

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N. 161/2023 R.G. Es.

GIUDICE: Dott. PIGNARATO Gianfranco

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

Geom. SCUDERI Giuseppe





GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

SOMMARIO

1. PREMESSA ED ELENCO DEI QUESITI POSTI.....	2
1.1. LIMITI DEL LAVORO	3
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	4
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO....	6
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	16
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	17
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	18
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	24
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	24
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	25
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	25
2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	26
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	35
3. CONCLUSIONI.....	35
4. ELENCO ALLEGATI.....	35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1. PREMessa ED ELENCO DEI QUESITI POSTI

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Scuderi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4188, nonché iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, con studio in Viale Francia n. 2/F – Palermo – con atto notificato a mezzo PEC del 05/07/2024 è stato nominato, ai sensi dell'art. 569 comma 1 del c.p.c., dal Tribunale di Palermo – VI Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari, in persona dell'illustrissimo Giudice Dott. Pignataro Gianfranco (Giudice Esecutore),

procedente” rappresentata dall'Avv. Giuseppe Lucibello del foro di Milano (indirizzo di posta elettronica certificata: giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata

Lo stesso Giudice nominava quale Custode del bene l'Avv. Luigi Maini Lo Casto.

In data 09/07/2024 si trasmetteva a mezzo PEC e per via telematica Verbale di Giuramento per accettazione dell'incarico.

In ottemperanza ai dettami preliminari previsti dall'incarico lo scrivente procedeva con l'inizio delle operazioni di sopralluogo effettuate in data 30/09/2024, direttamente sui luoghi oggetto di valutazione alla presenza [REDACTED] nonché del Custode nominato dal Giudice Avv. Luigi Maini Lo Casto. In quell'occasione sono stati esperiti i dovuti rilievi metrici e fotografici, presa visione dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle caratteristiche edili, impiantistiche ed architettoniche, nonché del contesto edilizio ed urbano di zona. In quella stessa sede il debitore metteva alla visione dello scrivente un fascicolo documentale pertinente l'immobile, contenente atti di titolarità (atto di provenienza del 1998 con relativi allegati catastali).

Ultimate le operazioni di sopralluogo veniva redatto opportuno verbale che, data lettura alle parti, veniva sottoscritto da tutti i presenti (**ved. all. n. 1**).

L'ill.mo Giudice nell'atto di nomina poneva, altresì, all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*



- 2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *Procedere alla 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 ricadono su suolo demaniale;*
- 10) *Verificare la presenza di pesi od 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 di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Stante ciò, presa visione dei suddetti quesiti, l'esperto ha dato luogo a tutte quelle attività di reperimento ed indagine ritenute essenziali per l'espletamento dell'incarico, assumendo le dovute informazioni ed acquisendo tutta la documentazione in ambito di Titolarità, Vincolistica, Catastale, Urbanistico-Edilizio, amministrativa ed estimativa. Analizzata tutta la documentazione si è reso edotto rassegnando la seguente relazione tecnico-estimativa.

1.1. LIMITI DEL LAVORO

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il rilievo dell'unità immobiliare è stato effettuato *ex novo*, è stata data la possibilità di accedervi e di visionare tutti gli ambienti che la costituiscono;
- Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- È stata condotta un'indagine documentale presso i competenti Uffici con conseguente recupero documentale;
- È stata condotta un'indagine di mercato della zona ove ricade l'immobile pignorato consultando la banca dati telematica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), reperendo atti di compravendita di beni simili a mezzo del portale





telematico “Sister” dell’Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), acquisendo dati presso siti internet specifici per la pubblicità di immobili in vendita in affidamento ad Agenzie immobiliari note;

- I dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall’analisi riportata.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L’atto di pignoramento immobiliare ha per oggetto la piena proprietà del bene sito in Palermo – Via Badia n. 29, costituito da un intero edificio a tre livelli fuori terra, piano terra, primo e secondo, con unico accesso dal civico 29 della Via Badia. L’immobile è **identificato al Catasto Urbano di Palermo con il foglio di mappa n. 40 – particella n. 524 subalterno n. 12.**

Dall’esame della documentazione presente agli atti si ha evidenza della **corrispondenza tra il diritto reale pignorato ed il diritto in titolarità del soggetto esecutato in forza degli atti di acquisto trascritto in suo favore.**

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento corrispondono in maniera univoca all’immobile pignorato.

Esaminata la Visura catastale storica reperita, si dà atto che allo stato attuale i dati riportati nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio risultano essere corretti, sia per quanto concerne la titolarità del bene che per quanto concerne gli identificativi catastali e che pertanto non sussistono incoerenze tra quanto riportato nell’atto di pignoramento ed i dati effettivi dell’immobile.

Tuttavia, dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale depositata, si sono riscontrate delle difformità riguardanti la modifica distributiva su tutti i livelli di piano. Per il dettaglio e la descrizione puntuale delle difformità si rimanda al successivo punto 2.3 in risposta al quesito n. 3.

Al fine di verificare l’esatta individuazione del fabbricato ove ricade il bene pignorato è stato effettuato un opportuno raffronto delle foto satellitari con la mappa catastale come da immagini che seguono.

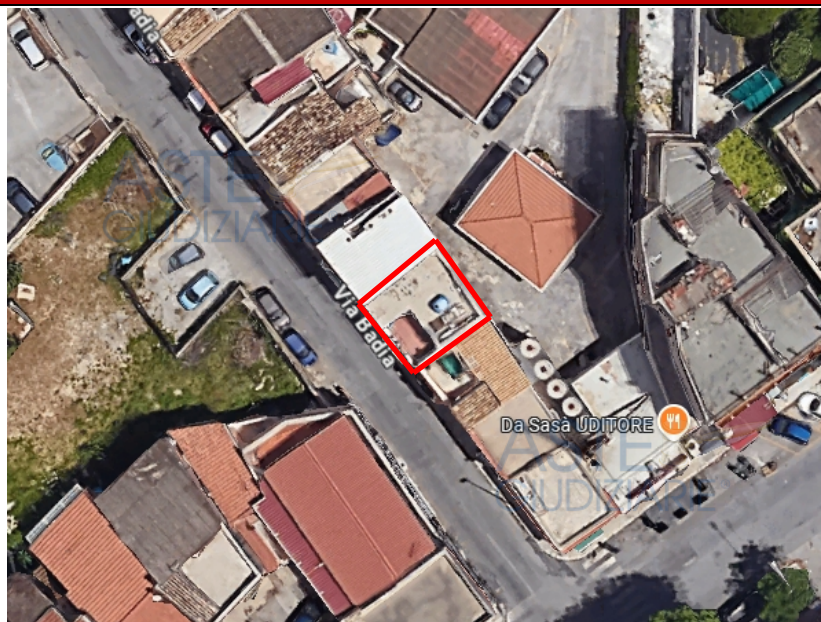




GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

VISTA SATELLITARE

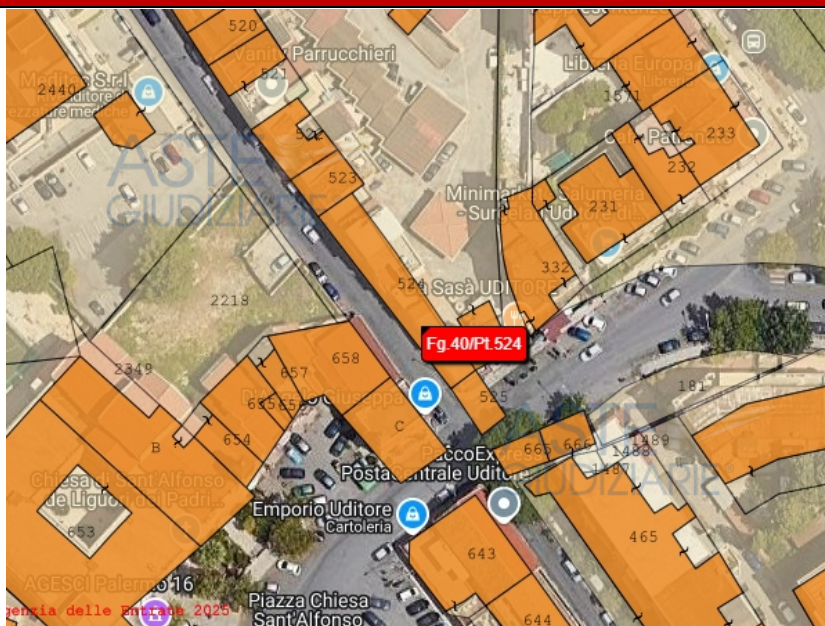


STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE FOGLIO N. 40 – PARTICELLA 524





**SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE CON LA FOTO AEREA
ESTRATTA DAL SITO FORMAPS DI STIMATRIX**



In relazione alle caratteristiche del bene pignorato ed a garanzia di una migliore appetibilità commerciale sul mercato immobiliare **viene costituito un Lotto Unico**.

L'unità immobiliare costituente, quindi, un unico lotto, è ubicata al civ. 29 di Via Badia piano terra, primo e secondo, essa confina:

- a nord-ovest facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524);
- a nord-est con atrio interno pertinenziale a fabbricati ad uso residenziale di altra proprietà;
- a sud-est facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524);
- a sud-ovest con Via Badia.

2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Lotto Unico

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità residenziale costituente un'intera palazzina realizzata nei primi anni 60 a tre elevazioni fuori terra con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai misti latero-cemento, dichiarata ultimata, nella totalità del suo volume, nell'anno



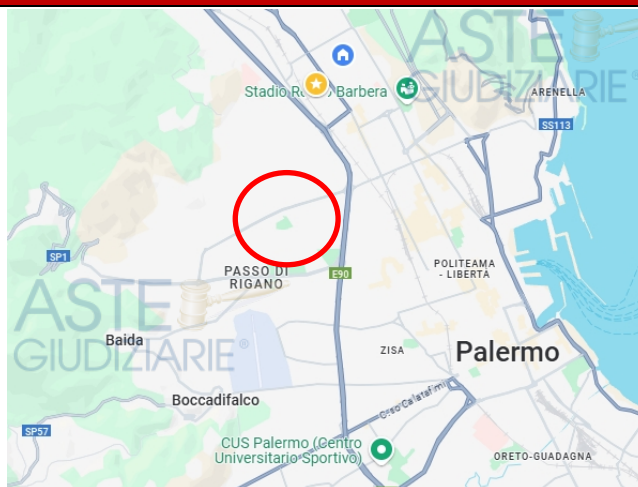
GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

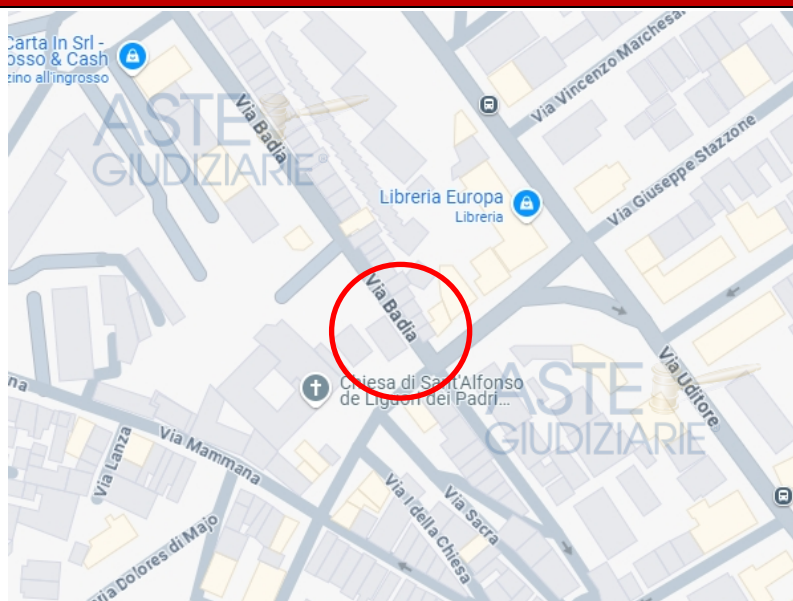
2002. Il progetto di edificazione prevedeva la realizzazione di una palazzina a due livelli fuori terra, oltre il terrazzo di copertura praticabile, quest'ultimo, successivamente, fu parzialmente chiuso in ampliamento all'edificio esistente.

L'area su cui ricade l'immobile è servita dai mezzi pubblici per il collegamento alle principali zone della città, quali autobus di linea. È altresì dotata di servizi pubblici quali scuole, attività commerciali di "vicinato" e "medie strutture di vendita".

Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano





Il fabbricato si inserisce nel Quartiere denominato “Uditore” che ha la sua origine all’inizio del XX secolo, inizialmente caratterizzato da piccole palazzine (2 e 3 elevazioni fuori terra) e contaminate, nel corso degli anni, da edifici e complessi residenziali caratterizzati da strutture da 5 a 7 elevazioni fuori terra.

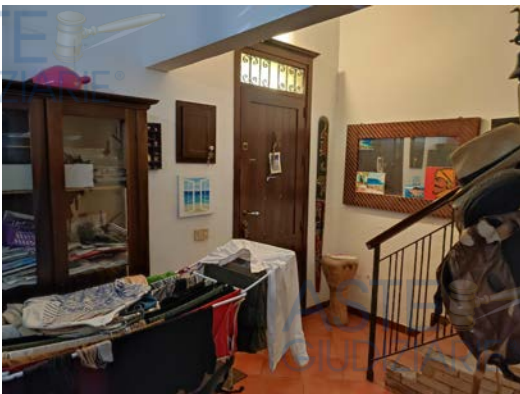


Fronte dell’edificio su Via Badia

Originariamente, la palazzina era costituita da due unità immobiliari, la prima, al piano terra, con accesso diretto dal civ. 27/b di Via Badia (varco oggi trasformato in finestra), nonché dal civ. 29 della medesima strada; la seconda unità, invece, si sviluppava sulla restante porzione della palazzina, il piano primo ed il piano secondo, con accesso esclusivamente dal civ. 29 della Via Badia.

Successivamente le due unità immobiliari furono

fuse in un unico appartamento con accesso esclusivamente dal civ. 29. Oggi l’unità immobiliare si sviluppa su tre livelli di piano collegati direttamente da una scala interna, il piano terra è costituito da un vano ingresso, da un vano cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio



Vista interna dell’area ingresso dal civ. 29 di Via Badia

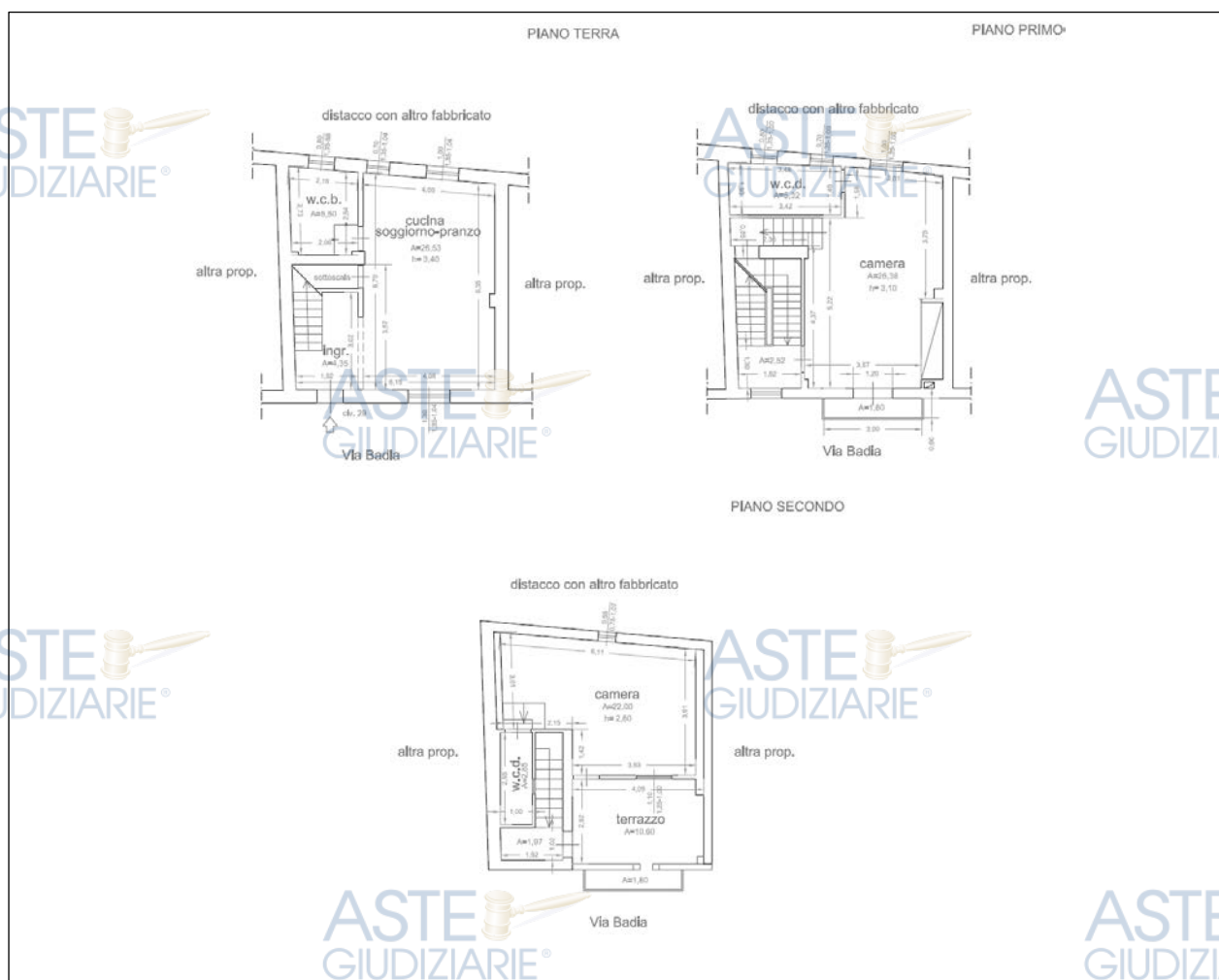


Vista dal terrazzo di piano II prospiciente la Via Badia

ricavato dal vano sottoscala. A mezzo della scala interna, che si trova nella zona d’ingresso all’angolo nord-ovest del fabbricato, si raggiunge il primo piano che è costituito da una camera da letto con annesso servizio igienico e balconcino, il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo (con annesso balconcino), che disimpegna l’unico ingresso ad una camera, dotata altresì di un piccolo servizio igienico.



L'appartamento ha una doppia esposizione, una sul fronte sud-ovest (Via badia), una a nord-est e, rispettivamente su distacchi con altri fabbricati. Tutti gli affacci godono di un'ottima luminosità, poiché distanti da fabbricati circostanti. Il fabbricato, complessivamente, versa in buono stato d'uso e manutenzione. Si evidenziano lievi criticità connesse alle finiture (facciate, cornicioni ecc. ecc.) e non sono state rilevate altresì criticità strutturali.



Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato d'uso e manutenzione al netto di lievi screpolature dello strato di rifinitura di alcune pareti e dei soffitti di piano terra e secondo, dettate da umidità di risalita (per il piano terra) e da presumibili infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura del piano secondo.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono rivestiti con piastrelle in monocottura. Le pareti sono rifinite ad intonaco, lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante. I servizi igienici sono dotati degli elementi essenziali da bagno (vaso, lavabo e bidè), inoltre, il servizio igienico di piano



terra è dotato di vasca da bagno, mentre quelli di piano primo e secondo sono dotati di piatto doccia. La cucina è dotata di piano cottura in muratura contenente altresì, l'alloggio di elettrodomestici quale: forno, frigorifero e lavabiancheria. Le pareti sono lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera con oscuranti a persiane, gli infissi interni sono in legno tamburato così come la porta di ingresso.

Gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia e sembrerebbero risalire ad un'epoca non superiore a 15/20 anni e corrispondenti alla normativa allora vigente in materia, tuttavia, per essi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma da pompe di calore (split) per il condizionamento dell'aria caldo/freddo, un elemento per piano. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico (scaldabagno).

In ambito edilizio-amministrativo ed in ambito catastale l'immobile presenta delle lievi criticità così come meglio rappresentato nei seguenti paragrafi 2.3 e 2.6.



Area soggiorno di piano terra



Area cucina di piano terra



w.c.b. di piano terra



Camera da letto di piano primo



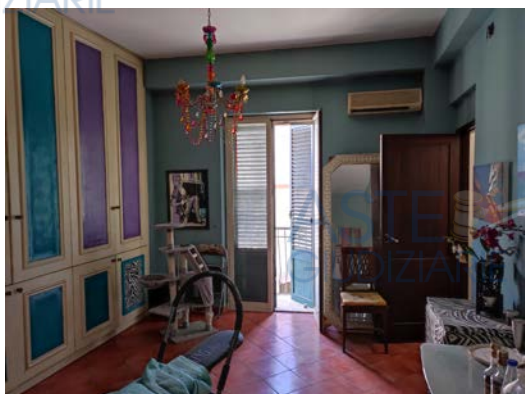
GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11



Camera da letto di piano primo



Camera di piano secondo

Durante il corso delle operazioni di sopralluogo si è altresì effettuato un rilievo metrico dimensionale tale da aver accertato la consistenza dell'immobile e dei seguenti dati metrici:

Superficie utile netta dei locali principali

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
P00 - Ingresso	4,35
P00 - Cucina soggiorno	26,53
P00 - w.c.b.	5,50
P01 - disimpegno	2,52
P01 - Camera	26,38
P01 - w.c.d.	5,32
P02 - Camera	22,00
P02 - w.c.d.	2,85
P02 - disimpegno	1,97
Totale	97,42

Superficie scoperta

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
P01 - Balcone	1,80
P02 - Balcone	1,80
P02 - Terrazzo	10,60
Totale	14,20

Superficie dei locali accessori

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Sottoscala h < di m. 1,80	1,00
Totale	1,00

Superficie lorda = mq. 137,83

Superficie non residenziale = mq. 14,20

Altezza di luce netta P00 = m. 3,40

Altezza di luce netta P01 = m. 3,10

Altezza di luce netta P02 = m. 2,80

Volume tot. = 183,70+170,00+118,30 = mc. 472,00

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica



2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dall'analisi della documentazione catastale reperita, ovvero sia:

- visura storica catastale Catasto Urbano (**ved. all. n. 2**);
- visura storica catastale Catasto Terreni (**ved. all. n. 3**);
- estratto di mappa catastale (**ved. all. n. 4**);
- planimetria catastale depositata (**ved. all. n. 5**);

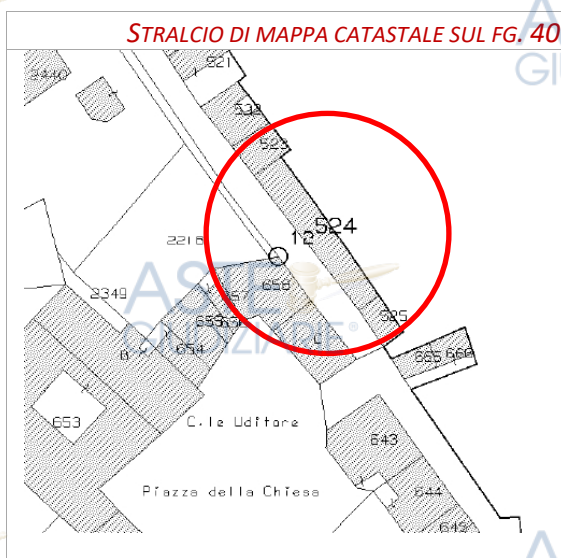
è emerso quanto segue:

CATASTO TERRENI - Comune censuario di Palermo

Foglio	Particella	Qualità	Sup. m ²	Note
40	524	Ente Urbano	241	Variazione del 18/12/2014 Pratica n. PA0430356 in atti dal 18/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 44461.1/2014.

La particella 524, così come identificata nell'estratto di mappa catastale non identifica il fabbricato oggetto della presente, ma include altre palazzine di medesime caratteristiche. Tale aspetto non è da ritenersi una criticità.

Pertanto, in tale ambito non si riscontrano criticità ostative alla trasferibilità.



CATASTO URBANO - Comune censuario di Palermo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Note
40	524	12	A/4	4	5 VANI	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
INTESTAZIONE:						
-						

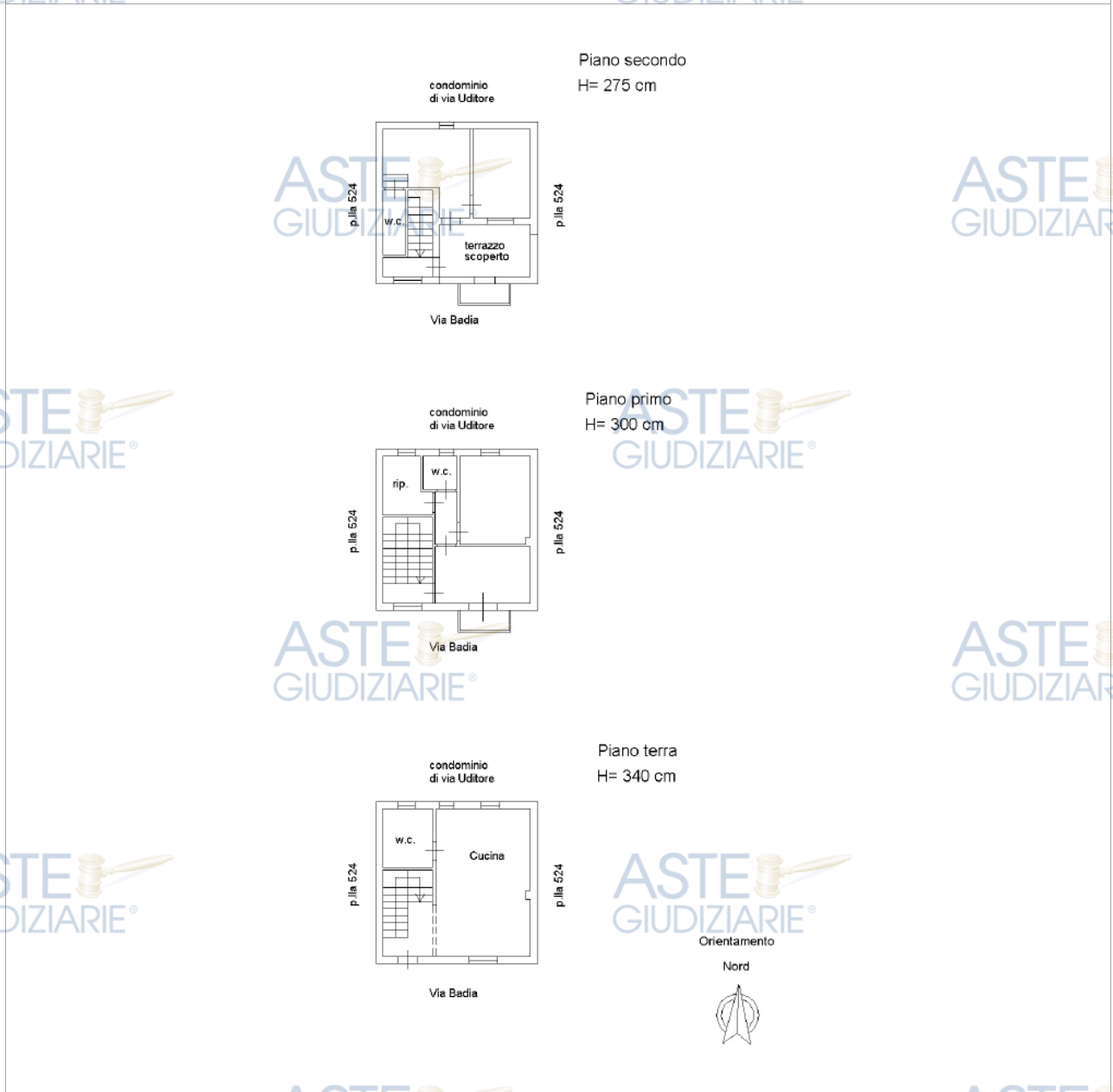


GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

PLANIMETRIA CATASTALE – DEPOSITATA IL 27/11/2015 (ULTIMA IN ATTI)

13



ANALISI DELLE CRITICITÀ

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio in data 27/11/2015 (ultima in atti) si sono riscontrate delle criticità consistenti in:

- Opere interne per diversa distribuzione degli ambienti poste in essere al piano primo ed al piano secondo.

E' opportuno altresì segnalare in tale ambito che, prima del 27/11/2015, data di presentazione dell'ultima planimetria catastale, l'edificio oggetto di valutazione era composto da due unità immobiliari distinte, identificate rispettivamente con il sub. 2 (piano terra) e con il sub. 11 (piano primo e secondo) e che, in relazione alle criticità riscontrate in ambito urbanistico-edilizia (*vedasi*



paragrafo 2.6 per maggiori dettagli), al fine di poter ristabilire lo stato di legittimità, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nelle planimetrie catastali depositate in data 30/03/2006 (per il piano primo e secondo) e 07/07/1997 (per il piano terra). A tal fine, le criticità prima segnalate acquisiscono un ruolo influente, lasciando quindi spazio alle seguenti:

- **Divisione dell'unità immobiliare (attualmente identificata con il sub. 12) in due distinte uu.ii. così come già identificate in data 07/07/1997 (per il piano terra, ex sub. 2) e data 30/03/2006 (per il piano primo e secondo, ex sub. 11) con conseguente risistemazione degli spazi interni.**
(ved. all. n. 6 e 7)

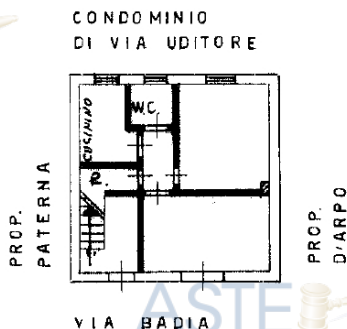
Non si sono riscontrate difformità in relazione al classamento della porzione immobiliare.

Non si sono riscontrate difformità circa l'intestazione catastale del bene in visura.

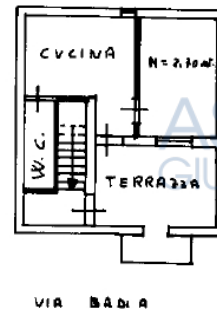
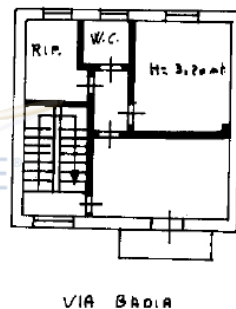
Si è accertata l'esatta corrispondenza tra i dati catastali ed i dati riportati nell'atto di Pignoramento, Atto di Compravendita e relativa Nota di Trascrizione.

PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON INDICAZIONE DELLE CRITICITA' RISCONTRATE

Planimetria catastale di piano terra
depositata in data 07/07/1997
Raffigurante il corretto stato di legittimità



Planimetria catastale di piano primo e
secondo, depositata in data 30/03/2006
Raffigurante il corretto stato di legittimità





ADEGUAMENTO

Per effetto delle difformità sopra riscontrate, per rendere l'immobile regolare sotto l'aspetto catastale è necessario presentare una variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo a mezzo di pratica DOCFA.

COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE

**a) Costo presunto per l'attività di adeguamento di cui al precedente paragrafo
REDAZIONE PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO**

DESCRIZIONE	COSTO	
Diritti catastali	€.	140,00
Onere professionale per la redazione e presentazione di pratica DoCFA	€.	500,00

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nelle tabelle sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.



**2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

16

LOTTO UNICO	
Titolarità del bene pignorato In testa all'esecutato/i	PIENA PROPRIETA'
Localizzazione	Zona suburbana nord-ovest del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da piccoli fabbricati a due e tre piani fuori terra realizzati nei primi anni del 900 nonché da palazzi residenziali realizzati dalla seconda metà del 900 a 6 e 7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Badia n. 29
Porzione imm./Cielo terra	Cielo terra
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento esclusivo costituito da intera palazzina a tre piani fuori terra. Il piano terra è costituito da un vano ingresso, un vano cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio ricavato dal vano sottoscala. A mezzo della scala interna si raggiunge il primo piano che è costituito da una camera da letto con annesso servizio igienico e balconcino, il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo (con annesso balconcino), che disimpegna l'unico ingresso ad una camera, dotata altresì di un piccolo servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di pompe di calore caldo/freddo.
Servizi e dotaz. condominiali	nessun servizio/dotazione
Consistenza	140,67 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Piani terra, primo e secondo
Esposizione	2 affacci: sud-ovest con Via Badia, a nord-est con atrio interno pertinenziale a fabbricati ad uso residenziale di altra proprietà
Stato di manutenzione edile- impiantistico	Buono
Identificazione Urbanistica	Z.T.O. – Piano Regolatore Generale (P.R.G.): A2 – Tessuti urbani storici. Il fabbricato nel P.R.G. è altresì identificato come "Netto Storico" e normato dalla Scheda Norma di P.R.G. che identifica l'immobile con la dizione "Edilizia rurale e a schiera di borgata.
Abitabilità	L'unità immobiliare è dotata di attestato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Palermo in data 30/08/1969 prot. 12020 tuttavia superata dalle opere edilizie susseguitesi nel tempo ed oggetto di Condono Edilizio L. 326/03 prot. 2173 del 19/01/2005.
Coerenze	Nord-ovest facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524); Nord-est con atrio interno pertinenziale a fabbricati ad uso residenziale di altra proprietà (fgl. 41 particella 229); Sud-est facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524); Sud-ovest con Via Badia.
Identificativi catastali	C.U. di Palermo: Foglio 40 - particella 524 - sub. 12
Stato di Conformità	L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi, tuttavia è necessario definire la pratica di condono edilizio che risulta essere ancora aperta, così come meglio dettagliato nei paragrafi che seguono.
Prezzo base	€. 99.500,00



2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dalle risultanze dell'analisi condotta sulla base della documentazione già presente agli atti del procedimento (certificazione notarile) nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente direttamente sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (**ved. all. n. 8**) e dal reperimento dell'atto di Compravendita del 15/03/2011 rep. n. 206630 di Palermo (**ved. all. n. 9**) è emerso quanto segue:

n. 29 – piano terra, primo e secondo, identificato al Catasto Urbano con il foglio di mappa n. 40, particella n. 524 sub. 12, in forza ai seguenti atti:

- 1) **Atto di Compravendita del 15/03/2011 rep. n. 206630** a rogito del Notaio Dario Fogazza di Palermo, registrato a Palermo in data 16/03/2011 al n. 4895 e trascritto in data 18/03/2011 ai nn. 9578/13595 da poter [REDACTED]

- [REDACTED]

Per la porzione di piano terra già identificata al N.C.E.U. con il foglio n. 40 particella n. 524 sub. 2

Nonché per

- 2) **Atto di Donazione del 06/06/2003 rep. n. 25828** a rogito del Notaio Di Simone Paolo di [REDACTED]

di ¼ della proprietà dell'immobile di piano terra già identificato con il sub. 2

- 3) **Atto di Compravendita del 23/06/1998 rep. n. 21208** a rogito del Notaio Di Simone Paolo di Prizzi (PA) trascritto l'01/07/1998 ai nn. 16019/19502 da potere dei Sigg.:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Per la porzione immobiliare di piano primo e secondo, già identificata N.C.E.U. con il foglio n. 40 particella n. 524 sub. 9 (poi sub. 11)



Con il Medesimo atto i predetti [REDACTED] vendevano l'unità immobiliare di piano terra (già identificata con il sub. 2) [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$, nonch [REDACTED] er la quota di $\frac{1}{4}$.

18

Si specifica che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 18/04/2023 ai nn. 18846/15129.

2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dall'analisi della documentazione esaminata, nonché in riscontro al sopralluogo condotto in sito, allo stato attuale l'immobile non risulta essere conforme ai titoli edilizi che legittimano l'edificazione e le successive variazioni apportate nel tempo. Nella fattispecie l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n. 1377 del 19/09/1961 (**ved. all. n. 10**) rilasciata a Bommarito Pietro per l'edificazione di un fabbricato costituito da due unità immobiliari distinte, una posta al piano terra e l'altra al piano primo oltre terrazzo di copertura praticabile. Al termine dell'iter edificatorio il Comune di Palermo ha rilasciato regolare Certificato di Abitabilità n. 12020 del 30/08/1969 (**ved. all. n. 11**).

Successivamente l'immobile è stato oggetto di opere edili di manutenzione ordinaria consistenti nel ripristino degli intonaci dei prospetti, nonché la riparazione del tetto e dei balconi. Per tali opere fu

[REDACTED]

al n. 21548 (**ved. all. n. 12**). Furono poi eseguite delle opere edili concernenti l'ampliamento in sopraelevazione dell'unità immobiliare posta al primo piano, per chiusura parziale del terrazzo di copertura nonché il riadattamento degli ambienti interni. Per tali opere fu presentata istanza di Condonò Edilizio redatta ai sensi della L. 326/03 ed assunta al protocollo n. 2173 del 19/01/2005. Tale istanza di condono venne poi integrata con tutta la documentazione necessaria prevista dalla legge, nonché con i relativi pagamenti dovuti per l'oblazione e l'anticipazione degli oneri concessori. Tali documenti furono assunti al protocollo del Comune di Palermo con il protocollo n. 228626 del 24/05/2006 e con il protocollo n. 702076 del 31/10/2007. (**ved. all. n. 13 contenente tutto il fascicolo del condono edilizio**).

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla documentazione reperita presso i vari Uffici Comunali, dopo aver effettuato regolari richieste di accesso agli atti in data 17/09/2024 prot. 1086013 e prot.

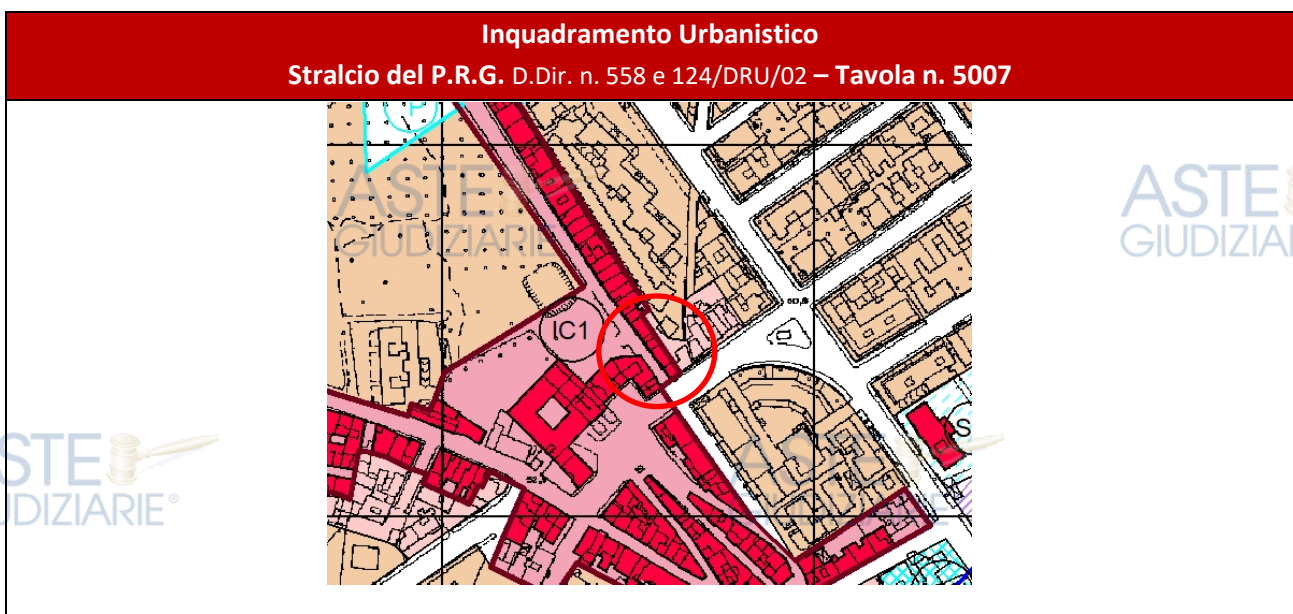


1086120 (**ved. all. n. 14**) e per le quali lo stesso Ufficio ha messo a disposizione la documentazione presente agli atti ed in loro possesso.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo è emerso che l'edificio su cui insiste l'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico, ovverosia nella Variante al P.R.G. approvato con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 a luglio del 2003 e Presa d'Atto Delibera luglio 2004, nella Zona territoriale Omogenea A2 – *Tessuti urbani storici*. La stessa particella è altresì individuata come *"Netto Storico" con tipologia "edilizia a schiera di borgata e rurale"*.

Per gli immobili così classificati, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia semplice e con aumento di volume. A conforto di quanto anzidetto lo scrivente ha richiesto opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 10/10/2024 prot. n. 1176294 (**ved. all. n. 15**).

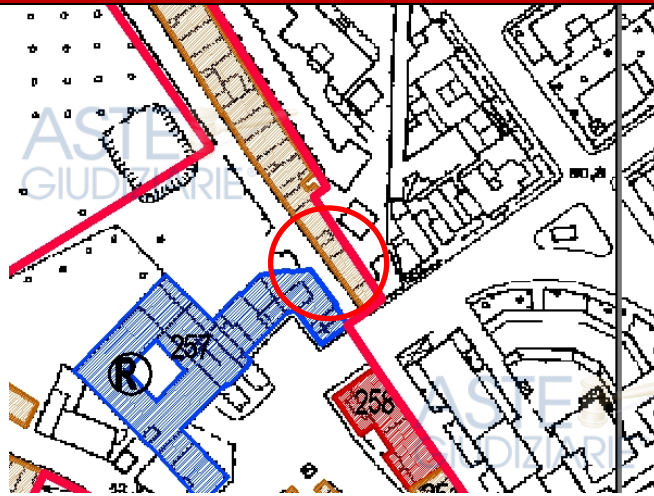
Dalle risultanze ottenute dal predetto certificato è altresì emerso che l'edificio ricade all'interno di una zona con Pericolosità Idraulica con "livello di pericolosità moderata P2", secondo la carta della pericolosità per fenomeni di esondazione della previsione di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto - Area Territoriale compresa tra il fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 819 del 17/10/2023 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana, nonché "livello di rischio elevato – R3", secondo la carta del rischio per fenomeni di esondazione del medesimo Piano.





Inquadramento Urbanistico

Stralcio della Scheda Norma di P.R.G. D.Dir. n. 558 e 124/DRU/02 – Tavola n. 5007



ANALISI DELLE CRITICITÀ

Tutto ciò premesso, al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia, si sono esaminati puntualmente i documenti reperiti, con particolare riferimento alla Licenza edilizia, che determina lo stato di legittimità dell'edificio e della conformità urbanistico-edilizia del piano terra, nonché domanda di condono edilizio che determinerebbe la conformità del piano primo e secondo.

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 1377 del 19/09/1961 nonché dagli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 2173 del 19/01/2005 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) **Fusione delle originarie due unità immobiliari indipendenti** (ex sub. 2 di piano terra ed ex sub. 9 di piano primo);
- 2) **Diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i livelli di piano** in difformità al titolo edilizio ed alla domanda di condono;
- 3) **Modifica di prospetto al piano terra** per modifica della porta di accesso in finestra (ex civ. 27/b come da certificato di toponomastica compreso nel fascicolo dell'agibilità di cui all'allegato n. 11) direttamente in dalla Via Badia all'unità immobiliare di piano terra si dell'immobile rispetto ai titoli edilizi d'origine, riscontrando, come già detto precedentemente una sostanziale conformità.

Per maggior dettaglio si rimanda alla rappresentazione grafica planimetrica di cui all'allegato 16 contenente le tavole dello stato di fatto, dello stato assentito e dello stato di confronto

Qui di seguito si riportano le immagini delle planimetrie allegata alla licenza edilizia (per il solo piano terra) e quelle allegata alla domanda di condono edilizio (per il piano primo e secondo):



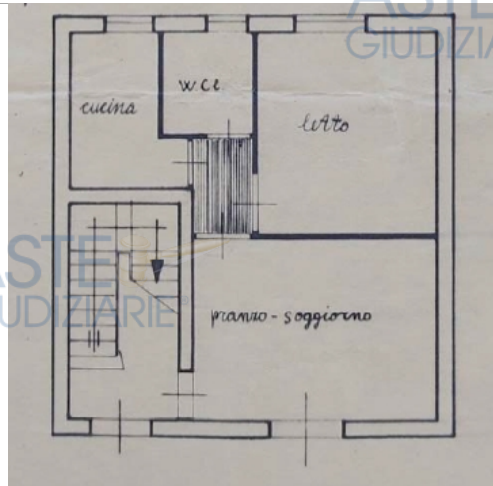
GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

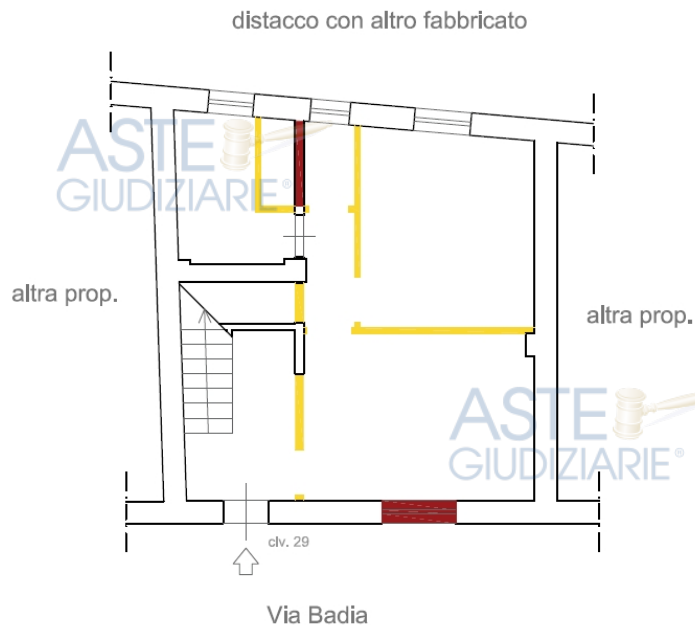
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

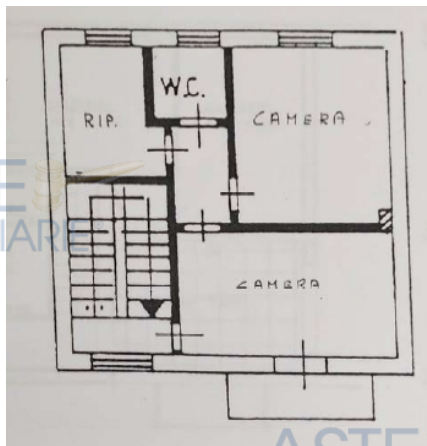
21



Planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 1377 del 19/09/1961 – Piano terra



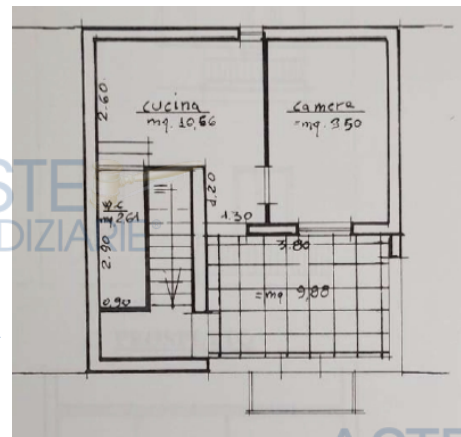
Planimetria con evidenza delle modifiche apportate al piano terra
(rosso le nuove costruzioni e giallo le demolizioni)

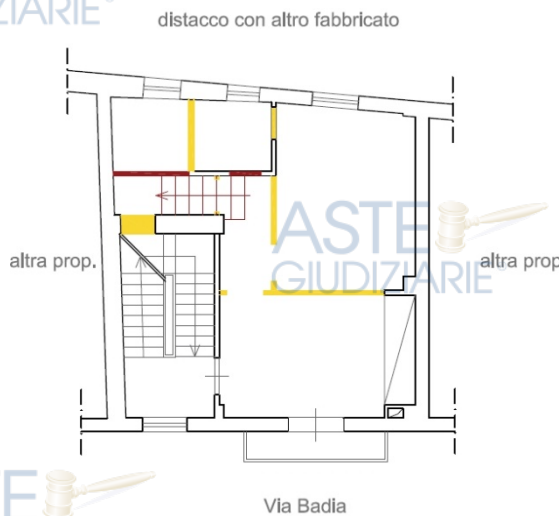


Planimetrie allegate
alla domanda di
condono edilizio

← Piano primo

Piano secondo →





*Planimetria con evidenza delle modifiche apportate al piano primo (a sinistra) ed al piano secondo (a destra)
(rosso le nuove costruzioni e giallo le demolizioni)*

E' altresì opportuno segnalare che la domanda di condono edilizio n. 2173 del 19/01/2005 ed in relazione alle successive integrazioni del 2006 e del 2007, consta delle seguente documentazione:

- Domanda di condono edilizio completa di descrizione dell'opera abusiva e schema di calcolo oblazione e oneri concessori (dovuti in acconto);
- Dichiarazione assenza precedenti penali da parte del titolare dell'istanza;
- Dichiarazione circa la descrizione e lo stato di consistenza dell'abuso;
- Ricevute di pagamento dell'oblazione in acconto e a saldo;
- Ricevute di pagamento per l'anticipazione degli oneri concessori in acconto e a saldo;
- Relazione tecnica con calcolo delle consistenze;
- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di idoneità sismica;
- Planimetria catastale allo stato aggiornato come da condono (già sub. 11) giusta variazione catastale n. 95603 del 30/03/2006.

ADEGUAMENTO

Si premette che, esaminata la documentazione allegata alla domanda di condono, la stessa non presenta particolari criticità circa la sua definizione, avendo accertato che la tipologia di abuso adottata è coerente con i dettami di legge e con lo stato dei luoghi riscontrato, è altresì congrua l'autodeterminazione dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, che, rispettivamente risultano pagati nell'interezza. Tuttavia la stessa domanda risulta essere carente della seguente documentazione utile alla sua intera definizione:



- Relazione Geologica;
 - Versamento a saldo degli oneri concessori così determinati:
 - Oneri di urbanizzazione: Volume x €. 14,62 (*così come da tabella parametrica determinata dal Comune di Palermo*) = mc. 106,79 (*dato desunto da tabella dati metrici allegati alla relazione tecnica di condono*) x €. 14,62 = €. 1.561,27
 - Oneri sul costo di costruzione: Valore di costruzione post abuso – valore di costruzione prima dell'abuso su base di calcolo fornito dal Comune di Palermo. Poiché con tale formula il risultato ottenuto è stato negativo si è proceduto con il calcolo del valore esclusivamente dell'opera abusiva. Da tale determinazione, effettuata con l'ausilio del funzionario del Comune di Palermo a mezzo software in dotazione all'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base delle consistenze desunte dalla relazione tecnica allegata alla domanda di condono è emerso che il costo di costruzione dovuto è pari ad €. 315,29
 - Somma degli oneri concessori dovuti = €. 1.561,27 + 315,29 = €. 1.876,56
- Sulla base del predetto calcolo restano a saldo: oneri da versare a saldo – oneri già versati (calcolati come anticipazione nella domanda di condono) = €. 1.876,56 - €. 1.278,00 = €. 598,56 a tale cifra dovranno essere sommati gli interessi legali dalla data di versamento dell'ultima rata (22/09/2005) alla data del pagamento, pertanto, ad oggi, la somma capitale più interessi dovuta, ammonta ad **€. 784,29**;
- Definizione della pratica di Condono Edilizio a mezzo perizia giurata redatta da un tecnico abilitato e ciò in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

E' doveroso segnalare che allo stato attuale, come già evidenziato, l'immobile è difforme sia alla Licenza edilizia di edificazione che a quanto rappresentato nella domanda di condono edilizio. Che secondo quanto dettato dalla circolare n. 4/2022 prot. 10876 del 28/06/2022 della Regione Siciliana – Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica, non è possibile presentare alcuna pratica edilizia con Condoni Edilizi aperti, e inoltre, non è possibile definire alcuna pratica di condono edilizio per immobili non conformi a quest'ultima. Per tali ragioni, al fine di restituire la legittimità all'intero immobile e poter definire, quindi, la domanda di condono edilizio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nella Licenza edilizia del 1961 (per il solo piano terra), nonché a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio (per quanto concerne il piano primo e secondo).

Per determinare i costi di ripristino si è proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo sulla base del vigente Prezzario Regionale dei LL.PP. (**ved. all. n. 17**)

**COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE/ADEGUAMENTO**

Riduzione in pristino con opere edili ed integrazione e definizione della domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016

DESCRIZIONE	COSTO	
Opere edili di demolizione e ricostruzione per la riduzione in pristino dello stato legittimo	€.	20.420,00
Diritti istruttoria per trasmissione perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16	€.	170,00
Integrazione oneri concessori per la definizione del condono edilizio	€.	784,29
Onere professionale per la redazione della Relazione Geologica	€.	1.000,00
Onere professionale per l'integrazione della documentazione mancante e la presentazione della perizia giurata ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 16/2016 per la chiusura del condono edilizio.	€.	1.500,00

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nella tabella sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.

2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Con riferimento al presente quesito si rappresenta che lo scrivente, durante le operazioni di sopralluogo in sito, ha constatato che l'immobile pignorato risultava in pieno possesso ed occupato della parte eseguita.

2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Da ispezione ipotecaria effettuata presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (ved. all. n. 8) non sono emerse trascrizioni di pignoramenti ed oneri diversi da quello oggetto della procedura esecutiva per cui si rassegna la presente perizia e non vi sono altresì procedimenti e/o provvedimenti giudiziali civili nonché sequestri penali.

L'edificio e la porzione immobiliare oggetto della presente, cui ne fa parte, non sono gravati da alcun vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Per l'immobile non risulta alcuna iscrizione di ipoteca diversa da quella per cui oggi è in atto la procedura esecutiva.

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente



Si segnalano i seguenti oneri e/o vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

25

- a) Difformità urbanistico-edilizie e riduzioni in pristino/adeguamento (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 6) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 23.874,29, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta;
- b) Difformità catastali (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 3) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 640,00, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta.

2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile pignorato non ricade su suolo Demaniale.

2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche catastali condotte, nonché dall'analisi degli atti di titolarità è emerso che l'immobile non è gravato da pesi od oneri di altra natura quali: censo, livello.

Per quanto concerne la verifica circa gli usi civici lo scrivente ha effettuato ufficiale richiesta, a mezzo PEC, all'Ente competente e per la quale è stata data risposta ufficiale con nota pec in data 04/09/2024, da tale nota si evince che l'immobile non risulta interessato da diritti di uso civico (**ved. all. n. 18**).

2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle indagini effettuate è emerso che:

- a) Trattasi di fabbricato da cielo a terra e che su di esso non gravano spese di gestione su parti comuni;
- b) Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Prima di procedere alla valutazione del bene lo scrivente qui di seguito illustra i dati metrici adottati ed utilizzati ai fini valutativi, specificando che sono state tenute in considerazione le superfici realmente commerciabili senza tener conto, quindi, degli abusi riscontrati in difformità ai titoli edilizi e non suscettibili di adeguamento/sanatoria:

Superficie lorda abitabile = mq. 137,83

Superficie non resid. esterna = mq. 14,20

Superficie commerciale = Superficie lorda + 20% della superficie esterna = mq. 137,83 + mq. 2,84 = mq. 140,67 arrotondato a mq. 141,00

In considerazione della finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché in relazione alla tipologia del bene pignorato e delle caratteristiche di zona ove è ubicato, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio fondamentale dell'estimo basato sul **metodo comparativo**, adottando i criteri Internazionali di Valutazione (IVS) previsti per il **market comparison approach (MCA)** (metodo del confronto di mercato).

Tale metodo utilizza dei procedimenti di stima del prezzo di mercato, o del reddito degli immobili, ponendo come principio fondamentale il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili con caratteristiche simili, nonché di contratti o di prezzi o di redditi noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del *market comparison approach* sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;



- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Stante ciò lo scrivente ha compiuto tutte quelle indagini essenziali al fine di poter acquisire i dati utili per procedere alla valutazione del bene in esame, constatando che la zona offre uno scarso mercato immobiliare con caratteristiche simili per intere palazzine. Si è invece riscontrato un discreto mercato immobiliare per singole unità immobiliari facenti parte di piccoli fabbricati simili a quello del bene pignorato, per caratteristiche dimensionali e costruttive.

Le indagini si sono svolte direttamente sul campo, nonché, per mera verifica indicativa consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), siti internet di specifiche società immobiliari e acquisendo recenti contratti di trasferimento diritti reali.

Tali indagini hanno individuato tre beni simili, ricadenti in prossimità del fabbricato oggetto di pignoramento. Un campione comparativo è stato individuato a mezzo di atto di compravendita stipulato a ottobre 2024 estratto direttamente dallo Sportello Telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**ved. all. n. 19**). Due campioni comparativi, invece, sono stati reperiti attraverso proposte immobiliari di mercato messe a disposizione da agenzie immobiliari di zona.

Nella rilevazione dei dati connessi agli immobili comparati, sono state individuate le seguenti caratteristiche da valutare:

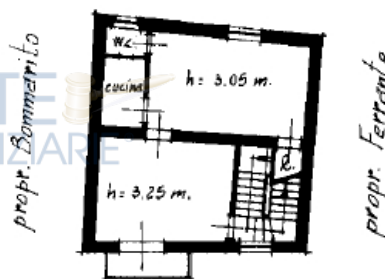
- a) La superficie commerciale;**
- b) Lo stato di manutenzione;**
- c) L'esposizione.**

Come già detto il segmento immobiliare di zona è quello di tipo civile, le unità immobiliari utilizzate come comparativi riportano il prezzo di mercato proposto e/o pagato per la vendita/acquisto della piena proprietà e sono state individuate, come detto precedentemente, in prossimità dell'edificio cui afferisce l'immobile pignorato così come meglio specificato nelle relative schede di identificazione comparativi e nelle immagini che seguono.

**DATI COMPARATIVO UNITA' A**

Fonte del dato	Atto di Compravendita del 30/10/2024 rep. n. 12515, trascritto il 05/11/2024 ai nn. 52815/42774, reperito presso lo Sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di pubblicità immobiliare di Palermo.
Data della fonte	Atto del 05/11/2024
Localizzazione	Zona suburbana nord-ovest del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da piccoli fabbricati a due e tre piani fuori terra realizzati nei primi anni del 900 nonché da palazzi residenziali realizzati dalla seconda metà del 900 a 6 e 7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Badia n. 27
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in palazzina senza ascensore, composto da: due vani, cucina ed accessori
Servizi	-
Consistenza	42,00 mq.
Livello piano	Primo
Esposizione	2 affacci
Stato di manutenzione	buono
Prezzo richiesto	€. 38.000,00

condominio via Uditore n. 36



Via Badia



GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

29

DATI COMPARATIVO UNITA' B

Fonte del dato	Annuncio immobiliare pubblicato da utente privato sul sito internet "immobiliare.it".
Data della fonte	Annuncio del 21/11/2024
Localizzazione	Zona suburbana nord-ovest del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da piccoli fabbricati a due e tre piani fuori terra realizzati nei primi anni del 900 nonché da palazzi residenziali realizzati dalla seconda metà del 900 a 6 e 7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Monsignor Sergio n. 19
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio senza ascensore composto da: cucina abitabile, 2 camere da letto, soggiorno, 2 wc e terrazzo di pertinenza
Servizi	-
Consistenza	90,00 mq.
Livello piano	Primo
Esposizione	2 affacci
Stato di manutenzione	buono
Prezzo richiesto	€. 85.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

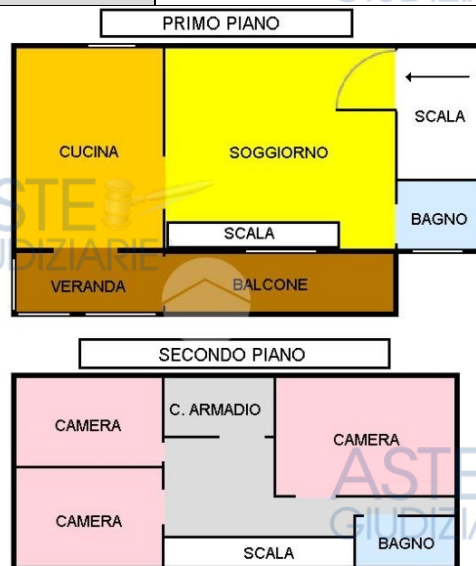
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

30

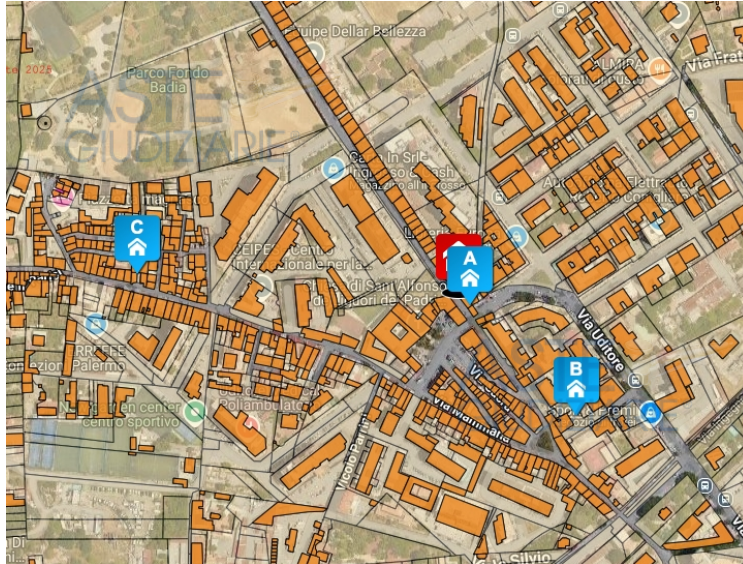
DATI COMPARATIVO UNITA' C

Fonte del dato	Annuncio immobiliare pubblicato da utente privato sul sito internet "immobiliare.it".
Data della fonte	Annuncio del 21/11/2024
Localizzazione	Zona suburbana nord-ovest del Comune di Palermo, segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da piccoli fabbricati a due e tre piani fuori terra realizzati nei primi anni del 900 nonché da palazzi residenziali realizzati dalla seconda metà del 900 a 6 e 7 piani fuori terra.
Ubicazione	Non dichiarato – pressi vicolo Mazzara/Via Mammana
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio senza ascensore composto da: un ingresso-soggiorno, una cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e accessori. Si sviluppa su due livelli di piano
Servizi	-
Consistenza	90,00 mq.
Livello piano	Primo e secondo
Esposizione	1 affacci
Stato di manutenzione	ottimo
Prezzo di compravendita	€. 99.000,00





Inquadramento urbano dei comparabili



In virtù delle indagini effettuate è emerso che la **banca dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce**, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre 2024) **per la tipologia di abitazioni di tipo economico, nella zona** denominata: *"Suburbana/BADIA-ANGELICO-DAVINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO"*, **valori di mercato compresi tra un minimo di €.** 830,00/mq. **ad un massimo di €.** 1.100,00/mq.

Al fine di meglio comprendere il criterio di valutazione adottato si specificano, qui di seguito, le caratteristiche analitiche individuate per la valutazione:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE è ottenuta dalla somma della superficie dell'immobile al lordo delle pareti interne e perimetrali (quelle in comune al 50%), sommata a quella dei corpi accessori (s.n.r.) non comunicanti direttamente (per esempio deposito, ripostigli, caldaia) computate al 30% e sommata a quella delle superfici esterne (balconi/terrazzi/cortili) computate al 20%;

IL LIVELLO DI PIANO è corrispondente al piano in cui gli immobili si trovano;

LO STATO DI MANUTENZIONE è espresso in unità di misura, in relazione allo stato e al grado di conservazione delle strutture, delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti ecc. ecc., all'uopo sono state individuate le seguenti caratteristiche e valori numerici:



VALORE NUMERICO	NOMENCLATORE	DESCIZIONE
1	MEDIOCRE	L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione e rinnovamento/integrazione di tutti gli elementi impiantistici, nonché la sostituzione ed il rinnovamento degli elementi di rivestimento e sottofondo delle strutture orizzontali (solai) e verticali (pareti) nonché il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa.
2	SUFFICIENTE	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici (per es.: interventi di manutenzione ordinaria e/o, rinnovamento e/o sostituzione degli infissi).
3	BUONO	L'unità immobiliare manifesta buone condizioni di conservazione, seppur sono presenti lievi fenomeni di degrado che richiedono interventi di ordinaria manutenzione (tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, sistemazione degli infissi ecc. ecc.)
4	OTTIMO	Le condizioni dell'immobile sono tali da non dover richiedere alcun intervento di manutenzione se non lievi da mantenere efficienti impianti e serramenti (verifiche periodiche).

L'ESPOSIZIONE è la caratteristica che tiene in considerazione il numero di affacci/prospetti.

Si premette che poiché il mercato di zona non offre proposte commerciali di immobili costituenti l'intera palazzina, bensì esclusivamente porzioni simili al bene oggetto di valutazione, in questa sede si è ritenuto opportuno non valutare l'indice di livello piano poiché, per il segmento immobiliare trattato, viene reputato influente ai fini valutativi.

Dall'elaborazione dei dati dell'immobile nonché dei comparabili si è realizzata la seguente tabella dei dati di riferimento per la valutazione.:

Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili comparativi			Unità da Valutare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato - PRZ (euro)	38 000,00	85 000,00	99 000,00	
Superficie commerciale - SUP (mq)	42,00	90,00	90,00	141,00
Stato di Manutenzione - STM (n)	3	3	4	3
Esposizione - ESP (n)	2	2	1	2

**Indici mercantili**

Indice/informazione	Dato
Saggio del livello di piano	n.d.
Saggio di esposizione	0,02

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA = \text{€}. 38.000 \times 1,00 / 42,00 = \text{€}. 904,76 / \text{mq.};$$

$$pB = \text{€}. 85.000 \times 1,00 / 90,00 = \text{€}. 944,44 / \text{mq.};$$

$$pC = \text{€}. 99.000.000 \times 1,00 / 90,00 = \text{€}. 1.100,00 / \text{mq.};$$

Prezzo medio massimo Superficie commerciale = € 1.100,00/mq.

Prezzo medio minimo Superficie commerciale = € 904,76/mq.

Il prezzo marginale per la caratteristica Superficie Commerciale è dato da:

Prezzo medio minimo = 1,00 mq. = **€ 904,76**

Il prezzo marginale per la caratteristica manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

VALORE NUMERICO	VALUTAZIONE	VALORI
1	MEDIOCRE	
2	SUFFICIENTE	€ 67.000,00
3	BUONO	€ 28.000,00
4	OTTIMO	€ 15.000,00



da 1 a 2 = €. 67.000,00 - da 2 a 3 = €. 28.000,00 - da 3 a 4 = €. 15.000,00 - da 1 a 4 = €. 110.000,00

Il prezzo marginale per la caratteristica esposizione è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare in relazione al numero di affacci

pA = €. 38.000,00 x 0,02 = €. **760,00**

pB = €. 85.000,00 x 0,02 = €. **1.700,00**

pC = €. 99.000,00 x 0,02 = €. **1.980,00**

Dallo sviluppo delle operazioni connesse ad ogni caratteristica si ha la seguente tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili comparativi					
	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo di mercato - PRZ (euro)	38 000,00		85 000,00		99 000,00	
Superficie commerciale - SUP (mq)	141 - 42,00	99,00	141 - 90	51,00	141 - 90	50,00
	mq. 99,00 x €. 904,76	89 571,43	mq. 93,00 x €. 541,67	46 142,86	mq. 50 x €. 541,67	45 238,10
Stato di Manutenzione - STM (n)	3-3	0	3-3	0	3-4	-1
	da 3 a 3 = €. 0,00	0,00	da 3 a 3 = €. 0,00	0,00	da 4 a 3 = -€. 15000,00	-15 000,00
Esposizione - ESP (n)	2-2	0	2-2	0	1-2	-1
	0 x €. 0,00	0,00	0 x €. 0,00	0,00	-1 x €. 1.980,00	-1 980,00
VALORI	127 571,43		131 142,86		127 258,10	

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti, tale percentuale non deve superare il 5%.

Nel caso specifico la divergenza è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) / P_{\min}] \times 100 = [(131.142,86 - 127.258,10) / 127.258,10] \times 100 = 3,05\% < 5,00\%$$

Il valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori finali della tabella di valutazione:

(€. 127.571,43 + €. 131.142,86 + €. 127.258,10) / 3 = €. 128.657,46 arrotondato ad €. **129.000,00**

Al valore calcolato si detraggono i costi di regolarizzazione tecnico-amministrativi le relative sanzioni e gli oneri professionali, nonché le opere di ripristino.

OGGETTO	COSTO
Spese amministrative regolarizz. catastali	140,00 €
Oneri professionali pratiche catastali	500,00 €
Spese amministrative regolarizz. Edilizie	954,29 €
Oneri professionali pratiche edilizie	2.500,00 €
Spese per adeguamento edilizio	20.420,00 €
Totale	24.514,29 €



GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

Prezzo = Valore – Costi = €. 129.000,00 - €. 24.514,29 = **€. 104.485,71**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, dal valore di mercato sopra determinato si applica una riduzione pari al 5% tenuto conto della circostanza di vendita forzata e di occupazione dell'immobile così come indicato nel decreto di nomina.

Prezzo base d'asta = 104.485,71 – 5% = €. 99.261,42 arrotondato a €. 99.500,00

2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nel caso indicato nel presente quesito.

3. CONCLUSIONI

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 36 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Palermo lì, 20/01/2025

L'esperto estimatore

Geom. Giuseppe Scuderi

4. ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di inizio operazioni;
2. Visura storica catasto urbano Fgl 40 p.Ila 524 sub. 12;
3. Visura storica catasto terreni Fgl 40 p.Ila 524;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale Fgl 40 p.Ila 524 sub. 12;
6. Planimetria catastale Fgl 40 p.Ila 524 sub. 2;
7. Planimetria catastale Fgl 40 p.Ila 524 sub. 11;
8. Ispezione Ipotecaria sul Fgl 40 p.Ila 524 sub. 2 e 12;
9. Atto di compravendita rep. N. 206630 del 15/03/2011;
10. Licenza Edilizia n. 1377 del 19/09/1961 con elaborati grafici;
11. Certificato di Agibilità 12020 del 30/08/1969;
12. Comunicazione Opere di ordinaria manutenzione prot. 21548 del 26/10/1999;
13. Istanza di Condonio Edilizio L. 326/03 prot. 2173 del 19/01/2005;



GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

14. Istanze di accesso atti;
15. Certificato di destinazione urbanistica;
16. N. 9 Tavole grafiche dello stato di fatto, dello stato legittimo e di confronto;
17. Computo metrico estimativo delle opere da eseguire per la riduzione in pristino dello stato legittimo;
18. Esito istanza usi civici;
19. Atto di compravendita utilizzato per il comparativo di stima "A";
20. Documentazione fotografica;

Data 20/01/2025

FIRMA

36