



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 269/2022 R.G. ES.

PROMOSSA DA



C/O



* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ARCH. SALVATORE MANISCALCO

VIA LOMBARDIA, 9 – 90144 PALERMO – TEL./FAX +39 091309531 – CELL. +39 3280373038
E-MAIL: architettomaniscalco@libero.it – PEC: salvatore.maniscalco@archiworldpec.it



1. - PARTE INTRODUTTIVA

1.1. - PREMESSA E MANDATO

Con Decreto di Nomina del 03.05.2023 del Tribunale di Palermo, il Giudice dell'Esecuzione nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto architetto Salvatore Maniscalco, il quale, in data 08.05.2023, prestava giuramento ed accettava l'incarico.

Con la presente relazione lo scrivente adempie all'incarico conferitogli, di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita dell'immobile colpito dal procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nel Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Al fine di dare evasione al mandato ricevuto, lo scrivente, previo studio a tavolino del fascicolo, ha condotto le seguenti attività:

- ha acquisito, presso l'Ufficio provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, la documentazione catastale, consistente nella visura storica, nella planimetria catastale ed estratto di mappa **(ALLEGATO 01)**.
- In data **08.06.2023** ha effettuato l'accesso **(ALLEGATO 02)** presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, via Orazio n.19, per potere eseguire, munito di planimetria catastale precedentemente acquisita, le indagini di rito, consistenti nella misurazione metrica **(ALLEGATO 03)** e nel rilievo fotografico dell'immobile **(ALLEGATO 04)** e rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.
- Ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Palermo copia dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato stipulato dal Notaio ██████████ **(ALLEGATO 05)**;
- Ha acquisito, presso gli uffici del Comune di Palermo, informazioni circa la regolarità edilizia dell'immobile pignorato **(ALLEGATO 06)**;
- Ha redatto il Computo metrico estimativo **(ALLEGATO 07)** dei lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi;
- ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'immobile pignorato **(ALLEGATO 08)** che, a seguito



della messa in pristino dei luoghi, sarà messo in vendita all'asta.

- ricerche di mercato presso agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc. (**ALLEGATO 09**).

1.3. - CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata risulta completa.

Il sottoscritto ha depositato il modulo di verifica della documentazione in data 07.07.2023.

Quesito n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene immobile, elencato nell'Atto di Pignoramento, è la piena ed esclusiva proprietà, di *un immobile, sito in Palermo, in via Orazio n.19, identificato al catasto fabbricati. del Comune di Palermo al foglio 2, particella 1029, sub 9, cat. A/2.*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Il raffronto effettuato tra l'estratto di mappa e la foto aerea satellitare ha permesso di confermare l'esatta individuazione del bene pignorato (**Foto 1 e 2**).

RAFFRONTO TRA MAPPA CATASTALE E FOTO AEREA

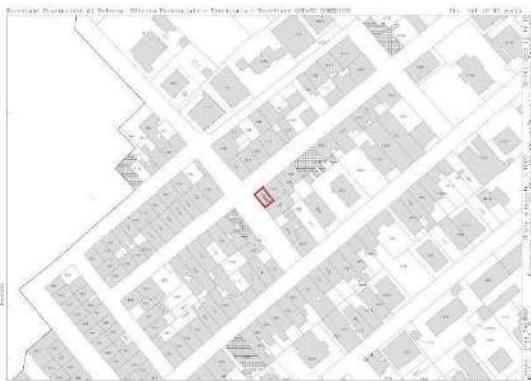


Foto -1- Estratto di mappa



Foto -2- Vista aerea Google



Quesito n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO

- ❖ Piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Palermo, via Orazio n.19, al piano 4°, identificato al N.C.E.U. al Fg. 2, particella 1029, sub 9, cat. A/2 – abitazione di tipo civile.

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava composto da: Ingresso/Soggiorno/Cucina, due camere, W.c. doccia e ripostiglio.

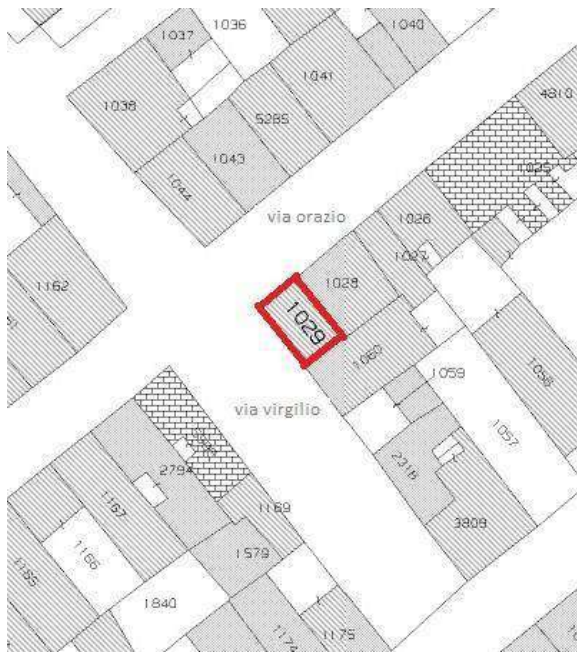


Fig. -3- Estratto del foglio di mappa

Confina con (**Fig. 3**):

- a Nord/Ovest: via Orazio;
- a Nord/Est: U.I. Fg. 2, 1028;
- a Sud/Est: U.I. Fg. 2, 1060;
- a Sud/Ovest: Via Virgilio.

2.1. – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Palermo, in via Orazio n.19, nella borgata marinara di Sferracavallo (**Foto 4**).



L'accessibilità alla zona è agevole, la tipologia di immobili prevalente è di civile abitazione.

Sono presenti due porti: quello principale e il porticciolo di Barcarello che ospita, principalmente, le imbarcazioni da turismo.

È collegato dalle linee Amat 616, 628 e dalla linea notturna N2, con il centro città di Palermo.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro, esiste una fermata della cosiddetta Metropolitana di Palermo, ovvero del Passante ferroviario da cui si dirama la linea per Trapani, sita in via Emmanuele Palazzotto.



Foto -4- Vista Google dell'edificio di cui fa parte l'U.I. pignorata (vedasi cerchio in rosso)

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è un edificio a cinque elevazioni fuori terra, a pianta regolare rettangolare, realizzato in data antecedente il 1942, con struttura in c.a. e copertura piana. L'edificio è costituito da n.5 unità immobiliari, una per piano. Esso è inserito in un contesto che gode di numerosi servizi quali banche, ufficio postale, chiese, scuole, ristoranti e negozi.

Come desumibile dalla documentazione fotografica (**Foto da 5 a 8**) lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre: non si evincono segni di dissesto strutturale ma l'edificio necessita di un intervento di manutenzione ordinaria relativamente alle finiture dei prospetti.





Foto -5-



Foto -6-



Foto -7-



Foto -8-

2.2. - CONSISTENZA EFFETTIVA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che lo stato dei luoghi è difforme da quanto rinvenuto presso gli uffici competenti, tali difformità saranno trattate in maniera approfondita successivamente.

Con riferimento al rilievo dello stato di fatto dell'immobile (**ALLEGATO 03**) e alla documentazione fotografica (**ALLEGATO 04**), si riporta la seguente descrizione analitica.

Appartamento sito in via Orazio n.19, al piano 4° senza ascensore, con ingresso frontale rispetto al corpo scala.

Alla data del sopralluogo, risultava composto da (**Fig. -8-**):

un ambiente ingresso/soggiorno/cucina, due camere, di cui una priva di apertura diretta verso l'esterno, un w.c. doccia, un ripostiglio, dell'altezza utile di m. 1,80, accessibile dal soggiorno mediante una scaletta interna, ed un balcone perimetrale che affaccia su via Orazio e su via Virgilio.

L'immobile di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) si estende su una superficie interna calpestabile di circa 53 mq. L'altezza interna media è di m. 2,65 circa.



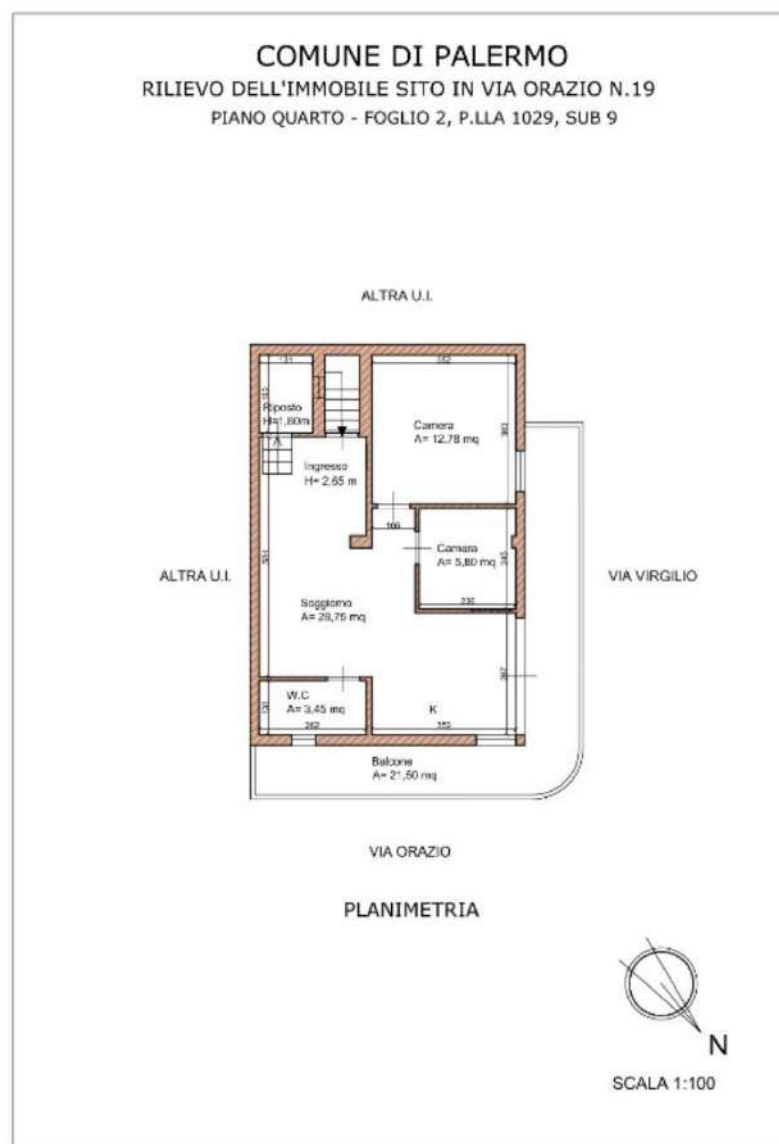


Fig.-8- Rilievo planimetrico del lotto pignorato alla data del sopralluogo

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro camera (**Foto da 9 a 13**).

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, gas e citofonico.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono.





Foto -9- Ingresso/soggiorno



Foto -10- Ingresso/Soggiorno/Cucina

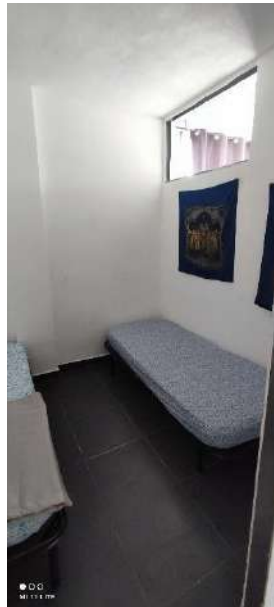


Foto -11- Camera



Foto -12- W.C. doccia



Foto -13- Camera



2.5. - PERTINENZE

Nessuna

2.6. – DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna

2.7. – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Immobile non risulta dotato di APE.

Quesito n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato a data odierna è così censito in Catasto (**ALLEGATO 01**):

Dati identificativi: Comune di Palermo (G273) (PA);

Foglio 2, Part. 1029, sub 9;

Dati catastali di classamento:

Zona cens. 5, Categoria A/2, classe 8, consistenza 2 vani, rendita € 201,42, via Orazio n. 19, piano 4

Intestatario catastale

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (Fig.14-15)

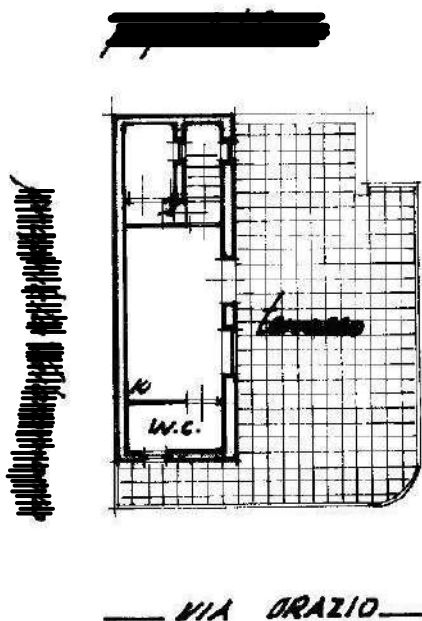


Fig. 14 - Planimetria catastale

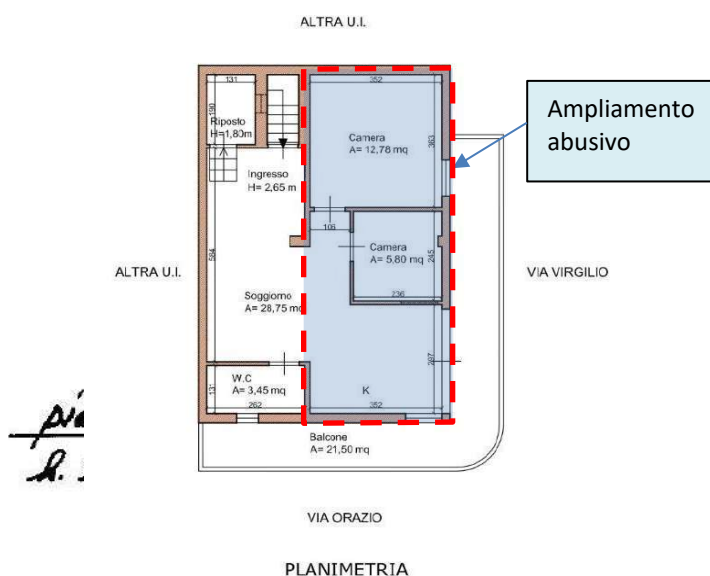


Fig. 15 - Stato di fatto al 08.06.2023

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. e lo stato dei luoghi (planimetria rilevata il giorno 08.6.2023), risultano delle gravi difformità, ovvero l'ampliamento abusivo, per una superficie complessiva di circa 32,00 mq (vedasi contorno in rosso), delle due camere e di parte della superficie dell'ambiente soggiorno/cucina. Risulta inoltre demolito parte del muro di tomagno originario. Pertanto, alla luce di quanto esposto, il sottoscritto valuta l'immobile IRREGOLARE, sotto il profilo catastale.

Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- ❖ Piena proprietà di un appartamento, sito a Palermo in via Orazio n.19 (Sferracavallo), al quarto piano senza ascensore, composto da un unico ambiente con angolo cucina, oltre w.c. doccia, ripostiglio e un ampio terrazzo.

Lo stato di conservazione è da considerarsi parzialmente da ristrutturare.

L'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio al 2, part. 1029, sub. 9, piano 4°, cat. A/2 abitazione di tipo civile.

Confina con:

- a Nord/Ovest: via Orazio;
- a Nord/Est: U.I. Fg. 2, 1028;
- a Sud/Est: U.I. Fg. 2, 1060;
- a Sud/Ovest: Via Virgilio.

Per l'immobile, realizzato abusivamente, risulta essere stata presentata una istanza di concessione in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, non ancora definita. I costi stimati per la definizione dell'istanza di sanatoria ammontano presumibilmente a circa **€ 4.360,30**, tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Successivamente sono stati effettuati degli ulteriori ampliamenti abusivi non sanabili. I costi stimati per la demolizione di tali opere e il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a circa **€ 12.000,00**, tale importo verrà detratto dal valore di mercato stimato.



- Il valore di mercato dell'intero lotto è pari ad € 12.640,00.
- Il prezzo a Base d'asta proposto è pari ad € 10.744,00.

Quesito n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dall'esame dell'atto di compravendita acquisito (**ALLEGATO 05**), lo scrivente ha rilevato quanto segue:

ANNO 2011 L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] (esecutato), giusto atto di compravendita, ai rogiti del [REDACTED] Rep. n.57706, Racc. n.17710, registrato in Palermo il 01.12.2011 ai n. 8779/1T, da potere di: [REDACTED]

ANNO 1993 L'immobile era pervenuto alla [REDACTED] giusto atto di donazione da parte della madre [REDACTED] rogato dal [REDACTED] del 22.9.1993, Rep. N.40287, reg.to il 05.10.1993 al n.10782 e trascritto il 24.9.1993 ai nn.37327/28269.

Quesito n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Regolarità urbanistica:

L'area su cui insiste il compendio pignorato ricade, secondo il P.R.G. di Palermo attualmente vigente – approvato con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana - in **Zona territoriale omogenea A2**.

Dalla analisi delle Norme di Attuazione del P.R.G. si rileva quanto segue:

Art. 5 - Zone A

Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;



b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

2. Le zone A si distinguono in:

a) A1: "omissis"

c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

3. Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).



Fig. 16 - Stralcio di PRG

Regolarità edilizia:

Il sottoscritto, per verificare sotto il profilo edilizio la regolarità dell'immobile pignorato, ha formulato, presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Palermo, in data 12.09.2023 prot. 967901, istanza di accesso agli atti, a seguito della quale ha acquisito (**ALLEGATO 06**), la pratica di



Condono Edilizio L. 47/85, prot. 382/bis del 19.4.1986, composta da:

- Modelli ministeriali istanza (Mod. 47/85-A, Mod.47/85-B e Mod. 47/85-R);
- Perizia giurata per confermare dimensioni e stato di opera eccedente i mc. 450 di condono;
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà;
- Atto di proprietà della intestataria dell'istanza;
- Accatastamento e relative planimetrie delle unità di cui alla sanatoria;
- Relazione tecnica illustrativa-Stato dei lavori-documentazione fotografica;
- Elaborati grafici;
- Certificato di idoneità sismica;
- N. 04 bollettini postali per versamento oblazione.

Dalla disamina della documentazione acquisita lo scrivente ha accertato quanto segue:

la pratica di condono è stata presentata dalla precedente proprietaria, [REDACTED]

per sanare gli interventi realizzati abusivamente nell'edificio di cui fa parte il bene pignorato, costituito originariamente da piano terra, primo e secondo piano (**Fig.16**), consistenti:

- nell'ampliamento del 2° piano e nella costruzione del 3° e 4° piano (**Fig. 17**), per una superficie complessiva da condonare di mq 108,62 (interventi realizzati nel 1981);
- nella ristrutturazione dei piani esistenti, realizzata antecedentemente nel 1965.

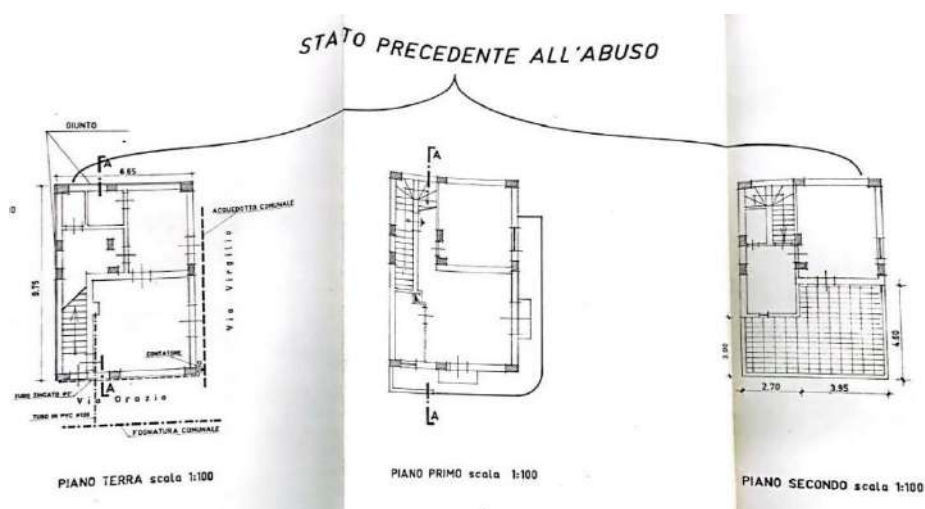


Fig.-16- Elaborati grafici
istanza di sanatoria L.47/85
Stato di fatto ante abuso



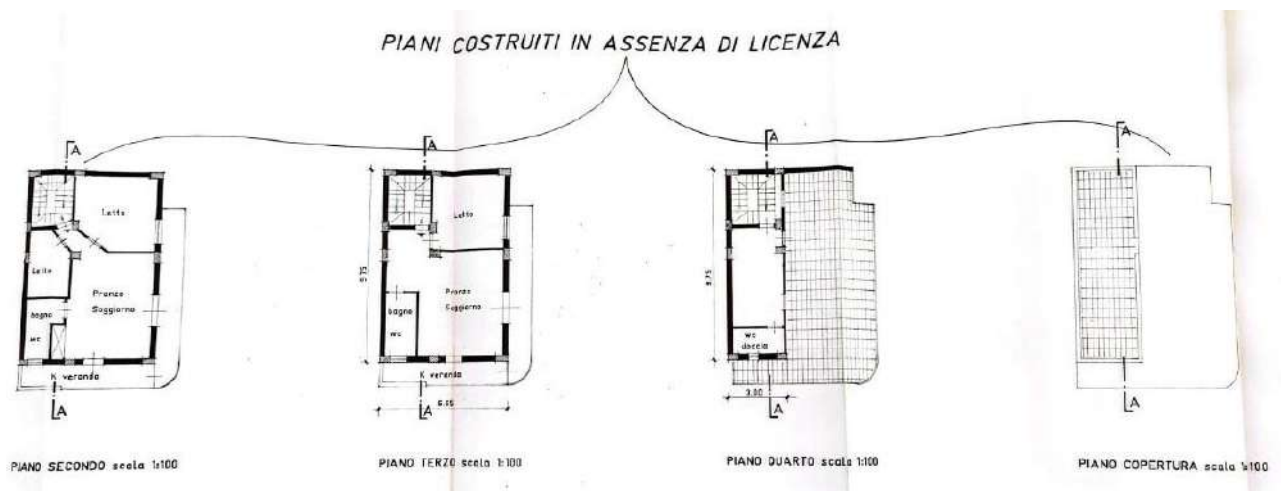


Fig.-17- Elaborati grafici
istanza di sanatoria L.47/85
Stato di fatto post abuso

Costi di sanatoria relativi all'istanza presentata ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47

La sanabilità delle predette opere abusive, nei limiti dimensionali indicati nei modelli ministeriali, è subordinata alla integrazione della pratica con la seguente documentazione:

1. Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016;
2. Pagamento degli oneri concessori dovuti.

Relativamente a quanto sopra,- in base all'art.7) – *Dichiarazioni urbanistiche* dell'atto di compravendita (**ALLEGATO 05**), redatto dal [REDACTED] "... Trattandosi di domanda di sanatoria riguardante anche altri immobili, resta, per patto espresso, a carico della parte venditrice l'obbligo di curare la pratica per il rilascio della concessione in sanatoria e del relativo certificato di abitabilità, sostenendone tutti i relativi oneri economici, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sui costi di costruzione, se dovuti, nonché l'onere di fornire la eventuale documentazione mancante, mentre restano a carico della parte acquirente le spese e gli oneri della sanatoria relativi all'unità di piano quarto oggi venduta..." per il lotto pignorato si deduce l'onere del pagamento della sola quota parte degli oneri concessori relativi alla sua superficie e volume, realizzati alla data del 1981, mentre restano a carico della parte venditrice le restanti spese. Gli oneri concessori dovuti, per il cespite pignorato, sono sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo del costo di costruzione in quanto l'abuso, ultimato nel 1981 (come dichiarato nell'atto notorio),



rientra nella terza fascia (dopo il 29.1.1977) per cui si ha:

Oneri di urbanizzazione:

Gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati applicando i seguenti parametri:

- Legge 47/85 - Anno di riferimento 1985;
- Zona di insediamento: A2;
- Volume mc. 117,75;
- Importo unitario: € 6,24.

Calcolo: mc 117,75 x €/mc 6,24 = **€ 734,76**, che rivalutati ad oggi (ottobre 2023) ammontano ad **€ 2.129,33**.

Calcolo del contributo sul costo di costruzione:

Si riportano di seguito i parametri applicati per la determinazione del costo di costruzione:

- Edificio per civile abitazione;
- Anno di riferimento 1985;
- A – Costo a mq di costruzione € 97,61;
- B – Costo a mq di costruzione maggiorato $A \times (1+M/100) = € 107,37$
- Sc - Superficie complessiva mq 63,45

C – Costo di costruzione = Sc x B = € 6.812,69

Coefficienti di riduzione per il calcolo del contributo sul costo di costruzione:

- Coefficiente A (Popolazione del Comune: oltre 100.000 ab.) = 5,30%;
- Coefficiente B (Tipologia: Edifici con più di 4 piani) = 1,00%;
- Coefficiente C (Destinazione: Zona A2) = 5,00%;
- Coefficiente Q = A+B+C = 11,30%.

Calcolo C.c - Contributo sul costo di costruzione = C x Q = € 6.812,69 x 11,30% = € 769,83, che rivalutati ad oggi (ottobre 2023) ammontano ad **€ 2.230,97**.

L'importo complessivo che ammonta presuntivamente ad **€ 4.360,30**, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.



Difformità riscontrate alla data del sopralluogo

Il rilievo metrico, espletato in sede di sopralluogo, ha prodotto uno stato di fatto difforme da quanto rinvenuto presso gli uffici competenti.

In particolare dette difformità (**Fig 18**), che si configurano come abusi edilizi, consistono in:

1. ampliamento della superficie utile dell'unità immobiliare (circa mq 32,00) realizzato su porzione della superficie del terrazzo.

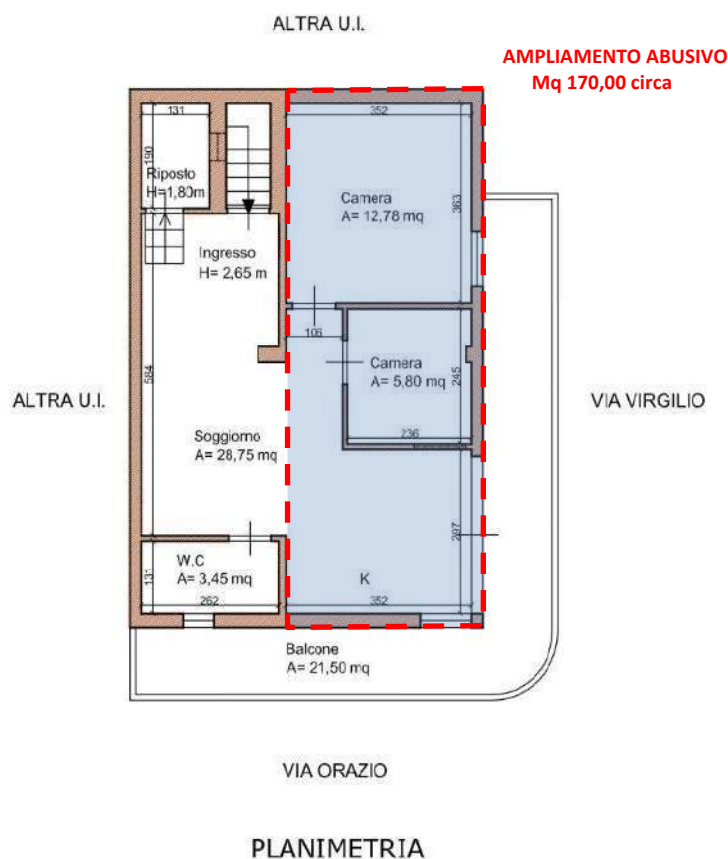


Fig. -18- Difformità non sanabili

Come riportato precedentemente, l'immobile oggetto di pignoramento, secondo il P.R.G. di Palermo, ricade in zona territoriale omogenea A2, dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti per cui nel caso di specie non è possibile sanare le difformità sopra indicate ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001, così come non è possibile applicare l'art. 40, comma 6, della L. 47/85 in quanto non ne ricorrono i presupposti.

Richiamando l'orientamento giurisprudenziale per cui:

- in caso di trasformazione o ampliamento dei manufatti già oggetto di domanda di condono, il Comune non può pronunciarsi sulla domanda di condono e rilasciare il relativo titolo, ma è tenuto a sanzionare le opere con l'ordine di demolizione;

- sui manufatti non sanati non è consentita la realizzazione di interventi ulteriori che, sebbene per ipotesi riconducibili nella loro individuale oggettività a categorie che non richiedono il permesso di costruire, assumono le caratteristiche di illiceità dell'abuso principale,

il sottoscritto ritiene l'appartamento oggetto di pignoramento, alla data odierna ABUSIVO, NON SANABILE ai sensi della L. 47/85 e quindi NON COMMERCIBILE a meno del ripristino dello stato dei luoghi.

Per vendere l'immobile all'asta bisogna cioè ripristinare la consistenza originaria dell'U.I., secondo quanto rinvenuto presso gli uffici competenti del Comune di Palermo, settore Condono edilizio, e quindi demolire e dismettere le opere realizzate abusivamente non sanabili. Lo scrivente, utilizzando il Prezzario Regione Sicilia, aggiornato al giugno 2022, attualmente in vigore, ha quindi redatto un Computo metrico estimativo (**ALLEGATO 07**) dei lavori necessari per la messa in pristino dei luoghi: il costo dei lavori pari a circa **€ 12.000,00**, al lordo dell'iva del 10%, sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale di stima del bene pignorato.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della vendita, lo scrivente ha redatto la planimetria (**Fig. 19**) dello stato di fatto dell'immobile pignorato (**ALLEGATO 08**) che, a seguito della messa in pristino dei luoghi, sarà messo in vendita all'asta.



COMUNE DI PALERMO
IMMOBILE SITO IN VIA ORAZIO N.19
PIANO QUARTO - FOGLIO 2, P.LLA 1029, SUB 9

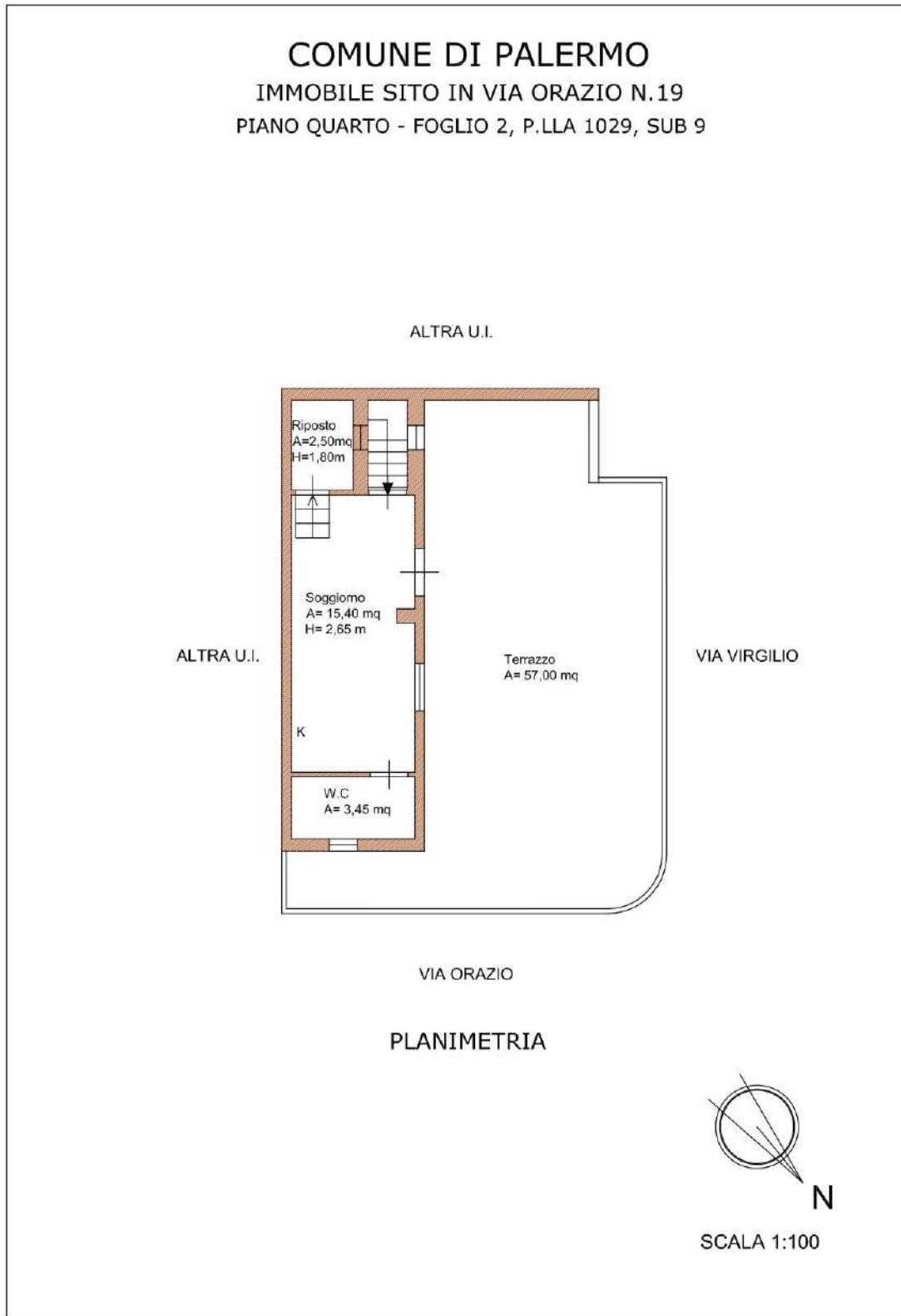


Fig. -19- Planimetria bene pignorato ai fini della vendita all'asta

Trattasi di un appartamento costituito da un unico ambiente con angolo cucina, oltre w.c. doccia, ripostiglio e un ampio terrazzo.



Lo stato di conservazione è da considerarsi parzialmente da ristrutturare.

Calcolo della superficie commerciale

La misurazione della Superficie Commerciale, pari a circa **mq 46,00**, è stata determinata sulla planimetria redatta dallo scrivente, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, considerando per intero la superficie utile ed aggiungendo ad essa l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, nonché il 50% dei muri confinanti con proprietà aliena, ed il 30% della superficie del terrazzo.

Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato il bene pignorato risultava abitato dall'esecutato.

Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in esame, non risultano gravanti vincoli ed oneri giuridici, oltre il pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.

A carico dell'acquirente risultano gravanti oneri:

- DERIVANTI DA DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE, pari ad € 16.360,30, (vedasi quesito n. 6), così distinti:
 - € 4.360,30 per la definizione della pratica di condono;
 - € 12.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi.

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, uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero



da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Quesito n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio costituito.

Quesito n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

12.1. –PREMESSA

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima appare opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo in generale e in particolare di quello del Comune di Palermo, zona Sferracavallo, per la tipologia edilizia che ci interessa, abitazione di tipo civile, categoria A/2.

Secondo quanto affermato dai principali indicatori economici (Fiaip, Banca di Italia, Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Nomisma) il primo semestre 2023 ha messo in evidenza il rallentamento di un mercato che l'anno scorso ha concluso oltre 6.700 compravendite, toccando l'apice delle transazioni degli ultimi 15 anni. Nel primo trimestre 2023, il calo tendenziale è stato del -4,4%. La domanda sta però cominciando a risentire del perdurare su livelli elevati dell'inflazione, che è andata erodendo i redditi reali, e anche di una stretta creditizia (mutui più cari, affidamenti più rigorosi) che, rispetto agli anni più recenti, ha reso più arduo l'accesso al credito alle famiglie finanziariamente più fragili".

Il comparto residenziale palermitano sta attraversando una fase di generale rallentamento indicata anche dall'allungamento dei tempi di vendita (saliti a 5 mesi contro i 4,8 del 2022) e dalla staticità dello sconto medio concesso in fase di trattativa (rimasto fermo al 14,5%, nettamente il più alto della media nazionale), sintomo del permanere di divergenze tra prezzi offerti e richiesti per gli immobili.

La zona di Sferracavallo dista circa 11 km dal centro della città di Palermo. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell'1% di tutte le transazioni immobiliari di Palermo.



Il prezzo medio degli appartamenti in zona Sferracavallo è di circa 1.360 €/mq, in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.390 €/mq. La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo di annunci: la affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. Le quotazioni sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra i 900 €/mq e i 1.500 €/mq.

Descrizione del contesto e caratteristiche dell'edificio

L'immobile, oggetto di stima, si trova a Palermo, in località suburbana (Sferracavallo paese), e precisamente in via Orazio n.19, in una zona con una alta densità di abitazioni residenziali, servita dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea elettrica, rete idrica e fognaria e rete di distribuzione del gas.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, il bene, oggetto di stima, realizzato nel 1981 abusivamente, è un piccolo appartamento, costituito da un unico ambiente con angolo cucina, oltre W.C, ripostiglio e un ampio terrazzo, per la cui regolarizzazione edilizia risulta presentata al Comune di Palermo una istanza di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della L.47/85. Alla data del sopralluogo si sono riscontrate delle gravi difformità, in merito alla regolarità edilizia, relativamente all'aumento di superficie utile realizzata su porzione del terrazzo preesistente. Tali difformità da quanto accertato sono insanabili e devono essere demolite, per cui lo scrivente ha stimato i costi necessari per la messa in pristino dello stato dei luoghi, a carico dell'acquirente, che saranno detratti dal valore di stima finale.

A seguito delle demolizioni da effettuare si considererà lo stato di conservazione del bene da stimare parzialmente da ristrutturare.

In fase di valutazione, lo scrivente terrà inoltre conto dei disagi a cui dovrà andare incontro l'acquirente, che dovrà farsi carico della regolarizzazione edilizia del bene pignorato, applicando al valore unitario di stima un coefficiente correttivo di deprezzamento pari al 10%.

12.2. - CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile



oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello commerciale, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto e posti nella stessa zona.

12.3. - FONTI DELLE INFORMAZIONI E STIMA

Il valore unitario al mq, ragguagliato al reale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato, è stato ricavato, dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita e atti di compravendita per beni analoghi (**ALLEGATO 09**).

Dall'analisi effettuata, per immobili analoghi a quello in esame (categoria A/2), risulta:

- 1) Valori pubblicati dall'**O.M.I.**, 1° Semestre 2023 - Zona Suburbana/Sferracavallo paese – Baia del Corallo - Codice Zona E11:

VALUTAZIONE OMI			
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1000	1450
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	750	1100

- 2) Valori pubblicati dal **Borsino Immobiliare**, luglio 2023:

VALUTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE			
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	BUONO STATO	995	1474



ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	BUONO STATO	836	1246
ABITAZIONI IN STABILI DI 2°FASCIA Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	BUONO STATO	570	777

1) Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari della zona di immobili messi in vendita e/o compravenduti nell'ultimo periodo:

TABELLA COMPARABILI				
IMM. N.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO DI VENDITA (€/mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	UBICAZIONE
1	100,00	129.000	833	Via Lucrezio, 23 Piano 1°
3	135,00	160.000	1185	Via Ennio Piano 2°
4	120,00	135.000	1125	Via Tabò Piano 1°
5	67,00	43.000	641	Cortile Guzzardi Piano Terra

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'immobile pignorato e dello stato di conservazione da considerare (parzialmente da ristrutturare), il sottoscritto ritiene di potere applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a €/mq 700,00, ed in considerazione dei disagi a cui dovrà andare incontro l'acquirente, applicare al detto valore un coefficiente correttivo di deprezzamento pari al 10%, per cui si ha:

- Valore unitario di stima = €/mq 700,00 – (€/mq 700,00 x 10%) = **€/mq 630,00**.

Calcolo del valore di mercato

Vm = Valore di mercato

Sc = superficie commerciale = mq 46,00

Vu = Valore unitario di mercato = €/mq 630,00

Vm = Sc x Vu = mq 46,00 x € 630,00/mq = € 28.980,00, in c.t. € 29.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima



Dal valore stimato vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, come in precedenza quantificati e di seguito esposti:

- Costi per la definizione delle pratiche di condono € 4.360,30
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi € 12.000,00

Da cui deducendo:

€ (29.000,00 – 4.360,30– 12.000,00) = € 12.639,70, in c.t. € 12.640,00

A seguito degli adeguamenti e delle correzioni effettuati, il **valore di mercato dell'immobile** risulta pari ad **Euro 12.640,00**.

12.4 – PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 15%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$V_m = € 12.640,00 \times 85\% = € 10.744,00$ (diconsi € centosettantamila/00).

Quesito n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto, a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

A seguire Quadro Sintetico Riepilogativo del lotto sopra periziato.

Palermo, 06.11.2023

Il C.T.U.

(Arch. Salvatore Maniscalco)



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO	
PROCEDURA ESECUTIVA RG.ES 452/2021	UBICAZIONE NEL CONTESTO
IMMOBILE	PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO, SITO IN PALERMO, VIA ORAZIO N.19 (SFERRACAVALLLO), AL 4° PIANO SENZA ASCENSORE, COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE, OLTRE W.C., RIPOSTIGLIO E UN AMPIO TERRAZZO.
CATASTO	FG. 2 P.LLA 1029, SUB 9, CAT. A/2-
DATI METRICI	SUP. COMMERCIALE mq 46,00
CONFORMITA' URBANISTICA	
<p>L'area su cui insiste il compendio pignorato ricade, secondo il P.R.G. di Palermo attualmente vigente, in Zona territoriale omogenea A2.</p> <p>L'immobile, è stato realizzato abusivamente nel 1981, per la sua regolarizzazione edilizia risulta essere presentata una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, non ancora definita.</p> <p>Sono state rinvenute delle difformità NON SANABILI, per le quali si prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.</p>	
VALORI DI MERCATO	
VALORE	PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO
€ 12.640,00.	€ 10.744,00
NOTE	IL BENE È PIGNORATO PER L'INTERA PROPRIETA'



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 01 = IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

ALLEGATO 02 = VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 03 = RILIEVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 04 = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 05 = ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO 06 = REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

ALLEGATO 07 = COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO 08 = PLANIMETRIA BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA ALL'ASTA

ALLEGATO 09 = VALUTAZIONE DEL BENE - FONTI DELL'INFORMAZIONI

Palermo, 06.11.2023

Il CTU

(Arch. Salvatore Maniscalco)

