

Firmato digitalmente da

**Alessia Falzone**

SerialNumber =  
IT:FLZLSS67L51G273O  
C = IT  
Data e ora della firma:  
02/09/2021 15:47:37

Palermo (PA)

Via Sperone n. 2/E

**NOVEMBRE 2019**

**R.G.E. 316/2017**

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 316/2017 R. ES.

PROMOSSA DA:

**DOBANK S.P.A.**

**CONTRO**

Il C.T.U.: Arch. Alessia Falzone

Piazza San Marino, n. 2 Palermo (Pa) C.F. FLZLSS67L51G273O – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

e.mail: arch\_a\_falzone@yahoo.it - pec: alessia.falzone@archiworldpec.it

INDICE:

PREMESSE E INCARICO	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
<b><u>RELAZIONE TECNICA</u></b>	
<b>QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>	pag. 5
<b>QUESITO N. 2 – ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE</b>	pag. 6
DESCRIZIONE DELLA ZONA	pag. 6
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag. 10
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 11
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 12
<b>QUESITO N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>	pag. 12
DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 12
VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA AL C.T.	pag. 12
VARIAZIONI STORICHE DALLA PARTICELLA AL N.C.E.U.	pag. 12
<b>QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</b>	pag. 15
<b>QUESITO N. 5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO</b>	pag. 15
<b>QUESITO N. 6 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b>	pag. 17
<b>QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE</b>	pag. 19
<b>QUESITO N. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	pag. 19
ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 19
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:	pag. 20
1. ISCRIZIONI IPOTECARIE	
2. PIGNORAMENTI	
3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE	
4. DIFFORMITA' CATASTALI	
5. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
<b>QUESITO N. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE</b>	pag. 22
<b>QUESITO N. 10 – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</b>	pag. 22
<b>QUESITO N. 11 – INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	pag. 22
<b>QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO</b>	pag. 23

SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	pag. 23
IL SISTEMA DI STIMA	pag. 24
PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE	pag. 31
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag. 32



**Il C.T.U.: Arch. Alessia Falzone**

Piazza San Marino, n. 2 Palermo (Pa) C.F. FLZLSS67L51G273O – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

e.mail: arch\_a\_falzone@yahoo.it - pec: alessia.falzone@archiworldpec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA**

**Oggetto:** Proc. Es. n. 316/2017 R. ES.

PROMOSSA DA: **DOBANK S.P.A. CONTRO** [REDACTED]

#### PREMESSE E INCARICO

Nell'udienza del 26.11.2018 l'III.ma Dott.ssa Valentina Imperiale, sostituita in data 03.01.2019 dalla dott.ssa Alessia Lupo, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, nominava quale esperto estimatore, la sottoscritta arch. Alessia Falzone con studio in Palermo piazza San Marino n.2, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo al n. 3009 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo.

In data 03.12.2018 la sottoscritta prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione (ALL. 1 del decreto di nomina C.T.U.) che contestualmente depositava nel fascicolo telematico.

In data 17.06.2019 si dava avvio alle operazioni di immissione in possesso, previa comunicazione alle parti da parte del custode giudiziario Avv. Vittorio Viviani. In pari data, contestualmente all'immissione in possesso, si dava inizio alle operazioni peritali come da verbale redatto dalla scrivente e controfirmato dai presenti (**ALLEGATO I**).

In merito alla Sezione "A": contenuto dell'incarico dell'esperto circa la verificare della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., la scrivente ha proceduto al controllo della completezza della documentazione, depositando in data 02.03.2019 per via telematica la relativa check list e attestando la "completezza della documentazione" (ALL. 2 del decreto di nomina esperto).

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Il giorno 19.02.2019, richiesta visione atti presso l'archivio notarile dell'atto di compravendita Notaio Chiazzese Francesco relativo alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Il giorno 21.02.2019, richiesta telematica all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo di poter accedere agli atti relativa alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Il giorno 28.02.2019, acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo della documentazione richiesta precedentemente;
- Il giorno 02.03.2019, deposito nel fascicolo telematico dei moduli di controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.);
- Il giorno 05.03.2019, acquisizione presso l'U.T.E. di Palermo della documentazione catastale (visure attuali e storiche, estratto di mappa);
- Il giorno 17.06.2019 alle ore 9,30, sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) presso l'immobile sito a Palermo in Via Sperone n. 2/E, alla presenza di un incaricato del nominato custode giudiziario, di un esecutato, previa comunicazione alla parti del custode giudiziario;
- Il giorno 30.10.2019 richiesta all'Amministratore del condominio di documentazione condominiale.
- Il giorno 14.11.2019 acquisizione delle informazioni e della documentazione condominiale da parte dell'Amministratore p.t. del condominio.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale.

### RELAZIONE TECNICA

#### **QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Bene immobile di proprietà per metà indivisa della signora [REDACTED] e per la restante metà del marito [REDACTED] in regime di comunione di beni.

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento per civile abitazione, sito a Palermo in Via Sperone n. 2/E, scala B, piano quinto, salendo le scale di fronte, interno 10, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 77, particella 1110, subalterno 33.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Per l'esatta individuazione del fabbricato condominiale nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata eseguito il confronto e la sovrapposizione della foto satellitare (ALLEGATO II) con la mappa catastale (ALLEGATO III) al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

Vi è coincidenza (ALLEGATO IV).



#### Confini

L'unità immobiliare confina a Nord con strada privata, ad Est con cortile condominiale, a Sud con stradella privata e a Ovest con appartamento adiacente [REDACTED]

#### QUESITO N. 2: ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE.

**LOTTO UNICO:** appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Sperone n. 2/E, scala B, piano quinto, salendo le scale di fronte, interno 10.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

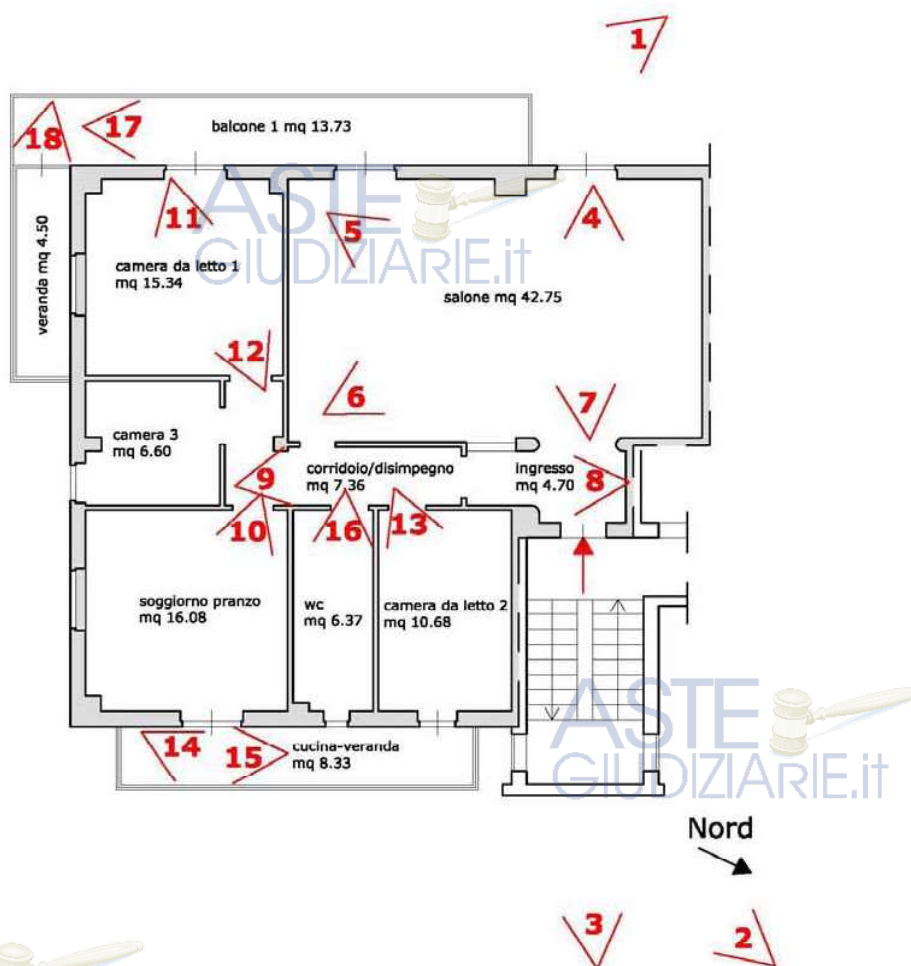
### Caratteristiche della zona:

La via Sperone va dalla via Armando Diaz e dalla piazza Torrelunga alla piazzetta Sperone. È una zona di Palermo dell'area sud-orientale della città, oggi parte della II Circoscrizione. L'area rientra nel quartiere Brancaccio-Ciaculli, zona Semicentrale della città costituita in prevalenza da zona residenziale e attività commerciali.

**Servizi della zona ampliata:** poste, farmacia, scuola materna, scuola elementare e istituti comprensivi – servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nel quartiere inoltre sorgono i depositi della società comunale degli autobus urbani (AMAT) e quelli della società comunale per lo smaltimento dei rifiuti (RAP).

**Collegamenti pubblici:** Autobus (Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Piazza Torrelunga 210, 224, 224P, 231), Ferrovia Linea Palermo-Brancaccio linee B, C (Treno) e TRAM1 (Tram) e raccordo tra la Circonvallazione di Palermo e l'Autostrada A19.

**Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica in scala ridotta (ALLEGATO V).**





1. PROSPETTO SU VIA SPERONE

2. PROSPETTO RETRO

3. INGRESSO SCALA B

4. INGRESSO-SALONE

5. SALONE

6. SALONE

7. SALONE

8. DISIMPEGNO

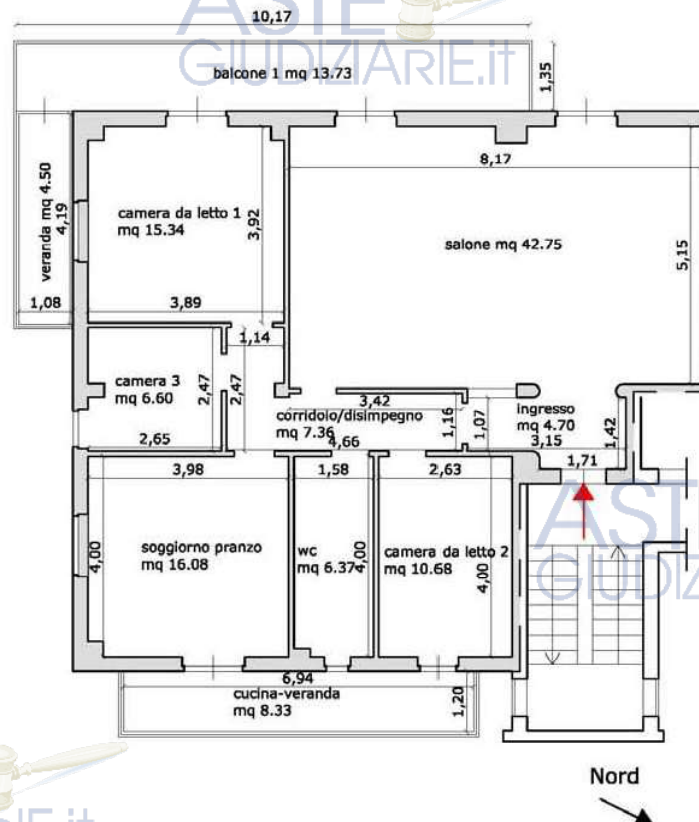






### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale realizzato nel 1968 costituito da n. 2 scale (A e B), di n. 7 (sette) piani fuori terra oltre il piano attico, destinato a civile abitazione. All'appartamento si accede dalla via Sperone n. 2/E. L'unità immobiliare si configura all'interno come un unico appartamento di altezza interna 2,75 metri composto da: ingresso, ampio salone, soggiorno, due camere da letto, corridoio-disimpegno, wc-bagno, ripostiglio e n. due balconi di cui uno chiuso interamente a veranda adibita a cucina e l'altro in parte chiuso con veranda adibito a ripostiglio. **(ALLEGATO V)**.



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE**

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq	Esposizione	Condizioni
ingresso	4.70	1	4.70	-	buone
salone	42.75	1	42.75	Sud-Ovest	buone
Soggiorno-pranzo	16.08	1	16.08	Nord-Est	buone
Camera 1	15.34	1	15.34	Sud-Ovest	buone
Camera 2	10.68	1	10.68	Nord-Est	buone
Camera 3/ripostiglio	6.60	1	6.60	Sud-Est	buone
Corridoio-disimpegno	7.36	1	7.36	-	buone
Wc-bagno	6.37	1	6.37	-	buone
Cucina-veranda	8.33	0.80	6.66	Nord-Est	buone
Ripostiglio-veranda	4.50	0.80	3.60	-	buone
Balcone 1	13.73	0.25	3.44	-	mediocri
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	13.76		13.76	-	
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE mq</b>			<b>137.34</b>		

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Unità Abitativa – caratteristiche generali	
<b>Tipo di costruzione</b>	Edificio in linea
<b>Fondazioni</b>	In conglomerato di cemento armato (c.c.a.)
<b>Strutture e solai</b>	Struttura intelaiata in conglomerato di cemento armato (c.c.a.) e solai in latero-cemento
<b>Copertura</b>	Piana in latero-cemento
<b>Prospetti esterni</b>	Intonacati e tinteggiati

Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite	
<b>Infissi</b>	Interni: porte in legno – Esterni: in alluminio con vetro camera - Avvolgibili in plastica
<b>Pavimenti</b>	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica
<b>Rivestimenti</b>	Bagno rivestito con piastrelle in ceramica

Unità immobiliare – Finiture e impianti	
Impianto idrico	Autonomo da rete pubblica – Caldaia a Gas
Impianto elettrico	Autonomo – sottotraccia
Impianto riscaldamento	Assente, predisposizione fino al piano dell'impianto a metano, ma non allacciato. Presenza di pompe di calore.
Impianto fognario	In rete pubblica
Bagno	Wc-bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet e 1 vasca.
Altri impianti	Televisivo e telefonico

Qualità del cespite	Abitazione in normale stato di conservazione – impianti privi di conformità.
Necessità di interventi manutentivi	Sono in corso i lavori condominiali straordinari sulle parti condominiali di copertura. Tale costo sarà detratto dal valore di stima (vedasi quesito n. 12).

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

#### QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### DATI CATASTALI ATTUALI

Da un'ispezione effettuata in via telematica e ricerche all'U.T.E. di Palermo si attesta (**ALLEGATO VII**) che l'immobile è censito nel Comune di Palermo N.C.E.U. **Fg. 77 particella n. 1110, subalterno 33**, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, intestato a:

- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 24/06/2003 protocollo n. PA0388146 voltura in atti dal 17/10/2003 – Rep. n. 47769 – Rogante: Diliberto Clemente di Bagheria (n. 7554.1/2003).

##### VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA AL N.C.E.U.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. nel Fg. 77 alla particella n. 1110 (**ALLEGATO VIII**), anche al C.T. la particella del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato corrisponde al n. 1110.

##### Situazione dell'Unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- dal 11/04/1995 Denuncia nei passaggi per causa di morte del 11/04/1995 in atti dal 10/03/2000 (n. 14538.1/1995);
- dal 05/02/2015 variazione toponomastica prot. n. PA0070799 (n. 47905.1/2015);
- dal 09/11/2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati:

- dal 30/06/1987 data dell'impianto meccanografico al 11/04/1980 proprietà di [REDACTED] per la quota di 1000/1000;
- dal 08/02/1998 gli intestatari risultano: [REDACTED] proprietario per 24/72 fino al 24/06/2003, [REDACTED] proprietario per 24/72 fino al 24/06/2003, [REDACTED] proprietario per 17/72 fino al 24/06/2003 e [REDACTED] proprietaria per 7/72 fino al 24/06/2003 per denuncia di successione di [REDACTED] voltura in atti dal 15/12/1993 volume 3182 n. 16 del 24/01/1985 (n. 892.1/1985).
- dal 24/06/2003 gli intestatari risultano: [REDACTED] proprietaria per 54/108 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietario per 54/108 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per atto pubblico di compravendita del 24/06/2003 protocollo n. 388146 trascrizione in atti dal 04/08/2003 – Rep. n. 47769 – Rogante: Diliberto Clemente di Bagheria (n. 19952.1/2003).
- dal 24/06/2003 gli intestatari risultano: [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni per atto pubblico di compravendita del 24/06/2003 protocollo n. PA0388146 voltura in atti dal 17/10/2003 – Rep. n. 47769 – Rogante: Diliberto Clemente di Bagheria (n. 7554.1/2003).

**Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita.**

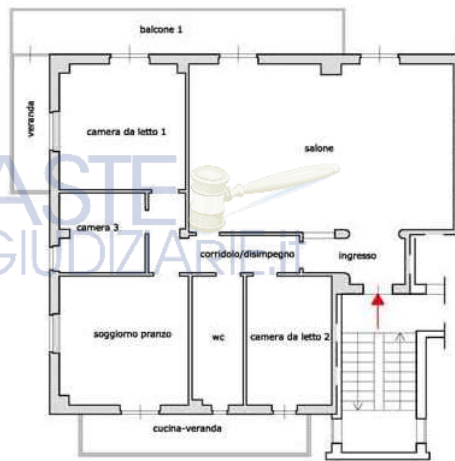
**Non risultano richieste di variazioni da parte degli esecutati, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.**

**Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (ALLEGATO IX) e la situazione riportata nella planimetria catastale (ALLEGATO X), si rilevano le seguenti difformità:**

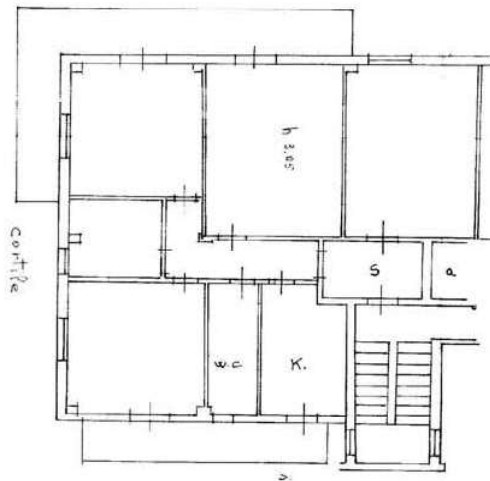
1. chiusura con veranda di balcone adibito a cucina;
2. chiusura con veranda di una parte del balcone adibita a ripostiglio;
3. chiusura di porta finestra nella camera da letto 1;
4. chiusura di finestra (presente nel prospetto esterno) nel locale soggiorno-pranzo;

5. spostamento del vano porta della camera 3;
6. demolizioni di tramezzi interni.

**RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE E CATASTALE**



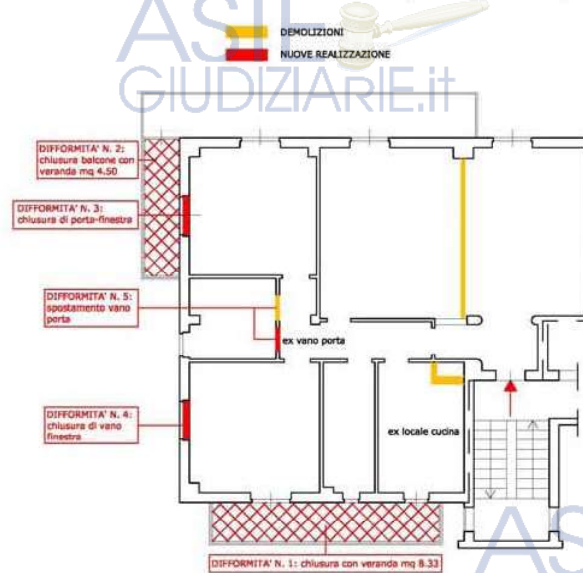
ALL. IX - PLANIMETRIA STATO ATTUALE



ALL. X - PLANIMETRIA CATASTALE

In vista di tali difformità si procede alla elaborazione della planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

**ALLEGATO XI - PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE (ALLEGATO XI)**



Per la variazione catastale (DOCFA) al fine regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale ed eliminare le difformità riscontrate, si prevede un costo pari a € 650,00 così descritto:

• Tributi catastale	€ 50,00
• <u>Competenze per variazione catastale</u>	€ 600,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 650,00</b>

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima (vedasi punto 4 del quesito n. 8).

**QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un edificio condominiale, ubicato a Palermo in Via Sperone n. 2/E, scala B, piano quinto, salendo le scale di fronte, interno 10.

L'appartamento si configura all'interno come un unico appartamento di altezza interna 2,75 metri composto da: ingresso, ampio salone, soggiorno, due camere da letto, corridoio-disimpegno, wc-bagno, ripostiglio e n. due balconi di cui uno chiuso interamente a veranda adibita a cucina e l'altro in parte chiuso con veranda adibito a ripostiglio. Confina a Nord con strada privata, ad Est con cortile condominiale, a Sud con stradella privata e a Ovest con appartamento adiacente.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 77, particella 1110, sub. 33; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale per alcune modifiche interne. Il relativo costo per la regolarità catastale (DLOCFA) sarà detratto dal valore di stima. Il progetto per la realizzazione del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato approvato dalla Commissione Edilizia il 03/11/1964 e il progetto di variante è stato approvato il 19/12/1967. Per questi progetti è stata rilasciata licenza di costruzione n. 895 del 24/09/1965 e licenza in variante n. 121 del 16/03/1968. È stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 20474 del 20/12/1968 e rapporto di rettifica per l'abitabilità ed agibilità il 09/02/1970. Lo stato dei luoghi è difforme dalle autorizzazioni rilasciate per alcune variazioni nella distribuzione interna dei vani che non riguardano le parti strutturali e comunque sanabili mediante "CILA tardiva" e per la realizzazione di due verande nei balconi, sanabili ai sensi dell'art. 20 L.R. 7/2003. Il relativo costo per la regolarità edilizia sarà detratto dal valore di stima.

Il fabbricato ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo - D.C.C. 7/2004 (Riferimento normativo: Art. 39, c. 1, lett. a, b, d.lgs. n. 33/2013), in zona B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq.

**PREZZO BASE euro 96.900,00**

**QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24/06/2003**

Come si evince dalla relazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. del Notaio Daniela Corsaro, l'unità immobiliare è pervenuta ai signori [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni per **Atto di compravendita del 24/06/2003**

- Repertorio n. 47769 Rogante: Clemente Diliberto di Palermo trascritto il 02/07/2003 ai nn. 27636/19952 da potere dei signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] gli indivisi 11/108 sono pervenuti:

- in morte del marito [REDACTED] e ivi deceduto l'11/04/1995;

Al signor [REDACTED] gli indivisi 25/108 sono pervenuti:

- 11/108 indivisi in morte del padre [REDACTED] di cui sopra
- 14/108 indivisi in morte della nonna paterna [REDACTED] [REDACTED] denuncia di successione n. 13, volume n. 4741.

Al signor [REDACTED] gli indivisi 36/108 erano pervenuti:

- 14/108 indivisi in morte della madre [REDACTED] di cui sopra;
- 4/108 indivisi in morte del fratello [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 18/108 indivisi in morte del padre [REDACTED] [REDACTED] denuncia di successione n. 26, volume n. 3182.

Al signor [REDACTED] i 22/108 indivisi erano pervenuti:

- 4/108 indivisi in morte del fratello [REDACTED] di cui sopra;
- 18/108 indivisi in morte del padre [REDACTED] di cui sopra.

Alla signora [REDACTED] i 42/108 indivisi erano pervenuti:

- 6/108 indivisi in morte del figlio [REDACTED]
- 36/108 indivisi in morte del marito [REDACTED] di cui sopra.

Al signor [REDACTED] i 18/108 indivisi erano pervenuti in morte del padre [REDACTED] di cui sopra.

Infine al Signor [REDACTED] era pervenuto in piena proprietà, per **Atto di compravendita del 29/04/1969 in Notar Francesco Chiazzese**, trascritto il 12/05/1969 ai nn. 17871/14031, da potere del signor [REDACTED]

Dalla consultazione a vista presso l'Archivio Notarile dell'atto di compravendita del 29/04/1969 repertorio n. 24639/3916, risulta che [REDACTED] costruttore, vende a [REDACTED] l'"appartamento di nuova costruzione per uso di civile abitazione in Palermo via Sperone 2/E al piano 5° di fronte salendo le scala B, a sinistra entrando dall'androne, composto di sala d'ingresso, 4 stanze, stanzetta, cucina, wc bagno, corridoio di disimpegno. Confinante a est con area soprastante la corsia di accesso al piano cantinato; a sud-est con area soprastante la corsia di accesso ai magazzini di piano terra; a sud-ovest con vano scala e altro appartamento di proprietà del venditore; a sud-ovest



con area soprastante la corsia condominiale di accesso all'androne e ai magazzini di piano terra. Non ancora riportato nel N.C.E.U. perché di recente costruzione, ma insistente unitamente all'intero edificio di cui fa parte sulla **particella 1110 del foglio di mappa 77 del Catasto Terreni di Palermo**...

... Detto appartamento, unitamente all'intero edificio è stato costruito su terreno acquistato dal venditore ██████████ da potere del dott. Picone Nicolò con atto in Notar Mario Berizia del 04/02/1965, registrato a Monreale il 10/02/1965 al n° 202".



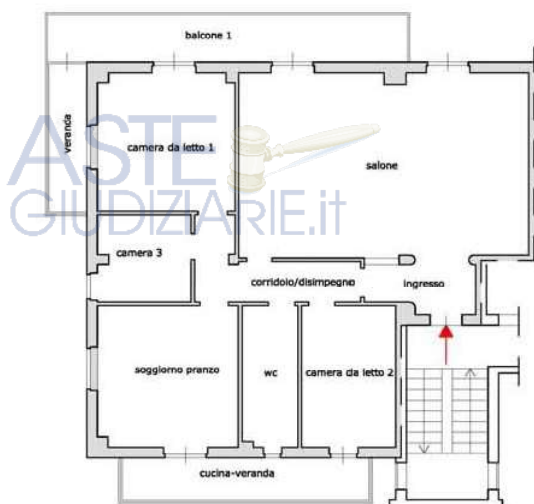
ALL. III – ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA 77 PARTICELLA 1110

**QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

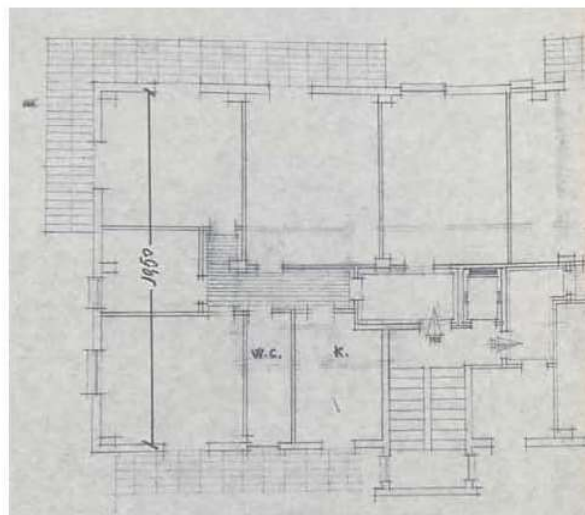
Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato nel **1968**. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (**ALLEGATO XII**) risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- **licenza edile n. 895 del 24/09/1965 (ALLEGATO XIII);**
- **licenza edile di variante n. 121 del 16/03/1968 (ALLEGATO XIV);**
- **rapporto di abitabilità del 22/07/1968 (ALLEGATO XV);**
- **dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 20474 del 20/12/1968 (ALLEGATO XVII);**
- **dichiarazione di abitabilità integrativa n. 6795 del 16/05/1969 riferita all'appartamento di 4° piano (ALLEGATO XVII);**
- **rapporto di rettifica per l'abitabilità/agibilità del 09/02/1970 (ALLEGATO XVIII);**
- **dichiarazione di agibilità n. 12348 del 17/09/1970 riferito ad un magazzino di piano terra (ALLEGATO XIX).**

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici del progetto di variante approvato, non vi è un'esatta rispondenza a causa di una diversa distribuzione interna dell'appartamento come si evince dal raffronto delle planimetrie **STATO ATTUALE (ALLEGATO IX) E PROGETTO DI VARIANTE AUTORIZZATO (ALLEGATO XX)**



ALLEGATO IX - STATO ATTUALE

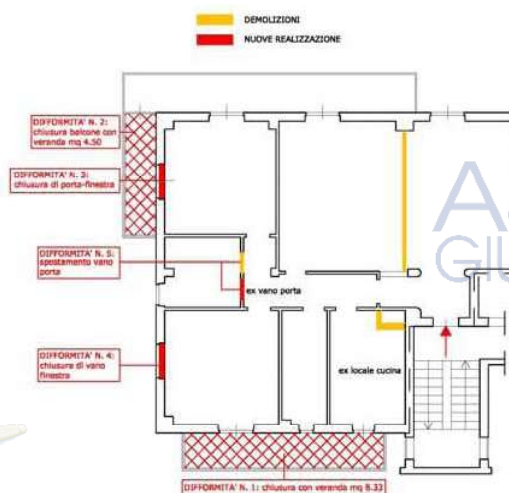


ALLEGATO XX - PROGETTO DI VARIANTE AUTORIZZATO

Nel dettaglio **si rilevano le seguenti difformità:**

1. chiusura con veranda di balcone adibito a cucina;
2. chiusura con veranda di una parte del balcone adibita a ripostiglio;
3. chiusura di porta finestra nella camera da letto 1;
4. chiusura di finestra (presente nel prospetto esterno) nel locale soggiorno-pranzo;
5. spostamento del vano porta della camera 3;
6. demolizioni di tramezzi interni.

**PLANIMETRIA STATO REALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DI VARIANTE AUTORIZZATO (ALLEGATO XI)**



Si evidenzia che tali difformità coincidono con quelle già esposte nel quesito n. 3 raffronto dello stato reale con la planimetria catastale. In merito a ciò si può affermare che i grafici allegati alle autorizzazione coincidono con quelli presenti all'U.T.E. di Palermo, non coincidono con lo stato dei luoghi.

#### QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE

L'unità abitativa in base all'atto di compravendita del 24/06/2003 risulta intestata ai signori [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni. Oggi i coniugi risultano divorziati con sentenza del 06/02/2019, come dichiarato dalla signora [REDACTED] (ALLEGATO I)

L'appartamento è abitato dalla signora [REDACTED] in virtù di assegnazione di casa familiare nascente da atto giudiziario [REDACTED] con il quale il Tribunale ha autorizzato ai coniugi di vivere separati e ha assegnato la casa familiare sita in Palermo via Sperone n. 2/E alla signora [REDACTED] presso cui avranno domicilio permanente i loro figli. Inoltre a seguito di comparsa di costituzione della signora [REDACTED] presentata in data 18/06/2019 (agli atti), con la quale si chiedeva l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile pignorato sino a quando sarà disposta la vendita. In data 16/07/2019 il Giudice dell'esecuzione "autorizza la debitrice ad abitare l'immobile fino all'esito eventualmente infruttuoso del primo tentativo di vendita".

#### QUESTITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Domande giudiziali No
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura No
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**

Dalla relazione notarile, risulta un provvedimento di assegnazione di casa familiare nascente da atto giudiziario del 09/03/2011 del Tribunale di Palermo, trascritto il 16/01/2012 ai nn. 2504/2129 a favore della signora [REDACTED] con il quale il Tribunale ha assegnato la casa familiare sita in Palermo via Sperone n. 2/E alla signora [REDACTED] presso cui avranno domicilio permanente i loro figli.

- Altri pesi o limitazioni d'uso No

- Provvedimenti di imposizioni vincoli storico-artistici
- Atti impositivi di servitù
- **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 3 anni**

Dalla documentazione pervenuta alla scrivente CTU dall'Amministratore pro tempore del Condominio di via Sperone n. 2/E, Rag. Di Cola Diego, si rileva *"l'emissione di decreto ingiuntivo n. 2503/17 R.G. n. 8186/2017 Giudice di Pace di Palermo a cui è seguito un pignoramento presso terzi e l'emissione dell'ordinanza di assegnazione della D.ssa Calderone, Tribunale di Palermo del 06/11/2018 R.G. n. 11/2018. Gli oneri condominiali insoluti alla data odierna, che risultano ancora a carico della proprietà, sono quelli maturati dal dicembre 2016 e che oggi ammontano, già sottratti piccoli acconti versati, ad € 3.132,00 come da riepilogo quote distinto anno per anno"* (ALLEGATO XXI).

Inoltre per questo immobile esiste un regolamento condominiale non oggetto di trascrizione (ALLEGATO XXII).

In ordine al quesito dell'ammontare delle spese condominiali annue fisse di gestione o manutenzione e i relativi millesimi corrispondenti per la proprietà, l'Amministratore riferisce che: *"le spese condominiali non sono fisse ma sono determinate a consuntivo mensile ovvero sulla base delle spese condominiali effettuate. L'importo relativo alla proprietà [REDACTED] si attesta su € 60,00 mensili oltre le quote acqua bimestrali stabilite sul consumo. I millesimi di proprietà riferiti all'immobile sono reperibili nella tabella millesimale che si allega"* (ALLEGATO XXIII).

In merito al quesito se sono state deliberate spese straordinarie per la riparazione di alcune parti dell'edificio o siano in corso o di prossima approvazione, l'Amministratore comunica *"che sono già stati deliberati l'esecuzione di lavori straordinari sulle parti condominiali di copertura; i lavori che sono stati eseguiti, ripartiti e quantificati pro quota nella loro prima fase. L'importo a carico della proprietà in questione per i suddetti eseguiti lavori è stato quantificato e riportato nel riepilogo delle quote arretrate..". "Non sono attualmente in previsione e/o deliberate altre spese straordinarie"*.

In merito alla richiesta se, associate all'appartamento in questione, risultano eventuali pertinenze, dotazioni condominiali, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, l'Amministratore comunica che: *"associato alla proprietà in questione vi è la comproprietà indivisa pro quota dell'immobile individuato come ex casa portiere"*.

#### **ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:**

##### **1. ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da mutuo del 24/06/2003 in Notar Clemente Diliberto, iscritta il 27/06/2003 ai nn. 26944/4416, per Euro 155.000,00 (sorte capitale Euro 77.570,00), a favore di BANCA DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, contro:

- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

L'ipoteca grava su unità immobiliare sita in Palermo, via Sperone n. 3/E, al piano quinto, sesta elevazione fuori terra, di fronte a sinistra salendo la scala B, interno 10, riportato in catasto al foglio 77, particella 1110, sub 33.

Come da relazione notarile si osserva che "dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo si evince che l'ipoteca nascente dal contratto di mutuo del 24/06/2003 in Notar Clemente Diliberto, sopra citato, è stata iscritta in data 27/06/2003, mentre l'atto di compravendita in Notar Clemente Diliberto, sopra citato è stato trascritto in data 02/07/2003".

## 2. PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare del 04/04/2017, Tribunale di Palermo, trascritto il giorno 19/05/2017 ai nn. 18557/14147, a favore di UNICREDIT S.P.A. – Roma, contro:

- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

Il pignoramento grava su unità immobiliare sita in Palermo, via Sperone n. 3/E, al piano quinto, sesta elevazione fuori terra, di fronte a sinistra salendo la scala B, interno 10, riportato in catasto al foglio 77, particella 1110, sub 33

Inoltre, come detto sopra, risulta un pignoramento presso terzi successivo a quello originante la presente procedura espropriativa iscritto al R. G. n. 11/2018 del 06/11/2018 con ordinanza di assegnazione della D.ssa Calderone del Tribunale di Palermo.

## 3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

### 3.1. Indicazione del costo della regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 7/2003:

- |   |   |        |
|---|---|--------|
| • Regolarizzazione veranda mq (8,33+4,19) x 25 €/mq =                     | € | 313,00 |
| • Per CILA tardiva Diritti fissi  | € | 100,00 |
| • <u>Competenze professionali compresa (Cassa di previdenza e I.V.A.)</u> | € | 600,00 |

**3.1 SOMMANO € 1.013,00**

### 3.2. Indicazione del costo della regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016:

- |  |   |          |
|--|---|----------|
| • Per CILA tardiva diritti fissi                                 | € | 100,00   |
| • Sanzione pecuniaria  | € | 1.000,00 |
| • <u>Competenze professionali (Cassa di previdenza e I.V.A.)</u> | € | 1.600,00 |

### 3.2 SOMMANO

€ 2.700,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

#### 4. DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE (vedasi quesito n. 3)

##### 4.1. Variazione catastale con DOCFA

- Tributi catastale € 50,00
- Competenze per variazione catastale (Cassa di previdenza e I.V.A.) € 600,00

### 4.1 SOMMANO

€ 650,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

#### 5. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 Redazione A.P.E. € 300,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

#### QUESITO N. 9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non ricade in suolo demaniale

#### QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Per il bene oggetto di pignoramento non esistono pesi od oneri di altro tipo.

#### QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

La proprietà [REDAZIONE] dalle tabelle millesimali (**ALLEGATO XXIII**) risulta in possesso:

- per la tabella A (ripartizione delle spese comuni in ragione della quota di proprietà) di 25,80 millesimi;
- per la tabella B (ripartizione spese ordinarie per ciascuna scala) di 34,18 millesimi;
- per la tabella D (ripartizione della prima metà di spese per la scala e ascensore della scala B) di 80,56 millesimi;
- per la tabella D' (ripartizione della seconda metà di spese per la scala e ascensore della scala B in ragione all'uso potenziale di ciascuno) di 89,29 millesimi.

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione e manutenzione ammontano a circa € 720,00, pari a € 60,00 mensili oltre la quota acqua bimestrale stabilite sul consumo.

- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute € 0,00
- Spese ordinarie e straordinarie scadute non pagate negli ultimi tre anni ammontano:

Per l' Anno 2017

- per spese condominiali a consuntivo € 667,00
- per Amap € 297,00

	sommano	€ 964,00	
Per l' Anno 2018			
▪ per spese condominiali a consuntivo		€ 1.048,00	
▪ per Amap		€ € 430,00	
	sommano	€ 1.478,00	
Per l' Anno 2019			
▪ per spese condominiali a consuntivo		€ 537,00	
▪ per Amap		€ 153,00	
	sommano	€ 690,00	

Complessivamente le spese condominiali dovute al 14/11/2019 ammontano a € 3.132,00 come da tabella fornita dall'Amministratore (ALLEGATO XXI)

**QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

**LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO**

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il **metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA)**, quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il *Market Comparison Approach* è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che

permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

### IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione degli ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (*subject*) e gli immobili simili di prezzo noto (*comparables*), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da *n* equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in *n+1* incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili *comparables* generici, di indici *j* e *k*, la differenza tra i relativi prezzi *P<sub>j</sub>* e *P<sub>k</sub>* è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT<sub>j*k*</sub> delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$$V_{jk} = P_j - P_k = ( CRT_{j1} - CRT_{k1} ) \cdot p_1 + ( CRT_{j2} - CRT_{k2} ) \cdot p_2 + \dots + ( CRT_{jn} - CRT_{kn} ) \cdot p_n$$

in cui *p<sub>i</sub>* sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per *i* = 1, ..., *n*).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mj} - CTR_{0j}) \cdot P_j \end{cases}$$

- dove:
- P<sub>j</sub>* è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare *j*-esima, con *J* = 1, 2, ..., *mm* espresso in euro (€);
  - V* è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);
  - CRT<sub>*j*,*i*</sub>,, rappresenta la caratteristica *i*-esima, con *i* = 1, 2, ..., *n*, della generica compravendita *j*-esima;



$p_i$  è il prezzo marginale della caratteristica  $i$ -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \times P$$

dove:

$p$  è il vettore di stima costituito da  $n + 1$  elementi (valore e prezzi marginali);

$P$  è il vettore dei prezzi noti;

$D$  è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ( $\det D \neq 0$  e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore  $V$  ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ( $m < n + 1$ ) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata:  $p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$ ;
3. Il sistema è sovradeterminato ( $m \geq n + 1$ ) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati:  $p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$ .

L'immobile oggetto di stima, particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd) *subject*), riferita al 1° (primo) semestre 2019. L'unità immobiliare, dal sopralluogo generale, presenta le seguenti caratteristiche:

- **piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Sperone n. 2/E, scala B, piano quinto, salendo le scale di fronte, interno 10, censito al N.C.E.U. al Fg. 77, particella n. 1110, subalterno 33, categoria A/3. La zona è dotata di buoni collegamenti con il resto della città e con la tipologia edilizia prevalente residenziale [A/3], avente caratteristiche civili medie. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 137,34; non possiede riscaldamento ma vi è la predisposizione fino al piano dell'impianto a metano, attualmente non allacciato ed ha uno stato manutentivo normale. È composta da un ingresso, un ampio salone, un soggiorno-pranzo, due stanze, un corridoio-disimpegno, un wc-bagno, un ripostiglio adibito a cameretta e n. due balconi di cui uno chiuso con veranda e adibito a cucina e uno in parte chiuso e adibito a ripostiglio (entrambe le verande sono da sanare).**



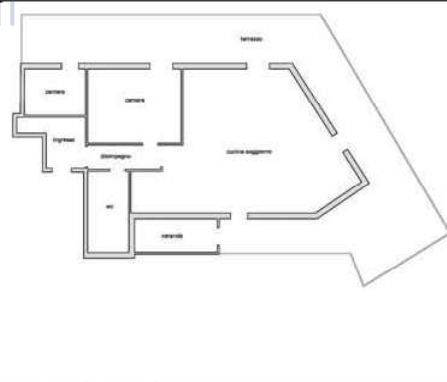
Dalla planimetria catastale dell'unità, è possibile ricavare, quindi, sia i dati di consistenza che l'orientamento prevalente. Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate ([http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/)), si risale alle

caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: Periferica/STAZIONE BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO, codice di zona: D8 del Comune di Palermo, riferiti al 1° semestre del 2019, per abitazioni civili, fornisce valori unitari (a mq) compresi **tra i 750,00 ed i 1.100,00 Euro (ALLEGATO XXIV e XXV).**

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd *comparables*), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (*subject*), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (*comparables*) sono:

- a) Offerte di Agenzie immobiliari:
- Affiliato Bellitteri Immobiliare via A. Cirrincione, 43 – PA – Rif. 486/18 /comparable - C1
  - Affiliato TECNOCASA: Studio DEI MILLE s.a.s. VIA Portella delle Ginestre, 29 – PA Rif. 40177615 del 23/08/2019/comparable - C2
  - Affiliato TECNOCASA: Studio DEI MILLE s.a.s. VIA Portella delle Ginestre, 29 – PA Rif. 40210485/comparable - C3

		
<b>Pianta Piano 3°</b>	<b>Pianta Piano 8°</b>	<b>Pianta Piano 7°</b>
<b>Comparable C1</b>	<b>Comparable C2</b>	<b>Comparable C3</b>

<b>Pianta Piano 5°</b>	
<b>Subject</b>	<b>Subject</b>

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	4	4	5	6
Superficie commerciale (m2)	125	108	148	137
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento	Assente	Assente	Autonomo	Assente
Condizioni	da ristrutturare	normali	ottime	normali
Anno di costruzione	1970	1982	1970	1968
Piano	3°	8°	7°	5°
Totale piani	7	8	7	8
Ascensore	presente	presente	presente	presente
Balconi	si	si	si	si
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Libero
Prezzo (€)	129.000	100.000	170.000	?

	<p><b>agenzia entrate</b> Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</p> <p>Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1</p> <p>Provincia: PALERMO Comune: PALERMO Fascia/zona: Periferica/STAZIONE BRANCACCIO-TORRELLUNGA-GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO Codice di zona: D8 Microzona catastale n.: 9 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>NORMALE</td> <td>750</td> <td>1100</td> <td>L</td> <td>2,5</td> <td>3,6</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>NORMALE</td> <td>650</td> <td>850</td> <td>L</td> <td>2,3</td> <td>2,8</td> <td>L</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,3	2,8	L
Tipologia	Stato conservativo			Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)																			
		Min	Max	Min	Max																								
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L																						
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,3	2,8	L																						

Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (*comparables* C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C <sub>1</sub>	Comparable C <sub>2</sub>	Comparable C <sub>3</sub>	Subject	
Zona OMI		E <sub>6</sub>	E <sub>6</sub>	E <sub>6</sub>	E <sub>6</sub>	
Semestre Omi		1° Sem. 2019	1° Sem. 2019	1° Sem. 2019	(Epoca di stima) 1° Sem. 2019	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	925	925	925		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile	920	920	920		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI \text{ epoca di stima}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,005	1,005	1,005		
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	925	925	925	750	1100
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	922,5	922,5	922,5	Prezzo min adm   750 - 400	
	Coefficiente di zona $K_{zi} = V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,003	1,003	1,003		
Prezzo rilevato all'epoca della stima P <sub>cd</sub> [€]		129.000,00	100.000,00	170.000,00	prezzo max adm	1100 + 400
Consistenza ragguagliata S [m <sup>2</sup> ]		125	108	148	Costo unitario €/m	400
Prezzo unitario pci = P <sub>cd</sub> /S <sub>cd</sub> [€/m <sup>2</sup> ]		1032	926	1149	Costo unitario €/m	400
Prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>cd</sub> = 0,50x(V <sub>OMImin</sub> x k <sub>ei</sub> + pci x k <sub>zi</sub> ) [€/m <sup>2</sup> ]		981	928	1040		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nella *range* di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del *subject* all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (E6) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 750,00 ed un valore massimo di € 1.100,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

$$\text{Valore minimo} = \text{€ } 750,00/\text{m}^2 \quad \text{Valore massimo} = \text{€ } 1.100,00/\text{m}^2$$

Risulta, quindi, che dei tre *comparables*, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (*comparables*). Il sistema di stima è formato da una matrice,

costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati ad 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.



Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Suburbana (E)	0,85				
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70				
3	0,60				
4 e O.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70	0,80	0,70	0,70
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>0,35</b>	<b>0,40</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>
Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50			1,50	
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00	1,00		1,00
Da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85				
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)					
Bagni ed Complementi					
Bagni: 1,0 - (N° locali - N° bagni) x 0,1		0,10	0,10	0,10	0,10
Balconi: SI = 1,10; NO = 0,90		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,05	1,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	assente	assente	1,05	assente
Centralizzato	1,00				
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,19</b>	<b>0,12</b>
Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m <sup>2</sup>	1,20				
Compresa fra 70 m <sup>2</sup> e 100 m <sup>2</sup>	1,10		1,10		
Maggiore di 110 m <sup>2</sup>	1,00	1,00		1,00	1,00
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>1,30</b>	<b>1,43</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>
<b>TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>0,14</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>0,05</b>

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle **estrinseche ambientali (C.E.A.)** e quelle **intrinseche posizionali (C.I.P.)**: degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,90	0,14
Comparable C2	0,90	0,07
Comparable C3	0,90	0,09
Subject	0,90	0,05

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m <sup>2</sup> ]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	-0,08	852
Comparable C2	1	0,00	-0,01	845
Comparable C3	1	0,00	-0,03	954
	0,15111	1	0,15111	885,20
	0,17215	1	0,17215	
	0,1224	1	0,1224	
	mq	€/mq	totale €/mq	
	137,34	885,20	121.573,37	

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare il **valore unitario pari a € 885,20/mq.**

Nota, pertanto, l'incognita V1 = € 885,20/mq, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: **€ 885,20/mq x 137,34 m<sup>2</sup> = € 121.573,37; in C.T. € 121.573,00 (centoventunomilacinquescentosettantatre/00).**

A tale importo devono essere detratti i seguenti costi:

3.1	Regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 7/2003	€	718,25
3.2	Regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. a) della L.R. n.	€	2.700,00
4.1	Variazione catastale (DOCFA)	€	650,00
5.1	A.P.E.	€	300,00
	Oneri condominiali insoluti	€	3.132,00
		€	<b>7.500,25</b>
Pertanto:			
	€ 121.573,00 - €	7.500,25 =	€ 114.072,75
		in c.t.	<b>€ 114.000,00</b>
(diconsi Euro centoquattordicimila/00)			

#### PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Al prezzo a base d'asta di € 114.000,00 (centoquattordicimila/00) è stato applicato una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto:

**114.000,00-15% = 114.000,00 - 17.100,00 = € 96.900,00 (Euro novantaseimilanovecento/00).**

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione composta da n. 32 pagine e da n. 30 allegati che ne costituiscono parte integrante, ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 18 novembre 2019+

Firmato

Il CTU

Arch. Alessia Falzone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Elenco allegati:**

- I. Verbale di inizio operazioni peritali
- II. foto satellitare
- III. estratto di mappa catastale
- IV. sovrapposizione estratto di mappa e foto satellitare
- V. planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica
- VI. planimetria con rilievo quotato dello stato attuale
- VII. visura catastale attuale
- VIII. visura catastale storica
- IX. rilievo stato attuale
- X. planimetria catastale
- XI. planimetria stato reale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- XII. richiesta visione e copia atti Comune di Palermo
- XIII. licenza edilizia n. 895 del 24.09.1965
- XIV. licenza edilizia in variante n. 121 del 16.03.1968
- XV. rapporto tecnico per l'abitabilità del 22.07.1968
- XVI. dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 20474 del 20.12.1968
- XVII. dichiarazione di abitabilità integrativa n. 6795 del 16.05.1969
- XXVIII. rapporto di rettifica per l'abitabilità/agibilità del 09.02.1970
- XIX. dichiarazione di agibilità n. 12348 del 17.09.1970
- XX. elaborato grafico del progetto di variante approvato
- XXI. Certificazione dell'Amministratore Rag. Di Cola Diego
- XXII. Regolamento condominiale
- XXIII. Stralcio delle tabelle millesimali
- XXIV. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2019 – 1° semestre
- XXV. Stralcio della zona estratto da *google maps*
- XXVI. Ricevuta di invio Raccomandata A/R alla Sig.ra [REDACTED]
- XXVII. Ricevuta di invio Raccomandata A/R alla Sig. [REDACTED]
- XXVIII. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU e dei relativi allegati a mezzo pec all'Avv. Francesco Pepe, difensore della Signora [REDACTED]
- XXIX. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU e dei relativi allegati a mezzo pec al creditore procedente rappresentato dall'Avv. Carlo Bavetta
- XXX. Ricevuta di avvenuta consegna della perizie e dei relativi allegati a mezzo pec al custode giudiziario Avv. Vittorio Viviani.