo. Il servizio igienico inoltre risulta ampliato per l'annessione di un vano adiacente. Infine risultano demoliti i muri di tompagno afferenti ai balconi originari che attualmente risultano annessi alla superficie complessiva dell'appartamento. Delle opere realizzate abusivamente e delle difformità si tratterà nei gli specifici paragrafi successivi.

Planimetria Catastale



Planimetria Stato di Fatto

Per una maggiore rappresentazione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata (all.3) e alle planimetrie redatte (all.2).

4.3 ATTESTATO DI CONFORMITÀ ENERGETICA

L'immobile non risulta essere dotato di attestato di conformità energetica. Considerato che per la regolarizzazione occorrono circa € 150,00 comprensive delle spese per le competenze tecniche di un professionista abilitato, occorrerà detrarre tale importo dal valore di stima dell'immobile.



5. QUESITO N.3 : PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

5.1 PREMESSA

Dalla richiesta di accesso agli atti ed eventuali copie del giorno 11/03/2024 presso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP), l'ufficio IACP comunicava, a mezzo missiva ricevuta via Pec, che l'immobile fa parte del complesso edilizio denominato lotto 73, realizzato nel quartiere Falsomiele, avente licenza edilizia n.110 del 24/01/1964 (della quale non vi è copia) e abitabilità n.8406/1 del 12/10/1987 (all.6)

Sempre presso l'ufficio IACP, si richiedevano gli elaborati grafici di progetto del lotto in questione.

Con missiva del 30/04/2024 prot.001-0006669-USC/2024 (all.6) l'ufficio comunicava che non si è reperita alcuna documentazione relativa all'immobile oggetto di questa procedura esecutiva e che l'epoca di realizzazione dell'edificio è verosimilmente collocata nel periodo del rilascio dell'abitabilità.

5.2 STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato risulta edificato già dal 1987 come da Planimetria S.A.S. del 1987, dovendo analizzare la storia del compendio si è reperita presso il N.C.E.U della provincia di Palermo le visure storiche catastali necessarie (all. n.2).



Via
Villagrazia
102/h



L'immobile ha subito variazioni catastali per modifica di identificativo del 02/08/2007 pratica PA0455120 in atti dal 02/08/2007 per allineamento mappe (n.21444.17/2007) in quanto originariamente ricadeva sulla particella n.636 mentre ad oggi ricade sulla particella n.2086.

Si riporta l'orto-foto acquisita tramite google maps:



Via Villagrazia 102/h



5.3 DIFFORMITÀ TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA
NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDETE

Così come già accennato precedentemente, dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità nell'immobile in oggetto destinato a civile abitazione.

Risultano demoliti i muri di tombagno afferenti ai balconi originari che attualmente risultano annessi alla superficie complessiva dell'appartamento.

Si è verificata una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento della cucina dal vano originario alla zona giorno dell'appartamento con la dismissione di un tramezzo. Il servizio igienico risulta ampliato per l'annessione di un vano adiacente.

Per la diversa distribuzione interna, possono essere sanate mediante la "C.I.L.A. tardiva" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) redatta da un tecnico abilitato e successivamente bisognerebbe procedere al nuovo accatastamento.

Per l'avvenuta demolizione dei muri di tombagno, questi non sono urbanisticamente sanabili, pertanto bisogna procedere alla ricostruzione dei medesimi e ripristinare lo stato originario i balconi afferenti al prospetto e al retrospetto.

Pertanto si è proceduto a redigere un computo metrico estimativo per le opere necessarie per rendere l'immobile urbanisticamente corretto. L'importo delle opere necessarie calcolate con il Prezzario Regionale attualmente in vigore (anno 2024) ammontano ad un importo pari a 7.643,51 €.

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile, da detrarre alla stima del compendio pignorato, ammonta a:

- 1.000,00 € di oneri/sanzione comunale Cila Tardiva
- 100,00 € per diritti di istruttoria Cila Tardiva
- 1.000,00 € per spettanze professionali di un tecnico abilitato
- 600,00 € oneri di accatastamento comprensivo delle spettanze di un tecnico abilitato

Complessivamente il costo per la regolarizzazione dell'immobile ammonterebbe a 10.343,51 € che saranno decurtate dal valore di stima.



6. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalle ispezioni ipotecarie ricercate telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo (all. n.6), la certificazione delle trascrizioni risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio e le iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- Trascrizione Atto di Compravendita del 07/03/2006 rep. 196884/2514 a rogito dott. Dario Fogazza, trascritto presso l’Agenzia del territorio il 22.03.2006 al n. 9030 in favore dell’esecutato

Con tale atto il Sig. A acquisisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili. (all. 5)

- Iscrizione Atto di Mutuo del 07/03/2006 rep.196885/2515 a rogito dott. Dario Fogazza, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
- Trascrizione Dichiarazione di Successione, devoluta per legge presentata all’Ufficio del Registro di Palermo il 03/02/2005 al n. 21/203, trascritta presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immo biliare di Palermo il 15/09/2009 al n. 50926
- Trascrizione Atto di accettazione tacita dell’eredità del notaio Dario Fogazza del 7/03/2066 repertorio 196884/2514 trascritto presso l’ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Palermo in data 30/11/2023 al numero 58556/45405
- Trascrizione Atto di Compravendita a rogito Dott. Morello Oreste del 28/07/1997 rep. 60870, trascritto il 11/08/1997 al n. 20494

7. QUESITO N. 6 : VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L’immobile è stato edificato in data antecedente al 1987 (cartografia S.A.S. del 1987), l’esperto ha effettuato richiesta presso i pubblici uffici ma non risulta presentata pratica di condono edilizio né emanati eventuali ordini di demolizione.

Dalla richiesta presso l’Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) del 11/03/2024, l’ufficio IACP comunicava che l’immobile fa parte del complesso edilizio denominato lotto 73, realizzato nel quartiere Falsomiele, avente licenza edilizia n.110 del 24/01/1964 (della quale non vi è copia) e abitabilità n.8406/1 del 12/10/1987 (all.6)



Non si sono potuti acquisire gli elaborati grafici di progetto del lotto in questione, con missiva del 30/04/2024 prot.001-0006669-USC/2024 (all.6), l'ufficio comunicava che non si è reperita alcuna documentazione relativa all'immobile oggetto di questa procedura esecutiva e che l'epoca di realizzazione dell'edificio è verosimilmente collocata nel periodo del rilascio dell'abitabilità del 1987.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. n.6), la particella 2086 del fg. di mappa 83 ricade in zona territoriale omogenea B4a – Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e specificatamente per la zona B4a comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

8. QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'intero compendio risulta essere di proprietà del Sig. A.; allo stato attuale l'immobile è locato dal padre dell'esecutato senza alcun titolo pertanto si è proceduto al calcolo del canone locativo.

Per la determinazione del canone locativo di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 6) del secondo semestre dell'anno 2023 per la zona corrispondente, rinvenuto presso l'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Palermo.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori locativi di mercato di immobili similari a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona.



Tenendo conto di quanto già esposto, dal sopralluogo effettuato, delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerando inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare il valore del canone locativo di:

- **3,0 €/m² mese** per il piano terzo dell'immobile di via Villagrazia n.102/H considerato come tipologia edilizia Abitazione di tipo popolare.

Considerato che, così come è già stato calcolato nel paragrafo precedente, la superficie commerciale del secondo terzo è **55,60 m²**

$$55,60 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} = \mathbf{167 \text{ € / mese}}$$

9. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sia gravato da ulteriori oneri giuridici oltre quello in oggetto.

10. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sorga su suolo demaniale.

11. QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sorga su una area gravata censo, livello, o uso civico.

12. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Da quanto appreso in sede di sopralluogo, sebbene l'appartamento è facente parte di edificio adibito a civile abitazione non vi è un condominio costituito né un amministratore. Le sole spese di gestione ammontano a 10,00 €/mese e risultano corrisposte così come dichiarato dal padre dell'esecutato ((all. 1) Verbale delle operazioni peritali).



13. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI13.1 SUPERFICIE

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni risulta così distinta:

piano terzo (sub 15): 55,60 m²

A causa degli abusi edilizi riscontrati, consistenti nell'abbattimento dei muri di tompagno, che hanno annesso i balconi dell'immobile alla superficie interna dell'appartamento non si riscontrano pertinenze.

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a **55,60 m²**.

13.2 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDOMetodo sintetico comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato, tale scelta è dettata dalla tipologia eterogenea di immobili in cui ricade il cespite pignorato e di conseguenza si sono analizzati gli immobili con le medesime caratteristiche.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 6). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarità (valori medi di mercato).

Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona acquisite tramite web.

Si riportano alcuni dati acquisiti:

Tipologia	Vendita	mq	€/mq
Abitazione di tipo economico	55.000 €	56	982 €



Abitazione di tipo economico	60.000 €	73	822 €
Abitazione di tipo economico	65.000 €	60	1.083 €
Abitazione di tipo economico	47.000 €	60	783 €
Abitazione di tipo economico	49.000 €	54	907 €
Abitazione di tipo economico	98.000 €	100	980 €
Abitazione di tipo economico	63.000 €	61	1.033 €
Abitazione di tipo economico	45.000 €	50	900 €
Abitazione di tipo economico	89.000 €	90	989 €

La formulazione del “valore unitario lordo” per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno del valore del bene oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Si ritiene applicare il valore unitario lordo di 930,00 €/m² (con il metodo sintetico comparativo).

Metodo capitalizzazione del reddito

Dalla media dei dati OMI di locazione al metro quadro, pari a 3,00 €/m² si può stimare un reddito mensile di 167,00 €/mese che annualmente sarebbe paria a:

reddito annuo lordo				
n	rata	r	t - tempo	val. fut.
1	€ 167	0,88%	12	€ 168,47
2	€ 167	tasso di attualizzazione e rivalutazione (fonte Istat)	11	€ 168,35
3	€ 167		10	€ 168,22
4	€ 167		9	€ 168,10
5	€ 167		8	€ 167,98
6	€ 167		7	€ 167,86
7	€ 167		6	€ 167,73
8	€ 167		5	€ 167,61
9	€ 167		4	€ 167,49
10	€ 167		3	€ 167,37
11	€ 167		2	€ 167,24
12	€ 167		1	€ 167,12
				€ 2.013,55



Al valore precedente si devono andare a decurtare le spese annue (in percentuale sul reddito lordo)

Spese annue (in percentuale sul reddito lordo)

manutenzione	1,50%
improduttività	1,50%
assicurazione	1,00%
ammortamento	1,50%
interessi sulle spese	1,00%
amministrazione	1,00%
servizi	1,50%
imposte	10,00%
	19,00%

Ottenendo un reddito netto paria a :

€ 2.013,55 - € 2.013,55 x 19,00 % = 1.630,98 € reddito annuo netto

saggio di capitalizzazione da indagini di mercato **3,84%** **media delle quotazioni di vendita 942 €/m²**

n	€/m ² /mese	r	t - tempo	val. fut.	
1	€ 3,00	0,88%	12	3,03	€/m ²
2	€ 3,00	tasso di attualizzazione e rivalutazione (fonte istat)	11	3,02	€/m ²
3	€ 3,00		10	3,02	€/m ²
4	€ 3,00		9	3,02	€/m ²
5	€ 3,00		8	3,02	€/m ²
6	€ 3,00		7	3,02	€/m ²
7	€ 3,00		6	3,01	€/m ²
8	€ 3,00		5	3,01	€/m ²
9	€ 3,00		4	3,01	€/m ²
10	€ 3,00		3	3,01	€/m ²
11	€ 3,00		2	3,00	€/m ²
12	€ 3,00		1	3,00	€/m ²
					36,17

saggio di capitalizzazione medio rm
per la zona D3 3,84%

1	ubicazione	0,14%
2	servizi di trasporto	-0,07%
3	attrezzature collettive	-0,25%
4	ambiente esterno	-0,10%
5	inquinamento ambientale	-0,07%
6	parcheggi pubblici	-0,06%
7	panoramicità	-0,18%



8	prospicenza e luminosità	-0,20%
9	quota rispetto il piano stradale	-0,04%
10	dimensioni spazi scoperti	0,00%
11	finiture interne ed esterne	0,00%
12	livello tecnologico	0,04%
13	stato di conservazione	-0,04%
14	età dell'edificio	0,05%
15	dilazioni nei pagamenti	0,00%
16	trasformazioni e modifiche	-0,08%
		2,98%

Ottenendo un valore di capitalizzazione pari a

$$\text{Valore di capitalizzazione} = 1.630,98 \text{ €} / 2,98\% = 54.700 \text{ €} \text{ (980,00 €}/\text{m}^2\text{)}$$

Sulla scorta di quanto già esposto precedentemente e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si ritiene equo applicare il valore unitario lordo di **955,00 €/m²**.

13.3 STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	955,00 €/m ²
Superficie commerciale:	56,00 m ²
Valutazione dell'immobile:	955,00 €/m ² x 55,60 m ² = € 53.098,00
Valutazione complessiva:	€ 53.000,00

Al valore totale dell'immobile devono essere decurtati la somma degli oneri che necessitano per l'attestato della certificazione energetica di cui al § 4.3 per complessivi € 150,00 e gli oneri per il ripristino della conformità edilizia di cui al § 5.3 per complessivi € 10.343,51; pertanto il valore, già arrotondato, dell'intero immobile viene stimato in:

$$€ 53.000,00 - € 150,00 - € 10.343,51 = \mathbf{42.600,00 \text{ €}}$$

Il prezzo a base d'asta (riduzione del 5 %) rispetto al valore precedentemente stimato:

$$42.600,00 \text{ €} - (42.600,00 \text{ €} \times 5\%) = \mathbf{40.474,00 \text{ €}}$$



14. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Gli immobili sono stati pignorati per la loro totalità, sono indivisi e risultano di esclusiva proprietà del Sig.

A;

15. QUESITO N. 4 : PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**UNICO LOTTO**

Piena ed intera proprietà di un'immobile destinato a civile abitazione sito al piano terzo di un edificio edificato intorno al 1987.

L'immobile confina lateralmente con l'appartamento identificato al foglio 83 particella 2086 sub 15 e con scala condominiale, è composto da tre vani (cucina/soggiorno e 2 camere) e un wc con doccia, edificio è privo di ascensore.

L'appartamento ha due esposizioni, il prospetto principale si affaccia su via Villagrazia.

Dal certificato di destinazione urbanistica, acquisito, la particella 2086 del foglio di mappa 43 ricade in zona territoriale omogenea B4_a.

Ubicazione: Via Villagrazia 102/H - Palermo
Tipologia: Appartamento – civile abitazione di tipo economico
Piano: Piano Terzo

Dati catastali:

FOGLIO: 43	PARTICELLA: 2086	SUB: 16	ZONA CENS.: 2
CATEGORIA: A/4	CLASSE: 3	CONSISTENZA: 4,5 vani	RENDITA: € 97,61

Stato: Buono

Quota: 1/1
Superficie: 55,60 m²
Prezzo base d'asta: € 40.474,00



16. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Verbale di accettazione incarico e operazioni peritali

Allegato 2 – Visure e planimetrie catastali attuali e storiche

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 – Planimetrie redatte stato attuale e difformità

Allegato 5 – Atto di compravendita

Allegato 6 – Documentazione acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 25/07/2024

Ing. Francesco Adrignola

