

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 389/2019
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. G. PIGNATARO

CREDITORE PROCEDENTE: C.R.I.A.S.

PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

NUDA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (CAT. A/4)
SITO IN PALERMO, VIA VILLAGRAZIA N.100, PIANO 2, IDENTIFICATO AL
N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 83, PARTICELLA 981, SUB 5.

L'esperto Stimatore
Ing. Maurizio Caramazza



Sommario

1. PREMESSA.....	1
2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO	1
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".....	2
5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".....	4
6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".....	11
7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".....	16
8. QUESITO N.5: "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato".....	16
9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".....	17
10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".....	22
11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".....	23
12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".....	24
13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".....	24
14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".....	24
15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".....	24
16. VALORE FINALE DI STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA.....	31
17. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".....	32



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 389/2019

* * * * *

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

NUDA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (CAT. A/4) SITO IN PALERMO, VIA VILLAGRAZIA N.100, PIANO 2, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 83, PARTICELLA 981, SUB 5.

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/11/2020 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa G. Pignataro, nominava il sottoscritto ing. Maurizio Caramazza esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 18/11/2020 lo scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. .

2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Con DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI il Giudice dell'Esecuzione chiedeva allo scrivente di:

- effettuare il CONTROLLO PRELIMINARE: *“verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ”;*
- rispondere ai seguenti 13 quesiti:
 - QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 - QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
 - QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
 - QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 - QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 - QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 - QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 - QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
 - QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti depositata telematicamente dal creditore procedente ed ha compilato, insieme al nominato Custode Giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia, il modello di controllo della documentazione.

Tale modello è stato poi trasmesso telematicamente dallo scrivente in data 19/02/2021.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 28/10/2021.

4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".

Dall'atto di pignoramento del 18/07/2019 (trascritto in data 09/09/2019) si evince che il bene pignorato oggetto della presente relazione è così identificato:

- unità immobiliare sita a Palermo Via Villagrazia n.100, piano 2, risultante al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 83, particella 981 sub 5, consistenza 7,5 vani.

Il diritto reale pignorato è la NUDA PROPRIETÀ dell'immobile.

4.1 DIRITTI REALI: NUDA PROPRIETÀ

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (nuda proprietà dell'immobile) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Palermo il 28/04/1990, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, giusto atto di vendita del Notaio Anna Maria Siciliano del 24/11/2009, trascritto in data 04/12/2009 ai nn. 92459/68556 a favore dei sigg. xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, coniugi in comunione legale dei beni, per il diritto di abitazione vita natural durante, e della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx per il diritto di proprietà, da potere di I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene pignorato coincidono con quelli citati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà.

Ai fini dell'individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, di seguito si riporta l'esito grafico del raffronto della mappa catastale con le foto



satellitari reperibili sul web.



Particella 981. Estratto di mappa catastale (fonte: Geolive).



Particella 981. Sovrapposizione catastale su foto satellitare (fonte: Geolive).





Vista aerea dell'edificio dove si trova l'immobile pignorato (fonte: Geolive).

4.2 CONFINI DEL BENE.

L'appartamento, posto al secondo piano, confina con un appartamento complanare identificato catastalmente con il sub n. 6, con vano scala e con via Villagrazia.

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

Il lotto è costituito da un appartamento sito a Palermo in via Villagrazia n.100, piano secondo.

5.1 L'EDIFICIO DI VIA VILLAGRAZIA.

Si tratta di un complesso edilizio per civile abitazione sito a Palermo in via Villagrazia, suddiviso in 4 palazzine contigue, con accesso dalle portinerie ubicate ai numeri civici 100, 100-A, 100-B e 100-C

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a. e copertura piana ed è costituito da un piano terra e da 4 piani soprastanti.

L'accesso all'immobile oggetto del procedimento avviene dalla portineria ubicata al civico n.100, ove è presente un unico corpo scala con un ascensore; per ogni piano sono presenti due appartamenti.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Palermo.





Edificio sito a Palermo in via Villagrazia n.100 in cui è ubicato l'immobile pignorato-



Prospetto principale e laterale



Prospetto posteriore



Accesso all'edificio



Androne.



Pianerottolo al 2 piano.

L'EDIFICIO, in generale, può considerarsi in discreto stato di manutenzione.

5.2 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'edificio ricade in una zona periferica del Comune di Palermo in cui la destinazione



d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico".

5.3 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 83, particella 981, sub 5, Zona censuaria 2, cat. A/4, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 125 mq (superficie totale escluse le aree scoperte 121 mq), rendita catastale € 259,52.

L'appartamento è ubicato al secondo piano dell'edificio, salendo le scale a destra, ed è attualmente composto da:

Locale	Sup. Netta	Altezza netta
Ingresso	6,65 mq circa	2,90 m circa
Corridoio	6,55 mq circa	2,90 m circa
Camera n.1	16,25 mq circa	2,90 m circa
Soggiorno	14,60 mq circa	2,90 m circa
Camera n.2	17,90 mq circa	2,90 m circa
Camera n.3	12,60 mq circa	2,90 m circa
Cucina abitabile	19,10 mq circa	2,90 m circa
Wc bagno	5,80 mq circa	2,90 m circa
Wc di servizio/lavanderia	4,35 mq circa	2,90 m circa
Ripostiglio	2,00 mq circa	2,90 m circa

In definitiva, la superficie coperta attuale, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi, dei balconi, ammonta a circa 105,80 mq, oltre le soglie .

L'immobile è dotato altresì di:

- un balcone sul prospetto principale (su via Villagrazia) con accesso dalla camera n. 1 e dal soggiorno 2; tale balcone ha una superficie netta pari a 9,40 mq circa;
- un secondo balcone posto sul prospetto posteriore, con accesso dalla cucina e dal locale wc/lavanderia; tale balcone ha una superficie netta pari a 6,50 mq circa;

L'immobile pignorato gode di una tripla esposizione.

Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria dello stato di fatto di seguito riportata.





Appartamento al secondo piano. Planimetria di rilievo dello stato di fatto.



Ingresso.



Camera n.1



Soggiorno



Soggiorno

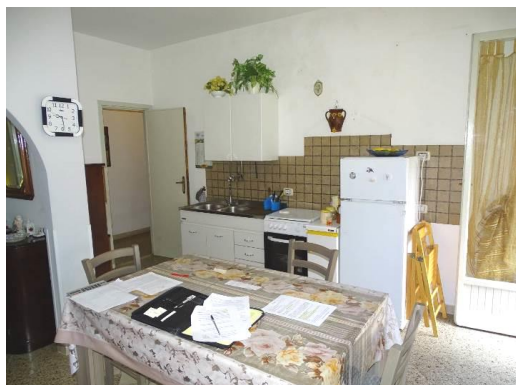




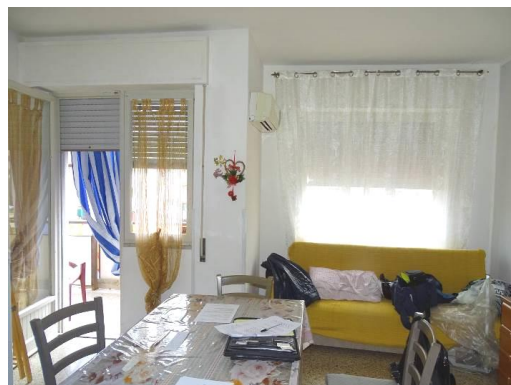
Camera da letto n.2.



Camera da letto n.2.



Cucina



Cucina



Locale wc con vasca



Locale wc con vasca



Locale wc/lavanderia.



Camera n.3



Corridoio



Ripostiglio





Balcone sul prospetto principale



Balcone sul retrospetto.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, televisivo, citofonico.

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto, è realizzato prevalentemente sotto traccia; il locale wc principale è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca; il locale wc/lavanderia è dotato di una pila e di un vaso igienico. E' presente una caldaia a gas, ubicata nel balcone adiacente la cucina, per la produzione di acqua calda sanitaria.
- IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto è realizzato sotto traccia; il quadro elettrico è ubicato in prossimità della porta di ingresso.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'immobile è privo di riscaldamento; sono presenti n.4 condizionatori ubicati nella camera da letto n.1, nel soggiorno, nella camera da letto n.2 e nella cucina abitabile.
- IMPIANTO A GAS. Nell'edificio è stato realizzato l'impianto del gas. Nell'immobile in esame il contatore del gas è ubicato nel balcone della cucina



Quadro elettrico dell'appartamento.



Particolare dell'impianto elettrico.





Particolare dell'impianto elettrico.



Caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

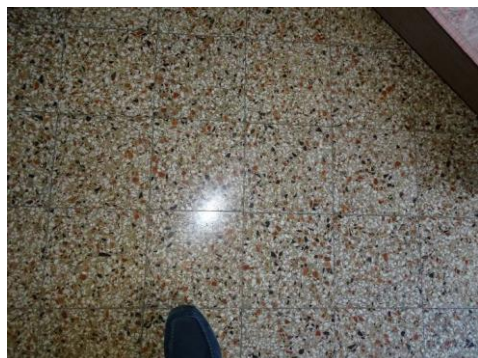


Contatore del gas.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

L'intero immobile risulta pavimentato con mattoni in graniglia di cemento.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati (le pareti della cucina e dei locali wc sono parzialmente piastrellate). La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno; le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro singolo e dotati di tapparelle in plastica.



Pavimentazione dell'immobile.



Serranda in plastica.



Infisso della camera n.1, in legno e vetro.



Porta interna



STATO DI MANUTENZIONE

Tutto l'immobile (pavimentazione, pareti, soffitti) si presenta con le finiture originaria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo l'esecutato non ha fornito l'attestazione di prestazione energetica obbligatoria per legge.

Nell'atto di acquisto veniva precisato che l'Attestato di Prestazione Energetica non era stato ancora predisposto e che la redazione dello stesso doveva avvenire successivamente a spese della parte acquirente (cfr. contratto di compravendita, art 9 comma c, pag. 10).

IMPIANTI

In sede di sopralluogo l'esecutato non ha fornito le certificazioni di conformità degli impianti obbligatorie per legge.

Considerata la vetustà degli impianti e le modifiche apportate all'immobile (dismissione /modifica di tramezzature interne, di cui si dirà in seguito) è opportuno richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i..

I costi per il rilascio delle certificazioni possono stimarsi in € 1.500,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".**6.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.**

È stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale (agli atti dell'Ufficio del catasto dal 23/02/2009);
- visura storica al catasto Fabbricati;
- visura storica al catasto Terreni;
- estratto di mappa.

Dal punto di vista catastale, **il bene pignorato** è così identificato:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI								
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
83	981	5	A/4	6	7,5 vani	125 mq (121 mq escluse aree scoperte)	2	€ 259,52



COMUNE DI PALERMO - CATASTO TERRENI						
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca
21/04/2011	83	981	-	-	ENTE URBANO	10 52

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DEL BENE

Il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è attualmente identificato dalla particella 981; tale particella deriva dalla particella 1675 a sua volta generata dalla particella 555; quest'ultima particella era già identificata, alla data del 08/03/1988 (impianto meccanografico) al Catasto Terreni.

Di seguito si riportano i passaggi presenti nella visura storica al catasto Terreni:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO TERRENI						
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Dati derivanti da	
21/04/2011	83	981	ENTE URBANO	10 52	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/2011 protocollo n. PA0221867 in atti dal 21/04/ 2011 TM 170193/2011 (n. 3170.1/2011)	
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G273 - Sezione - SezUrb - Foglio 83 - Particella 981						
28/03/2011	83	981	ENTE URBANO	10 52	TIPO MAPPALE del 28/03/ 2011 protocollo n. PA0170193 in atti dal 28/03/2011 presentato il 25/03/2011 (n.170193.1/2011)	
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 993 - foglio 83 particella 994						
20/11/2000	83	981	ENTE URBANO	10 52	TIPO MAPPALE del 15/03/1996 protocollo n. 588230 in atti dal 20/11/2000 TM 2114/96 (n. 2114.1/1996)	
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 982 - foglio 83 particella 983 - foglio 83 particella 984 - foglio 83 particella 985 - foglio 83 particella 986 - foglio 83 particella 987 - foglio 83 particella 988 - foglio 83 particella 989 - foglio 83 particella 990 - foglio 83 particella 991 - foglio 83 particella 992 - foglio 83 particella 993 - foglio 83 particella 994 - foglio 83 particella 995						
20/11/2000	83	981	Mandarinetto	10 52	FRAZIONAMENTO del 15/03/1996 protocollo n. 588168 in atti dal 20/11/2000 TF 2114/96 (n. 2114.1/1996)	
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 83 particella 1675 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 1846 - foglio 83 particella 982 - foglio 83 particella 983 - foglio 83 particella 984 - foglio 83 particella 985 - foglio 83 particella 986 - foglio 83 particella 987 - foglio 83 particella 988 - foglio 83 particella 989 - foglio 83 particella 990 - foglio 83 particella 991 - foglio 83 particella 992 - foglio 83 particella 993 - foglio 83 particella 994 - foglio 83 particella 995						
24/10/2000	83	1675	Mandarinetto 2	5 10 52	FRAZIONAMENTO del 09/10/1991 protocollo n. 549909 in atti dal 24/10/2000 TF 4291/91 (n. 4291.1/1991))	
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 83 particella 555 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 1676						
21/03/1991	83	555	Mandarinetto 2	5 04 16	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/03/1991 (n. 17988	
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 1642 - foglio 83 particella 1643 - foglio 83 particella 1644						



21/03/1991	83	555	Mandarinetto 2	5 09 90	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/03/1991 (n. 6986)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 83 particella 1559					
08/03/1988	83	555	Mandarinetto 2	5 65 90	Impianto meccanografico del 08/03/1988

Al catasto Fabbricati, la visura storica dell'immobile riporta i seguenti passaggi:

Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità / Classe	Dati derivati da
09/11/2015	83	981	5	A/4	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
23/02/2009	83	981	5	A/4	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2009 protocollo n. PA0099129 in atti dal 23/02/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4365.1/2009)
23/02/2009	83	981	5	A/4	Variazione del 23/02/2009 protocollo n. PA0099108 in atti dal 23/02/2009. VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 4364.1/2009)
08/02/1996	83	981	5	A/4	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1996 in atti dal 24/10/1996 (n. 7111.1/1996)
01/01/1992	83	981	5	A/4	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
	83	981	5	A/4	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987 INDIRIZZO , VIA DELLE GRAZIE N. 100 PIANO: 2; SEGUE

La relativa documentazione di supporto (visure catastali storiche, estratto di mappa) è allegata alla relazione.

VERIFICA DELLA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà corrispondono con le risultanze catastali.

6.2. DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.

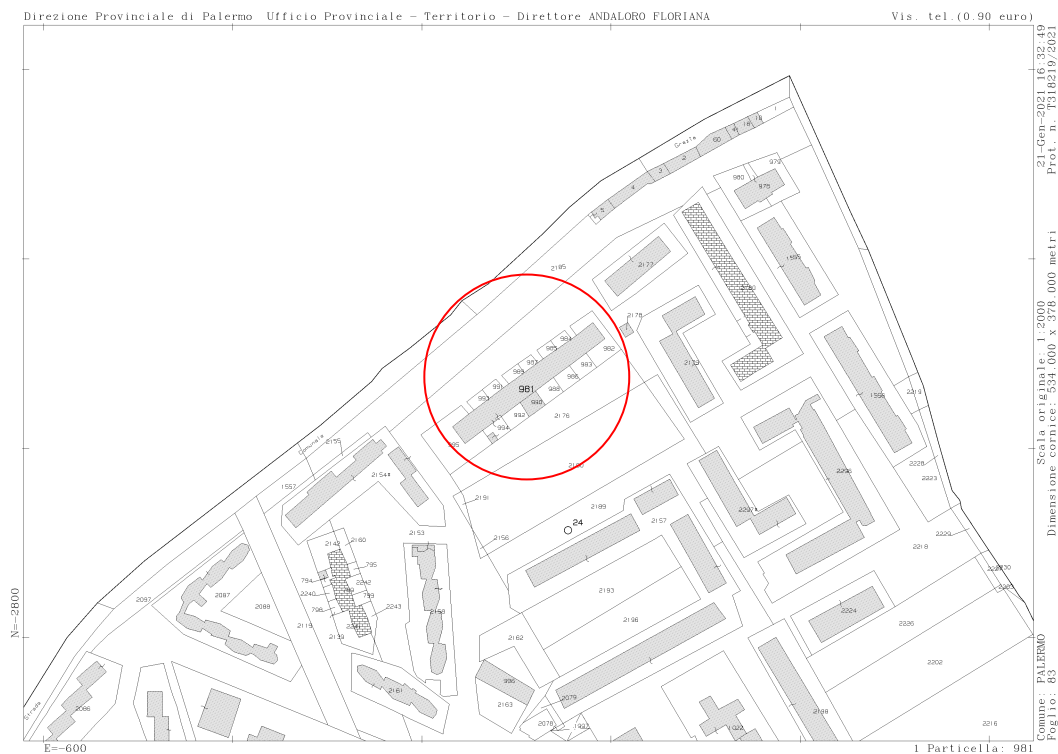
Il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata ha evidenziato le seguenti sostanziali difformità:

- modifica del tramezzo che separava l'ingresso dalla camera adiacente;
- dismissione del tramezzo che separava la cucina dalla camera adiacente-con conseguente realizzazione di una cucina abitabile.

Tali difformità vengono esaminate dettagliatamente nel capitolo 9 della presente relazione (Risposta al Quesito 6).

Di seguito si riportano l'estratto di mappa catastale attuale e la planimetria catastale.

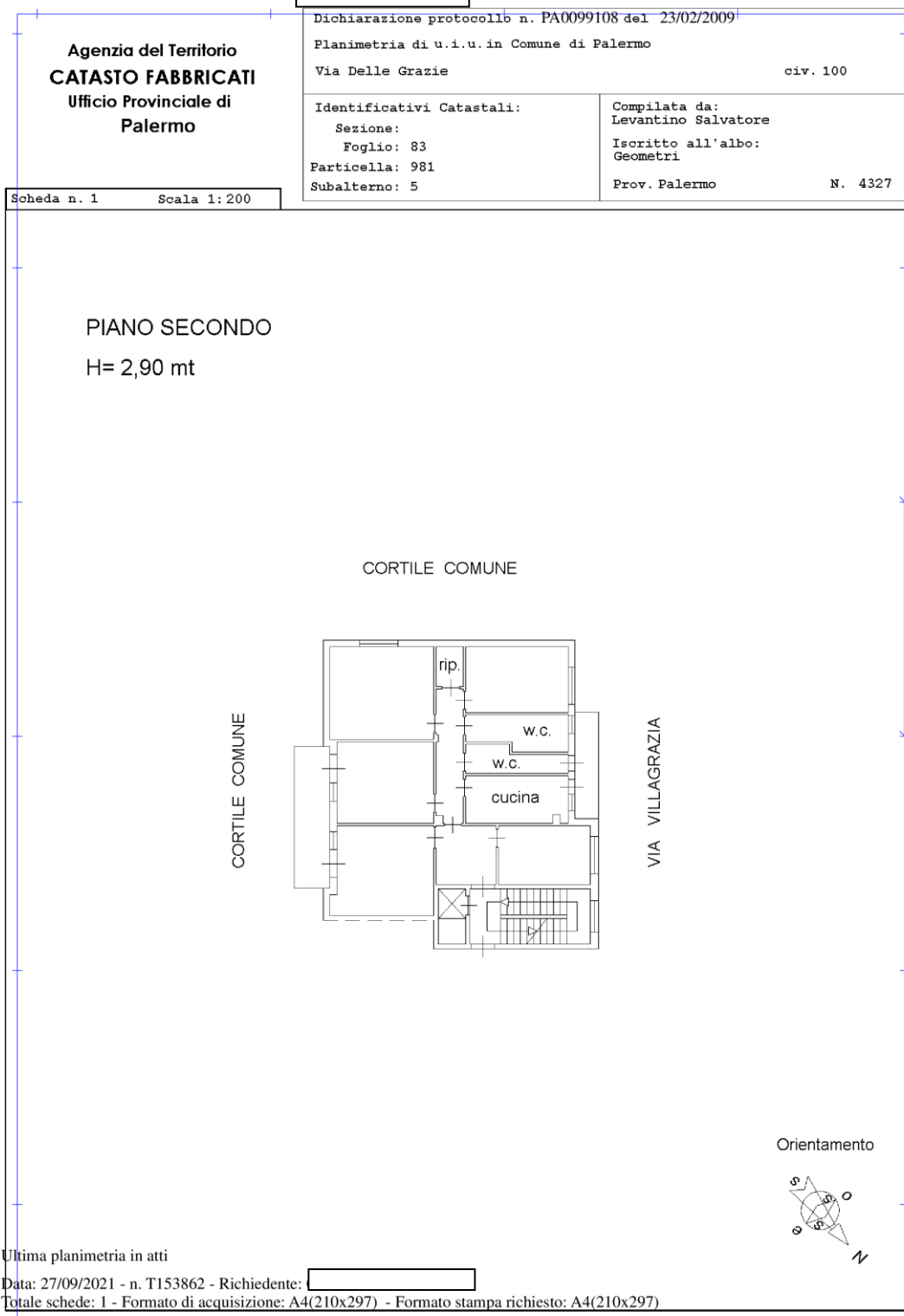




Estratto di mappa



Data: 27/09/2021 - n. T153862 - Richiedente: [redacted]



Planimetria catastale dell'appartamento

6.3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RICONTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Si rimanda al capitolo 9 della presente relazione.

7. QUESITO N.4: “procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: NUDA PROPRIETÀ di APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/4) sito in Palermo, via Villagrazia n.100, piano secondo, attualmente composto da ingresso, quattro camere, un locale wc con vasca, un locale wc/lavanderia, corridoio, ripostiglio, cucina abitabile, n.2 balconi. L'appartamento confina con appartamento complanare, con vano scala, con la via Villagrazia e con area libera condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 83, particella 981, sub 5. Lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde all'identificazione catastale a causa della presenza di difformità relative alla distribuzione interna dell'immobile.

PREZZO BASE DEL LOTTO € 64.895,00.

8. QUESITO N.5: “procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalla documentazione reperita dallo scrivente (visura catastale storica, atto di vendita) è emerso che la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, esecutata, ha acquistato la nuda proprietà del bene pignorato giusto ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/11/2009 del Notaio Anna Maria Siciliano, rep. n. 33490/23419, trascritto in data 04/12/2009 ai nn. 92459/68556, da potere dello I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo.

Dallo stesso atto si evince che l'immobile risulta gravato vita natural durante dal diritto di abitazione in favore del locatario xxxxxxxx xxxxxxxx nonché del rispettivo coniuge in regime di comunione legale.

Relativamente al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, nella relazione ipocatastale, a firma del notaio Michele Falletta in data 20/09/2019, veniva precisato che l'immobile apparteneva all'I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo - per titolo di data anteriore al ventennio.

A tal proposito, poiché tale ultimo atto di acquisto a titolo derivativo non veniva identificato, su richiesta del G.E. (a seguito del deposito del modello di controllo della documentazione redatto dallo scrivente insieme al custode giudiziario), il creditore



precedente produceva una integrazione della relazione ipocatastale, a firma del notaio Michele Falletta redatta in data 01/06/2021, nella quale evidenziava che nell'atto di compravendita del 24/11/2009 prima menzionato veniva precisato che "il suolo sul quale il fabbricato insiste è pervenuto all'Istituto per giusti e legali titoli, con finanziamento ex lege n.1179 dell'1.11.1965".

Precisava altresì il notaio Falletta che la dicitura generica "l'immobile apparteneva all'I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo - per titolo di data anteriore al ventennio" contenuta nel titolo "... risponde ad una prassi piuttosto diffusa legata alla difficoltà per l'IACP di individuare i titoli di provenienza (spesso risalenti ad epoca remota) dei terreni sui quali sono stati edificati gli edifici di edilizia popolare"

Successivamente al deposito della suddetta documentazione integrativa, il GE con provvedimento del 01/09/2021 disponeva la ripresa delle operazioni di stima.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà prima riportati.

9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".

RICERCHE PRESSO GLI UFFICI DEL POLO TECNICO COMUNE DI PALERMO

Dall'atto di compravendita del 24/11/2009 prima citato con cui la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, eseguita, ha acquistato la nuda proprietà del bene pignorato, da potere dello I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo, è emerso che l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n.227 del 26/12/1963 e della licenza di variante n.927 del 26/11/1967.

Ciò premesso, con istanza prot.1028893 del 11/10/2021, presentata al Settore Edilizia Privata - Servizio Amministrativo del Comune di Palermo lo scrivente chiedeva di poter prendere visione degli atti relativi all'immobile oggetto del procedimento nonché ricevere copia delle suddette licenze.

A seguito di scambio mail con l'ufficio accesso atti, è emerso che:

- la licenza edile n.227 non è del 26/12/1963 (come indicato nell'atto di compravendita) ma del 14/03/1963 ed è relativa ad altro immobile;
- la licenza di variante n.927 non è del 26/11/1967 (come indicato nell'atto di compravendita) ma è una licenza edile (e non di variante) del 16/12/1967 ed è relativa ad un immobile in località Borgo Ulivia.

Successivamente, con nota prot. 1470999 del 30/11/2021 il Coordinatore del Servizio Amministrativo comunicava che "dalle ricerche effettuata sul sistema informatico in base ai dati ed ai nominativi forniti dalla S.V. non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o



comunicazione di opere interne ex art 9 o ex art.20 relativamente all'immobile " in oggetto e che "E' stata reperita altresì solo la licenza edilizia n.927 del 16/12/1967 che ad ogni buon fine si allega."

L'esame di questa licenza edile ha evidenziato che la stessa è relativa alla costruzione in località Borgo Ulivia, di un edificio a cinque elevazioni fuori terra per complessivi quaranta alloggi (edificio BU/1179/A5) rilasciata ai sig.ri Barresi Michele e Vincenzo per conto dello I.A.C.P..

RICERCHE PRESSO lo I.A.C.P. DI PALERMO

Al fine di ottenere ulteriori informazioni sull'immobile, lo scrivente contattava telefonicamente gli uffici dello I.A.C.P. di Palermo e successivamente, in data 18/11/2021 inoltrava via pec istanza di accesso agli atti e richiesta di certificato di abitabilità per l'immobile pignorato al Servizio Tecnico - Sezione Gestione Tecnica ed Amministrativa dello I.A.C.P. di Palermo.

Con pec del 17/12/2021 il Servizio Tecnico dello I.A.C.P. di Palermo inviava allo scrivente la nota protocollo 001-0017022-USC/2021 del 17/12/2021 con la quale si attestava che l'immobile "*realizzato giusta licenza/concessione n.227 del 26 dicembre 1963 e n.927 del 26 novembre 1967*" "*è munito di certificato di abitabilità*". Veniva allegato:

- copia del certificato prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP.
- copia della pagina 33 dell'allegato al certificato di abitabilità relativo all'edificio che ospita l'immobile pignorato, in cui veniva riportato tra l'altro il lotto (116), l'edificio (A5 citato nella licenza edile fornita dal Comune) l'ubicazione dell'immobile (via villagrazia 100-100 A-B-C), le licenze o concessioni, (n.227 del 26/12/63 e n.927 del 26/11/67), l'impresa costruttrice (Barresi, la stessa citata nella licenza edile fornita dal Comune), il numero di alloggi (40, come nella licenza edile fornita dal Comune) e gli identificativi catastali del terreno (fg. 83, part.981 corrispondenti a quelli attuali).

Pertanto l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato rientra tra quelli compresi nel certificato di abitabilità prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco.

CONFORMITÀ TRA PROGETTO, PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO.

Non essendo state reperite le planimetrie del progetto originario o di una eventuale variante ne presso gli uffici del Polo Tecnico del Comune di Palermo ne presso lo stesso I.A.C.P., non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale con



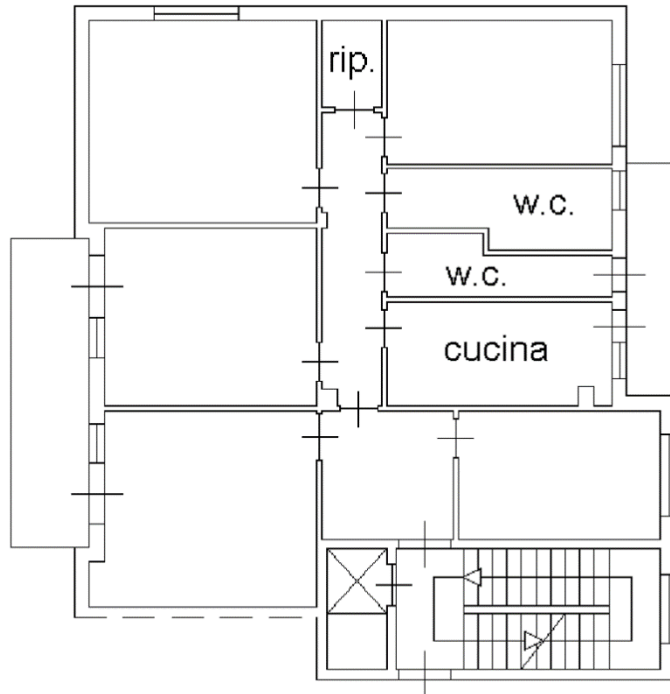
quello di progetto/variante; l'unico confronto possibile è quello tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (presentata in data 23/02/2009), che ha evidenziato le seguenti sostanziali difformità:

- modifica del tramezzo che separava l'ingresso dalla camera adiacente, sulla destra guardando la planimetria, ed oggi facente parte della cucina;
- dismissione del tramezzo che separava la cucina dalla camera adiacente, con conseguente realizzazione di una cucina abitabile.

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili; pertanto, allo stato attuale, tale intervento deve intendersi effettuato senza alcun titolo edilizio.

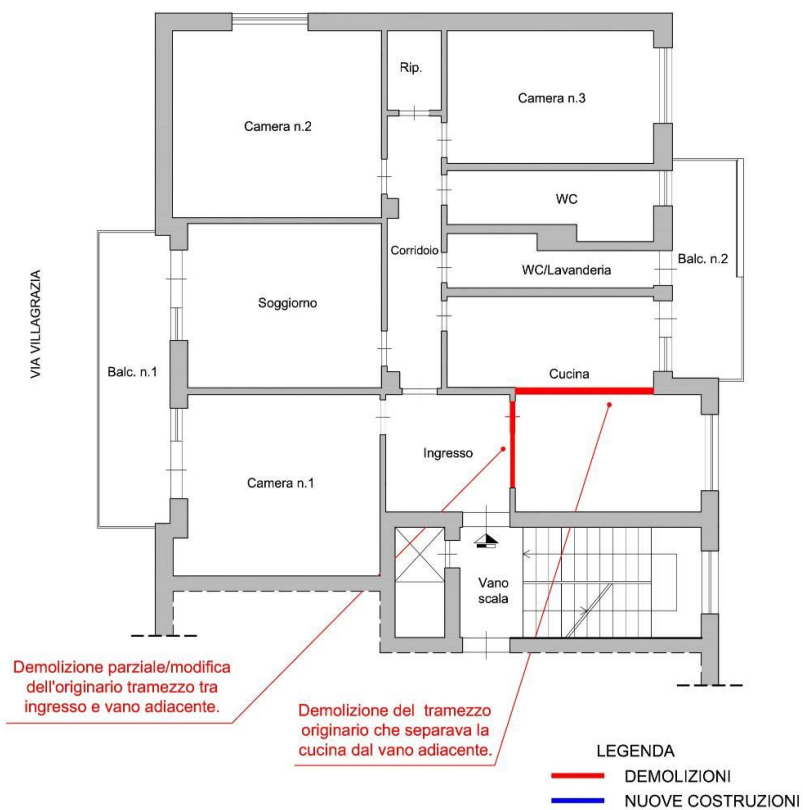
Trattandosi di modifiche interne di modesta entità, tali interventi possono essere regolarizzati.

Di seguito si riporta la planimetria catastale e la planimetria di rilievo con le difformità riscontrate, nonché una fotografia che riassume le suddette difformità.



Planimetria catastale (fuori scala)





Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate (fuori scala).



1) Modifica/dismissione parziale del tramezzo che separava l'ingresso dal vano 1 (oggi cucina):

2) demolizione del vano che separava lo stesso vano originario con la cucina.



PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'APPARTAMENTO relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo CILA TARDIVA ai sensi dell'art. 4 L.R. 23/2021 e ss.mm.ii. per la regolarizzazione delle opere interne (diversa distribuzione interna);
- provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile contenente le modifiche apportate.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate NELL'APPARTAMENTO, DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Di seguito si riportano i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, che saranno detratti al valore dell'immobile (si tratta in generale di stime sommarie che possono variare anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti).

DETRAZIONI

<i>Descrizione</i>	<i>Importi</i>
- Stima delle spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e spese tecniche (onorari e spese) per la pratica edilizia Cila Tardiva ex art. 4 L.R. 23/2021 e ss.mm.ii. per regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'appartamento:	€ 2.500,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'appartamento ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. di cui al punto IMPIANTI (pag. 13): (*)	€ 1.500,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 250,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 800,00
Detrazione totale D₁	€ 5.050,00

Gli importi, orientativi, si intendono comprensivi di IVA e contributi previdenziali ove previsti.

9.2 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Come detto in precedenza, il Servizio Tecnico dello I.A.C.P. di Palermo inviava allo scrivente copia del certificato prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del comune di Palermo relativo all'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP rientranti in un elenco allegato allo stesso certificato, di cui fa parte l'edificio in oggetto.

Il certificato e l'allegato (solo la pagina in cui compare l'edificio in esame) è allegato



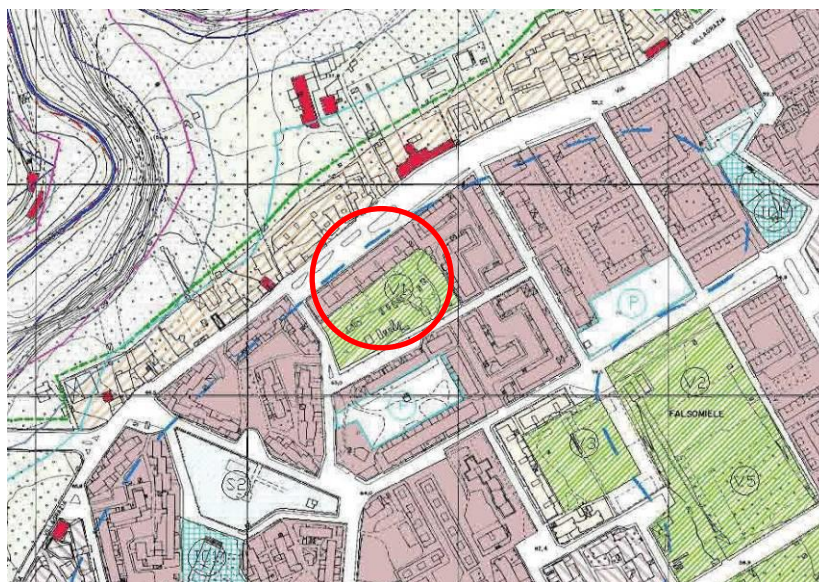
in copia alla presente relazione.

9.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente con istanza prot. n. 1439046 del 17/11/2021, è emerso che:

- la particella 981 del foglio di mappa n.83 ricade in "zona territoriale omogenea B4a" (*artt..6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.*);
- la particella 981 del foglio di mappa n.83 ricade all'interno delle "Aree interessate da Inondazioni ed alluvionamenti" (*artt..3 delle N. di A.*).

L'immobile ricade graficamente nella tavola P2a - 5013 di PRG del Comune di Palermo, di cui si riporta uno stralcio.



B4a Parte di territorio urbanizzate sulle base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionate realizzate fino agli anni 60.



Aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" *

Stralcio della variante generale al P.R.G.- Tavola P2a - 5013 - Zonizzazione e vincoli sul territorio

10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".

Attualmente l'immobile risulta abitato dalla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in forza del diritto di abitazione vita natural durante, come da atto di compravendita del 24/11/2009 del Notaio Anna Maria Siciliano prima citato; la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, eseguita, risulta titolare del diritto reale di nuda proprietà. Entrambe erano presenti al momento del sopralluogo dello scrivente in data 28/10/2021.

Si precisa che il xxxxxxxx xxxxxxxx, coniuge della sig.ra xxxxxxxx e anch'egli titolare del diritto di abitazione, è defunto nel 2011.

11. QUESITO N.8: “specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.

Il sottoscritto ha proceduto alla verifica della presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 14/02/2022, relativa al periodo 01/01/1990 - 14/02/2022, è emerso quanto segue:

- PENDENZE DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE: non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- PENDENZE DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI CIVILI: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- REGOLAMENTO CONDOMINIALE: non esiste un regolamento condominiale, come comunicato dall'Amministratore del Condominio allo scrivente con pec del 16/02/2022.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- DOMANDE GIUDIZIALI: nessuno.
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno, per quanto è stato possibile appurare.
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: come detto in precedenza l'esecutata è titolare del diritto di nuda proprietà dell'immobile, mentre la sig.ra xxxxxxx gode del diritto di abitazione vita natural durante (il coniuge della sig.ra xxxxxxx, anch'egli titolare del diritto di abitazione, è defunto nel 2011).
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: per quanto è stato possibile appurare, non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni d'uso ad eccezione del diritto di abitazione prima citato.
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI E DI ALTRO TIPO: nessuno.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni ipotecarie: nessuna
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, etc.).
 - Pignoramento rep. n.4579/2019 del 18/07/2019 trascritto in data 09/09/2019 ai nn. 39757 R. gen. 30731 R. part., a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito



alle Imprese Artigiane Siciliane contro xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a Palermo il 28/04/1990, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di NUDA PROPRIETÀ.

- **Difformità urbanistico-edilizie.**

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Risposta al Quesito n.6); il costo della regolarizzazione prima stimato ammonta ad Euro 4.000,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

Nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4 è stato detratto anche il costo per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica APE, prima stimato in Euro 250,00.

- **Difformità Catastali.**

Sono state trattate nel Capitolo 6 (Risposta al Quesito n.3) della presente relazione; il costo della regolarizzazione prima stimato ammonta ad Euro 800,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

12. QUESITO N.9: “verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”.

Dalla documentazione reperita i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

13. QUESITO N.10: “verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”.

Dalla documentazione reperita e per quanto è stato possibile appurare, non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

14. QUESITO N.11: “fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”.

A seguito della richiesta dello scrivente (pec del 22/11/2021), l'Amministratore del Condominio di Via Villagrazia 100 - Palermo, con pec del 16/02/2022 comunicava allo scrivente che:

- *" la quota condominiale annuale è di € 28.00 mensili per un totale di € 336.00;*
- *ad oggi non vi sono delibere inerenti lavori straordinari;*
- *ad oggi risulta essere in regola con i pagamenti delle quote condominiali e non ci sono insoluti;*
- *il condominio non ha cause pendenti;*
- *non esistono dotazioni condominiali;*
- *non esiste un regolamento condominiale."*

15. QUESITO N.12: “procedere alla valutazione dei beni”.

15.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S_C).

La superficie commerciale S_C dell'immobile è stata determinata con riferimento al



D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati 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) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura :
- del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Il calcolo della superficie convenzionale inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua regolarizzazione (diversa distribuzione interna). Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici.

Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	124,55	100%	124,55
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	16,80	30%	5,04
Superficie commerciale S _c			129,59
Superficie commerciale (arrotondata al mq) S _c			130,00

15.2 METODO DI VALUTAZIONE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di adoperare il Market Comparison Approach, *“una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni*



di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.)”¹

“L'applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.”

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l'utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci immobiliari).

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** compravenduti,, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei comparables e del subject.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei comparables, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).
- 5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del subject mediante:
 - la stima dei comparables corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject);
 - il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.
- 6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. Tale valore generalmente non dovrebbe superare il 5%.

15.3 STIMA DELL'IMMOBILE

RICERCA DEI COMPARABILI

Sono stati reperiti i seguenti comparabili derivanti da annunci immobiliari (*asking prices*).

¹ TECNOBORSA. Codice delle Valutazioni Immobiliari – Quinta Edizione 2018, Cap. 9.



Comparabile A (www.immobiliare.it)		
Appartamento via Villagrazia, Palermo	Richiesta	€ 100.000,00
Ag. Immobiliare:	Tecnorete - Studio Bonagia Sas	
<p>Annuncio: Via Villagrazia, zona Borgo Ulivia, a pochi passi dalle strade di grossa percorrenza che consentono facili collegamenti. In stabile edificato negli anni '70, costituito da 4 piani. Le spese condominiali sono abbastanza contenute, riguardano soltanto manutenzione dell'ascensore, pulizia e luce scala. Appartamento posto al 2° piano con ascensore. Luminoso e arieggiato grazie alla sua doppia esposizione e alla presenza di un punto luce in ogni stanza. Le rifiniture interne si presentano in stato originario, con infissi in legno.</p> <p>Dati principali Riferimento e data annuncio 40314022 - 17/12/2021 Contratto Vendita - Tipologia Appartamento Superficie 130 mq Locali 5 (4 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile Piano 2° di 4 piani, con ascensore Prezzo Vendita € 100.000,00 - Spese condominio € 30/mese Anno di costruzione 1970 Stato Da ristrutturare - Riscaldamento Assente - Climatizzatore Assente - Classe energetica G</p> <p>Caratteristiche Balcone Impianto tv singolo Infissi esterni in doppio vetro / legno Esposizione doppia.</p>		

Comparabile C (www.immobiliare.it)		
Trilocale via Pernice 3, Palermo	Richiesta	€ 98.000,00
Ag. Immobiliare:	Tecnorete - Studio Bonagia Sas	
<p>Annuncio Via Pernice, zona Falsomiele, disponiamo di un 1° piano in un piccolo contesto condominiale. L'immobile è così composto da ingresso su disimpegno che vede da un lato la cucina con comoda veranda e dall'altro un ampio e luminoso soggiorno con accesso al balcone; La zona notte con le due camere da letto, bagno e ripostiglio si trova distribuita su corridoio. Gli ambienti risultano luminosi ed arieggiati grazie alla doppia esposizione dell'immobile inoltre grazie alla presenza di infissi in alluminio vetro camera ed alcuni lavori interni lo stato della casa risulta essere buono. Ottima anche la sua ubicazione che collega le strade di grossa percorrenza e le autostrade, inoltre vicina anche ad alcune attività commerciali.</p> <p>Dati principali Riferimento e data annuncio 60515066 - 17/12/2021 Contratto Vendita - Tipologia Appartamento Superficie 100 mq - Locali 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile Piano 1 di 3 piani, - Spese condominio € 7/mese Anno di costruzione 1965 Stato buono / abitabile Riscaldamento assente - Classe energetica G</p> <p>Caratteristiche Porta blindata Balcone Impianto tv singolo Infissi esterni in doppio vetro / metallo Esposizione doppia</p>		

Per tenere conto della differenza tra *prezzo di offerta* e *prezzo di vendita* si è fatto riferimento alla pubblicazione statistica della Banca d'Italia del 17/11/2021 "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – periodo di riferimento: 3° trimestre



2021", ed in particolar modo alla tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore" (trimestre luglio -settembre 2021)", in cui risulta che per le città metropolitane (con più di 500.000 abitanti, tra cui Palermo) la riduzione media (che definiremo coefficiente di trattabilità K_T) si attesta al 9,1%.

TABELLA DEI DATI

La tabella che segue contiene i dati descrittivi del *subject* e dei *comparables*, cioè quegli elementi quantitativi e qualitativi che concorrono a determinare le caratteristiche di un immobile di cui è noto il valore di mercato (nel nostro caso l'*asking price*) ed i relativi punteggi assegnati; dall'analisi dei dati è possibile tenere conto di tali valori per costruire la scala ideale dei prezzi alla base del metodo comparativo.

TABELLA DEI DATI			
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
SUBJECT	VIA VILLAGRAZIA N.100, PALERMO - 2°PIANO		
ELENCO COMPARABILI			
COMPARABILE A:	VIA VILLAGRAZIA N.100, PALERMO - 2°PIANO		
COMPARABILE B:	VIA PERNICE 3, PALERMO - 1°PIANO		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO RICHIESTO NELL'ANNUNCIO €	€ 100.000,00	€ 98.000,00	
% DI RIDUZIONE PER TRATTATIVA	9,1%	9,1%	
PREZZO RICHIESTO RIDOTTO €	€ 90.900,00	€ 89.082,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE mq	130	100	130
NUMERO DI BAGNI	1	1	2
LIVELLO DI PIANO	2	1	2
STATO DI MANUTENZIONE	2	4	2

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

Nella tabella che segue sono riportati i valori dei rapporti mercantili relativi alle caratteristiche degli immobili prese in considerazione.

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Rapporti mercantili
SUPERFICIE COMMERCIALE	1,00
COSTO REALIZZAZIONE DI UN BAGNO	€ 6.000,00
LIVELLO DI PIANO (saggio %)	2,00 %
STATO DI MANUTENZIONE (€/mq) per ogni passaggio di livello	€ 125,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi marginali sono stati calcolati utilizzando la metodologia sotto riportata.

Prezzo marginale della caratteristica SUPERFICIE COMMERCIALE

E' pari al minore dei prezzi marginali dei comparabili.

Il prezzo marginale di ogni comparabile è ottenuto dividendo il prezzo di vendita del comparabile per la superficie commerciale.

Prezzo marginale della caratteristica NUMERO DI BAGNI

Tale valore viene stimato in € 6.000,00/servizio igienico.

Prezzo marginale della caratteristica LIVELLO DI PIANO

Tiene conto del confronto tra il livello di piano del comparabile col livello di piano del subject.

Nel caso in cui il subject si trova ad un piano superiore a quello del comparabile, il prezzo marginale sarà pari al prodotto del prezzo di vendita del comparabile per il saggio di variazione K del livello di piano.

Nel caso in cui il subject si trova ad un piano inferiore a quello del comparabile, il prezzo marginale sarà pari al prodotto del prezzo di vendita del comparabile per il rapporto $K/(1+K)$, dove si è posto K pari a 0,02.

Prezzo marginale della caratteristica STATO DI MANUTENZIONE

Viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale di ciascun comparabile per l'indice di manutenzione, quest'ultimo espresso in €/mq. Nel nostro caso l'indice di manutenzione è posto pari a 125,00 €/mq, e corrisponde al valore stimato del costo di ristrutturazione al mq per passare da un livello di manutenzione a quello superiore.

Nella presente stima si è adottata una scala qualitativa su 5 livelli (1 scadente, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 discreto, 5 buono).

Di seguito si riporta la tabella dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
SUPERFICIE COMMERCIALE €/mq	699,23	699,23
NUMERO DI BAGNI €/servizio	6.000,00	6.000,00
LIVELLO DI PIANO €	1.818,00	1.781,64
STATO DI MANUTENZIONE €	16.250,00	12.500,000

TABELLA DI VALUTAZIONE

Nella tabella di valutazione vengono riportate le *differenze* di quantità o punteggio fra



le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* già determinate nella *tabella dei dati*, nonché i prezzi corretti ottenuti moltiplicando (algebricamente) le suddette *differenze* per i corrispondenti *prezzi marginali* individuati.

In tal modo si ottengono le *correzioni di prezzo* da attribuire a ciascun *comparable* e, di conseguenza, si ottiene per ciascun comparabile il valore che avrebbe se fosse in possesso delle stesse caratteristiche del *subject*.

Il valore di mercato del *subject* sarà dato dal valore medio dei prezzi corretti dei comparabili considerati.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustamenti (€)	Differenza	Aggiustamenti (€)
PREZZO DI VENDITA RIDOTTO €		90.900,00		89.082,00
SUPERFICE COMMERCIALE	(130-130)	-	(130-100)	20.976,90
NUMERO DI BAGNI	(2-1)	6.000,00	(2-1)	6.000,00
LIVELLO DI PIANO	(2-2)	-	(2-1)	1.781,64
STATO DI MANUTENZIONE	(2-2)	-	(2-4)	-25.000,00
RISULTATI				
PREZZO CORRETTO		96.900,00		92.840,54
PREZZO CORRETTO UNITARIO AL MQ		745,38		928,41
PREZZO CORRETTO MEDIO		94.870,27		94.870,27
SCARTO %		2,14 %		- 2,14 %
SCARTO ASSOLUTO		2.029,73		- 2.029,73
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:			€ 94.870,27	
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE IN CIFRA TONDA:			€ 94.870,00	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ:			729,77 €/mq	

VERIFICA DELLA DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA D %			
$\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min}$			
Pmax =	€ 96.900,00		
Pmin =	€ 92.840,54		
D% =	4,37 %	< 5%	esito verifica: POSITIVO

VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Al valore di mercato del bene V_M stimato con il procedimento di stima sopra esposto vanno detratti:



- i costi D_1 per l'eliminazione delle difformità riscontrate, stimati al Capitolo 9 (Risposta al Quesito 6) in €. 5.050,00;
- la detrazione D_2 , derivante dal fatto che l'esecutata è titolare del diritto di nuda proprietà, il cui ammontare è di seguito determinato.

DETRAZIONE D_2 (USUFRUTTO). CALCOLO DELL'USUFRUTTO.

Il VALORE DELL'USUFRUTTO V_{US} è stato determinato partendo dalla RENDITA ANNUA DELL'IMMOBILE R_{AN} e moltiplicandola per il coefficiente C (corrispondente all'età dell'usufruttuario) dedotto dalla tabella dei coefficienti di cui al Decreto MEF 21/12/2021 in vigore dal 01/01/2022.

La RENDITA ANNUA DELL'IMMOBILE R_{AN} deriva invece dal prodotto del VALORE DI PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE V_M prima determinato (al netto della detrazione D_1) gravato da usufrutto per l'INTERESSE LEGALE I_L , che dal 1 gennaio 2022 risulta stabilito nella nuova misura dell'1,25% (D.M.13 dicembre 2021).

Per cui in formule:

$$R_{AN} = (V_M - D_1) \times I_L \quad \text{e} \quad D_2 = V_{US} = R_{AN} \times C$$

Considerando:

$$V_M = € 94.870,00;$$

$$D_1 = € 5.050,00;$$

$$I_L = 1,25\%$$

$$C = 12 \quad (\text{l'usufruttuaria, nata il 23/12/1934, ha un'età di 87 anni})$$

si ha:

$$R_{AN} = (€ 94.870,00 - € 5.050,00) \times 1,25\% = € 1.122,75$$

da cui:

$$D_2 = V_{US} = R_{AN} \times C = € 1.122,75 \times 12 = € 13.473,00$$

Il valore di mercato della nuda proprietà dell'immobile V_{M-NP} al netto delle detrazioni, pertanto si riduce a:

$$V_{M-NP} = V_M - D_1 - D_2 = € 94.870,00 - € 5.050,00 - € 13.473,00 = € 76.347,00$$

16. VALORE FINALE DI STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA.

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto della NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si considera una riduzione del 15% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Il valore di vendita giudiziaria a base d'asta V_{M-NP} Base d'Asta che si propone è:



$$V_{M-NP \text{ Base d'Asta}} = V_{M.Imm.} \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 76.347,00 \times 85\% = \text{€ } 64.894,95$$

e in cifre tonde:

$$V_{M-NP \text{ Base d'Asta}} = \text{€ } 64.895,00$$

(Euro sessantaquattromilaottocentonovantacinque/00)

17. QUESITO N.13: “procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.

L'immobile (nuda proprietà) è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non occorre procedere alla valutazione della quota indivisa.

* * * * *

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli, si rimette la presente relazione insieme alla documentazione allegata.

Palermo, li 25/02/2022

L'esperto stimatore
ing. Maurizio Caramazza



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo.
2. Rilievo fotografico.
3. Planimetria di rilievo dello stato di fatto
4. Planimetria dello stato di fatto con le difformità riscontrate.
5. Planimetria catastale.
6. Visure catastali.
7. Estratto di mappa attuale.
8. Copia del titolo di proprietà dell'immobile (Atto di compravendita del Notaio Anna Maria Siciliano del 24/11/2009 rep. n. 33490/23419).
9. Nota prot. n.1470999 del 30/11/2021 del Servizio Amministrativo - Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo.
10. Licenza edile n. 927 del 16/12/1967.
11. Copia del certificato di abitabilità/agibilità prot. N.8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del comune di Palermo e relativo a tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP di cui all'elenco allegato allo stesso certificato.
12. Copia del certificato di destinazione urbanistico.
13. Comunicazione dell'Amministratore del Condominio (PEC del 13/11/2020).
14. Ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato.
15. Annunci immobiliari.

