

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

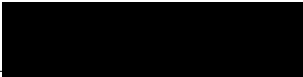
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 381/2023

PROMOSSA DA

PRISMA SPV S.R.L.

(rappresentata dall' Avv. Alessandro Macaione)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 381/2023

LOTTO UNICO

Unità Immobiliare a destinazione “residenziale” sita in Palermo in Piazza
Alessandro Vanni n. 1 Scala D Interno 13 Piano Quarto - censita al N.C.E.U.
al Foglio 139 Particella 255 Subalterno 68

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa



Sommario

Sommario	1
PREMESSA	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	20
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	24
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	24
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. .	25
QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	25
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	25
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	26
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	31
CONCLUSIONI	32



ALLEGATI:

A.01 Visure Ipotecarie- Provenienza immobile;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione attestato di prestazione energetica;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.09 Oneri Condominiali;

A.10 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.11 Quotazioni Borsino immobiliare;

A.12 Schema di valutazione.



PREMESSA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 381/2023 promossa da PRISMA SPV S.R.L.**

con sede in Lungotevere Flaminio n. 18 - 00196, Roma, C.F. 05028250263, e per essa, quale mandataria per la gestione del credito, doValue S.p.A. - rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Macaione, del Foro di Palermo, elettronicamente domiciliata presso il suo studio professionale sito in Palermo, piazza Giuseppe Verdi n. 53; **contro**

Trattasi di contratto di mutuo fondiario, ai sensi del D.lgs. n. 385/93 e D.P.R. n.601/73, stipulato in data 30.03.2006 rep. n. 197651 racc. n. 2558 rogato dal Not. Dario Fogazza per un importo di euro 145.000,00.

La società PRISMA SPV S.R.L. è creditrice di un importo complessivo di € 183.373,40 quale capitale comprensivo di interessi alla data del 31.12.22 oltre gli interessi maturandi al 01.01.2023 fino al soddisfo; alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **31.05.23** intimando il pagamento della somma complessiva di € 183.586,40, nel quale veniva comunicato che in mancanza del pagamento si procedeva ad esecuzione forzata.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **28.07.2023** **l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

- *appartamento sito in Palermo nella Piazza Alessandro Vanni n. 1 di piano quarto a sinistra salendo la scala D, composto da quattro vani e mezzo cantastali, confinate con via Di Cirstina, con la scala e atrico interno, annotato*



nel Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Palermo, foglio 139 map-

pale 255 sub. 68 Piazza Alessandro Vanni 1 piano 4 cat. A/4 cl. 4 vani ,5

R.C. Euro 158,04.

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 12.09.2023 ai nn. **44986/34713**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott.ssa Imperiale Valentina** con dispositivo datato 22.08.2024, nominava lo scrivente Ing. Salvatore Agrusa, che prestava giuramento di rito in data 02.09.2024, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

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

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con il seguente titolo:

- compravendita del 30.03.2006, a rogito del Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo (PA), Rep. 197650 Racc. n. 2557.

Regolarmente trascritto in data 13.04.2006 ai nn. 11853 RP. e 23536 RG.

da potere

(Cfr. Allegato n. 1).



Diritti reali dell'esecutato:

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Piazza Alessandro Vanni n. 1 - Piano quarto;
- Foglio: 139
- Particella: 255
- Sub. 68

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 16.01.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Antonina Alerio, era presente parte esecutata, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Demolizione parzialmente il muro di tompagno con ampliamento sul balcone prospiciente l'atrio interno, mediante la realizzazione di una veranda in struttura precaria, e cucina in muratura;



- Nel vano destinato alla seconda camera da letto, risulta demolito il muro di tompagno per aumentare la superficie utile, con la realizzazione di nuova veranda finestra;
- Ulteriore vano ricavato nel sottotetto al quale si accede per mezzo di una scala retrattile.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma del fabbricato, il tutto come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria. (Cfr. Allegato n. 2).



Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – <https://www.formaps.it>

EDM Catastale

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con via Antonio Mongitore;
- Est con via Luigi Siciliano Villanueva;
- Ovest con via Antonio Mongitore;
- Sud con la piazza Alessandro Vanni.

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

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in Piazza
Alessandro Vanni n. 1 Scala D Interno 13 Piano Quarto - censita al N.C.E.U. al
Foglio 139 Particella 255 Subalterno 68

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune
di Palermo, nella Piazza Alessandro Vanni all'altezza del civ. 1, nel 4° quartie-
re della città denominato Palazzo Reale - Albergheria, all'interno della I Circo-
scrizione, il quartiere più ricco di storia della città. (Cfr. allegato n. 03)

Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitan-
ti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omoni-
ma città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la
Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla
città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una
vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

Il quartiere dell'Albergheria risulta forse il più ricco di storia della città infatti
include anche il Palazzo Reale, da sempre residenza dei sovrani di Sicilia.

Nella sua area i primi Fenici fondarono la città e vi stabilirono i primi centri
direzionali. Al suo interno correva il fiume Kemonia, attualmente sotterraneo.

La zona, denominata ufficialmente Mandamento Palazzo Reale, quindi è la
più antica della città ma in realtà la configurazione attuale si deve al periodo
rinascimentale, dopo il taglio di Via Maqueda dopo il quale vediamo grandi
stravolgimenti urbanistici ed architettonici. Per lungo tempo è stato un quar-
tiere estremamente degradato, solo nell'ultimo decennio è stato riscoperto ed



è in corso di riqualificazione.

L'unità immobiliare è posta al piano quarto dell'edificio, fa parte integrante di un edificio composto da quattro piani fuori terra, ad uso strettamente residenziale, avente una struttura portante del tipo mista, solai in latero cemento e copertura a doppia falda.

Nello specifico l'unità immobiliare alla data del sopralluogo, risulta composta da cucina - soggiorno, due camere e servizio igienico; l'altezza interna dei locali risulta ml 2,80 - inoltre si è appurato che nel sottotetto risultava ricavato un ampio vano destinato a locale di sgombero.

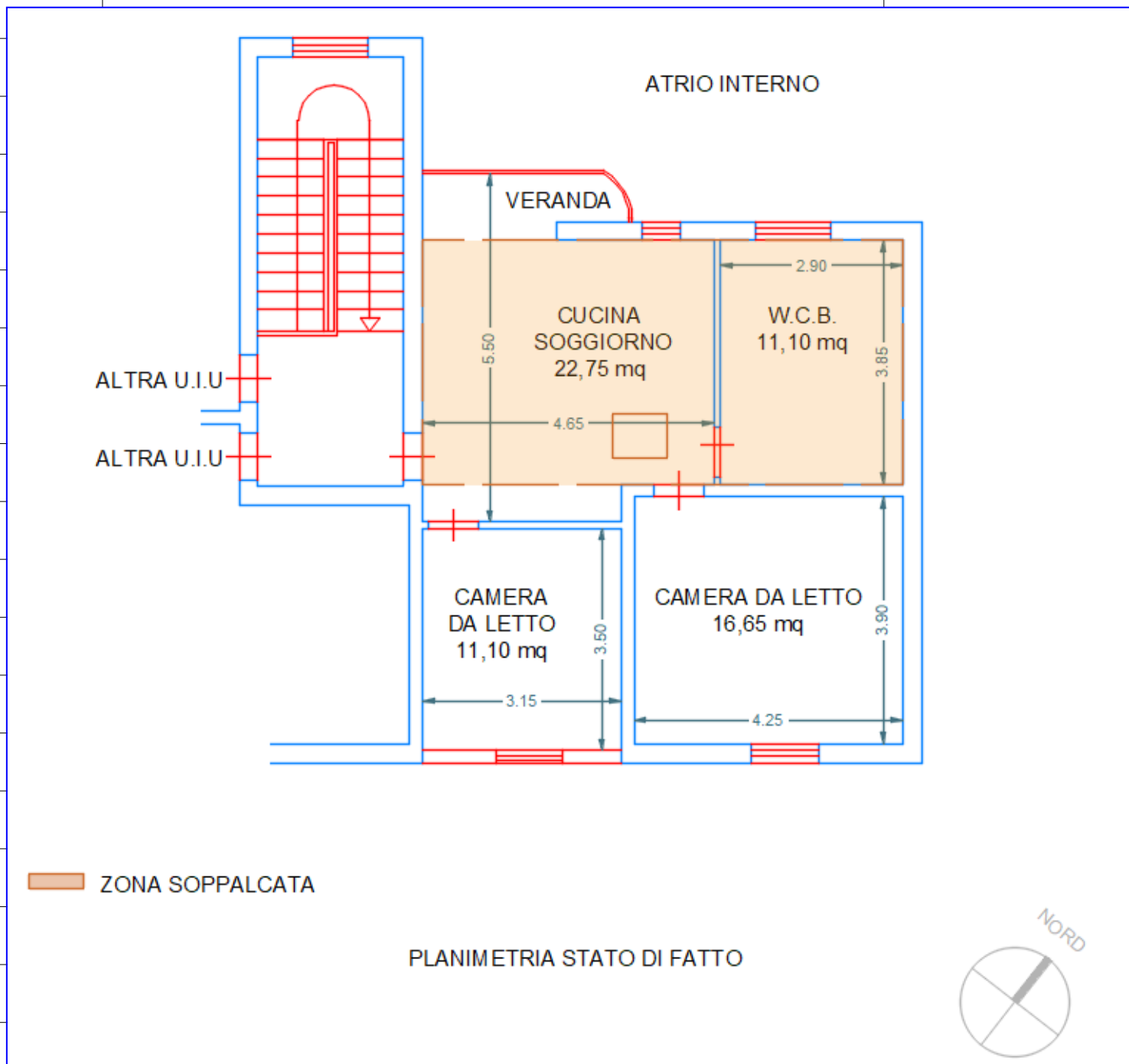
Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito non valutando la porzione in ampliamento che risulta realizzata in assenza di titolo edilizio abilitante, alla luce di quanto appurato, si procede a computare i costi per la demolizione dell'ampliamento, si rimanda alla verifica della conformità urbanistica/edilizia per le considerazioni del caso in esame.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 66,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta del piano terra pari a mq 64,00
- Circa mq 0,95 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della loggia di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva loggia pari a mq 3,15
- Circa mq 1,18 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 50% della superficie effettiva pari a mq 2,35



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 04)



Si evidenzia in arancio la porzione ricavata nel sottotetto e destinata a locale di sgombero che sarà oggetto di messa in pristino.

Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 05)



Stralcio Report Fotografico – Interni piano quarto (Cfr. allegato n. 05)

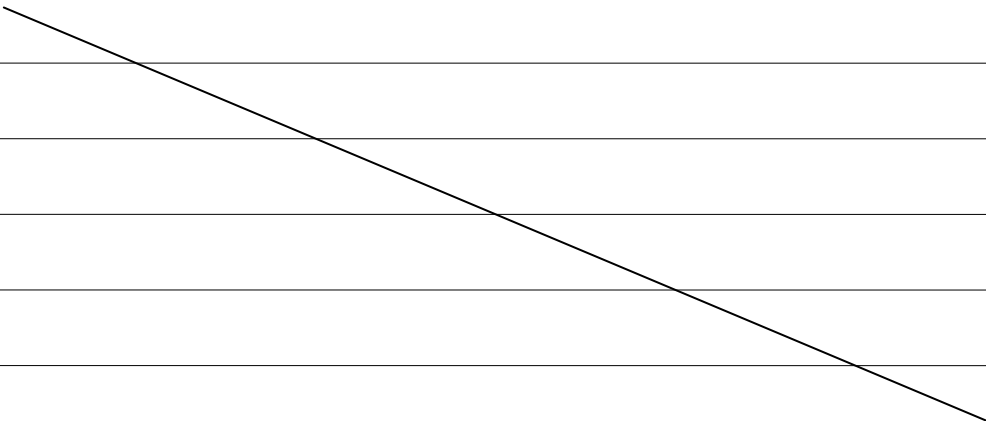








Zona soppalcata che dovrà essere oggetto di dismissione.



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

• **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;

• **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;

• **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale non è dotato di interruttore magnetotermico differenziale;

• **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

• **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, non oggetto di procedura;

• **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

• **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:**
L'impianto è presente, boiler elettrico per la produzione di ACS, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///////////////;

Principali dotazioni condominiali: ///////////////



Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

☐ provvista di attestato di prestazione energetica;

☒ **sprovvista di attestato di prestazione energetica.** (cfr. allegato n. 6)

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

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

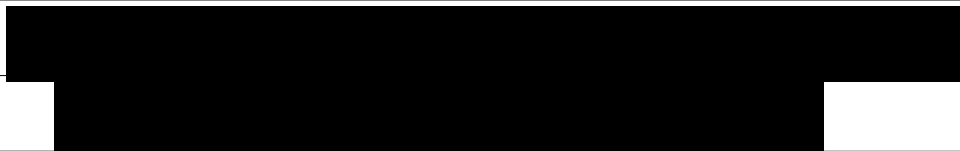
Catasto Fabbricati:

Foglio: 139 Particella: 255 sub. 68 – A/3 Abitazione di tipo economico.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentazione nel 19/07/1962 prot. n. 9628

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:



[REDACTED]

Titolo di provenienza del 15/06/92 Compravendita rogato dal Not. Barbera Bianca di Palermo Rep. n. 48492 - Voltura n. 12398.1/92 in atti dal 15/02/1994.

[REDACTED]

Titolo di provenienza del 30.03.2006 Compravendita rogato dal Not. Fogazza Dario di Palermo Rep. n. 197650, in atti dal 17.04.2006.

Durante le operazioni peritali svolte in data 16.01.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Antonina Alerio, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Demolizione parzialmente il muro di tombagno con ampliamento sul balcone prospiciente l'atrio interno, mediante la realizzazione di una verande in struttura precaria, e cucina in muratura;
- Nel vano destinato alla seconda camera da letto, risulta demolito il muro di tombagno per aumentare la superficie utile, con la realizza-



zione di nuova veranda finestra;

- Ulteriore vano ricavato nel sottotetto al quale si accede per mezzo di una scala retrattile.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, **il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà di 800,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali,** a ragion del vero la nuova planimetria sarà predisposta per la distribuzione degli spazi interni e l'ampiamiento sul balcone prospiciente l'atrio interno (previa messa in pristino del muro e dell'infisso originario) , rimangono escluse le porzioni ampliate, nello specifico la porzione della vano entrando a dx prospiciente la pubblica via e il vano ricavato nel sottotetto, quest'ultime saranno oggetto di messa in pristino, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazione del caso in esame.

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

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in Piazza Alessandro Vanni n. 1 Scala D Interno 13 Piano Quarto - censita al N.C.E.U. al Foglio 139 Particella 255 Subalterno 68.

L'unità immobiliare:

- Nord con via Antonio Mongitore;
- Est con via Luigi Siciliano Villanueva;
- Ovest con via Antonio Mongitore;



- Sud con la piazza Alessandro Vanni.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale**, nello specifico in una diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni in ampliamento parzialmente da metter in pristino.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza all'Atto di compravendita del 30.03.2006, a rogito del Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo (PA), Rep. 197650 Racc. n. 2557, trascritto in data 13.04.2006 ai nn. 11853 RP. e 23536 RG. da potere

Il fabbricato risulta edificato realizzato in forza del D.I.M. del 01.12.1942 n. 11972, il complesso immobiliare risulta dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità n. prot. n° 8406/1 del rilasciato in data 12.10.87.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, nello specifico si nota una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamenti da mettere in pristino.

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in Piazza Alessandro Vanni n. 1 Scala D Interno 13 Piano Quarto - censita al N.C.E.U. al Foglio 139 Particella 255 Subalterno 68.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza all'Atto di compravendita del 30.03.2006, a rogito del Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo (PA), Rep. 197650 Racc. n. 2557, trascritto in data 13.04.2006 ai nn.



11853 RP. e 23536 RG. da potere

per atto di Compravendita del 15/06/92 Rep. n. 48492 rogato dal Not. Barbera Bianca di Palermo.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo. Sulla scorta dell'accesso presso l'archivio dell'Ente, eseguito in data 17.03.2025, risulta che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto è stato realizzato in forza del D.M. del 01.12.1942 n. 11972, con successivo rilascio del **Certificato di Abitabilità prot. n° 8406/1 del 12.10.87.** (Cfr. Allegato n. 7)

Durante le operazioni peritali svolte in data 16.01.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Antonina Alerio, era presente la parte eseguita, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Demolizione parzialmente il muro di tompagno con ampliamento sul balcone prospiciente l'atrio interno, mediante la realizzazione di una verande in struttura precaria, e cucina in muratura;



- Nel vano destinato alla seconda camera da letto, risulta demolito il muro di tompagno per aumentare la superficie utile, con la realizzazione di nuova veranda finestra;
- Ulteriore vano ricavato nel sottotetto al quale si accede per mezzo di una scala retrattile.

Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

✚ **diversa distribuzione degli spazi interni** sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 – *“sono soggetti a “CILA” gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti strutturali.”* Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari



a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale

quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edili-

zia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali;

- **l'ampliamento con veranda** in struttura "precaria" in alluminio e vetro poste nel balcone di retroprospetto, si dovrà procedere in due step, nello specifico:

🔧 Opere di messa in pristino - demolizione della cucina in muratura realizzata all'interno della veranda, con la contestuale dismissione degli impianti tecnologici presenti e messa in opera di infisso preesistente;

🔧 Regolarizzazione della veranda in struttura precaria alluminio e vetro realizzata sul retro prospetto mediante la presentazione della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.04/03, versando i diritti di istruttoria pari ad 150,00 € oltre il versamento a titolo di oblazione per un importo di € 75,00 €/mq di superficie, nel caso in esame pari a mq 2,35

Importo oblazione x Superficie realizzata = 2,35 mq x 75,00 €/mq = 176,25 €

Oneri comunali da versare per un totale di 326,25 €

- messa in pristino dell'ampliamento vano destinato alla seconda camera da letto e vano ricavato nel sottotetto, al fine di quantificare i costi da sostenere per la rimodulazione e messa in pristino dell'unità immobiliare si è reso indispensabile procedere alla stesura di un computo metrico estimativo, ricavato analiticamente redatto facendo riferimento a:

- Prezzario unico regionale per i lavori pubblici 2024 - prorogato al 31 dicembre 2025 con Decreto Assessoriale n.01/Gab. del 14.01.2025



- Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementare

nella provincia di Palermo in vigore dal 2° sem. 2024

per le lavorazioni elencate nel computo metrico estimativo, si è stimato un valore pari ad 12.000,00 €. Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 2.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano **15.500,00 € € (Valore B).**

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

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. A. Alerio in data 16.01.25 l'unità immobiliare allo stato attuale, risulta in uso nucleo familiare della parte esecutata (Cfr. Allegato n. 8)

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge, non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari, non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, ad eccezione degli oneri condominiali.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

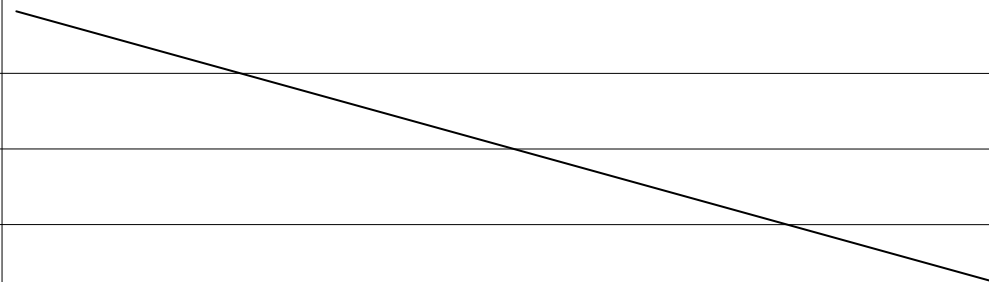
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale – Condominio di Piazza Alessandro Vanni n. 1 C.F. 97065700821 amministrato dall'Avv. Sandra Bonomo Via Vincenzo Di Marco, 29 - 90141 - Palermo (PA);
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo di 638,00 €;
- non risultano procedimenti giudiziari.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2024**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costi-



tuire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 750,00/mq** ad un massimo di **€1.100,00/mq** (Cfr. allegato n. 10).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo



in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di delimitazione - Vittorio Emanuele Maqueda Tukory Re Ruggero, riporta un valore minimo di 642,00 €/mq - un valore massimo 857,00 €/mq - valore medio 750,00 €/mq - (cfr. allegato n. 11);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.100,00 €/mq

Superficie commerciale lorda di mq 66,00

Si ottiene : mq 66,00 x 1.100,00 = **72.600,00 € Valore C**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti [[Consulente immobiliare - Il sole24Ore](#)]:

- coeff. di livello del piano per ab. plurifamiliari senza ascensore: 0,70

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale dell'unità immobiliare pari ad un importo **800,00 € Valore A**
- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica dell'unità immobiliare pari ad un importo **15.500,00 € Valore B**
- Il costo necessario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica **APE** pari ad un importo 250,00 € **Valore D**

resta così determinato:

$\text{Valore C} \times \text{Coeff. di omog.ne} - (\text{Valore A}) - (\text{Valore B}) - (\text{Valore D}) - \text{Oneri Condominiali}$

$72.600,00 \text{ €} \times 0,70 - 800,00 \text{ €} - 15.500,00 \text{ €} - 250,00 \text{ €} - 638,00 \text{ €} = 33.632,00 \text{ €}$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:



Valore Unità - 5% = 33.632,00 € 33.632,00 € - 5% = 31.950,40 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 32.000,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	
https://www.immobiliare.it/annunci/111451949/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	55,00	€ 59.000,00	€ 1.072,73	€ 965,46
https://www.immobiliare.it/annunci/113421049	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	93,00	€ 65.000,00	€ 698,92	€ 629,03
https://www.immobiliare.it/annunci/110773475/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	65,00	€ 100.000,00	€ 1.538,46	€ 1.384,08
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	698,92	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	1.103,37	€ 993,06
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	1.103,37					
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	1.538,46					

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad 1.103,37 € applicando uno sconto contrattazione del 10% per cui

$\text{€ } 1.103,37 \text{ €} - 10\% = \text{€ } 993,03 \text{ €}$

interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 193 Particella 255 Sub.68 - Appartamento	4	64,00 mq.	1,00	64,00 mq.	993,03 €/mq.	€ 63.554,18	€ 993,03
Foglio 193 Particella 255 Sub.68 - Loggia	4	3,15 mq.	0,30	,95 mq.	993,03 €/mq.	€ 938,42	€ 297,91
Foglio 193 Particella 255 Sub.68 - veranda	4	2,35 mq.	0,50	1,18 mq.	993,03 €/mq.	€ 1.166,82	€ 496,52
		69,50 mq.		66,12 mq.		€ 65.659,41	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI"					€ 66.000,00		
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					5,00%	€ 3.300,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					5,00%	€ 3.300,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					5,00%	€ 3.300,00
0	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					-5,00%	-€ 3.300,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					-10,00%	-€ 6.600,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-30,00%	-€ 19.800,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						-30,00%	-€ 19.800,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					703,27 €/mq.	€ 46.500,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 30,00 % in funzione della conserva-



zione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 46.500,00 € € (Metodo 2). (cfr. allegato n. 12)

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 46.500,00 \text{ €} - 5\% = 44.175,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

$$(\text{Metodo 1} + \text{Metodo 2}) / 2 =$$

$$(31.950,40 \text{ €} + 44.175,00 \text{ €}) / 2 = 38.062,70 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. 38.000,00 €

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è



ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Unità Immobiliare a destinazione		
“residenziale” sita in Palermo in		
Piazza Alessandro Vanni n. 1 Scala	66,00 mq	38.000,00 €
D Interno 13 Piano Quarto - censita		
al N.C.E.U. al Foglio 139		
Particella 255 Subalterno 68		

Certo di aver adempiuto all’incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell’Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 25 Marzo 2025

L’Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

