

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°752/2017**

Giudice

dr.ssa Alessia Lupo

Consulente Tecnico d'Ufficio

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via L. Ariosto n°34 90144 Palermo
Tel. 091 301232
posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

Italfondionario

difensore: avv. Massimo Franco

Debitore

Soggetto A

non costituita

Custode Giudiziario

Notaio Dario Fogazza

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

Quota pari ad 1/2 dell'Unità Immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi n°40, p. 4°, int. 8. N.C.E.U. Foglio 77, part. 2427 sub. 12.

Titolo dell'elaborato:

**FASCICOLO PERIZIA PUBBLICITA'
senza dati sensibili**

Data consegna

"17/03/2020



Indice PERIZIA INTEGRALE “Lotto Unico”

PREMESSA

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Pagina 4

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Pagina 5

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Pagina 8

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

Pagina 9

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

Pagina 11

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.

Pagina 13

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

Pagina 19



QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. *Pagina 19*

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. *Pagina 19*

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo. *Pagina 20*

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. *Pagina 20*

QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene. *Pagina 21*

QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. *Pagina 34*



“PERIZIA PUBBLICITA' LOTTO UNICO”

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello n.q. di c.t.u. con decreto di nomina emesso in data 19/04/2019 è stata incaricata di stimare “*quota indivisa di ½ del diritto di proprietà dell'appartamento per abitazione facente parte dell'edificio sito nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi n°40, piano IV int. 8, compreso il diritto al posto macchina numero 16*”. Verificata la documentazione prodotta dal creditore precedente e depositato in data 13/12/2019 il relativo modulo, la ctu concordava con il nominato Custode Giudiziario la data di accesso all'immobile pignorato e pertanto in data 29/01/2020 effettuavano il sopralluogo alla presenza del debitore e del comproprietario dell'appartamento, procedendo alle relative attività peritali. Provveduto la c.t.u. ad accedere a tutta la documentazione relativa all'u.i. oggetto di stima presso l'Agenzia del Territorio, lo S.U.E.P., la Ripartizione Urbanistica del competente Comune, l'Archivio storico Notarile e a richiedere informazioni all'Amministratore del Condominio di Via Padre Giuseppe Puglisi in merito alle spese relative all'appartamento pignorato, si è proceduto all'elaborazione della presente perizia.

Come prescritto nella sezione “C” del conferimento d'incarico del S.G., la c.t.u ha predisposto i seguenti elaborati.

- **“Perizia integrale lotto unico” in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;



- “Perizia per pubblicità lotto unico” in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è espletata in un allegato a parte denominato “Allegato 10”;
- “Fascicolo Allegati lotto unico” in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato “*Fascicolo allegati*” la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica consistente in una tavola grafica dove indicati i coni ottici e in n°36 foto suddivise in n°10 pagine.

3. Documentazione Catastale consistente in:

- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visura storica;
- ✓ Planimetria in atti (14/03/1974).

4. Titolo di proprietà consistente in atto di compravendita del 29/03/2010 presso studio notarile della dr.ssa Maria Bonomo di Palermo, Rep. n°48015, Racc. n°24069.

5. Documentazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Palermo consistente nelle seguenti copie:

- Licenza n°736 del 06/08/1973;
- Licenza n°196 del 18/02/1974 ed estratto tavola progetto



approvato;

- Certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dalla Ripartizione Igiene e Sanità prot. 6554 del 23/05/1975.
- Dichiarazione da parte dell'area tecnica del Comune di Palermo per irreperibilità altra documentazione;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/03/2020.

6. Documentazione Condominiale.

7. Tavola grafica c.t.u. per conformità urbanistica contenente i seguenti elaborati:

- Estratto cartografico Foglio di mappa 77 particella 2427;
- Georeferenziazione;
- Estratto PRG del Comune di Palermo – Tavola 5014.
- Estratto della Pianta del progetto approvato;
- Estratto della Planimetria catastale;
- Pianta dello stato di fatto con relativa tabella dei dati metrici urbanistici;
- Pianta delle difformità con riepilogo delle attività necessaria per la regolarizzazione urbanistica.

8. Elaborati analitici c.t.u. per conteggio spese regolarizzazione Urbanistica consistenti nel *Computo Metrico Estimativo* per il ripristino dei luoghi.

9. Riferimenti per la stima:

- a) Proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari;
- b) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. GIULIA AJELLO Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
Tel. 091 301232 – Fax 091303272 – email: g.ajello@archiworld.it



c) Pubblicazioni aggiornate del Borsino Immobiliare;

d) Proposte di affitto da parte di Agenzie Immobiliari.

10. Identità alfabetiche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".

11. Avvisi di deposito, e invio copia perizia a tutte le parti facenti parte del procedimento.

Di seguito si riportano distintamente tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza.

QUESITO N° 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, ovvero quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso.

Oggetto del pignoramento è *quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi n°40, piano IV interno 8 con diritto al posto auto numero sedici, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, part. 2427 sub.12.*

L'unità immobiliare oggetto di studio confina a nord con area libera di pertinenza condominiale, ad est con la Via Giacomo Alagna, a sud con la Via Padre Giuseppe Puglisi e ad ovest in parte con unità immobiliare di proprietà aliena ma appartenente allo stesso edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato ed in parte con vano scala



condominiale.

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il

lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto. Oggetto del pignoramento è la *quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà* di un appartamento facente parte di un edificio a destinazione residenziale, ubicato a Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi n°40, piano quarto interno 8.

L'area su cui insiste l'edificio si trova nella zona di espansione sud della città di Palermo, a circa 3 Km dalla stazione centrale nonché dal perimetro del centro storico della città.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di studio è stato realizzato strutturalmente con travi e pilastri, composto da un *piano terra* costituito da uu.ii. a destinazione commerciale e *otto piani* sovrastanti destinati a civile abitazione con due appartamenti per piano; dotato di n°1 ascensore e un'area privata a cielo aperto di proprietà condominiale ubicata nel retroprospetto del fabbricato, destinata al posto auto. Il fabbricato presenta tutti e quattro i prospetti liberi, con il paramento murario con finitura ad intonaco "tipo Li Vigni" di colore bianco, balconi in aggetto con parapetto a ringhiera in ferro di colore rosso e frontalini e pilastri in aggetto su tutti e quattro i prospetti di colore azzurro. L'area condominiale a cielo aperto è perimetrata da un muro di recinzione ad ovest, da un muro di un corpo basso a nord, da una recinzione in ferro ad est con il cancello di accesso carrabile dalla Via Giacomo Alagna costituito da un'unica anta scorrevole con sistema di automazione elettrica, a sud



con l'edificio stesso di cui fa parte l'unità immobiliare, con accesso pedonale da una porta in ferro ad anta battente.

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al piano quarto salendo le scale a sinistra e presenta tre esposizioni: a nord su area libera condominiale, ad est sulla Via Giacomo Alagna, a sud sulla Via Padre Giuseppe Puglisi; ad ovest confina in parte con unità immobiliare aliena facente parte dello stesso edificio ed in parte con il vano scala condominiale. L'u.i. ha una superficie commerciale di mq. 165,00, una superficie utile abitabile di circa mq. 130 ed una superficie non residenziale di mq. 34,82 costituita da due balconi su prospetto principale, un ampio balcone su prospetto laterale ed un balcone su retrospetto chiuso a veranda adibito in parte a lavanderia. L'appartamento è costituito da cinque vani, oltre sala, disimpegno, cucina e doppio servizio, e risulta così distribuito:

dalla *sala* di mq. 6,60 si accede di fronte ad un salone costituito da un vano doppio di mq. 32,30 esposto a sud su prospetto principale con finestra e porta finestra per accesso al balcone di pertinenza; a sinistra si accede al vano cucina di mq. 21,00 esposto a nord che si amplia su parte del balcone esposto su retrospetto, chiuso a veranda con infissi in pvc bianchi e oscuranti a serranda con accesso all'altro tratto di balcone chiuso sempre a veranda adibito a lavanderia. Dalla sala d'ingresso, infine, si accede ad un disimpegno di mq. 6,60 dal quale si sviluppa la zona notte costituita da un vano letto di mq. 18,15 esposto a sud su prospetto principale con porta finestra per accesso al balcone di pertinenza; ad un ulteriore vano



letto di mq. 15,40 esposto ad est su prospetto laterale, con porta finestra che consente l'accesso ad un ampio balcone di circa mq. 16,60; ad un vano w.c. vasca di mq. 7,95 esposto con finestra sullo stesso prospetto laterale; ad un ulteriore vano adibito a studiolo di mq. 15,50 esposto anch'esso su prospetto laterale con finestra; ad un vano w.c. doccia di mq. 6,20 con piccola finestra posta a circa ml.1,80 dal pavimento esposta nel tratto di balcone di retrospetto adibito a lavanderia.

L'appartamento ha un'altezza dal pavimento al soffitto di ml. 2,96 con un controsoffitto realizzato nel vano salone ad un'altezza dal pavimento di ml. 2,65 ed un piccolo controsoffitto su parte del disimpegno.

Gli *infissi esterni* sono in legno laccati bianchi, con "vetro camera" e oscuranti a serranda in pvc di colore azzurro, come da prospetto; quelli *interni* sono in legno laccati bianchi; le *pareti* sono intonacate e pitturate di colore bianco, eccetto quelle dei bagni che sono rivestite da piastrelle fino ad un'altezza dal pavimento di ml.1,80; la *pavimentazione* è costituita in cucina da piastrelle in ceramica di colore grigio, nel resto dell'appartamento è costituita da parquet di colore naturale in tutti gli ambienti eccetto nei due w.c. che è a tinta scura.

Gli *impianti* si presentano sottotraccia: quelli idrici e fognari risultano allacciati alla rete comunale di competenza; l'impianto elettrico è dotato di contatore salvavita ma non risulta rilasciata certificazione di conformità ai sensi della legge 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche contenute nel decreto del 19 maggio 2010; l'impianto di



riscaldamento è del tipo autonomo con fornitura a gas. Infine, è presente l'impianto di allarme con centralina ubicata nel controsoffitto realizzato in parte del disimpegno e tastiera di comando nella sala d'ingresso, in prossimità del contatore energia elettrica. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare non dispone di servizio di portierato ed è dotata di un'area condominiale per il parcheggio delle auto.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, in riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo, l'appartamento rientra tra gli immobili che hanno l'obbligo di dotarsi di APE ma fino a data odierna risulta sprovvista di tale attestazione.

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. Il bene oggetto di stima risulta catastalmente intestato alla ditta *Soggetto A* e *Soggetto B* proprietari per ½ ciascuno e identificato come segue:

N.C.E.U. Palermo (codice G273) foglio 77 particella 2427 sub.12, con indirizzo Via Padre Giuseppe Puglisi n°40 piano IV interno 8, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 6, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale mq.155, escluse aree scoperte mq 146, rendita €426,08.

NOTE GENERALI: La planimetria catastale, che in atti è quella d'impianto ovvero presentata in data 14/03/1974, risulta conforme



al progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/12/1973 ma difforme dallo stato di fatto verificato dalla c.t.u. alla data del sopralluogo per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la parziale modifica del retrospetto e per la chiusura a veranda del balcone di retrospetto.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Oggetto del pignoramento è la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi n°40, piano quarto int. 8. L'unità immobiliare oggetto di studio confina a nord con area libera di pertinenza condominiale, ad est con la Via Giacomo Alagna, a sud con la Via Padre Giuseppe Puglisi e ad ovest in parte con unità immobiliare di proprietà aliena appartenente allo stesso edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato ed in parte con vano scala condominiale.

L'appartamento presenta tre esposizioni, una superficie commerciale di mq. 165, un'altezza dal pavimento al soffitto di ml. 2,96 con una superficie utile abitabile di circa mq. 130,00, costituita da cinque vani, oltre sala, disimpegno, cucina e doppio servizio ed una superficie non residenziale di circa mq. 35,00 costituita da due balconi su prospetto principale, un ampio balcone su prospetto laterale ed un balcone chiuso a veranda su retrospetto. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo, al foglio 77 particella 2427 sub.12. La planimetria catastale risulta conforme al progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/12/1973 ma difforme dallo stato di fatto verificato



dalla c.t.u. alla data del sopralluogo per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la parziale modifica del retrospetto e per la chiusura a veranda dello stesso balcone.

Dall'esame dei titoli abilitativi in atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo risulta che l'edificio di cui fa parte l'u.i. pignorata è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n°736 del 06/08/1973 e Licenza Edilizia n°196 del 18/02/1974 come da progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/12/1973; inoltre per l'intero edificio risulta rilasciato Certificato di abitabilità/agibilità n°6554 del 23/05/1975.

Rispetto al progetto di variante approvato dalla C.E., lo stato di fatto presenta delle difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, alla parziale modifica del retrospetto e alla chiusura a veranda del balcone di retrospetto.

Alla luce della normativa urbanistica-edilizia vigente, per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è necessario provvedere innanzitutto al *ripristino dei luoghi* relativi alla parziale modifica del compagno e alla dismissione della veranda su retrospetto (realizzata con strutture non precarie) in quanto non regolarizzabili; successivamente occorre presentare una *denuncia di variazione catastale (DocFa)* per l'aggiornamento della planimetria catastale; infine si dovrà procedere alla presentazione di *Comunicazioni d'Inizio Lavori Asseverata Tardiva (c.d. CILA tardiva)* per la diversa distribuzione degli spazi interni effettuata senza titolo edilizio.

Le spese necessarie per il ripristino dei luoghi sono state conteggiate



dalla scrivente c.t.u. e già detratte dal prezzo base d'asta per la quota di 1/2.

Prezzo base d'asta: € 83230,00

(euro OTTANTREMILADUECENTOTRENTA/00).

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di

proprietà in relazione al bene pignorato. Come già corretta-

mente precisato nella certificazione notarile prodotta da parte credi-

trice, si riassumono di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi al

bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di

trascrizione del pignoramento, ovvero *dal 14/11/1997 al*

13/11/2017.

▪ **Dal 14/11/1997 al 12/04/2001** l'unità immobiliare risulta

appartenere al *Soggetto C* coniugata in regime di comunione dei

beni con il *Soggetto D* per averlo acquistato in data 27/11/1975

con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Andrea Alaimo di

Palermo rep. n° 96546 e trascritto in data 24/12/1975 ai nn.

38203/31531 dal *Soggetto E* e dal *Soggetto F*. Dalla lettura

dell'atto su indicato effettuata dalla ctu presso l'Archivio Storico

del Comune di Palermo, si legge che oggetto della compravendita

è *“l'appartamento di civile abitazione facente parte dello stabile di*

nuova costruzione sito in Palermo nella Via S. 35 n°40, angolo Via

Giacomo Alagna; ubicato al piano quarto salendo le scale a sini-

stra composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cuci-

na, w.c. bagno, camerino, un ripostiglio e corridoio ... con diritto al

posto macchina n°16 ubicato nel retrospetto del fabbricato con



accesso dalla Via Giacomo Alagna ...non annotato in catasto perché di nuova costruzione ... il suolo su cui sorge l'intero stabile del quale fa parte, trovasi catastato nella particella 103 del foglio di mappa 77 del catasto di Palermo ... denunciato al NCEU di Palermo con scheda n°2504 di protocollo il 14/03/1974.

- **Dal 12/04/2001 al 13/10/2008** la quota pari a $\frac{1}{2}$ è oggetto della **Successione n°26 vol. 56** presentata in data 10/10/2001 in morte del *Soggetto D* deceduto in data 12/04/2001 e divisa fra il *Soggetto C*, il *Soggetto G*, il *Soggetto H* ed il *Soggetto I*.
- **Dal 13/10/2008 al 29/03/2010** la quota appartenente a Lucia Di Palermo è oggetto della **Successione n°16 vol. 499** presentata in data 01/10/2009 in morte del *Soggetto C* deceduto in data 13/10/2008 e divisa fra il *Soggetto G*, il *Soggetto H* ed il *Soggetto I*.
- **Dal 29/03/2010 ad oggi** il *Soggetto A* ed il *Soggetto B* risultano proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'“*appartamento facente parte dell'edificio sito nel Comune di Palermo Via Padre Giuseppe Puglisi n°40 (Già Via S.35) ubicato al quarto piano, di fronte a sinistra salendo la scala, composto da ingresso, salone pari a due vani e mezzo, tre vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno ... distinto al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 77 particella 2427 sub. 12*” per averlo acquistato dal *Soggetto G*, dal *Soggetto H* e dal *Soggetto I* in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Bonomo di Palermo in data 29/03/2010 rep. n°48015/24069 e trascritto in data 31/03/2010 ai nn.



20359/12558.

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà sopra riportati.

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio. *Dal punto di vista urbanistico*, il Comune il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. Come già precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente c.t.u al settore competente del Comune di Palermo e rilasciato in data 04/03/2020, (che si allega nel relativo fascicolo), l'edificio di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade *per la maggiorparte* in Zona Territoriale Omogenea "B3" (artt. 6, 9, 2, 25-23 bis, 27 delle N. di Attuazione), e per la minima parte in sede stradale (artt. 25,2, 30 e 27 delle N.T.A.). Le ZTO B3 sono *aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*. Per esso, la nuova edificazione è consentita per lotti non inferiori a mq. 600.

Dal punto vista edilizio, la scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Palermo la documentazione relativa all'u.i. oggetto di consulenza e per essa emerge quanto segue.

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. Dalla documentazione presente negli uffici tecnici del Comune di Palermo, i lavori per la costruzione dell'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risultano già completati in data 03/02/1975 (come verbalizzato nel rapporto tecnico per l'abitabilità rilasciato in data 13/03/1975 prot.



N°3270 dalla ripartizione urbanistica del Comune di Palermo, settore polizia edilizia).

In merito agli estremi autorizzativi, si precisa quanto segue.

ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO.

Dalla lettura dei titoli di provenienza, dalle visure storiche catastali e dall'accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo relativi all'unità immobiliare pignorata, la c.t.u. riassume di seguito i titoli autorizzativi che hanno consentito la realizzazione dell'intero edificio di cui fa parte la stessa unità immobiliare. Si precisa, inoltre, che relativamente alla richiesta di altre istanze presenti negli uffici tecnici competenti relativi all'u.i. specifica, non è stato rinvenuto alcun altro documento, come da attestazione rilasciata dal Comune di Palermo che si allega alla presente perizia nel relativo fascicolo.

1. **Licenza Edilizia n° 736 del 06/08/1973** rilasciata dal Comune di Palermo al *Soggetto E* per la costruzione sulla particella 103/a ricadente nel foglio 77 del catasto terreni di Palermo di un *“edificio composto da piano cantinato, piano terra, sette piani tipo e piano rientrato oltre corpi accessori”*, come da progetto approvato dalla C.E. in data 13/04/1973.

2. **Licenza Edilizia n°196 del 18/02/1974 1973** rilasciata dal Comune di Palermo al *Soggetto E* per l'esecuzione di opere di variante al progetto originario autorizzato con licenza n°736/1973 *“consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni e nella non realizzazione del piano cantinato”* come da progetto approvato dalla



C.E. in data 12/12/1973.

3. **Certificato di abitabilità/agibilità n°6554 del 23/05/1975**

rilasciato dal Comune di Palermo relativo a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

RISPONDENZA DELL'U.I. ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO.

Lo stato di fatto rispetto al progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/12/1973 risulta difforme per le seguenti opere (V. All.7):

- Modifica di prospetto consistente nella demolizione di un tratto di tompagno del retrospetto con conseguente ampliamento del vano cucina sul balcone di pertinenza e nello spostamento e variazione dimensionale della finestra del vano w.c. doccia;
- Chiusura a veranda del balcone su retrospetto con struttura non precaria;
- Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un w.c. vasca su uno dei vani esposti su prospetto laterale e accorpamento di un piccolo vano intercluso.

Non essendo stata trovata alcuna documentazione negli archivi degli uffici tecnici del Comune di Palermo relativi ad una comunicazione e/o richiesta autorizzativa/concessiva relativa alle opere sopra descritte, (V. All. 5), si riportano di seguito in dettaglio le attività necessarie per la regolarizzazione delle difformità individuate dalla c.t.u. e i relativi costi stimati.

REGOLARITA' URBANISTICA E RELATIVI COSTI.

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia (in



applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana nonché dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo), la c.t.u. ha individuato tutte le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica edilizia dell'appartamento relative alle difformità riscontrate nell'appartamento rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto di variante approvato dalla C.E.. Per ciascuna di esse sono state individuate e stimate le spese necessarie allo svolgimento di tali attività e per esse si precisa che per ciascuna voce sono stati conteggiati dei costi suscettibili di variazione in quanto oltre alla spesa relativa all'attività professionale del tecnico incaricato, sono state conteggiate le spese fisse che vengono periodicamente variate dagli stessi uffici preposti alla ricezione degli stessi. Si riassumono di seguito le attività individuate e la specifica dei relativi costi.

ATTIVITA' 1) RIPRISTINO DEI LUOGHI

La normativa vigente non consente un cambio di destinazione d'uso in un balcone né la modifica dei prospetti, opere derivanti dall'ampliamento della cucina sul balcone di retrospetto. Altresì, sullo stesso prospetto è stato rilevato lo spostamento e la variazione dimensionale della finestra del vano w.c. doccia. Inoltre, la chiusura del balcone di retrospetto è stata realizzata con strutture non assimilabili a "Strutture precarie" e pertanto non regolarizzabili con la *Comunicazione opere interne* in applicazione di quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 04/03.



La c.t.u., per tali difformità, prevede il ripristino dei luoghi, e per esso è stato elaborato un computo metrico estimativo che si allega nel relativo fascicolo (v. All. 8) per il conteggio delle spese necessarie per la ricostruzione del tompagno come da progetto assentito, la ricollocazione degli infissi e la dismissione della veranda.

COSTI STIMATI - Dal Computo Metrico Estimativo prodotto dalla c.t.u. ed elaborato secondo il "Prezzario Regione Sicilia" riferito all'anno 2019 e relativo al ripristino del retrospetto e alla dismissione della struttura fissa su balcone di retrospetto, si riportano i seguenti costi:

CME per il ripristino dei luoghi € 3444,03

TOTALE Attività 1) €3444,03

ATTIVITA' 2) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'u.i. Successivamente al ripristino dei luoghi per quelle opere non regolarizzabili urbanisticamente, ma propedeuticamente agli adempimenti tecnico-amministrativi da ottemperare presso il competente ufficio del Comune di Palermo per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate nell'u.i., è necessario procedere alla redazione e invio telematico all'Agenzia del Territorio, della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare regolarizzata.

COSTI STIMATI -Per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata, in base alla normativa vigen-



te, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 a favore dell'Agenzia del Territorio.

Spese fisse €. 50,00

Spese tecniche per la presentazione del docfa. € 800,00

TOTALE Attività 2) **€ 850,00**

ATTIVITA' 3) Comunicazioni d'Inizio Lavori Asseverata Tardiva (c.d. CILA tardiva) per la regolarizzazione delle opere effettuate senza titolo edilizio.

Rispetto al progetto di variante, nello stato di fatto risulta la fusione del vano ripostiglio con l'adiacente camera nella quale è stato realizzato un vano w.c. vasca. Tali opere possono essere regolarizzate alla luce della normativa vigente in materia edilizia (in applicazione di quanto previsto dell'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) attraverso la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo della *Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva* con il contestuale pagamento della sanzione per tardata comunicazione.

COSTI STIMATI -

Sanzione pecuniaria €1000,00

Spese fisse diritti istruttoria pratica € 100,00

Spese tecniche per la presentazione della CILA tardiva €1000,00

TOTALE Attività 3) **€2100,00**



TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

(Att. 1 €3444,03 + Att. 2 €850,00 + Att. 3 €2100,00) **€6394,03**

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal *Soggetto A* e dal proprio nucleo familiare con la presenza di un minore.

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

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo di parte creditrice, sull'immobile pignorato alla data della notifica del pignoramento e alla data della trascrizione stessa non risultano gravanti oneri e/o vincoli oltre all'iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/01/2015 rep. n°504 in favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. e alla trascrizione del presente pignoramento n°44629/34613 del 13/11/2017 notificato dall'UNEP c/o della Corte di Appello di Palermo in data 23/10/2017 rep. n°5591 in favore di Intesa Sanpaolo S.P.A., costituente il suindicato decreto ingiuntivo titolo esecutivo della presente procedura.

In merito alle difformità catastali e urbanistico-edilizie riscontrate e indicate in risposta ai quesiti rispettivamente n°3 e n°6, si riportano di seguito i costi stimati per la loro regolarizzazione che sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta:

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA **€6394,03**

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di



altro tipo. Non vi sono altri pesi o oneri gravanti sul bene diversi da quelli già specificati nei quesiti n°8 e 9.

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

corso. L'appartamento pignorato fa parte di un condominio amministrato da un professionista esterno e non dispone di servizio di portierato. La documentazione fornita dal debitore e dall'Amministratore del Condominio, che si produce nel relativo "fascicolo allegati c.t.u." (v. All. 6) consiste nei seguenti elaborati:

- Bilancio preventivo relativo al periodo che va dal 01/07/2019 al 31/12/2019, dal quale si evincono *le spese fisse* di gestione relative all'u.i.;
- Verbale di assemblea del 18/07/2019, dal quale si evincono *le spese straordinarie* relative all'edificio;
- Estratto conto relativo all'anno 2019 riferite all'u.i. specifica, dal quale si evincono *le spese condominiali scadute non pagate* negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Dalla suindicata documentazione, si riassumono di seguito i dati richiesti dal S.G. nel presente quesito.

- In merito alle spese di fisse di gestione dell'u.i., da una delibera condominiale del 18/07/2019 risulta che è stato approvato un riparto preventivo secondo tabelle millesimali per il periodo che va dal 01/07/2019 al 31/12/2019: in esso la somma complessiva relativa all'unità immobiliare di piano quarto interno 8 ammonta ad €349,16 (euro trecentoquarantanove /16), ripartita in rate men-



sili pari ad €58,00;

- In merito alle spese straordinarie deliberate, risulta che è stato già accantonato un fondo originariamente destinato originariamente al rifacimento dell'area parcheggio: nell'assemblea condominiale svoltasi in data 18/07/2019, invece, è stato deciso l'utilizzo di tale fondo per il rifacimento dei cornicioni, con relativa sospensione e accantonamento dei lavori previsti per l'area parcheggio;

- In merito alle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia (da marzo 2018 a febbraio 2020), dall'estratto conto comprendente il periodo che dal 01 gennaio al 01 dicembre 2019, risulta un debito complessivo di € 1134,64 così distinto:

- a) Spese condominiali € 592,58
- b) Consumo acqua € 276,26
- c) Varie (messa in sicurezza, imp. elettrico cond. ...) ... € 268,80

Non risultano procedimenti in corso da parte del Condominio relativamente alle morosità ricadenti sull'immobile pignorato.

QUESITO N° 12. Procedere alla valutazione del bene.

CRITERI DI STIMA

La stima del bene sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito: la media calcolata fra le due stime fornirà il valore medio dell'immobile.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da



esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO si basa sulla seguente formula: $V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specificata al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e per esso si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots + Sn \cdot z$, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompani, c.d. "superficie principale";

S1, ... Sn sono le superfici scoperte, c.d. "superfici di ornamento";

x, ... z sono dei coefficienti tabellati da attribuire agli spazi accessori dell'u.i. (verande, terrazze, balconi, etc...).

La misurazione della superficie, più specificatamente, verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

a) Superfici principali e accessori diretti (SL):

La superficie dell'unità principale si determinerà misurando *la superficie dei vani principali* al lordo delle murature interne ed esterne:

i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comu-



ne, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie della veranda con finitura analoga ai vani principali, come nel caso specifico dell'u.i. presa in esame, si computerà un'incidenza pari all'80% della superficie misurata.

b) Superfici di ornamento (S1 ... Sn):

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e terrazze), essa si misurerà fino al loro contorno esterno e nel caso specifico, trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali, si avranno le seguenti incidenze:

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

c) Superfici vani accessori e parcheggi

Nel caso specifico, la superficie relativa ai vani accessori potrebbe essere costituita dal posto auto condominiale: essa però non verrà conteggiata dalla c.t.u. quale superficie accessoria in quanto, di fatto, non è visibile una divisione degli ingombri dei posti auto né è stata fornita dall'amministrazione condominiale una planimetria di progetto con relativa numerazione dei posti auto. Pertanto, esistendo di fatto l'utilizzo dell'area di parcheggio con l'attribuzione di un numero di posto auto *formale*, la scrivente terrà conto del diritto al posto auto esclusivamente nel calcolo dei coefficienti di correzione.

Per il calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato (Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

$Vmq = Vm \times K$, dove



V_m è il valore al metroquadrato generico, ovvero di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in aree limitrofe o in aree aventi le medesime caratteristiche;

Per la determinazione del valore al metroquadrato generico (V_m), la scrivente raccoglierà dati di vendita relativi ad appartamenti aventi caratteristiche tipologiche e contesti edilizi simili all'u.i. oggetto di stima, pubblicati da Agenzie Immobiliari; inoltre ci si riferirà anche ai dati più recenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

K è il prodotto di più coefficienti di correzione ($K_1 \times K_2 \dots \times K_n$).

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di correzione che faranno riferimento alle condizioni manutentive e alle caratteristiche di merito proprie dell'immobile da stimare, riferiti tanto all'edificio di cui fa parte l'u.i. quanto all'u.i. stessa.

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Più precisamente viene calcolato riferendosi agli standards relativi all'edificio di cui fa parte l'u.i. e all'unità immobiliare stessa (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire a ciascuna caratteri-



stica dell'immobile in studio e sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa. I coefficienti presi in esame sono i seguenti:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.*

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

K4 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

K5 = Posizione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione.*

Il prodotto dei coefficienti attribuiti verrà moltiplicato per il valore generico al metroquadrato individuato: il valore ottenuto darà la stima del valore al metroquadrato dell'unità immobiliare specifica (Vmq). Infine, il valore unitario ottenuto verrà moltiplicato per la Sup. commerciale calcolata.

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato.

IL METODO DI STIMA ANALITICO si basa sulla formula: **$V = Rn/i$** ,



dove:

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente

formula: $Rn = Rl - P$ *dove*

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (Rl), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Pertanto, la scrivente ha raccolto dati di Locazione pubblicati dalle Agenzie immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI- I semestre 2019) e dal Borsino Immobiliare (Febbraio 2020).

Individuato il valore della locazione al metroquadrato, esso sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'u.i. ed il risultato moltiplicato per il numero dei mesi dell'anno: esso fornirà il valore del Reddito lordo annuo.

Per la determinazione delle passività (P), si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...).

Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione (i), si terrà conto del contesto e del tasso suggerito dal Borsino Immobiliare riferito a "Abitazioni Civili".



STIMA UNITA' IMMOBILIARE

METODO DI STIMA COMPARATIVO: $V = Sc \times Vmq$

✓ Calcolo della superficie commerciale (Sc), per il quale si precisa che si fa riferimento allo stato di fatto e non all'u.i. ripristinata.

SUPERFICIE lorda principale (Superficie coperta)

Superficie abitabile mq. 153,00

Veranda A Lavanderia (mq. 3,23 x 0,80) mq. 2,58

Totale Superficie principale mq. 155,58

SUPERFICIE di ornamento

Balcone A1 su retro prospetto (1,55 x 0,30) mq. 0,47

Balcone B su prosp. Principale (mq. 6,70 x 0,30) mq. 2,01

Balcone C su prosp. Principale (mq. 6,70 x 0,30) mq. 2,01

Balcone D su prospetto laterale (mq. 16,62 x 0,30) mq. 4,99

Totale Superficie di ornamento mq. 9,48

TOTALE Superficie commerciale (155,58 + 9,48) mq.165,06

che in c.t. si approssima a **MQ.165,00.**

✓ Calcolo Valore di Vendita al metroquadrato (Vmq.): $Vmq = Vm \times K$

Riferimenti per individuazione **Vm**

➤ Pubblicazioni VENDITE Agenzie Immobiliari. Tutte le proposte ricercate dalla c.t.u. relative alla vendita di appartamenti ricadenti nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare pignorata, provengono da un'unica agenzia, ovvero "Tecnocasa Studio dei Mille". Si riportano le proposte che si avvicinano per caratteristica e dimensione all'appartamento oggetto di stima provenienti dall'Agenzia Immobiliare Tecnoca-



sa/Studio dei Mille.

a) Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi, piano 9°, avente una superficie commerciale di mq.130,00, doppia esposizione - Stabile di 12 piani fuoriter-
ra, costruito nella metà degli anni '60. Richiesta di vendita
€160000,00 (euro centosessantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1230,77/mq

b) Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Saverio Pin-
tabona, piano 3°, avente una superficie commerciale di
mq.160,00, tripla esposizione - Stabile di 6 piani fuoriter-
ra, costruito nei primi anni '70. Richiesta di vendita €160000,00
(euro centosessantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1000,00/mq

c) Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Gino Funai-
li, piano 3°, avente una superficie commerciale di mq. 123,
unica esposizione, costruito nell'anno 1968. Richiesta
€240000,00 (euro duecentoquarantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1121,95/mq

➤ Pubblicazioni VENDITA AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI)
riferiti al I semestre 2019, Fascia periferica, Zona Sant'Erasmus -
Romagnolo - Sperone - Settecannoli, codice di zona D4, microzo-
na 8, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destina-
zione residenziale. Il riferimento della tipologia presa in esame,
nonostante la categoria catastale (abitazione di tipo economico), è
quella per *abitazioni civile* in quanto l'edificio di cui fa parte l'u.i.



pignorata non ha le caratteristiche di edilizia economica.

“min. €900,00/mq e mas. €1350,00/mq.

Valore medio di vendita dati OMI €1125,00/mq.

➤ Pubblicazioni VENDITA BORSINO IMMOBILIARE riferiti al mese di Febbraio 2020, in zona “Sant’Erasmus – Romagnolo – Sperone – Settecannoli” per Abitazioni civili.

1[^] fascia €1026/mq. – 2[^] fascia €795/mq. – Fascia media €910/mq.

Dai dati sopra riportati, si constata che la richiesta di vendita al metroquadrato di immobili ricadenti nella stessa area di studio e con caratteristiche simili, offrono una vendita al metroquadrato prossima ai valori medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate e alla 1[^] fascia del Borsino immobiliare. Dalla media dei dati sopra riportati, si raggiunge un valore pari ad $(\frac{€1230,77 + €1000,00 + €1121,95 + €1125,00 + 1026,00}{5}) = €1100,74 / \text{mq}$. La c.t.u., pertanto, attribuisce un valore medio di vendita al metroquadrato pari ad € 1100,00.

Vm= 1100,00/mq.

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. L’edificio presenta tutti gli aspetti essenziali per un’edilizia media: ingresso su strada, aspetto architettonico esterno dignitoso, androne adeguato e ascensore. L’aspetto opzionale è certamente rappresentato dalla presenza della linea tramviaria sulla stessa ampia strada di accesso allo stabile. Si attribuisce un apprezzamento qualitativo pari all’5%. **K1= 1,05**

K2 = Lo standard dei servizi. L’incidenza del servizio condominiale



è costituito dal diritto al posto auto degli appartamenti su un'area condominiale con accesso carrabile dall'adiacente Via G. Alagna e accesso pedonale dall'androne stesso. Si attribuisce un apprezzamento pari al 2%. **K2 = 1,02**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. Le facciate dell'edificio necessitano di interventi di manutenzione relativamente al retrospetto, ad alcuni sottobalconi prospicienti il prospetto laterale e all'area parcheggio. Si applica un deprezzamento pari al 3%. **K4 = 0,97**

K4 = Dimensione dell'u.i. Allo stato di fatto l'u.i. ha una superficie utile abitabile di circa mq. 130,00 e una superficie commerciale di mq. 165,00, ovvero appartiene al segmento di "taglio grande", dunque più difficili a venderli in quanto costa di più acquistarli e mantenerli e dunque meno appetibili. Come da tabella "Puglisi", si attribuisce un deprezzamento pari al 5%. **K4 = 0,95**

K5 = Posizione dell'u.i. L'u.i. si trova ad un piano intermedio (1,00), con due esposizioni su strade pubbliche (1,00) ed ampia veduta (+5). Si attribuisce un apprezzamento pari al 5%. **K5 = 1,05**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione.* Si attribuiscono apprezzamenti all'appartamento per la presenza di tre esposizioni (+1%), della corretta distribuzione degli spazi interni che consentono un'adeguata differenziazione fra zona giorno e zona notte (+1%), per le ottime condizioni di manutenzione (+1%) e per l'utilizzo di buone finiture



(+1%); si attribuisce un deprezzamento (-1%) per quelle opere necessarie alla regolarizzazione urbanistica delle quali si valuta il solo "valore del disagio" a dovere effettuare i lavori di ripristino e non il valore economico effettivo per il quale si rinvia al quesito n°6 (il costo materiale, infatti, verrà detratto direttamente dal prezzo finale del valore di mercato). Dalla somma dei coefficienti sopra valutati, si attribuisce un apprezzamento pari al (+4 -1) 3%.

$$\dots\dots\dots K = 1,03$$

$$K_{tot} = 1,05 \times 1,02 \times 0,97 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,03 = 1,067$$

$$V_{amq} = V_m \times K_n = \text{€}1100,00 \times 1,067 = \text{€}/mq \text{ 1173,70.}$$

Dovendo moltiplicare il valore di vendita dell'appartamento al metroquadrato per la superficie commerciale, si procede come segue:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \text{ 165,00} \times \text{€}1173,70 = \text{€}193660,50.$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO: $V = R_n/i$.

- Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n): $R_n = R_l - P$

Determinazione del reddito lordo annuo (R_l).

Per determinare il valore medio dell'affitto dell'unità immobiliare al metroquadrato, sono state cercate proposte di locazione da parte di Agenzie Immobiliari per appartamenti aventi caratteristiche simili all'appartamento oggetto di studio. Si riportano di seguito i risultati che la ricerca ha prodotto affiancando altresì i dati pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare relativamente al valore di locazione al metroquadrato rilevato nella stessa area dove si trova l'immobile da stimare.

Riassumendo i dati, si hanno i seguenti valori di riferimento:



➤ Pubblicazioni LOCAZIONI Agenzie Immobiliari.

- PROPOSTE DI LOCAZIONE “Tecnorete” – *Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisi, piano 10°, avente una superficie commerciale di mq 140,00. Richiesta di affitto € 650,00/mese (euro seicentocinquanta/00).*

Valore di locazione al mq secondo Ag. “Tecnorete” € 4,64/mq

- PROPOSTE DI LOCAZIONE “Accademy Re affiliati Frimm” – *Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via S. Cappello piano 9°, con posto auto facente parte di un edificio costruito nel 1970, avente una superficie commerciale di mq 130,00. Richiesta di affitto € 570,00/mese (euro cinquecentosettanta/00).*

Valore di locazione al mq. secondo Ag. “Accademy Re” € 4,38/mq

➤ Pubblicazioni LOCAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI)

referiti al I semestre 2019, Fascia periferica, Zona Sant’Erasmus – Romagnolo – Sperone - Settecannoli, codice di zona D4, microzona 8, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Il riferimento della tipologia presa in esame, come già esposto nella stima con metodo comparativo, nonostante la categoria catastale (abitazione di tipo economico), è quella per *abitazioni civile* in quanto l’edificio di cui fa parte l’u.i. pignorata non ha le caratteristiche di edilizia economica.

“min. €3,40/mq e mas. €4,70/mq.”

Valore medio dati OMI € 4,05/mq

➤ Pubblicazioni VENDITA BORSINO IMMOBILIARE riferiti al mese di

Febbraio 2020, in zona “Sant’Erasmus – Romagnolo – Sperone –



Settecanoli” per Abitazioni civili.

1[^] fascia €2,00/mq. – 2[^] fascia €1,30/mq. – Fascia media €1,70/mq.

Dai dati sopra riportati, si evince che i valori delle locazioni proposte dalle Agenzie Immobiliari sono prossimi ai valori massimi riportati dall'OMI ma sono assolutamente distanti da quelli di 1[^] fascia pubblicati dal borsino immobiliare. Valutando la comune prassi di contrattazione per le offerte di locazioni da parte delle agenzie immobiliari, si procede ad individuare il valore unitario di locazione dalla media dei dati sopra riportati. Pertanto si ha: €(4,64 + 4,38 + 4,05 + 2,00) / 4 = € 3,76/mq..

Vm = €3,76/mq.

Il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, è dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento, pertanto:

$Rm = €3,76 \times mq \ 165,00 = €620,40$ che in c.t. si approssima ad €620,00.

Reddito mensile lordo: €620,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

RI = €620,00 x 12 = €7440,00.

Per il calcolo del Reddito netto annuo netto (Rn), si applica al reddito lordo una detrazione in percentuale derivante dalle passività relativa alle tasse e all'incidenza annua per lavori di manutenzione straordinaria. Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 15%.

Rn = €7440,00 - 15% = €6324,00.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione (i), esso oscilla ordina-



riamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche stesse dell'u.i. e valutando l'indice pubblicato dal borsino immobiliare, si attribuisce il seguente indice: ***i=3,0%***

$$V = Rn/i = \text{€}6324,00 / 3\% = \text{€}210800,00.$$

VALORE DI MERCATO quota 1/1.

Si adotta come "**il più probabile valore di mercato**" la media tra i valori ottenuti dalla stima sintetica comparativa e dalla stima analitica per capitalizzazione del reddito.

$$\text{Valore medio: } \text{€}(193660,50 + 210800,00)/2 = \text{€}202230,25.$$

Al valore medio di vendita sopra individuato, occorre detrarre le spese conteggiate dalla c.t.u. per la regolarizzazione urbanistica, precisate in risposta al quesito n°6, valutate in € 6394,03.

Pertanto, si avrà: €202230,25 – €6394,03 = €195836,22 che in c.t. si approssima ad €195835,00.

Pertanto, *il valore dell'appartamento (quota 1/1) sito nel Comune di Palermo, Via Padre Giuseppe Puglisin°40, piano IV int. 8 è pari ad €195835,00 (euro centonovantacinquemilaottocentotrentacinque/00).*

QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è oggetto di pignoramento per la quota indivisa pari ad ½. La quota in titolarità all'esecutato potrebbe essere suscettibile di separazione in natura mediante il frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari, considerando l'ampia superficie e la tripla esposizione, con valore simile per ciascun proprietario. Ma tale divisibilità dell'appartamento per la c.t.u. **non è proponibile** in



quanto i costi necessari per attuare tale frazionamento ed il valore finale che si andrebbe a stimare per ciascuna unità immobiliare derivata, risulterebbe inferiore alla quota di 1/2 che si richiede nella presente procedura. L'appartamento nel suo stato di fatto, infatti, presenta delle caratteristiche che si configurano come valore aggiunto all'appartamento e ne consentono una valutazione al metroquadrato superiore alla media rilevata nella zona. Si procede, pertanto, alla valutazione della sola quota sottoposta a vendita forzata.

Si riassumono i seguenti valori di stima:

Valore medio quota 1/1	€202230,25
A detrarre Costi Regularizzaz. Urbanistica	€ 6394,03
VALORE DI MERCATO quota 1/1 (<i>in c.t.</i>)	€195935,00
Superficie commerciale	mq.165,00
VALORE UNITARIO STIMATO	€1186,88/mq
VALORE DI MERCATO QUOTA 1/2	€97917,50

Si riporta di seguito il prezzo base d'asta che, trattandosi di una vendita forzata, viene determinato applicando un ribasso di circa il 15% sulla stima finale (quest'ultima proveniente dal valore di mercato stimato al quale sono state già detratte le spese conteggiate dalla c.t.u. per la regolarizzazione urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 83230,00 (euro ottantatremiladuecentotrenta/00).

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 17 Marzo 2020

Consulente **T**ecnico d'**U**fficio

(*arch. Giulia Ajello*)

Consulente **T**ecnico d'**U**fficio
arch. GIULIA AJELLO Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
Tel. 091 301232 – Fax 091303272 – email: g.ajello@archiworld.it

