

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. n. 438/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA LOTTO UNICO

(completa dei dati sensibili)

Appartamento sito a Palermo, in Via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7°, int.14, scala B
(censito al Fg.72 p.lla 493 sub 33 (Cat.A/3))

LOTTO UNICO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Fulvio Sinagra)

CONTRO

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Pietro Lupo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPERTO STIMATORE

Arch. Stefania Martino

Via Houel n.10 - 90138 Palermo

arch.stefaniamartino@gmail.com

stefania.martino@archivorldnec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 09/01/2023 il G.Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera (in data 09/01/2023 sostituita da Dott.ssa Grazia Giuffrida) nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino **esperto stimatore** nell'esecuzione immobiliare **n. 438/2021** promossa da [REDACTED] (oggi [REDACTED]), conferendo l'incarico meglio specificato nel *DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.*, fissando, per la comparizione delle parti, udienza di rinvio il **12.07.2023** ore 11,00.

Il bene oggetto della procedura esecutiva N.438/2021 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 22.10.2021, trascritto il 22.11.2021 ai nn. 53957/42093 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]: *"Diritto di proprietà (quota 1/1), di [REDACTED] del seguente bene immobile: appartamento sito nel comune di Palermo, via dell'Orsa Maggiore n.72, ubicato al piano settimo, di fronte a sinistra, con accesso dalla scala a destra entrando nell'androne dell'edificio denominato corpo "A", composto da sei vani e mezzo catastali; confinante con detta via dell'Orsa Maggiore, con vano scala e atrio interno; censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 72, particella 493, sub 33**; via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7, interno 14, scala B, z.c.2, cat.A/3, cl.5, cons.6,5 vani, R.C. € 315,56".*

Si precisa che [REDACTED] (cessionaria) è succeduta ad [REDACTED] (cedente), e che, in tale veste, si è costituita nella P.E.I. con atto ex art. 111 c.p.c. depositato in data 23/01/2023; in data 22/05/2023 è stato depositato **Intervento da parte di [REDACTED] rappresentata da [REDACTED]**, per un credito di € 115.737,078.

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 09.01.2023. A seguito del pagamento dell'acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 06.03.2023, il Modulo di Controllo Preliminare compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Pietro Lupo, nel quale veniva rilevata la completezza della Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 22 marzo 2023, ore 9,30, provvedendo ad avvisare l'esecutato tramite raccomandata a/r e il creditore procedente a mezzo pec.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziario e del [REDACTED], veniva effettuato il

rilievo dell'immobile e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dall'esecutato e messo a verbale, il seguente indirizzo email, per la trasmissione della relazione peritale e precisamente: *antonino88_7@libero.it*. In sede di sopralluogo è stato riferito dal proprietario il nominativo dell'Amministratore di Condominio, tale [REDACTED]. E' stato inoltre richiesta copia del titolo di proprietà, che il [REDACTED] si è riservato di trasmettere in copia. Segue il verbale di sopralluogo. (cfr. **all.1**).

Il deposito della presente relazione è stato comunicato all'esecutato all'indirizzo di posta elettronica messo a verbale, al creditore procedente e intervenuto e al Custode Giudiziaro a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (cfr. **all.2**).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al verbale);*
3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano sul suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati, per la sola quota;*

Appartamento sito a Palermo, in Via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7°, int.14, scala B

(censito al Fg.72 p.lla 493 sub 33 – Cat.A/3)

LOTTO UNICO

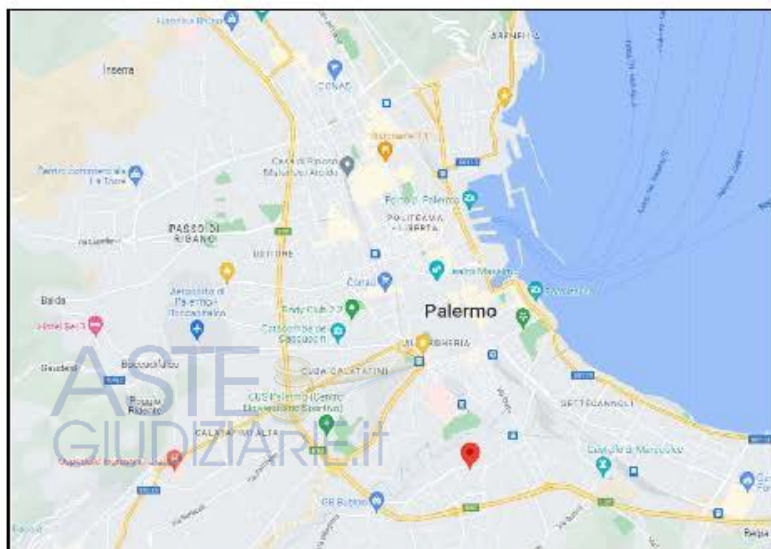
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali: Quota di 1/1 di piena proprietà: appartenente a [REDACTED];

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto (compravendita) trascritto in suo favore.

Bene oggetto di pignoramento: Appartamento sito a Palermo, in Via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7°, di fronte a sinistra, con accesso dalla scala a destra entrando nell'androne dell'edificio denominato corpo "A", composto da sei vani e mezzo catastali; confinante con detta via dell'Orsa Maggiore, con vano scala e atrio interno; censito al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 72 p.lla 493, sub 33, Cat.A/3, classe 5, vani 6,5, R.C. Euro 315,56; Non si rilevano "difformità formali"

tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto satellitare - Mappa catastale sovrapposta a immagine satellitare

L'immobile è sito in Palermo, al civico 72 di Via dell'Orsa Maggiore, come indicato nell'atto di pignoramento e nei dati catastali. L'edificio è censito alla p.lla 493.

Descrizione della zona: La via Dell'Orsa Maggiore costituisce il proseguimento della Via dell'Orsa Minore. In particolare vi si accede dalla via Oreto, superata la via Buonriposo, si gira a dx per via dell'Orsa Minore, il cui proseguimento prende il nome di Via dell'Orsa Maggiore. Vi si può accedere anche dalla Via Regione Siciliana in direzione Messina-Catania, girando a sx per il ponte di Bonagia e poi a sx per Via S.Filippo. Ci troviamo in zona Oreto-Guadagna, nelle immediate vicinanze del Viale

della Regione Siciliana, in un quartiere dove è possibile trovare ogni tipologia di servizi commerciali. Troviamo nelle vicinanze anche fermata del bus e del tram, scuole dell'infanzia, medie e superiori e vari servizi di quartiere (cfr. *all.3*).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio ubicato in Via dell'Orsa Maggiore, costituito da due corpi di fabbrica A e B, composti da p. terra e sette piani elevati, ricadenti nel piano di Lottizzazione [REDACTED]. L'immobile in particolare fa parte dell'*edificio A*, composto da n.2 corpi scala (A e B), e censito alla p.lla 493, per un totale di n.28 appartamenti. L'ingresso avviene dal civico 72, attraverso un portone in ferro e vetro, che dà accesso all'androne (privo del servizio di portierato) e poi a sx e a dx ai due vani scala. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana. I prospetti sono intonacati con infissi esterni in alluminio dotati di serrande. I balconi sono realizzati con parapetti realizzati con ringhiera in ferro. Il fabbricato è dotato di approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale e usufruisce dell'allacciamento alla fognatura dinamica comunale ed alla rete elettrica. Lo stato d'uso dell'edificio è complessivamente discreto.



Via dell'Orsa Maggiore n.72



Prospetto principale





Prospetto laterale



Retrospetto



Portone di ingresso



Androne

FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA

Il lotto Unico è composto dalla quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento sito a Palermo, Via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7°, scala B int.14; censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 72 p.lla 493 sub 33 (Cat.A/3); proprietà (1/1 P.P.) [redacted], nato [redacted].

CONFINE: A nord con via dell'Orsa Maggiore, a ovest e sud con area condominiale, a est con vano scala e con appartamento confinante censito con il sub 34, int. 15, con accesso dalla stessa scala B.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento: Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 72 particella 493, sub 33, Z.C. 2, Cat. A/3, classe 5, Cons. 6,5 vani, sup. catast. 120 mq (escluse aree scoperte 113 mq), Rendita € 315,56, Via dell'Orsa Maggiore n.72, scala B, interno 14, piano 7, intestato a [redacted] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni). (cfr. art. 4 – Documentazione catastale).

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto.

L'appartamento è sito al piano settimo della scala B, entrando dall'androne a dx, int.14.

Si compone di un ingresso, due camere, un salone doppio, una cucina abitabile collegata ad una veranda prospiciente sul retro, un servizio igienico con vasca, un ripostiglio e un balcone lungo su via dell'Orsa Maggiore. (cfr. art. 5 – planimetria di rilievo)

In particolare, sul prospetto principale (su via dell'Orsa Maggiore) si affacciano, la prima camera con finestra, di fronte l'ingresso, ed il salone doppio con due porte finestre che hanno accesso al balcone

lungo. La seconda camera, il w.c. e la cucina abitabile invece, prospettano sulla veranda, realizzata sul retro dell'edificio. Il ripostiglio/cameretta infondo al corridoio è munito di finestra sul prospetto laterale dell'edificio.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- Eliminazione del tramezzo tra i due vani prospicienti sul balcone lato via dell'Orsa Maggiore, realizzando unico vano salone doppio;
- Ampliamento della cucina, eliminando il secondo servizio igienico, realizzando una cucina abitabile;
- Chiusura a veranda del balcone lungo sul retro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento, il cui fabbricato è stato realizzato tra il 1968 e il 1971, si presenta in discrete condizioni, a parte delle lesioni presenti nella parte alta delle pareti del salone (lato prospetto laterale) che sembrano interessare soltanto l'intonaco. L'appartamento, nell'ambito dell'indagine di mercato finalizzata all'estrapolazione del valore commerciale è classificabile come "ABITABILE". La planimetria catastale non risulta aggiornata, rispetto allo stato di fatto dell'immobile, (cfr. planimetria catastale e planimetria di rilievo - **all.4-5**).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Alluminio (tipologia a battente) con vetro camera e serrande esterne. Gli infissi sul balcone lato via dell'Orsa Maggiore, sono inoltre dotati di grate in ferro di sicurezza.

Infissi interni: porte in legno con specchiature in vetro; porta di ingresso in legno (blindata);

Pavimentazione: Scaglie di marmo in tutto l'appartamento; *Servizi:* Cucina: pavimentazione e rivestimento in ceramica (fino al soffitto); servizio igienico con vasca, pavimentazione e rivestimento in gres - sanitari e rubinetteria di discreta categoria, in buono stato di conservazione;

Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone".

Impianti:

Idrico-fognario: Impianto idrico sottotraccia con sistema a collettore; Approvvigionamento idrico e allontanamento delle acque reflue garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali.

Termico: L'erogazione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico, collocato nella veranda. Non è presente impianto di riscaldamento

Elettrico: tipologia sottotraccia, adeguato alla normativa vigente – non è stata fornita certificazione di conformità. L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica (cfr. titolo di provenienza all.7).



Porta di ingresso



ingresso





Ingresso/corridoio



camera 2



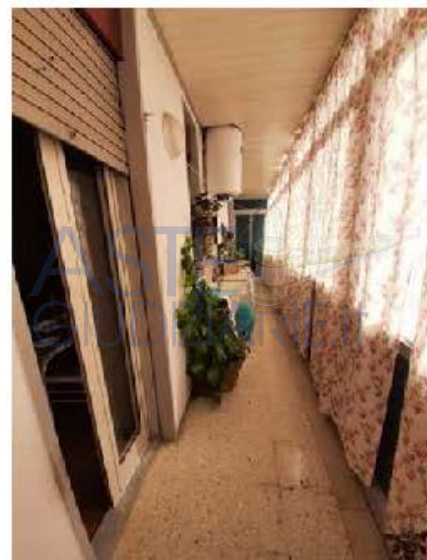
Servizio igienico con vasca



Cucina abitabile



Cucina abitabile



Veranda





Veranda cucina vista dall'esterno



Vista dal retroprospetto



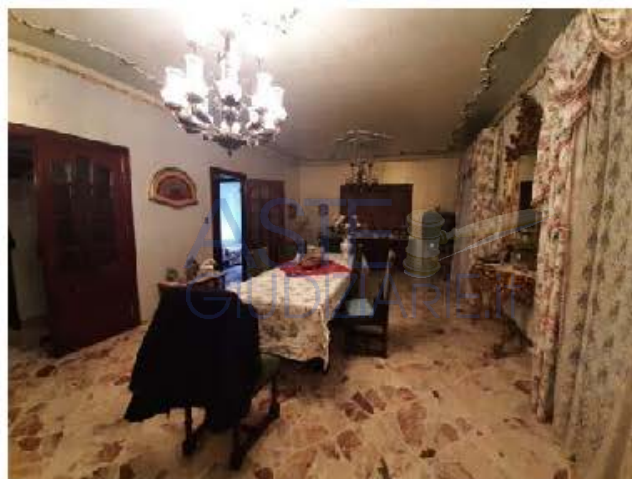
Ripostiglio



corridoio/disimpegno



Salone doppio





Balcone lungo su via dell'Orsa Maggiore



CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tale superficie verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso	6,50		2,90
Camera 1	14,80	nord	2,90
Salone doppio	33,70	nord	2,90
Corridoio/disimp.	7,00		2,90
ripostiglio	4,20	ovest	2,90
Cucina abitabile	12,60	sud	2,90
Servizio igienico	6,40	sud	2,90
Camera 2	15,70	sud	2,90
TOTALE	100,90		

Superficie netta Totale : mq 101 -H utile 2,90

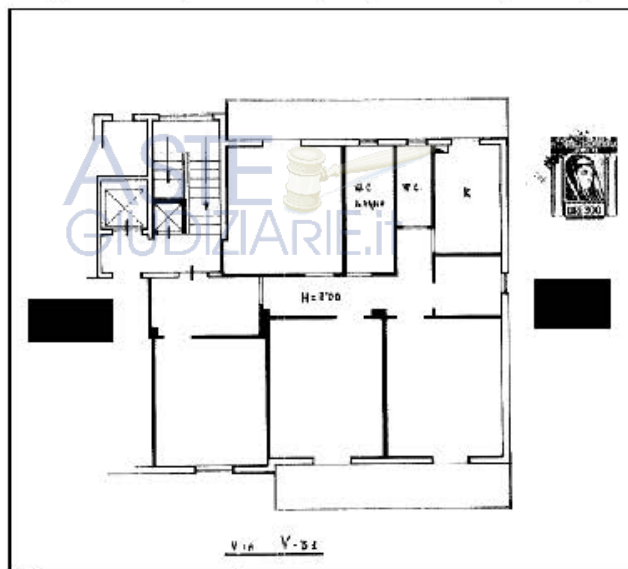
Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balcone e veranda) ed essa va ragguagliata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda è pari a mq 117,00. La superficie non residenziale è data dal balcone esteso mq 10,60 e dalla veranda, estesa ma 11,30. La percentuale di ragguaglio per il balcone è del 30%, per la veranda del 50%.

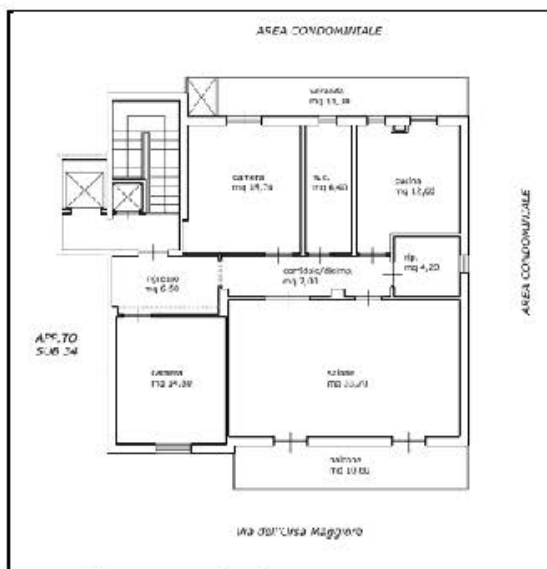
	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	117,00	1	117,00
Veranda/cucina	11,30	0,500	5,65
balcone	10,60	0,30	3,18
TOTALE			125,83

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata =

Mq $117,00 + (0,50 \times 11,30) + (0,30 \times 10,60) = \text{mq } 126 \text{ in c.t.}$



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Appartamento: Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 72 particella 493, sub 33, Z.C. 2, Cat. A/3, classe 5, Cons. 6,5 vani, sup. catast. 120 mq (escluse aree scoperte 113 mq), Rendita € 315,56, Via dell'Orsa Maggiore n.72, scala B, interno 14, piano 7, intestato [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni). (cfr. **all. 4** – Documentazione catastale).

Si rilevano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto dell'immobile, limitatamente alla distribuzione interna, e alla mancata rappresentazione della veranda esistente.

(cfr. planimetria catastale e planimetria di rilievo - **all.4-5**).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito a Palermo, Via dell'Orsa Maggiore n.72, piano 7°, scala B int.14; composto da un ingresso, due camere, un salone doppio, una cucina abitabile collegata ad una veranda prospiciente sul retro, un servizio igienico con vasca, un ripostiglio e un balcone lungo su via dell'Orsa Maggiore; confinante a nord con via dell'Orsa Maggiore, a ovest e sud con area condominiale, a est con vano scala e con appartamento confinante censito con il sub 34, int. 15, con accesso dalla stessa scala B.

L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 72 particella 493, sub 33, Z.C. 2, Cat. A/3, classe 5, Cons. 6,5 vani, sup. catast. 120 mq (escluse aree scoperte 113 mq), Rendita € 315,56, Via dell'Orsa Maggiore n.72, scala B, interno 14, piano 7, intestato [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni). L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di

vista urbanistico essendo stato realizzato giuste Licenze edilizie n.314 del 04.05.1968, n.533 del 31.05.1971 e n.739 del 07.08.1971. L'appartamento risulta dotato di certificato di abitabilità prot. n.12650 del 19.10.1971. Sono state inoltre effettuate, in epoca successiva, lievi modifiche della distribuzione interna senza avere presentato alcuna comunicazione all'organo competente. Sono stati pertanto conteggiati gli oneri per la regolarizzazione edilizia (CILIA tardiva € 2.000,00 + regolarizzazione veranda art.20 L.4/2003 € 1.000), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00), e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE: € 135.100,00

PREZZO BASE ASTA (detratto il 5% per assenza della garanzia per vizi): € 128.000,00 in c.t.

QUESTITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile appartiene a [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) per ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/10/2013 Rep. 45581 Racc. 13472 in Not. Anna Ruffino, trascritto a Palermo il 21/11/2013 ai nn.52357/39402, da potere di [REDACTED], nata il [REDACTED]. Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è la nonna dell'esecutato e con lui convivente. Nell'atto si riporta che l'immobile appartiene al patrimonio personale della parte venditrice e le parti dichiarano che tra loro intercorre vincolo di parentela in linea diretta. (cfr. art.7)

Alla sig.ra [REDACTED], a sua volta la quota dell'intero in piena proprietà di detto immobile era pervenuto, giusta atto di compravendita del 28.07.1972 Rep.n.22100, in notar Paolo Bernardo Puccio da Corleone, trascritto il 31.07.1972 ai nn. 27943/22260, da potere del signor [REDACTED].

Si precisa che dall'aggiornamento delle visure sull'immobile risultano n.2 Note di Trascrizione di Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] che nel compendio ereditario includono l'immobile oggetto di pignoramento in piena proprietà.

In particolare: Trascrizione della Successione del 02/04/2009 nn. 30467/21933 (atto 18/06/2002 Rep.35/98) e Trascrizione della Successione dell'01/12/2022 nn.57895/46162 (atto 12/10/2021 Rep.508/9990), a seguito della morte del di tale [REDACTED]

Dal Certificato di matrimonio si evince che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]. Nell'atto di provenienza (Compravendita del 2013) a favore [REDACTED] (1988) si riporta nella provenienza che la [REDACTED] (parte venditrice di stato libero) "dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria per atto di compravendita del 28.07.1972 Rep.n.22100, in notar Paolo Bernardo Puccio da Corleone, trascritto il 31.07.1972 ai nn. 27943/22260" (antecedente alla legge 19/05/75 n. 151 – Comunione dei beni).

Si precisa che nella Certificazione notarile agli atti del Not. Antonio Trotta depositata in data 19/01/2022 non vi è traccia della Trascrizione del 02/04/2009 nn. 30467/21933.

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

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica A e B, composti da p. terra e sette piani elevati, ricadenti nel piano di Lottizzazione Semilia Giuseppe, realizzato giuste **Licenze edilizie n.314 del 04.05.1968, n.533 del 31.05.1971 e n.739 del 07.08.1971**. Il complesso risulta dotato di **certificato di abitabilità prot. n.12650 del 19.10.1971**. (cfr. **all.3**).

La planimetria catastale (data di presentazione 09/05/1970) risulta conforme alla planimetria di progetto (cfr. **all.3**). Lo stato attuale dell'immobile risulta leggermente difforme, rispetto alla planimetria catastale, poiché sono state effettuate alcune modifiche nella distribuzione interna dell'immobile senza alcuna previa Comunicazione.

Le variazioni riscontrate sono le seguenti:

- Eliminazione del tramezzo tra i due vani prospicienti sul balcone lato via dell'Orsa Maggiore, realizzando unico vano salone doppio;
- Ampliamento della cucina, eliminando il secondo servizio igienico, realizzando una cucina abitabile;
- Chiusura a veranda del balcone lungo sul retro.

Le variazioni consistenti in modifiche della distribuzione interna, realizzate in fase di ristrutturazione dell'immobile, sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una **CILA tardiva (opere già eseguite)** ai sensi dell'art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016, da presentare, attraverso l'ausilio di un tecnico registrato al Portale Super@edi del Comune di Palermo, ai sensi della L.R.16/2016 (CILA tardiva - opere già eseguite) con la trasmissione di relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici, oltre al pagamento della sanzione prevista di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Si ipotizzano pertanto oneri per la presentazione della pratica CILA pari a € 2.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria). La chiusura a veranda del balcone cucina, è regolarizzabile attraverso la presentazione di una pratica di art.20 L.4/2003 (opere eseguite), trattandosi di chiusura di balcone coperto, con struttura precaria (infisso in alluminio), per cui è prevista l'oblazione di € 25,00/mq (mq 11,30*€25,00 = € 282,50) + Diritti di istruttoria per € 150,00; per cui si ipotizzano oneri per la presentazione della pratica art.20 L.4/2003 pari a € 1.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico). Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (CILA tardiva € 2.000,00 + regolarizzazione veranda art.20 L.4/2003 € 1.000,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

TOTALE ONERI € 3.500,00

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

L'immobile pignorato è occupato dal sig. [REDACTED] che lo abita con la sua famiglia e con la nonna sig.ra [REDACTED].

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti, depositata il giorno 19/01/2022 dal Not. Antonio Trotta, e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile (cfr. **all.11**), non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione; o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 21/11/2013 ai nn.52358/4173, in favore di [REDACTED], per un montante di € 233.645,50, a garanzia di un mutuo del 28.10.2013 rep. n° 45582/13473, in Not. Anna Ruffino da Palermo, con capitale di € 116.822,75;
- Trascrizione di atto di pignoramento del 22/11/2021 ai nn. 53957/42093 a favore di [REDACTED], dipendente da atto di Pignoramento notificato il 22/10/2021 Rep.1073.

Si riportano di seguito gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale che sono stati detratti dal valore commerciale dell'immobile (vedi quesito n.6):

- Oneri per presentazione cila tardiva per regolarizzare distribuzione interna € 2.000,00
- Oneri per regolarizzazione verande € 1.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale € 500,00

TOTALE ONERI DA DETRARRE DAL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE € 3.500,00

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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene è di piena proprietà.

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

A seguito di richiesta inviata all'Amministratore pro-Tempore del Condominio di Via dell'Orsa Maggiore n.72 [REDACTED] a mezzo Pec del 20.04.2023, lo stesso ha risposto a mezzo pec del 07.06.2023, rappresentandomi quanto segue:

- Il condominio viene gestito a consuntivo mensile e l'importo annuo medio delle spese ordinarie è di circa € 1.000,00;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Non vi sono quote condominiali non pagate negli ultimi due anni, come da estratto conto

allegato;

- Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato. (cfr. **all. 9**).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c.. Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per arrivare al più “probabile” valore di mercato dell’unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull’indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona.

Per l’indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato. L’analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l’esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Secondo le Linee guida ABI (Associazione bancaria italiana) per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione

svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS2, NOTA 6.11) e il codice di Tecnoborsa (IV edizione, cap. 4.2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciali, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore medio (*cfr. all.10 – INDAGINE DI MERCATO*).

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *secondo semestre dell'anno 2022*, per il Comune di Palermo, zona periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco fornisce per la tipologia *"Abitazioni di tipo civile"*, con stato conservativo normale, valori di mercato compresi fra un minimo di € 900/mq ed un massimo di € 1.300/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la delimitazione Zona Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco, per la tipologia *"Abitazioni in stabili di fascia media"*, valore di mercato da un minimo di € 815/mq ad un max di € 1.172/mq, e valore medio € 994/mq.

Dall'esame dei **COMPARABILI** (*cfr. all.10*), si ricava un valore di mercato per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo *"ABITABILE"*, un valore medio di € 1.150/mq.

Tutti i comparabili esaminati sono tutti in stato di conservazione buono o ristrutturato.

L'immobile esaminato si presenta in discreta condizione di manutenzione, ma essendo privo di impianto di riscaldamento si applica un **coefficiente correttivo del -5%**.

PREZZO UNITARIO VALORE DI MERCATO € 1.100,00 (€ 1.150-5% coefficiente di demerito)

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 126,00

VALORE COMMERCIALE mq 126*€ 1.100,00 = € 138.600,00 in c.t.

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica-catastale pari ad € 3.500,00.

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ONERI

€ 138.600,00 – € 3.500,00 = € 135.100,00

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, per **assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

PREZZO BASE D'ASTA € 135.100,00*0.95 = € 128.000,00 in c.t.

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

Trattasi, nel caso in esame, di immobile di piena proprietà dell'esecutato, pignorato per intero.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 08/06/2023

L'esperto stimatore

Arch. Stefania Martino

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (eredi esecutata, Creditore procedente/intervenuto e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale;
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione attestante la regolarità edilizia;
9. Pec Amministratore di condominio su oneri condominiali;
10. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili);
11. Visura ipotecaria aggiornata sull'immobile.