

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Alessia Lupo



**PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO**

*Appartamento piano secondo,
Via Monfenera n. 154/C, Palermo PA (sub. 8)*

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 180/2018

PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.

CONTRO

"A" e "B"

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**LUCIA
CARRUBBA**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo

cell. 339.5007795



PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	23
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	28
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	29
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	30
7. STATO DI POSSESSO	36
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	37
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	39
10. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	39
11. SPESE Fisse DI GESTIONE E MANUTENZIONE	40
12. VALUTAZIONE DEL BENE	40
13. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	54
ELENCO ALLEGATI	56



PREMESSA

Oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Irene Vitale, notificato il 14.03.2018 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 03.04.2018 ai nn. 12448/9696 a favore di UniCredit S.p.A. e per essa quale mandataria DoBank S.p.A. contro i Sigg. "A" e "B", è ***l'immobile sito a Palermo in Via Monfenera n. 154/C, piano secondo. Foglio 61, p.lla 249, sub. 8, Cat. A/3.***

Diritto: piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei coniugi "A" e "B", per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco nel giorno 17.10.2018, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Montesanto Vincenza Hellen, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento piano secondo Via Monfenera n. 154/C, Palermo.

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 19.07.2018 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A. contro "A" e "B", iscritta al RGE n. 180/2018, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Dall'esame degli atti del procedimento, si è rilevato che i documenti - ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c. - risultano idonei al proseguimento dell'incarico.

Le assenze rilevate, ma che non pregiudicano le operazioni, riguardano il mancato deposito dell'estratto di matrimonio degli esecutati da parte del creditore procedente - a tal proposito l'esperto dopo averne fatta richiesta a mezzo e-mail del 12.10.2018 all'avvocato I. Vitale (**All. 1**), provvedeva personalmente alla relativa acquisizione presso gli uffici anagrafe del Comune di Palermo (**All. 2**), - e il mancato deposito della visura catastale attuale e/o storica, anche se dalla certificazione notarile emerge la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data di pignoramento e la corretta indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato.

In data 16.10.2018 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del documento di verifica della completezza della documentazione, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "NON COMPLETA" per le ragioni sopra descritte.

Nel modulo si riporta inoltre quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché i debitori hanno la piena proprietà del bene per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni (pignoramento notificato ad entrambi i soggetti in data 14.03.2018);
- il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del notaio Dott. Antonio Trotta che risale sino all'atto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e più precisamente *successione* trascritta il 26.08.1994 ai nn.

32447/23982 regolata da *testamento pubblico* del Notaio Maria Daniela Morello del 28.12.1989 trascritto il 12.01.1990 ai nn. 1601/1352;

- nella certificazione notarile è riportata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.) ai nn. 18518/14198 del 17.05.2018.

ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Montesanto Vincenza Hellen per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, concordava con l'avvocato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17.10.2018 alle ore 11,00 presso il bene in esecuzione.

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza dell'Avv. Montesanto e dei debitori Sigg. "A" e "B", dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi ed acquisiva la documentazione espressamente richiesta ovvero: planimetria catastale, atto di compravendita, nota di trascrizione e codici fiscali dei proprietari eseguiti (**All. 12, 16, 17**).

In tale sede l'esperto riscontrava un'evidente difformità tra l'attuale stato (**All. 24**) e quanto invece riportato nella planimetria catastale (**All. 12**). Gli esecutati riferivano infatti, di aver proceduto, dopo l'acquisto dell'immobile nell'anno 2006, alla ristrutturazione e all'ampliamento dello stesso su altra unità immobiliare di proprietà della madre della Sig. "A" mostrando al contempo quanto realizzato e le relative modalità al fine di eliminare ogni possibile barriera architettonica. Una delle figlie dei coniugi è infatti gravemente invalida con mobilità limitata che la costringe a stare a letto o a muoversi esclusivamente con sedia a rotelle.

La sottoscritta rilevato quanto sopra provvedeva al rilievo fotografico e metrico dell'intero immobile prendendo appunti su fogli separati come da verbale (**All. 4**).

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava i debitori a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e riceveva dagli stessi indirizzo e-mail per le future comunicazioni.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Tecnici Edilizia Privata di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Relativamente alle difformità riscontrate la scrivente dopo aver rappresentato alla S.V.I. la suddetta situazione, su Vostra indicazione procedeva alla valutazione dell'esclusiva porzione di immobile di proprietà dei debitori esecutati al netto dei costi necessari per il ripristino dell'originario stato dei

luoghi. Per maggiori dettagli si rimanda ai capitoli che seguono Cap. 2 *Individuazione e descrizione del bene* (cfr pag. 9), Cap. 6 *Regolarità edilizia ed urbanistica* (cfr pag. 30).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 180/2018 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.

- Gli esecutati Sig.ra "A" e Sig. "B" hanno la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il suddetto diritto reale è in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 25.09.2006 rep. n. 23234 racc. n. 5036 in notaio Margherita Frosina (trascritto in data 28.09.2006 ai nn. 59702/33261), ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 14.03.2018 (trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo in data 03.04.2018 ai nn. 12448/9696), si rileva che il bene sottoposto a pignoramento è il seguente: **"Immobile foglio 61, p.lla 249, sub. 8, Cat. A/3".**

I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto.

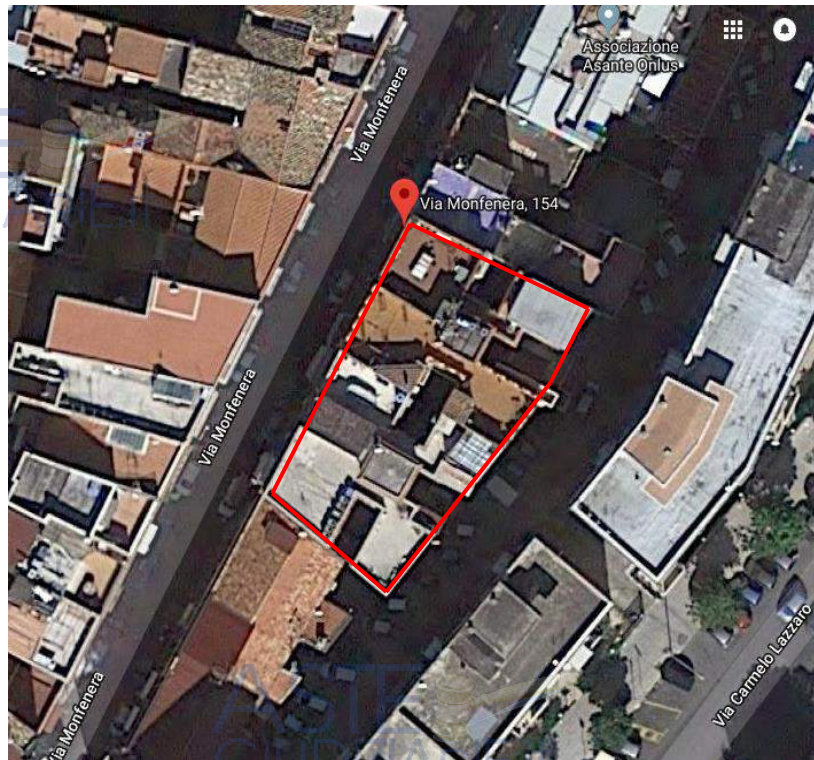


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione della particella.

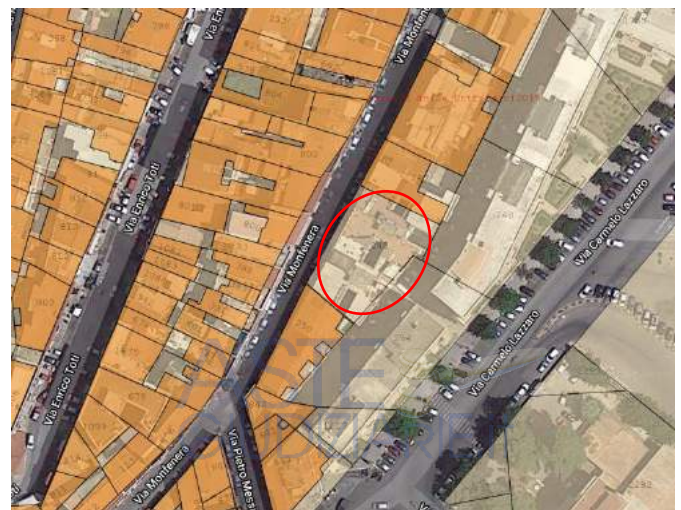


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale (ForMaps Stimatrix).



FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità del bene, **individua un solo lotto per la vendita:**

LOTTO UNICO:

"Appartamento di piano secondo sito in Palermo Via Monfenera n. 154/C. Indicato al N.C.E.U. al foglio 61, particella 249, sub. 8, Cat. A/3, Z.C 2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05".

CONFINI DEL FABBRICATO Particella 249 (Fig. 4 e All. 7, 8):

NORD/EST: particella 247 e porzione della particella 248 (strada privata)

NORD/OVEST: Via Monfenera

SUD/EST: particella 254 (strada privata)

SUD/OVEST: particella 250 e Via Monfenera

CONFINI DELL'APPARTAMENTO Sub.8 (All. 12):

NORD/EST: vano scala e cortile interno

NORD/OVEST: altra unità immobiliare (sub. 7) e Via Monfenera

SUD/EST: chiostrina condominiale e altra unità immobiliare (sub. 15)

SUD/OVEST: altra unità immobiliare (sub. 16)

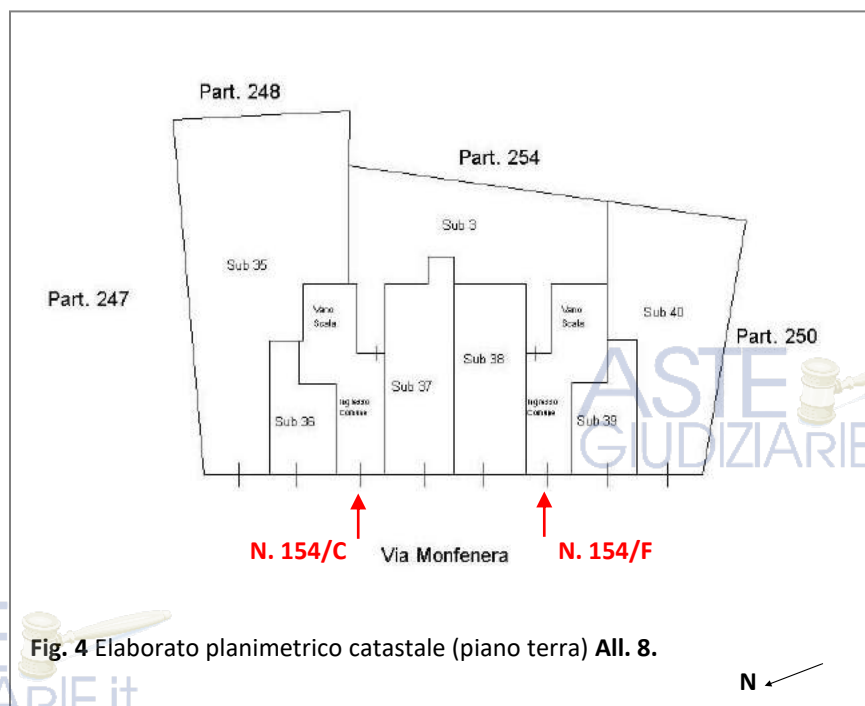


Fig. 4 Elaborato planimetrico catastale (piano terra) All. 8.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (lotto unico) di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno di "A" e "B":

Appartamento di tipo economico sito a Palermo, con accesso da Via Monfenera n. 154/C, piano secondo.



Fig. 5 Ubicazione del fabbricato su via Monfenera, Google Earth.

PERTINENZE E ACCESSORI

L'appartamento non è dotato di pertinenze ed accessori anch'essi pignorati.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato in Via Monfenera, parallela di Via Ernesto Basile, al civico 154/C in un'area periferica di Palermo. Il quartiere è denominato Montegrappa e fa parte della IV Circoscrizione.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona *"C4 Semicentrale – E. Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione c.le, Orto Botanico"*.

L'accessibilità viabilistica è discreta per il diretto accesso in direzione nord est da Via Ernesto Basile e da Viale Regione Siciliana, o in direzione nord ovest da Corso Tukory, così come pure è discreta la possibilità di parcheggio.

Il quartiere, prevalentemente residenziale, è dotato sia di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (illuminazione, servizi a rete, strade, etc.). Per quanto riguarda la tipologia edilizia, la zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati di tipo economico/popolare a quattro/sei elevazioni fuori terra in stato di manutenzione dal "mediocre" al "buono".



Fig. 6 Ricerca per punti di interesse- elaborazione Stimatrix.

Nel raggio di 800 m (10 min a piedi) sono presenti scuole di diverso ordine e grado inclusa l'Università degli Studi di Palermo (facoltà e dipartimenti), alberghi e campus, ospedali (Ospedale universitario Policlinico "P. Giaccone"; Ospedale Civico e Benfratelli "G. Di Cristina e M. Ascoli"; Ospedale dei bambini "G. Di Cristina"), numerosi luoghi di ristoro (bar, ristoranti), supermercati, luoghi di svago e cultura e luoghi all'aperto come il Parco d'Orleans e più distante il Parco urbano "Ninni Cassarà" (fig. 6).

Secondo il P.R.G., la particella 249 del foglio di mappa 61, ricade per la maggior parte in Zona Territoriale Omogenea A2 *Tessuti urbani storici* e sulla stessa insiste un manufatto classificato netto storico con tipologia "Edilizia in linea" e minima parte in Zona Territoriale Omogenea B0b *Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate* (All. 30, 31).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'unità oggetto di perizia è ubicata al piano secondo di un immobile di tipo economico composto da cinque elevazioni fuori terra oltre copertura piana calpestabile (fig. 7).



Fig. 7 Vista del prospetto del fabbricato su Via Monfenera.

Sono presenti due scale con rispettivi ingressi dal civico 154/C e dal civico 154/F di Via Monfenera. Ciascun piano si compone di due appartamenti per un totale di 16 unità immobiliari che si sviluppano dal primo al quarto piano. Il piano terra è occupato da magazzini con ingressi indipendenti su strada. Il fabbricato è in aderenza con altri edifici; al suo interno si trovano cinque spazi aperti (chiostine e cortili) sui quali si aprono gli ambienti delle varie abitazioni. Ha struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, solai in latero cemento, scale in calcestruzzo di c.a. e non è servito dalla rete cittadina di adduzione gas. Ciascun civico è dotato di portone in legno con impianto citofonico e pulsantiera esterna. I corpi scala hanno gradini e pianerottoli in marmo, ringhiera in ferro smaltato e pareti intonacate e tinteggiate. La scala di accesso all'appartamento in esame presenta un ascensore ad uso privato (pedana elevatrice) esclusivo per la famiglia degli esecutati che ne ha chiesto la collocazione data la disabilità di uno dei propri componenti (figg. 8, 9).



Fig. 8 Ingresso vano scala civ. 154/C.



Fig. 9 Ascensore privato.

I prospetti non risultano tinteggiati e rifiniti con intonaco per esterni. I balconi hanno ringhiere in ferro, le finestre possiedono persiane in parte in legno ed in parte in alluminio di colore verde.



In relazione alle finiture esterne si riscontra nel complesso un carente stato di conservazione. Alcuni balconi risultano coperti con apposita rete di contenimento altri mostrano lo sfondellamento dell'intradosso e quindi il distacco di intonaco con in evidenza l'armatura corrosa e le pignatte scoppiate. Anche nel cornicione di coronamento si evidenziano parti mancanti. L'assenza degli strati di finitura dei prospetti ha poi determinato diverse patologie di degrado quali dilavamenti, macchie, lesioni, erosione ed esfoliazione della muratura di tamponamento, etc.. Emerge anche un degrado antropico generato da interventi disomogenei che vede un parziale uso di intonaco sul prospetto in prossimità di specifici appartamenti, la realizzazione di fori, l'ancoraggio di ferri e di fili volanti, etc..

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento, a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2008 volti peraltro all'eliminazione delle barriere architettoniche, ha subito sostanziali modifiche che ne hanno alterato sia la distribuzione interna che le dimensioni. L'attuale stato dei luoghi non è dunque conforme all'impianto originario a causa di un ampliamento in direzione sud-est su altra unità immobiliare (sub. 15) di proprietà della madre della debitrice e di un secondo ampliamento su chiostrina condominiale. Si ritiene dunque corretto restituire la descrizione del bene sia prima che dopo la variazione, nonché quella del bene che sarà oggetto di vendita.

b₁) DESCRIZIONE IMPIANTO PLANIMETRICO ORIGINARIO (Al. 12).

Dalla disamina della planimetria catastale si evince che, in origine, l'unità immobiliare era caratterizzata da cinque vani catastali per una superficie utile complessiva di 71 mq circa.

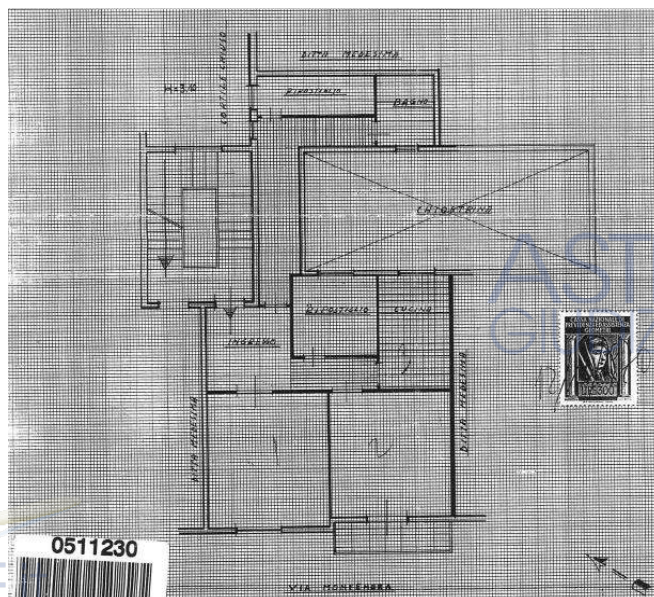


Fig. 10 Planimetria catastale presente in atti - data di presentazione 12/10/1970.

Gli ambienti che componevano l'appartamento erano ingresso, disimpegno, due ripostigli, cucina, due camere, corridoio e servizio igienico ed erano così distribuiti e fra loro collegati: dall'ingresso si accedeva alla camera 1 ed al disimpegno che collegava la seconda camera, la cucina ed il ripostiglio. Questi ultimi due ambienti si affacciavano a mezzo di finestre sulla chiostrina interna. Mentre le due camere prospettavano sulla Via Monfenera tramite finestra e portafinestra su balcone.

Dall'ingresso ci si immetteva inoltre nel corridoio sul quale si apriva il secondo ripostiglio ed il servizio igienico dotato di finestra su chiostrina. Il secondo ripostiglio si affacciava invece su cortile interno (fig. 10).

L'appartamento non disponeva di vani accessori quali cantine e simili e/o di pertinenze.

L'altezza interna utile dell'unità abitativa era di 3,10 ml.

Le superfici dei vari ambienti erano così distribuite:

SUPERFICIE NETTA ¹		
Ingresso	8,70	mq
Disimpegno	2,30	mq
Camera 1	15,60	mq
Camera 2	15,60	mq
Cucina	6,60	mq
Ripostiglio 1	4,95	mq
Ripostiglio 2	3,00	mq
Wc	3,10	mq
Corridoio	11,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	70,85	mq

Balcone	4,20	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	4,20	mq

SUPERFICIE LORDA ²		
SUP. COPERTA	84,00	mq
SUP. SCOPERTA	5,00	mq

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

² Comprensiva di muri perimetrali (quelli di confine con altra proprietà sono considerati al 50%).

b₂) DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI (All. 24, 28).

Con l'intervento di ampliamento (su chiostrina interna, realizzando un ambiente delimitato all'esterno da struttura precaria, e su altra unità immobiliare in direzione sud-est), la superficie utile dell'unità immobiliare, al netto di tramezzatura interna, è divenuta circa 147,00 mq.

L'appartamento è in atto composto dai seguenti vani: ingresso su salone doppio, n. 3 camere, corridoio, n. 2 wc doccia di cui uno anche con vasca, cabina armadio, ripostiglio, lavanderia e n. 2 balconi (fig. 11).

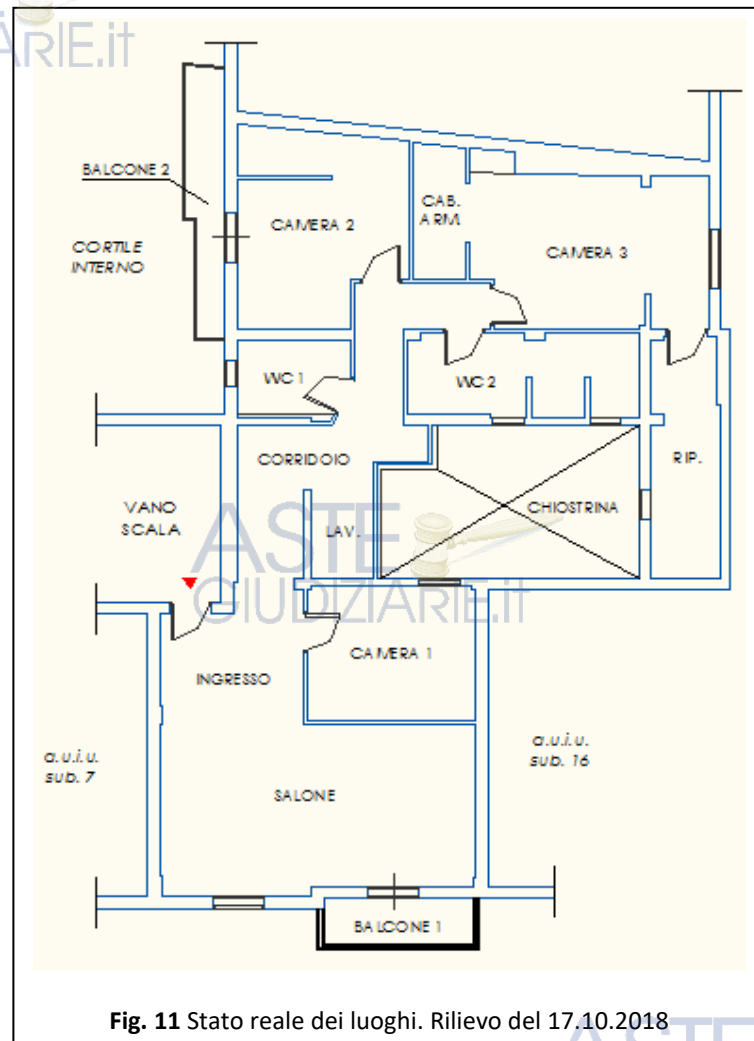


Fig. 11 Stato reale dei luoghi. Rilievo del 17.10.2018

L'appartamento non è provvisto del vano cucina che è stato rimosso dall'originaria posizione e mai più realizzato. I mobili che si scorgono nel salone in prossimità della zona pranzo, tipici delle cucine componibili, farebbero supporre il contrario (fig. 12). In realtà i debitori hanno dichiarato in sede di sopralluogo, che trattasi di zona adibita all'esclusivo pranzo priva dunque, di tutti gli impianti di norma presenti nelle cucine (impianto idrico di adduzione e scarico, impianto di gas). La preparazione

dei cibi viene effettuata nella zona lavanderia mediante l'uso di un fornello elettrico con piastre e di un pilozzo (fig. 13).



Fig. 12 Salone, zona pranzo.



Fig. 13 Lavanderia.

Tutti i vani, a meno della cabina armadio e del corridoio, sono dotati di infissi esterni e sono così distribuiti e fra loro collegati:

dall'ingresso si accede al salone doppio prospettante su Via Monfenera composto da una zona soggiorno (fig. 14) con finestra e da una zona pranzo con porta finestra su balcone. Dall'ingresso si accede anche alla camera 1 di circa 14 mq (fig. 15) con affaccio sulla chiostrina, ed al corridoio che disimpegna in ordine di entrata il vano lavanderia, il wc 1, la camera 2, il wc 2 e la camera 3 dotata di cabina armadio e di ripostiglio.



Fig. 14 Ingresso su salone e corridoio.

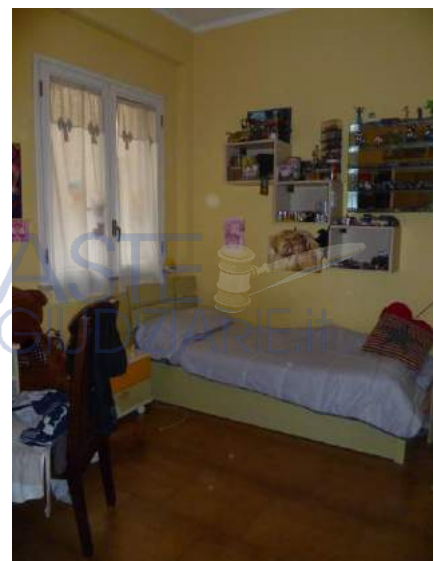


Fig. 15 Camera 1.

La lavanderia risulta realizzata su una superficie condominiale (chiostrina) mediante realizzazione di nuovo solaio latero cementizio e delimitata all'esterno da struttura precaria (veranda) ma priva all'interno della relativa porta (**figg. 13, 16, 17, 18**).



Fig. 16 Lavanderia.



Figg. 17, 18 Particolare della lavanderia vista dall'esterno.

Il wc 1 e la camera 2 prospettano su cortile interno, il wc 2 ed il ripostiglio si affacciano sulla chiostrina, mentre la camera 3 che si è ampliata su balcone prospetta in direzione sud est su altro cortile interno.

L'appartamento non dispone di vani accessori quali cantine e simili.

L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di ml 3,00 e di ml 2,70 laddove è stato realizzato il controsoffitto in gesso con faretti (**fig. 14**).

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE NETTA ³		
Ingresso Salone	41,30	mq
Camera 1	13,70	mq
Corridoio	18,40	mq
Lavanderia/K	3,30	mq
Wc 1	5,00	mq
Wc 2	11,20	mq
Camera 2	18,30	mq
Camera 3	21,30	mq
Cab. armadi	4,30	mq
Ripostiglio	9,90	mq
TOT. SUP. COPERTA	146,70	mq
Balcone 1	4,20	mq
Balcone 2	5,70	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	9,90	mq
SUPERFICIE LORDA ⁴		
SUP. COPERTA	172,70	mq
SUP. SCOPERTA	11,20	mq

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in gres porcellanato.
- *Rivestimenti*: le pareti di tutti i vani risultano lisce e tinteggiate con idropittura; nei bagni sono presenti piastrelle di ceramica di vario formato.
- *Soffitti*: intonacati, lisciati e tinteggiati con idropittura.

³ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

⁴ Comprensiva di muri perimetrali (quelli di confine con altra proprietà sono considerati al 50%).

- *Infissi*: persiane e finestre in pvc taglio termico e vetri camera. Porte interne in palissandro di larghezza pari a 100 cm.



Fig. 19 Sanitari e rivestimenti wc 1.



Fig. 20 Sanitari e rivestimenti wc 2.

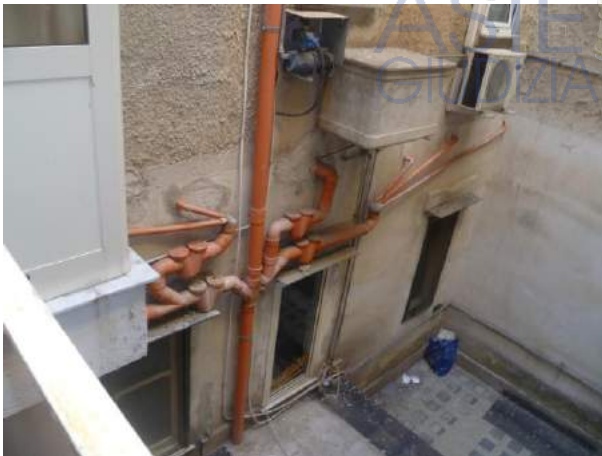


Fig. 21 Canalizzazione di scarico dei due wc.



Fig. 22 Infisso esterno.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di scaldabagno elettrico funzionante ubicato nella lavanderia (fig. 13).

- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dai servizi igienici e dalla lavanderia avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia allacciata all'esterno al collettore condominiale ubicato nella chiostrina (**fig. 21**) ed avviato alla fognatura dinamica che risulta collegata allo scarico comunale di Via Monfenera.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia ed adeguato ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Risulta dotato di pompe di calore nelle due camere da letto e nel salone/pranzo.
- *Impianto Metano*: l'unità usufruisce di gas in bombola.
- *Impianto citofonico*: funzionante.
- *Impianto ascensore*: pedana elevatrice ad uso esclusivo dei debitori e della loro famiglia (**fig. 9**).



Fig. 23 Quadro elettrico (ubicato nella lavanderia).



Fig. 24 Collettore idrico (ubicato nella lavanderia).

Stato di conservazione e manutenzione

In conclusione si rileva come lo stato di conservazione generale dell'appartamento sia da considerarsi buono in quanto gli impianti sono realizzati a norma e le finiture risultano discrete a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti intorno all'anno 2008 ed alla costante manutenzione svolta.



b₃) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE (All. 12, 26).

Rispetto all'attuale stato dei luoghi, la porzione di immobile di proprietà degli esecutati, e pertanto sottoposta ad esecuzione forzata, è quella descritta al punto b₁ e riportata nell'elaborato planimetrico catastale.

Il futuro acquirente dovrà pertanto provvedere al ripristino dell'originaria conformazione attraverso:

- realizzazione del muro divisorio posto originariamente al confine con il sub. 15;
- eliminazione dell'ampliamento realizzato su chiostrina interna (veranda);
- demolizione degli attuali tramezzi interni e ricostruzione di quelli riportati in planimetria catastale al fine di ricreare i relativi ambienti originari;
- riapertura dell'infisso esterno del ripostiglio adiacente la cucina e del servizio igienico;
- realizzazione impianti cucina (idrico e scarico).

Per maggiori dettagli relativi alle opere edili da realizzarsi ed alle modalità si rimanda al Capitolo 6 Regolarità edilizia ed urbanistica (cfr pag. 30).

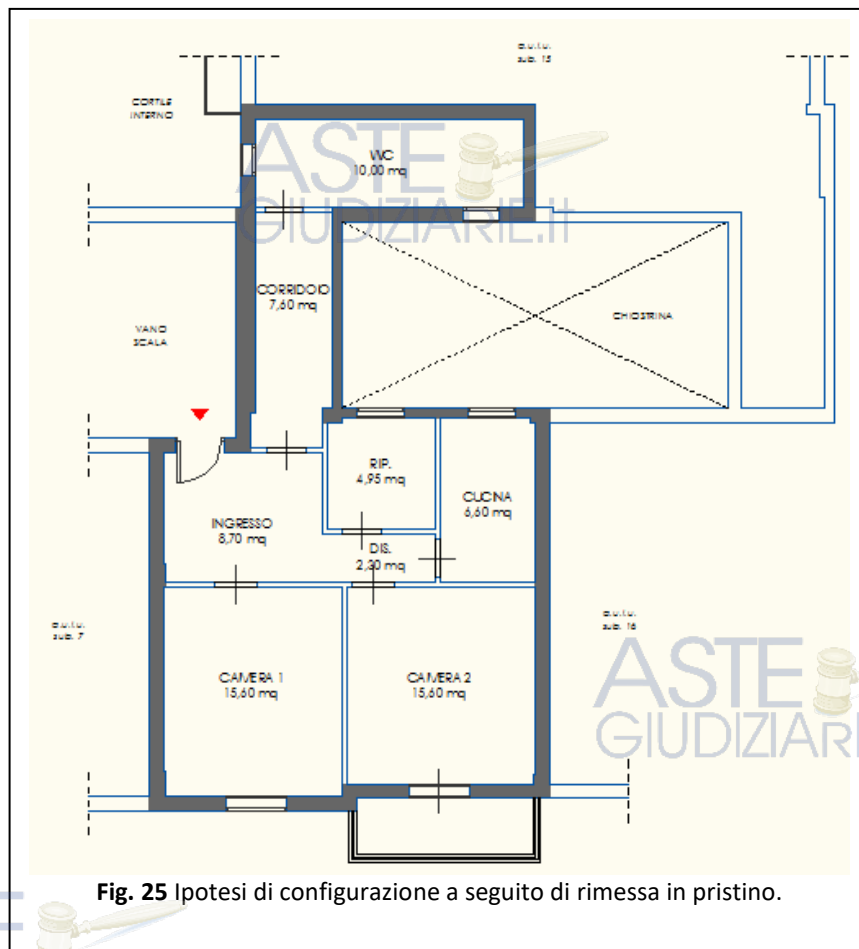


Fig. 25 Ipotesi di configurazione a seguito di rimessa in pristino.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{omm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%, inclusa l'incidenza della superficie scoperte (balconi) riguarda l'unità immobiliare all'impianto originario come descritto nella planimetria catastale (All. 12), ed è data da:

$$S_{omm.} = S_{lorda} + x \cdot S_{scoperte}$$

$$S_{omm.} = 84,00 (S_{lorda}) + 0,30 \cdot 5,00 (S_{balcone}) = 85,50 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE	85,50	mq
-------------------------------	--------------	-----------



c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Stante quanto dichiarato dai debitori l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. A conferma di quanto sopra la sottoscritta effettuava specifica ricerca sul portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (**All. 32**).

L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione, da parte di un tecnico certificatore abilitato, una spesa di circa € 150,00. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.



RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- *acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.*
 - In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*
 - *ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;*
 - *precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.*
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 11.10.2018 e 03.12.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.



Procedura esecutiva n. 180/2018
UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (All. 5)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	...
1	61	249	8	2	A/3 ⁵	6	5 vani		€ 284,05	
Partita				106700		Mod. 58				
Via Monfenera n. 154/C Piano 2										

Dati derivanti da:

- Atto di compravendita del 25.09.2006 in atti dal 02.10.2006 Repertorio n. 23234 Rogante Frosina Margherita, Sede Monreale. Registrazione "COMPRAVENDITA" (n. 33261.1/2006).
- Ricongiungimento di usufrutto del 27.10.2001 prot. n. PA0192614 in atti dal 24.07.2006 Registrazione "IN MORTE DI BUCCA CARMELA" (n. 19419.1/2006).
- Testamento olografo del 11.08.1989 Voltura in atti dal 16.12.1993 Repertorio n. 2899 Rogante Morello, Sede Palermo. Registrazione Volume 3643 n. 26 del 10.02.1990 "SUCCESSIONE TESTATA" (n. 8383.2/1990).

Il fabbricato risulta accatastato negli anni Settanta, come si legge dalla planimetria catastale ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 12 ottobre 1970. Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Dagli accertamento svolti è emerso inoltre che sul portale "Sister" all'atto delle verifiche non risultava caricato tale elaborato planimetrico. La sottoscritta provvedeva dunque, ad avanzare in data 19.11.2018 istanza di rasterizzazione (**All. 10**) alla quale seguiva risposta da parte dell'agenzia del territorio di mancato reperimento del documento all'interno del modello 58. Considerato che l'esperto ne aveva acquisito la copia cartacea dagli esecutati, procedeva in data 19.02.2019 alla presentazione della suddetta planimetria catastale (**All. 11**).

Non si rende necessaria pertanto alcuna correzione catastale in tal senso.

La particella 249 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 249 Ente Urbano del Catasto Terreni (are 06.74). Mappali Fabbricati Correlati G273 Sez. Urb. F. 61 P.Ila 249.

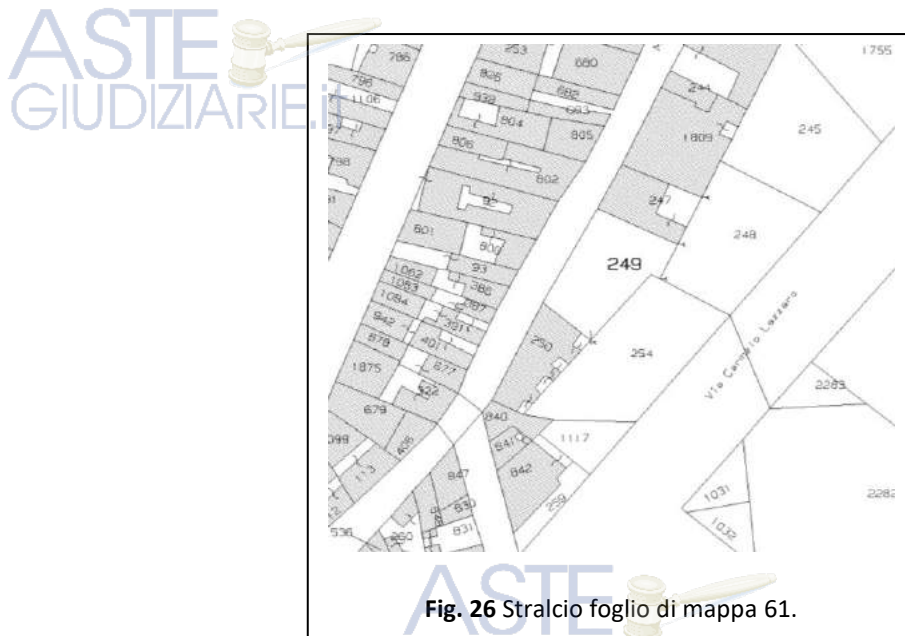
⁵ Secondo il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare quella A/3 le *Abitazioni di tipo economico*.

Procedura esecutiva n. 180/2018
UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Di seguito si riportano i dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO TERRENI (All. 6)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca			
1	61	249		-	Ente urbano	06 74			

Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 27.11.2000 prot. n. 601409 in atti dal 27.11.2000 (n. 5562.1/2000).



Dalla disamina del foglio di mappa catastale è emersa l'assenza del fabbricato che insiste sull'intera particella in oggetto (**fig. 26**) peraltro regolarmente indicato nella visura di cui sopra (ente urbano).

In atto non risulta infatti l'aggiornamento mappale della particella 249 del Catasto Terreni.

Si rende necessario regolarizzare la suddetta difformità, mediante opportuna istanza di correzione e presentazione del nuovo tipo mappale per l'inserimento in cartografia catastale del fabbricato edificato con la reale e corretta conformazione. L'aggiornamento mappale implica i costi per la redazione degli elaborati a cura di un tecnico abilitato (PREGEO).

Costi di regolarizzazione: 750,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.

b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra i grafici di rilievo a firma della scrivente e la planimetria catastale sono emerse sostanziali difformità, descritte al Capitolo 6 *Regolarità edilizia ed urbanistica*, determinate

dall'ampliamento dell'unità immobiliare su chiostрина condominiale e su proprietà aliena e da una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr pagg. 30-34).

Più precisamente è stato eliminato il muro divisorio tra il subalterno in oggetto ed il sub. 15 di proprietà aliena creando un unico appartamento. È variata conseguentemente la distribuzione degli spazi poiché:

- sono stati rimossi i tramezzi divisori tra l'ingresso e i due vani prospicienti su Via Monfenera creando un unico ambiente;
- è stata rimossa la tramezzatura divisoria tra ripostiglio e cucina realizzando un'unica camera da letto;
- è stato effettuato un parziale ampliamento sulla chiostрина realizzando un ambiente chiuso con struttura precaria (veranda) adibito a lavanderia;
- è stato eliminato il ripostiglio vicino al bagno a fronte della realizzazione di un secondo w.c. ed ampliato l'originario servizio sull'altra unità. Su quest'ultima abitazione sono state ricavate due camere da letto, di cui una con cabina armadio ed un ripostiglio.

Sono state fatte anche variazioni sui prospetti interni mediante chiusura delle finestre del ripostiglio adiacente alla cucina e del bagno.

La planimetria catastale non è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.

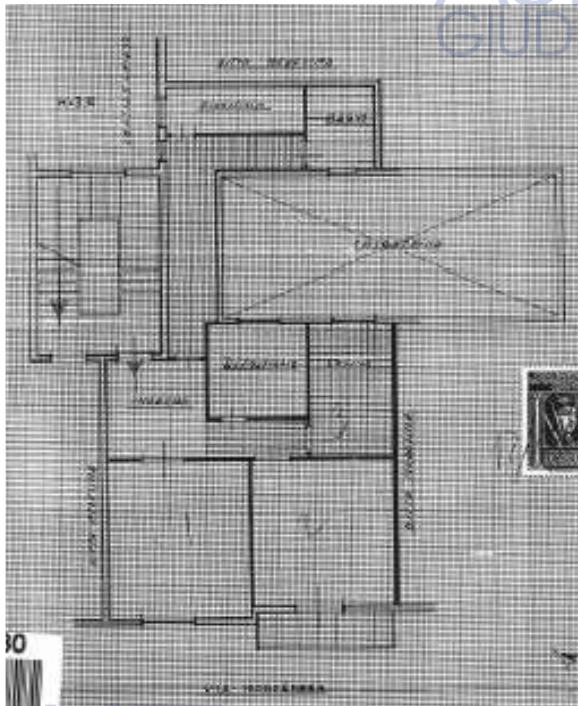


Fig. 27 Planimetria catastale (All. 12).

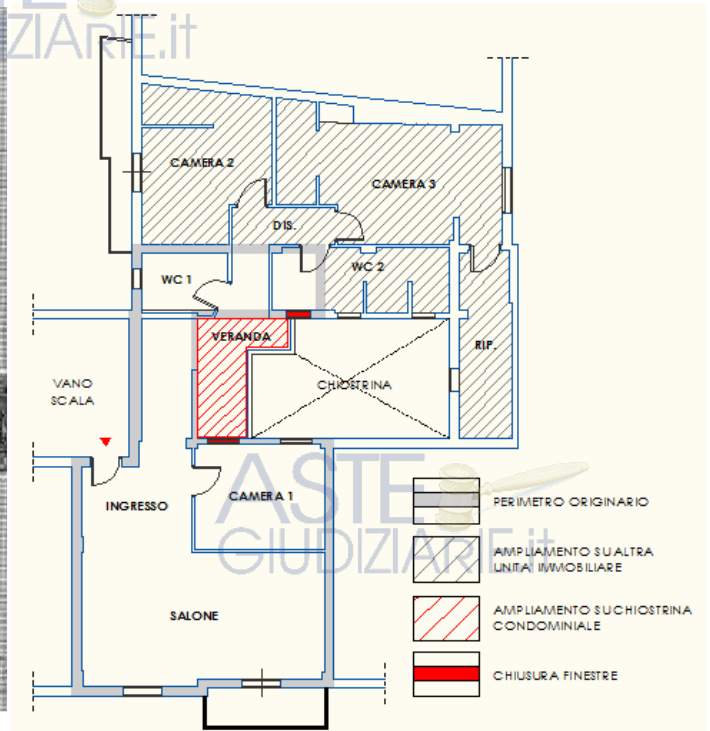


Fig. 28 Pianta stato dei luoghi
con indicazione delle difformità (All. 25).

Si precisa altresì che da controlli effettuati in loco, si è appurato che la planimetria catastale riporta un errore di rappresentazione grafica consistente nella raffigurazione di n. 2 finestre in prossimità del ripostiglio posto di fianco al bagno (**fig. 27**). Nella realtà tale porzione di prospetto è caratterizzata, ad ogni livello di piano, da una sola finestra come peraltro riportato nella planimetria di progetto approvato dalla C. E. nella seduta del 08.02.1956 (**figg. 29, 30**). Pertanto a fronte di tale errore, la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare, in fase di progetto dello stato futuro a seguito della rimessa in pristino (Capitolo 6), l'eliminazione del secondo ripostiglio (il cui tramezzo divisorio con il corridoio avrebbe intersecato la suddetta finestra) in



Fig. 29 Finestra bagno vista dall'esterno.

considerazione di un servizio igienico più ampio, vedasi **fig. 31**, pag. 32. Si ritiene opportuno dunque provvedere, al termine dei suddetti lavori con la variazione sopra descritta, all'aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCFa) per diversa distribuzione interna e per errata rappresentazione grafica con allegata planimetria di progetto **fig. 30**. Costi di regolarizzazione: 750,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.

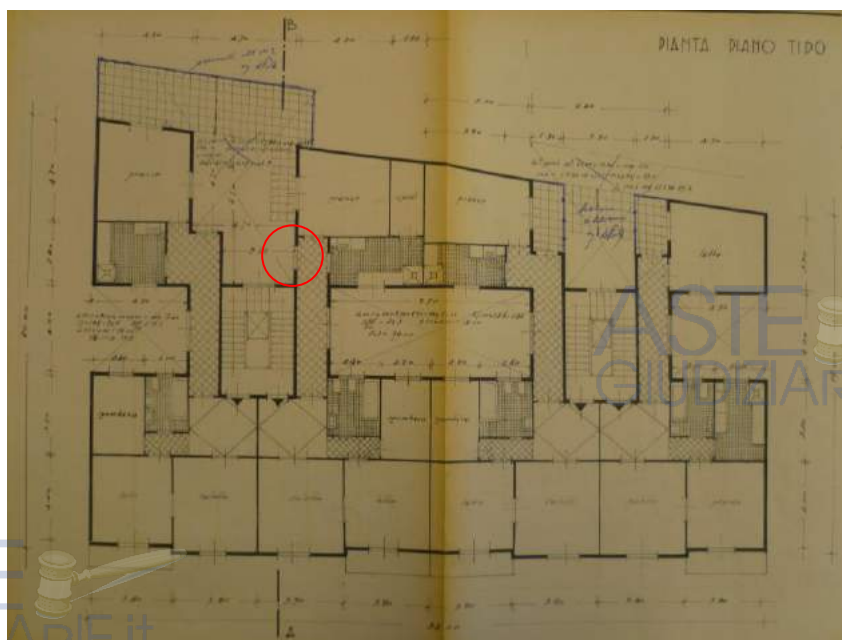


Fig. 30 Planimetria di progetto con indicazione di una sola finestra.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 dei Sigg. "A" e "B" coniugati in regime di comunione dei beni, dell'appartamento di piano secondo ubicato in Palermo alla Via Monfenera n. 154/C.

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 61, Particella 249, Sub. 8, Z.c. 2, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita euro 284,05, Piano 2.

Vi è una Licenza Edilizia del 22.06.1956 n. 796 relativa alla *costruzione di un edificio composto di piano terra e cinque piani elevati* ed una Licenza Edilizia del 17.01.1961 n. 53 *per opere di modifiche alla distribuzione interna*. Non è stato possibile accertare la conformità dello stato dei luoghi all'ultima Licenza edilizia causa l'irreperibilità dei grafici di progetto.

L'immobile è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato prot. n. 6845 del 10.06.1963 nel quale l'appartamento è così descritto: *piano secondo sinistro, con sala, 2 stanze, corridoio di disimpegno, cucina, gabinetto con bagno, 2 ripostigli*.

A seguito di interventi abusivi, l'appartamento ha subito sostanziali modifiche che ne hanno alterato sia la distribuzione interna che le dimensioni. L'attuale e descritto stato dei luoghi non è dunque conforme né all'impianto originario e neppure all'identificazione catastale in ordine ad un ampliamento su chiostrina condominiale e su altra unità immobiliare di proprietà aliena.

L'immobile in esecuzione è pertanto la sola porzione di proprietà degli esecutati come rappresentata nella planimetria catastale, a meno della diversa distribuzione interna proposta dall'esperto stimatore e dell'eliminazione delle opere abusive (mediante presentazione di PDC in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01), e composta da: ingresso, n. 2 camere, cucina, ripostiglio, servizio igienico, corridoio, disimpegno e balcone.

Confina con vano scala e cortile interno a nord/est, con altra unità immobiliare (sub. 7) e con Via Monfenera a nord/ovest, con chiostrina condominiale e con altra unità immobiliare (sub. 15) a sud/est, con altra unità immobiliare (sub. 16) a sud/ovest.

L'appartamento è occupato dai debitori esecutati e dai loro tre figli.

Superficie commerciale mq 85,50.

PREZZO BASE euro 69.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'appartamento appartiene ai sigg. "A" e "B" per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni giusta Atto di Compravendita del 25.09.2006 (Rep. n. 23234/5036 Trascrizione del 28.09.2006 ai nn. 59702/33261, Notaio Frosina Margherita).

Con tale atto i coniugi acquistavano da F. Carmela la proprietà per 1/3 bene personale e la nuda proprietà per 2/3; e da P. Lucia l'usufrutto per 2/3 del seguente immobile: *"appartamento sito a Palermo, Via Monfenera n. 154/C, posto al secondo piano, a sinistra salendo la scala, composto da cinque vani catastali, confinante con: detta via, vano scala e proprietà F. P. da due lati.*

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 61, particella 249, sub. 8, ... cat. A/3 ...". Nell'atto si riporta altresì che il bene è stato edificato anteriormente al primo settembre del 1967 (All. 16, 17).

STORIA DEL DOMINIO

Alla signora F. Carmela sopra generalizzata, la nuda proprietà per 1/1 pervenne in virtù di successione in morte di F. Carmelo deceduto in data 11.08.1989, denuncia registrata all'Ufficio Registro di Palermo in data 24.12.1992 al n. 26/3643. Trascritta il 26.08.1994 ai nn. 32447/23982 (regolata da testamento pubblicato con atto ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello del 28.12.1989 al n. 2899 di rep. trascritto il 12.01.1990 ai nn. 1601/1352) con usufrutto a P. Lucia sopra generalizzata.

L'accettazione tacita di eredità, nascente da atto in Notaio Frosina Margherita del 25.09.2006 risulta trascritta il 17.05.2018 ai nn. 18518/14198.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione dell'immobile oggetto della presente risulta, secondo quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di acquisto del 25.09.2006, *realizzata anteriormente al 01.09.1967 e posteriormente a tale data non sono state apportate modifiche, per le quali era necessaria la concessione o altra autorizzazione (All. 16).*

L'esperto a verifica di quanto sopra effettuava opportune ricerche presso gli uffici tecnici dello sportello unico edilizia ed appurava l'esistenza di un fascicolo relativo all'immobile. Provvedeva pertanto ad avanzare in data 29.10.2018 richiesta di visione e copia dei documenti al prot. n. 1591818 (All. 18) dai quali è emerso quanto segue:

l'intero fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in esame, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 796 del 22.06.1956 relativa alla costruzione di un edificio composto di piano terra e cinque piani elevati con altezza massima di 20,80 ml (All. 20), ed alla Licenza Edilizia n. 53 del 17.01.1961 per opere di modifiche alla distribuzione interna (All. 21).

Per lo stesso è stato rilasciato, in data 10.06.1963, il certificato di abitabilità/agibilità al prot. n. 6845 nel quale l'appartamento è così descritto: *piano secondo sinistro, con sala, 2 stanze, corridoio di disimpegno, cucina, gabinetto con bagno, 2 ripostigli (All. 22).*

Il fascicolo comprende inoltre gli elaborati grafici del progetto approvato dalla C. E. nella seduta del 08.02.1956 (planimetria generale, piante, prospetti e sezioni All. 23).

Considerato comunque che è stata rilasciata una seconda licenza edilizia per variante in corso d'opera relativa a *modifiche alla distribuzione interna*, l'esperto ha visionato scrupolosamente il fascicolo una seconda volta con istanza prot. 60138 del 24.01.2019 per verificare l'esistenza dei suddetti grafici di variante (All. 19). Tale indagine si è rilevata infruttuosa poiché si è constatato che gli elaborati non risultano agli atti.

Pertanto l'accertamento della regolarità edilizio-urbanistica dell'appartamento si è basata sul confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata il 12.10.1970.



DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato in data 17 ottobre 2018 si è constatato che l'unità immobiliare ha subito sostanziali modifiche che ne hanno alterato sia la superficie utile che le caratteristiche.

Le opere, consistenti in: parziale ampliamento su chiostрина interna (realizzando un ambiente su nuovo solaio delimitato da struttura precaria veranda) e ampliamento in direzione sud-est su altra unità immobiliare di proprietà della madre della debitrice (sub. 15), secondo quanto asserito dalla stessa, sono state eseguite nell'anno 2008 (successivamente all'acquisto ed al mutuo fondiario del 2006) ed in assenza di concessione e/o autorizzazione da parte degli organi competenti.

L'originaria superficie di 71 mq utile coperta si è estesa a circa 147 mq utili.

Nello specifico dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (**All. 24**) e la planimetria catastale (**All. 12**) si rileva che l'unità, composta in origine da ingresso, due ambienti, corridoio, w.c., cucina e ripostigli, risulta in atto caratterizzata da cinque vani oltre servizi (ingresso, corridoio, due w.c., lavanderia e due ripostigli). Sono state effettuate anche variazioni sui prospetti interni mediante chiusura della finestra del ripostiglio adiacente la cucina e di quella del bagno.

Per maggiore accuratezza la scrivente ha ugualmente avviato plurimi accertamenti presso gli uffici dello Sportello Unico Edilizia di Palermo (SUEP). Si è provveduto nello specifico ad esaminare, con l'ausilio dei funzionari, gli archivi informatici per la visione e la copia di eventuali istanze e/o titoli edilizi concessi ai Sigg. Patané M. e Santoro A. Tali indagini, come si supponeva, non hanno restituito alcuna documentazione agli atti.

Alla luce di quanto esposto nonché da quanto indicato dall'Ufficio Tecnico si conclude dunque, che le difformità riscontrate vanno considerate abusive e che l'immobile in atto si trova in una condizione di irregolarità edilizia.

Si impone pertanto il ripristino dell'originario stato dei luoghi attraverso la realizzazione del muro divisorio tra la superficie di proprietà degli esecutati e quella realizzata ex novo su proprietà aliena, escludendo sia dalla valutazione che dalla relativa vendita all'asta, quest'ultima porzione di immobile.

L'ampliamento volumetrico su chiostрина condominiale non è inoltre regolarizzabile sia per assenza di volumetria residua del lotto che per assenza delle condizioni di applicabilità dell'art. 40 L.N. n. 46/1985 (in caso di vendita giudiziaria) in quanto le ragioni di credito del precedente e le opere abusive sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).



Ipotesi di nuova configurazione dell'appartamento a seguito dell'eliminazione delle opere abusive
fig. 31 (All. 26):

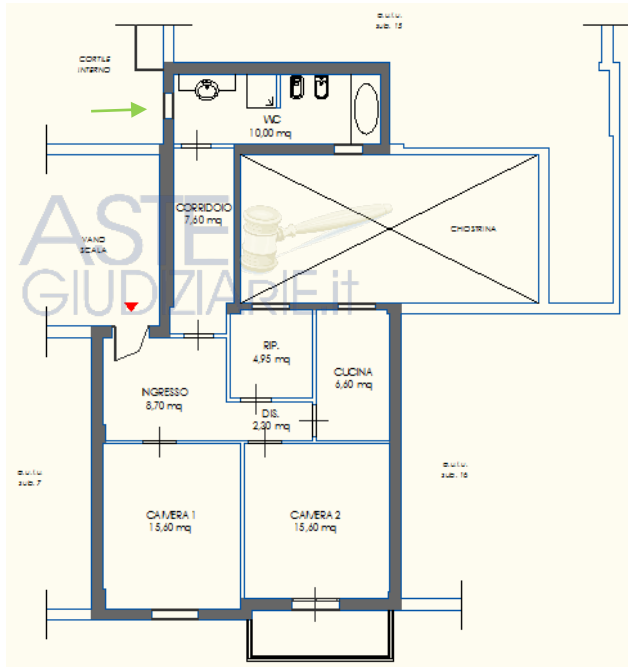


Fig. 31

Tale planimetria differisce dall'impianto catastale poiché in quest'ultima sono erroneamente rappresentate n. 2 finestre prospicienti su cortile interno quando invece la finestra è unica. La scrivente ha dunque, ritenuto opportuno eliminare il secondo ripostiglio, il cui tramezzo divisorio con il corridoio avrebbe intersecato la suddetta finestra, a fronte di un wc più ampio dotato degli attuali sanitari ivi presenti (lavabo e doccia).

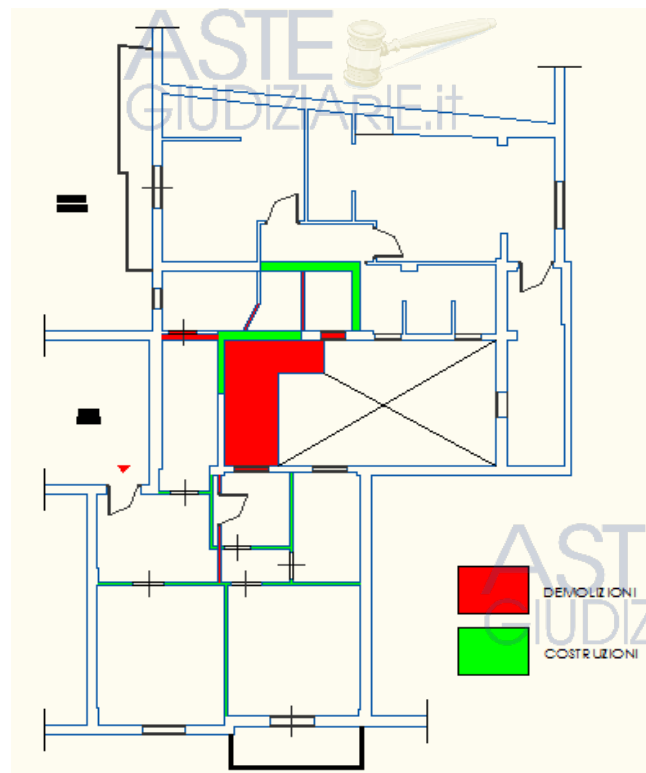


Fig. 32 Opere edili da realizzare per il ripristino delle condizioni originarie.



ITER ISTRUTTORIO PER LA RIMESSA IN PRISTINO

Per poter procedere ai lavori di ripristino dello *status quo ante* riportato in **fig. 31**, nello specifico per provvedere alla rimozione del solaio realizzato su area condominiale, si rende necessario per il futuro acquirente avanzare un Permesso di Costruire (PDC) in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16/2016, con deposito al Genio Civile dei calcoli statici ex art. 21, Legge n. 64/74 (da intendersi come intervento locale).

Al progetto architettonico e strutturale (grafici e calcoli), volto al rilascio del Nulla Osta, dovrà essere allegato il certificato di idoneità sismica (CIS) ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 4/2003 con o senza eventuali prescrizioni relative alle modalità dell'intervento di rimozione.

All'ottenimento del Nulla Osta si potranno avviare i lavori e procedere al termine degli stessi alla richiesta di Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.) ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. 1) del D.L. 25.11.2016 n. 222. Propedeutici a tale attestazione sono i certificati di collaudo statico e quelli degli impianti elettrico e idrico (a seguito del relativo adeguamento).

Si riportano analiticamente i costi per la suddetta regolarizzazione edilizia, da detrarre in sede di stima del più probabile valore venale del bene:

Spese tecniche e d'istruttoria:

- per la redazione e presentazione telematica del PDC in sanatoria;	€ 2.500,00
- per il deposito al genio civile dell'istanza di parere ex art. 21 della L. 64/74 e certificato di collaudo statico del fabbricato (art. 24, comma 5 DPR 380/01) da allegare alla SCA;	€ 2.500,00
- per la successiva Segnalazione Certificata di Abitabilità SCA;	€ 1.500,00
- costo di costruzione PDC in sanatoria (D. n. 21 del 27/01/16 del Comune di Palermo)	€ 1.032,91
- diritti di istruttoria per PDC in sanatoria	€ 500,00
- diritti di istruttoria per art. 21 L. 64/74	€ 118,00
	TOT. € 8.150,91



Spese per le opere edili:

€ 16.190,00 escluso IVA

il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti (**figg. 31, 32**) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2019) secondo il computo metrico in allegato che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata ed una percentuale del 10% per eventuali imprevisti (**All. 33**).

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire un probabile aumento (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.) in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate.

STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

€ 24.340,91

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 62 particella 249 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale⁶ ricade (**All. 30, 31**):

- per la maggior parte in Zona Territoriale Omogenea A2 (artt. 2, 5, 25, 23 bis, 27 delle Norme Tecniche di Attuazione) e sulla stessa insiste un manufatto classificato Netto Storico (artt. 2, 20, 25, 23 bis, 27 delle N. T. di A.) con tipologia "Edilizia in linea" (artt. 7, 8, 13, 20, 25 delle N.T. d. A.);
- e minima parte in Zona Territoriale Omogenea B0b (artt. 2, 6, 7, 25, 23 bis, 27 delle N.T. d. A.).

⁶ P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

Di seguito alcuni degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sopra menzionati:

Art. 5

Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:
 - a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
 - b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne); manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata
2. Le zone A si distinguono in:
 - a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi *ancora oggi* di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
 - c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

Art. 20

Netto storico

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio. Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra. Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.
2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati come "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.
3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.
4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

Art. 6
Zone B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:
 - a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - a1) **B0b**: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
 - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava occupata dai debitori esecutati e dai loro tre figli.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante ripristino dell'originario stato dei luoghi e rimozione delle opere abusive non sanabili.
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuno

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle VISURE IPOTECARIE in capo ai debitori e in capo al bene "foglio 61, particella 249, sub. 8", estratte dalla scrivente in data 29/04/2019, risultano le seguenti formalità (**All. 14, 15**):

1. FORMALITÀ IN CAPO AI DEBITORI "A" e "B"

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.09.2006 – Registro Particolare 33261 Registro Generale 59702

Pubblico Ufficiale Frosina Margherita, Repertorio 23234/5036 del 25.09.2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Palermo (PA)

ISCRIZIONE CONTRO del 28.09.2006 – Registro Particolare 18936 Registro Generale 59703

Pubblico Ufficiale Frosina Margherita, Repertorio 23235/5037 del 25.09.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 27.03.2008 – Registro Particolare 3531 Registro Generale 16811

Pubblico Ufficiale Frosina Margherita, Repertorio 24655/6023 del 20.03.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



TRASCRIZIONE CONTRO del 03.04.2018 – Registro Particolare 9696 Registro Generale 12449
Pubblico Ufficiale U.N.E.P. CORTE DI APPELLO DI PALERMO, Repertorio 1724/2018 del 14.03.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. FORMALITA' IN CAPO AL SOLO DEBITORE "B" OLTRE QUELLE RIPORTATE AL PUNTO 1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.05.1998 – Registro Particolare 12981 Registro Generale 15681
Pubblico Ufficiale Barabbino Mario, Repertorio 16552 del 07.05.1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Trabia (PA)

3. FORMALITA' IN CAPO ALL'IMMOBILE "FOGLIO 61, PARTICELLA 249, SUB. 8" OLTRE QUELLE RIPORTATE AL PUNTO 1

TRASCRIZIONE del 26.08.1994 - Registro Particolare 23982 Registro Generale 32447
Pubblico Ufficiale UFFICIO REG. SUCCESSIONI, Repertorio 26/3643 del 24.12.1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE del 17.05.2018 - Registro Particolare 14198 Registro Generale 18518
Pubblico Ufficiale Frosina Margherita, Repertorio 23234 del 25.09.2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Palermo risultano alcune difformità rispetto all'originario impianto descritto nell'elaborato catastale. In particolare sussiste un ampliamento dell'unità abitativa su area condominiale e su altra unità immobiliare di proprietà aliena con conseguenti variazioni della distribuzione interna. Inoltre sono state modificate alcune aperture sulle corti interne.

Costi di regolarizzazione: ripristino situazione ex-ante € 24.340,91 (Spese tecniche e spese per opere edili).



5. DIFFORMITA' CATASTALI

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che l'unità immobiliare sub. 8 presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Giacchè si è disposto il ripristino dell'impianto planimetrico originario con alcune variazioni, dovute ad una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale, si ritiene di provvedere al termine dei lavori all'aggiornamento planimetrico catastale. È necessario procedere altresì all'aggiornamento del mappale catastale.

Costi di regolarizzazione: 1.500,00 euro (Spese tecniche e diritti d'istruttoria per PREGEO e DOCFA).

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sul fabbricato oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Da quanto asserito dai debitori, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è sprovvisto di regolamento condominiale e le spese condominiali sono determinate forfettariamente a seconda dell'esigenza dei lavori da eseguire.

All'atto del sopralluogo non risultavano spese condominiali straordinarie già deliberate e/o in programma.

RISPOSTA AL QUESITO 12

VALUTAZIONE DEL BENE

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.

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (International Valuation Standards).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione

operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con **"prezzo marginale"** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con **"superficie esterna lorda (SEL)"** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite. Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);

- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
 3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
 4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

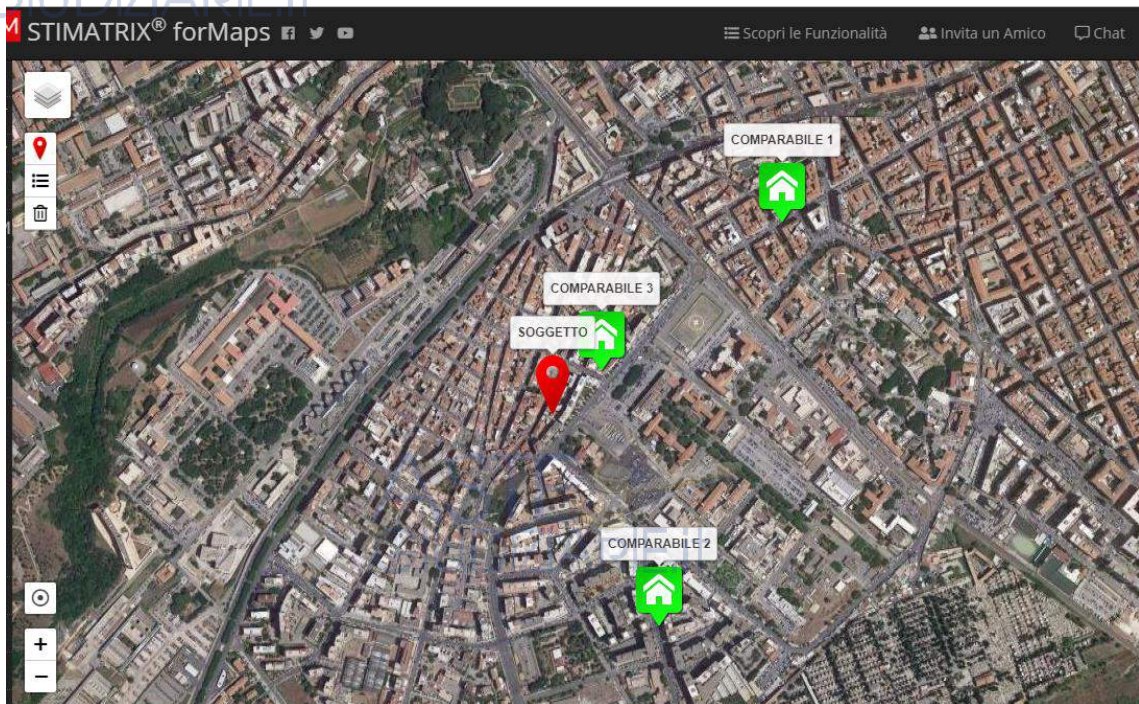
- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".



1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da abitazioni di tipo economico, edificate nel quartiere del bene oggetto di stima, in particolare nelle immediate vicinanze dello stesso (Quartiere Montegrappa).

Sono stati ricercati immobili con caratteristiche simili per categoria catastale, tipologia costruttiva, dimensione, etc., ed acquistati gli atti di compravendita di n. 3 potenziali comparabili (fonte StimatrixCity) successivamente verificati, valutati e ritenuti affidabili (All. 34).



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili assunti come riferimento.



Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)				
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)				
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)				
UBICAZIONE	Via Monfenera n. 154/C Palermo			
DESCRIZIONE	Unità residenziale			
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono
N. BAGNI	1			
ASCENSORE	NO			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
 SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. principale	84,00	100%	84,00
	Balconi- Terrazzi	5,00	30%	1,5
				85,50



Edificio

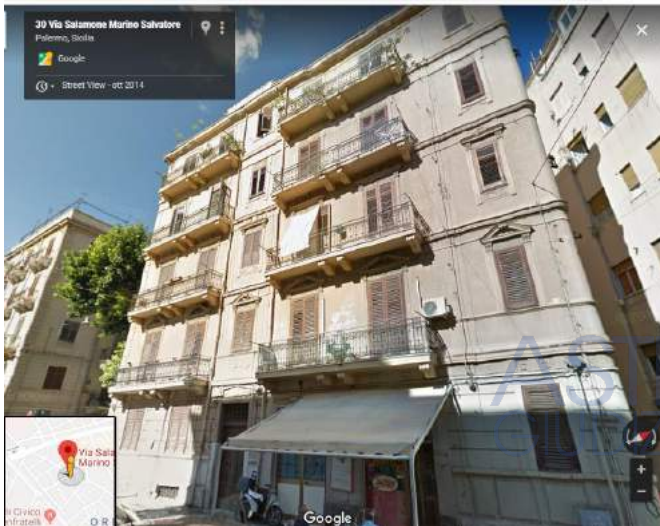


Via Monfenera



Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 1				
PROVENIENZA: Atto di compravendita in notaio Carlo Barabbino, Repertorio n. 5388 Raccolta n.3916				
FONTE: Banca dati Stimatrix				
DATA	21.03.2019			
UBICAZIONE	Via Salvatore Salomone Marino n. 49			
DESCRIZIONE	Unità residenziale			
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono
N. BAGNI	1			
ASCENSORE	NO			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
ASTE GIUDIZIARIE.it	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	72,00	100%	72,00
	Balconi- Terrazzi	5,00	30%	1,5
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				73,50



Edificio



Via S. Salomone Marino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
 G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 2				
PROVENIENZA: Atto di compravendita in notaio Salvatore Di Giorgio, Repertorio n. 196 Raccolta n.134				
FONTE: Banca dati Stimatrix				
DATA	25.01.2019			
UBICAZIONE	Via Giovanbattista Ughetti n. 16			
DESCRIZIONE	Unità residenziale			
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono
N. BAGNI	1			
ASCENSORE	SI			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI			
ASTE GIUDIZIARIE.it	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	107,94	100%	107,94
	Balconi- Terrazzi	14,70	30%	4,41
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				112,35



Edificio



Via Giovanbattista Ughetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 3				
PROVENIENZA: Atto di compravendita in notaio Stefano Puglisi, Repertorio n. 4896 Raccolta n. 3658				
FONTE: Banca dati Stimatrix				
DATA	03.05.2019			
UBICAZIONE	Via Giuseppe Basile n. 11			
DESCRIZIONE	Unità residenziale			
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono 5 ottimo
N. BAGNI	1			
ASCENSORE	SI			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	74,90	100%	74,90
	Balconi- Terrazzi	10,95	30%	3,285
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				78,19



Edificio



Via Giuseppe Basile



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via S. Salomone Marino n. 49	Via Giovanbattista Ughetti n. 16	Via Giuseppe Basile n. 11	Via Monfenera n. 154/C
PREZZO (PRZ)	€ 100.000,00	€ 129.000,00	€ 83.000,00	??
DATA (DAT) mesi	3,15	4,96	1,74	
SUPERFICIE PRINCIPALE (S1)	72,00	107,94	74,90	84,00
BALCONI (BAL) mq	5,00	14,70	10,95	5,00
LIVELLO DI PIANO (LIV) (n)	2	2	2	2
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	4	4	3	4
SERVIZI (SER) (n)	1	1	1	1
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (n. affacci)	3	1	2	3
ACCESSO ASCENSORE (0-1)	0	1	1	0
SUPERFICIE COMMERCIALE	73,50	112,35	78,19	85,50
PREZZO UNITARIO €/mq	1365,18	1155,70	1069,03	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno aggiornati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di compravendita (DAT):

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente}$

$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$

il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo);
viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame vi è un decremento di prezzo:

$$S_a = 830 - 940 / 940 = - 0,11$$

$$P \text{ DAT comparabile 1: } € 100.000,00 \times 0,11 / 12 = € 916,67$$

$$P \text{ DAT comparabile 2: } € 129.000,00 \times 0,1 / 12 = € 1.182,50$$

$$P \text{ DAT comparabile 3: } € 83.000,00 \times 0,11 / 12 = € 760,83$$

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$$P S1 = PRZ / S_{comm}$$

$$P S1 \text{ comparabile 1: } € 100.000,00 / 73,50 = € 1.360,54$$

$$P S1 \text{ comparabile 2: } € 129.000,00 / 112,35 = € 1.148,20$$

$$P S1 \text{ comparabile 3: } € 83.000,00 / 78,19 = € 1.061,58$$

Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (BAL, CORT,):

il prezzo marginale della superficie esterna accessoria (balcone, corte, etc.) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$$P \text{ BAL} = P S1 \text{ (valore minimo)} \times i$$

$$P \text{ BAL} = € 1.069,08 \times 0,30 = € 265,40$$

Prezzo marginale del livello di piano (LIV):

Prezzo x l (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore.

Talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano di differenza (es. 10 %).

Nel caso in specie gli immobili si trovano tutti al medesimo piano (p. secondo).

Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *scarso, sufficiente, normale, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio. Si è considerato nel caso specifico un importo pari ad € 20.000,00.

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 5.000,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo è di € 8.000,00 (vetustà anni 15, vita media 30 anni);

Prezzo marginale Esposizione (ESP):

l'esposizione rappresenta il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione). Si valuta il numero di affacci dell'unità immobiliare considerando un incremento/decremento del 5% del prezzo.

Prezzo marginale Ascensore (ASC):

La presenza dell'impianto ascensore determina un incremento del 5% del prezzo.



Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
PDAT					
C1 (DAT)	€ 100.000,00	X	0,11 /	12 =	916,67 €/mese
C2 (DAT)	€ 129.000,00	X	0,11 /	12 =	1182,50 €/mese
C3 (DAT)	€ 83.000,00	X	0,11 /	12 =	760,83 €/mese
P S1					
C1	€ 1.360,54				
C2	€ 1.148,20				prezzo marginale* € 1.061,58
C3	€ 1.061,58				*pari al minimo dei prezzi medi
P BAL					
	BALCONE	€	265,40		
P STM					
	MANUTENZ.	€	20.000,00		
P SER					
	BAGNO	€	5.000,00		
P IMP					
	RISCALDAM.	€	8.000,00		
P ESP					
	AFFACCI				
C1	100.000,00	X	5%	=	5000,00
C2	129.000,00	X	5%	=	6450,00
C3	83.000,00	X	5%	=	4150,00
P ASC					
	ASCENSORE				
C1	100.000,00	X	5%	=	5000,00
C2	129.000,00	X	5%	=	6450,00
C3	83.000,00	X	5%	=	4150,00



Procedura esecutiva n. 180/2018
 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
 contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO
PRZ		€ 100.000,00		€ 129.000,00		€ 83.000,00	
DAT (mesi)	3,15	€ 2.887,50	4,96	€ 5.865,20	1,74	€ 1.323,85	
S1	72,00	€ 12.739,02	107,94	-€ 25.414,34	74,9	€ 9.660,42	84,00
BAL	5,00	€ -	14,70	-€ 2.574,34	10,95	-€ 1.579,11	5,00
SER (n)	1	€ -	1	€ -	1	€ -	1
STM (n)	4	€ -	4	€ -	3	€ 20.000,00	4
ESP (n. affacci)	3	€ -	1	€ 12.900,00	2	€ 4.150,00	3
ASC (0-1)	0	€ -	1	-€ 6.450,00	1	-€ 4.150,00	0
IMP (0-1)	0	€ -	1	-€ 8.000,00	0	€ -	0
PREZZO CORRETTO		€ 115.626,52		€ 105.326,52		€ 112.405,16	
VALORE MEDIO con MCA		€ 111.119,40	DIVERGENZA	2,86%			

La divergenza percentuale assoluta è pari a 2,86 % ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

VALORE MEDIO CON MCA € 111.119,40

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Riduzione rispetto al valore di mercato 15% per assenza di garanzia per vizi	€	16.667,91
Redazione APE	€	150,00
Opere edili	€	16.190,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia	€	8.150,91
Spese tecniche di regolarizzazione catastale DOCFA e PREGEO	€	1.500,00
Sommano	€	42.658,82

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 68.460,58

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00)

RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene. Si precisa inoltre che l'immobile non risulta separabile in natura ovvero comodamente divisibile.



Procedura esecutiva n. 180/2018
UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.
contro "A" e "B"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 16.07.2019, trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (**All. 3**).

Come riportato nel verbale di sopralluogo, gli esecutati hanno fornito gli indirizzi e-mail ai quali ricevere la perizia in questione (**All. 4**).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 16.07.2019

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Lucia Carrubba

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Richiesta estratto di matrimonio (ricevute e-mail)
2. Estratto di matrimonio degli esecutati
3. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)
4. Verbale di sopralluogo del 17.10.2018
5. Visura storica per immobile p.lla 249 Catasto Fabbricati
6. Visura storica per immobile p.lla 249 Catasto Terreni
7. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
8. Elaborato planimetrico piano T
9. Elenco subalterni
10. Istanza di rettifica fabbricati per planimetria mancante
11. Richiesta rasterizzazione planimetria
12. Planimetria catastale scala 1:200
13. Stralcio planimetria catastale unità aliena (sub. 15)
14. Ispezioni ipotecarie "A" - "B"
15. Ispezioni ipotecarie Immobile fg. 61, p.lla 249, sub. 8
16. Copia atto di compravendita del 25.09.2006
17. Nota di trascrizione
18. Istanza per visione atti 29.10.2018
19. Istanza per visione atti 24.01.2019
20. Licenza edilizia n. 796 del 22.06.56
21. Licenza edilizia n. 53 del 17.01.1961
22. Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 6845 del 10.06.1963
23. Grafici di progetto approvati dalla C. E. nella seduta del 08.02.1956
24. Rilievo stato di fatto scala 1:100
25. Rilievo stato di fatto con individuazione delle difformità
26. Stato futuro dopo rimessa in pristino e indicazione opere edili da realizzare
27. Foto tratte da Google Earth
28. Documentazione fotografica
29. Richiesta certificato di destinazione urbanistica
30. Certificato di Destinazione Urbanistica
31. Articoli Norme Tecniche di Attuazione
32. Ricerca APE
33. Computo metrico estimativo
34. Atti di acquisto comparabili

