

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 208/2019  
(MEDIC S.r.l. contro \_\_\_\_\_)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A

(IMMOBILE N. 1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

Intera e piena proprietà dell'appartamento cat. A/2 sito a Palermo, viale Michelangelo n. 2165,  
scala B, piano 4° (Catasto Fabbricati del comune di Palermo foglio 38, p.lla 2357, sub 29)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA CAROLLO

INDICE

PREMESSA

pag. 3

RISPOSTA AI QUESITI

1. Quesito n. 1: *identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento*

pag. 3

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

pag. 11

3. Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto*

pag. 35

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

pag. 40

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

pag. 41

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

pag. 43

7. Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

pag. 43

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

pag. 44

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

pag. 45

10. Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo*

pag. 45

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

pag. 45

12. Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

pag. 45

13. Quesito n. 13: *procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

pag. 58

INDICE ALLEGATI

pag. 59

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
Espropriazione Immobiliare R.G.E. 208/2019**LOTTO A**  
**(IMMOBILE N. 1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida  
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

**PREMESSA**

Con decreto del 20 giugno 2020, notificato giorno 26 giugno 2020, il G.E. nominava la sottoscritta arch. Alessandra Carollo quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 208/2019, conferendole il mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 02 luglio 2020 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico (all. 2).

**RISPOSTA AI QUESITI****1. Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento**

Oggetto dell'incarico ricevuto sono i seguenti beni e diritti reali, come descritti nell'atto di pignoramento:

- **Immobile n. 1:** Piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, Viale Michelangelo n. 2165, edificio 1, piano quarto, scala B, distinto al Catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 38, p.la 2357, sub 29, in quanto appartenente per la nuda proprietà a [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai [REDACTED];

Nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 depositata dal creditore procedente si specifica che, in forza dell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 15), l'immobile in oggetto appartiene al [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà, al sig. [REDACTED] per la quota di 10/12 di usufrutto e al [REDACTED] per la quota di pari a 2/12 di usufrutto.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di provenienza solo per quanto concerne le quote di nuda proprietà; invece, relativamente all'usufrutto nella nota di trascrizione del pignoramento vengono attribuite al sig. [REDACTED]

le quote di 1/2 ciascuno anziché le quote di 10/12 di usufrutto e 2/12 di usufrutto alla

Tuttavia tale discrasia tra la nota di trascrizione del pignoramento e l'atto di provenienza non dovrebbe inficiare il pignoramento stante che il bene è stato pignotato per l'intera e piena proprietà in danno di tutti i soggetti sopracitati.

- **Immobilabile n. 2.1:** Piena proprietà dell'appartamento di piano primo, sito in Partinico (PA), Via Colombo n. 4, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio MU, p.lla 781, sub 2, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re in quote uguali e indivise e per l'usufrutto al sig.
- **Immobilabile n. 2.2:** Piena proprietà dell'appartamento di piano secondo, sito in Partinico (PA), Via Colombo n. 4, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio MU, p.lla 781, sub 4, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig. in quote uguali e indivise e per l'usufrutto al sig.
- **Immobilabile n. 2.3:** Piena proprietà dell'appartamento di piano terzo, sito in Partinico (PA), Via Colombo n. 4, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio MU, p.lla 781, sub 5, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig. in quote uguali e indivise e per l'usufrutto al sig.

Nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 depositata dal creditore procedente si specifica che, in forza dell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 15), i sopracitati immobili 2.1, 2.2 e 2.3 appartengono alle sig.re per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà e ai sigg. per la quota di pari a 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di provenienza solo per quanto concerne le quote di nuda proprietà; invece, relativamente all'usufrutto nella nota di trascrizione del pignoramento viene attribuita l'intera quota di 1/1 al sig. anziché le quote di 1/2 ciascuno di usufrutto ai sigg.

Tuttavia tale discrasia tra la nota di trascrizione del pignoramento e l'atto

di provenienza non dovrebbe inficiare il pignoramento stante che i beni sono stati pignorati per l'intera e piena proprietà in danno di tutti i soggetti sopracitati.

- **Immobile n. 3.1:** Piena proprietà dell'appartamento di piano secondo del fabbricato sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 16, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 6, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai sig. [REDACTED] in regime di comunione legale.

- **Immobile n. 3.2:** Piena proprietà del lastrico solare del fabbricato sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 16, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 7, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale;

Nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 depositata dal creditore procedente si specifica che, in forza dell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 15), i sopracitati immobili 3.1 e 3.2 appartengono a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di nuda proprietà e ai sigg. [REDACTED] per la quota di pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di provenienza. Risulta solo una discrasia tra l'atto di pignoramento e la relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 in ordine al regime patrimoniale dei [REDACTED] laddove l'atto di pignoramento indica il regime patrimoniale di comunione dei beni in luogo di quello corretto di separazione dei beni indicato nella relazione notarile.

- **Immobile n. 4.1:** Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero dell'unità immobiliare di piano terra del fabbricato sito in Partinico (PA) via Benedetto Croce n. 14-16 distinta al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 3, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale;

- **Immobile n. 4.2:** Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero dell'unità immobiliare di piano terra (catast. piano S1) del fabbricato sito in Partinico (PA) via Benedetto Croce n. 14-16 (catast. n. 18) distinta al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 8, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale;
- **Immobile n. 4.3:** Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dello spezzone di terreno attiguo al fabbricato sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 14-16, e distinto al Catasto Terreni del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1631, in quanto appartenente per la nuda proprietà alle sig.re [REDACTED] in quote uguali e indivise e per l'usufrutto ai sig. [REDACTED] in regime di comunione legale.

Nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 depositata dal creditore precedente si specifica che, in forza dell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 15), i sopraccitati immobili 4.1, 4.2 e 4.3 appartengono alle sig.re [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno di nuda proprietà e ai sigg. [REDACTED] per la quota complessiva di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto, in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di provenienza. Risulta solo una discrasia tra l'atto di pignoramento e la relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 in ordine al regime patrimoniale dei coniugi [REDACTED] laddove l'atto di pignoramento indica il regime patrimoniale di comunione dei beni in luogo di quello corretto di separazione dei beni indicato nella relazione notarile.

Per quanto concerne la corrispondenza tra i dati catastali e i dati dell'atto di pignoramento non si evidenziano difformità formali tra i dati di identificazione catastale (Comune censuario, n. foglio, n. particella e n. subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati che risultano agli atti del Catasto. I beni elencati risultano univocamente determinati.

Come richiesto esplicitamente dal mandato, ai fini della esatta individuazione dei fabbricati e del terreno oggetto di pignoramento si è provveduto, per ciascuna delle particelle pignorate, ad effettuare, con l'ausilio del portale Stimatrix-For Maps, una sovrapposizione tra la foto satellitare e

l'estratto di mappa. Si fa presente che gli immobili di cui ai punti 2.1, 2.2 e 2.3, censiti al Catasto Fabbricati al foglio MU, p.lla 781, subalterni 2, 4 e 5, risiedono sulla particella del Catasto Terreni censita al foglio 500 p.lla 3027.



Fig. 1- Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 38 del Catasto Terreni del Comune di Palermo. Localizzazione della particella n. 2357 sulla quale sorge l'immobile indicato nella presente relazione con il n. 1.

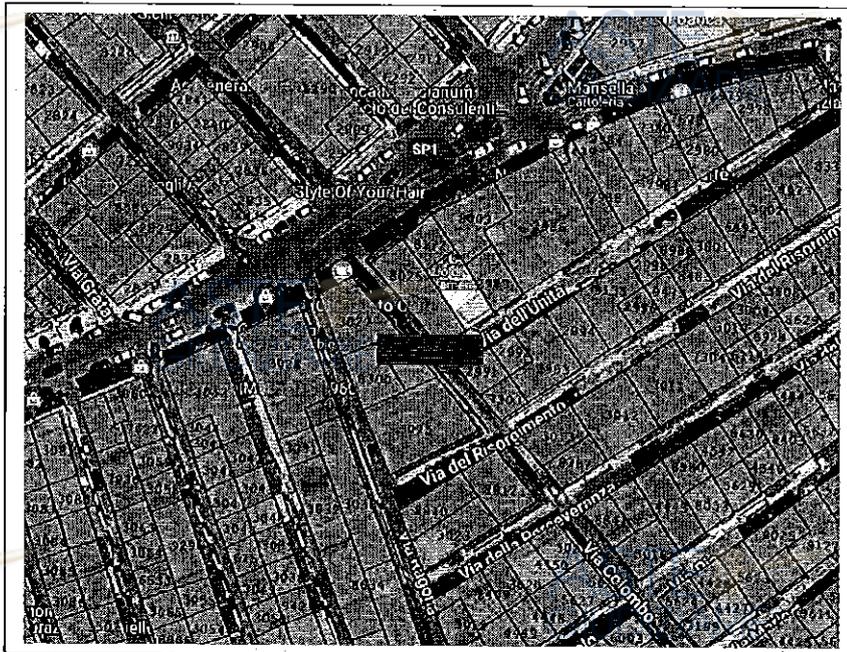


Fig. 2- Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 500 del Catasto Terreni del Comune di Partinico. Localizzazione della particella n. 3027 sulla quale sorgono gli immobili indicati nella presente relazione con i nn. 2.1, 2.2, 2.3.

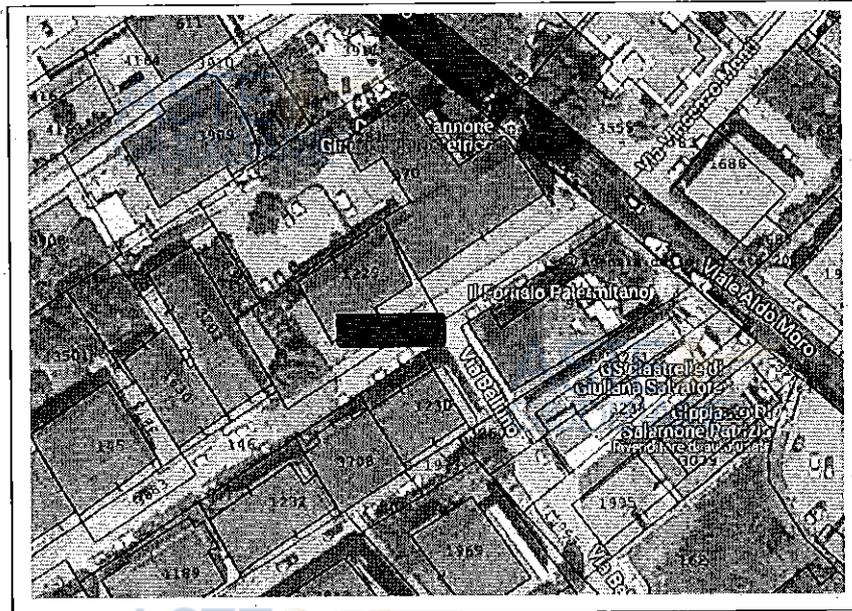


Fig. 3- Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 40 del Catasto Terreni del Comune di Partinico. Localizzazione della particella n. 1229 sulla quale sorgono gli immobili indicati nella presente relazione con i nn. 3.1, 3.2, 4.1, 4.2.



Fig. 4- Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 40 del Catasto Terreni del Comune di Partinico. Localizzazione della particella n. 1631 sulla quale sorge l'immobile indicato nella presente relazione con il n. 4.3.

### 1.1 Formazione dei lotti

Sono costituiti n. 13 lotti di vendita:

**LOTTO A** composto dal seguente bene:

**Immobile n. 1** - Piena proprietà - Appartamento sito a Palermo, Viale Michelangelo n. 2165, edificio 1, piano quarto, scala B, distinto al Catasto fabbricati del comune di **Palermo** al foglio 38, p.lla 2357, sub 29.

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con area esterna condominiale, ad ovest con unità immobiliare complanare censita alla p.lla 2357, sub 28.

**LOTTO B** composto dal seguente bene:

**Immobile n. 2.1** - Piena proprietà - Appartamento sito a Partinico (PA), Via Colombo n. 4 (catast. n. 2), piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di **Partinico** al foglio MU, p.lla 781, sub 2.

L'immobile confina a nord-est con via Colombo, a sud-est con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 3025, a sud-ovest con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 8300, a nord-ovest con edificio ad angolo tra via Colombo e Corso dei Mille.

**LOTTO C** composto dal seguente bene:

**Immobile n. 2.2** - Piena proprietà - Appartamento sito a Partinico (PA), Via Colombo n. 4 (catast. n. 2), piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di **Partinico** al foglio MU, p.lla 781, sub 4.

L'immobile confina a nord-est con via Colombo, a sud-est con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 3025, a sud-ovest con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 8300, a nord-ovest con edificio ad angolo tra via Colombo e Corso dei Mille.

**LOTTO D** composto dal seguente bene:

**Immobile n. 2.3** - Piena proprietà - Appartamento sito a Partinico (PA), Via Colombo n. 4 (catast. n. 2), piano terzo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di **Partinico** al foglio MU, p.lla 781, sub 5.

L'immobile confina a nord-est con via Colombo, a sud-est con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 3025, a sud-ovest con particella censita al Catasto Terreni al foglio 500 n. 8300, a nord-ovest con edificio ad angolo tra via Colombo e Corso dei Mille.

LOTTO E composto dai seguenti beni:

- **Immobilie n. 3.1**- Piena proprietà - Appartamento di piano secondo sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 16, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 6.

L'immobile confina a sud est con via Benedetto Croce, a sud ovest con area esterna condominiale, a nord ovest con intercapedine esterna condominiale, a nord est con edificio censito al foglio 40, p.lla 970.

- **Immobilie n. 3.2** - Piena proprietà - Lastrico solare sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 16, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 7.

L'immobile confina a sud est con via Benedetto Croce, a sud ovest con area esterna condominiale, a nord ovest con intercapedine esterna condominiale, a nord est con edificio censito al foglio 40, p.lla 970.

- **Immobilie n. 4.1** - Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero - Unità immobiliare di piano terra, categoria C/2- magazzino, sito in Partinico (PA) via Benedetto Croce n. 14-16 distinta al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 3.

L'immobile confina a sud est con via Benedetto Croce, a sud ovest e a nord ovest con immobile di piano terra censito al foglio 40 particella 1229 sub 4, a nord est con edificio censito al foglio 40, p.lla 970.

- **Immobilie n. 4.2** - Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero - Unità immobiliare di piano seminterrato, sito in Partinico (PA) via Benedetto Croce n. 18 distinta al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1229, sub 8.

L'immobile confina a nord ovest con intercapedine esterna condominiale e per i restanti lati con terrapieno.

- **Immobilie n. 4.3** - Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero. Spezzone di terreno attiguo al fabbricato sito in Partinico (PA), Via Benedetto Croce n. 14-16, e distinto al Catasto Terreni del comune di Partinico al foglio 40, p.lla 1631.

L'immobile confina a sud est con la p.lla 1229 del foglio 40, a sud ovest e nord ovest con la p.lla 3201 del foglio 40, a nord est con la p.lla 970 del foglio 40.

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico per i seguenti motivi:

- l'immobile 3.2, ossia il lastrico solare accatastato al foglio 40, p.lla 1229, sub 7, è stato trasformato senza titolo edilizio in due appartamenti mediante una sopraelevazione abusiva. I due immobili derivanti dalla trasformazione del lastrico solare non posseggono i requisiti della sanabilità, ragion

per cui è necessario ricondurre lo stato dei luoghi a quello assentito con concessione edilizia n. 11/07 mediante la demolizione dei due appartamenti ed il ripristino della copertura a falde. Le opere di demolizione dei due appartamenti di piano terzo e le opere di ripristino della copertura a falde comporteranno inevitabilmente un totale rifacimento del solaio tra il terzo e il secondo piano.

Si ritiene, dunque, opportuno che il proprietario dell'immobile di cui al n. 3.2 del pignoramento (lastrico solare/terzo piano) sia il medesimo di quello dell'immobile n. 3.1 (piano secondo);

- l'immobile di cui al n. 4.1 costituisce il locale caldaia che serve l'intero edificio mentre l'immobile di cui al n. 4.2 contiene al suo interno la cisterna idrica a servizio di tutto lo stabile.

Ospitando tali immobili gli impianti comuni agli appartamenti dello stabile, nello specifico all'appartamento di piano primo/ proprietà aliena e all'appartamento pignorato di piano secondo di cui al punto 3.1, è logico trasferire la quota pignorata di proprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$  al proprietario dell'immobile di piano secondo di cui al punto 3.1;

- l'immobile di cui al n. 4.3, costituisce un terreno intercluso il cui accesso può avvenire esclusivamente attraverso la particella 1229 ovvero attraverso l'area esterna di pertinenza dello stabile di via Benedetto Croce n. 16. E' naturale, dunque che i proprietari di questo appezzamento di terreno siano i medesimi proprietari dello stabile. Pertanto, si ritiene opportuno che la quota pignorata di proprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$  venga trasferita al proprietario dell'immobile di piano secondo di cui al punto 3.1.

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

La presente relazione riguarda il **LOTTO A** costituito da un solo bene, ovvero dall'immobile n. 1 dell'atto di pignoramento, così descritto:

- Piena proprietà dell'appartamento di piano quarto, sito in Palermo (PA), Viale Michelangelo n. 2165, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 38, p.lla 2357, sub 29.

L'immobile è ubicato al quarto piano di un edificio in linea di sei elevazioni fuori terra facente parte di un complesso residenziale con accesso dal civico n. 2165 di viale Michelangelo a Palermo.

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con area esterna condominiale, ad ovest con unità immobiliare complanare censita alla p.lla 2357, sub 28.



Fig. 5- Foto aerea tratta da Google Earth. Individuazione dell'edificio.

### 2.1 Caratteristiche e destinazione della zona

L'edificio ricade nella periferia nord-ovest di Palermo e precisamente lungo l'arteria di Viale Michelangelo, strada carrabile a doppia corsia che collega la città consolidata con i quartieri satelliti sviluppatasi a partire dalla fine degli anni '50 del 1900.

La zona è caratterizzata per lo più da due tipologie di edilizia residenziale: edifici multipiano costruiti da privati, organizzati in complessi condominiali, ed edifici di edilizia residenziale pubblica, economica e popolare, a 4-6 elevazioni (realizzata da INA-Casa, Gescal ed IACP) organizzati in isolati impostati su un reticolo di strade ampie.

La zona è fornita di opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura...) e di alcuni servizi essenziali di quartiere (chiese e scuole) ma è carente di esercizi commerciali al dettaglio, di luoghi di ristoro, di svago e cultura. Non vi sono emergenze monumentali.

Da alcuni anni la zona è stata dotata di un centro commerciale (centro "La Torre") che serve sia residenti che un'utenza più ampia proveniente anche da altre zone della città.

Per quanto concerne il trasporto urbano, oltre alle tradizionali linee autobus che la collegano con i quartieri semicentrali, la zona è stata recentemente provvista di nuove infrastrutture pubbliche come la linea tranviaria che corre lungo la via Michelangelo e fa capolinea in via Filippo Paladini.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (all. 13) la particella n. 2357 del foglio di mappa n. 38 su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade:

- in parte in zona territoriale omogenea B4b - "parti di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50", normata dagli artt. 6, 10, 7 comma 1 e 2, e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG,
- in parte in zona territoriale omogenea B3 - "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", normata dagli artt. 6, 9, 7 comma 1, e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
- ed in minima parte in sede stradale (artt. 25, 2, 30 e 27 delle N.T.A)

Inoltre, dal punto di vista dei vincoli, la particella ricade

- all'interno della carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione di cui: la maggior parte con "livello di pericolosità moderata-P2" ed in minima parte con livello di pericolosità bassa P1" secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - bacino idrografico del fiume Oreto- Area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana.
- all'interno della carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione di cui: la maggior parte con "livello di rischio elevato - R3" ed in minima parte con "livello di rischio medio - R2" secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - bacino idrografico del fiume Oreto- Area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana.

In tali aree le successive fasi attuative del PRG (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico.

## 2.2 Descrizione del complesso residenziale e dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale avente accesso dal civico n. 2165 di viale Michelangelo mediante cancello automatico. Il residence è composto da due edifici aventi ciascuno 6 elevazioni fuori terra e un piano scantinato. L'edificio più grande è denominato "lotto A" e comprende la "scala A" e la "scala B"; l'edificio di minori dimensioni è chiamato "lotto B" e comprende la sola "scala C". Ogni scala distribuisce due appartamenti per piano ed è dotata di ascensore. Non vi è servizio di portierato ma ogni scala è provvista di impianto di videosorveglianza.

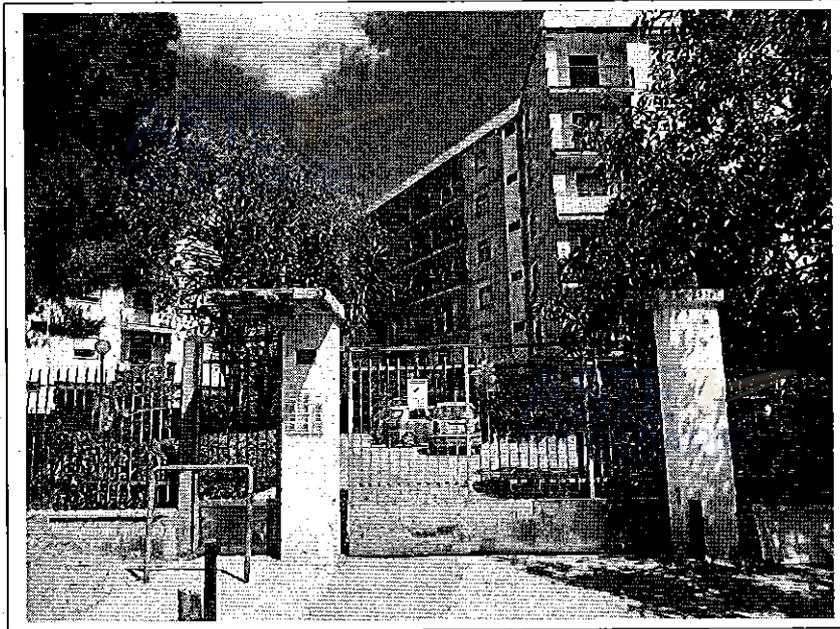


Foto 1- Ingresso al residence mediante cancello automatico.



Foto 2 – Edificio denominato “lotto A” di cui fa parte l’immobile pignorato.

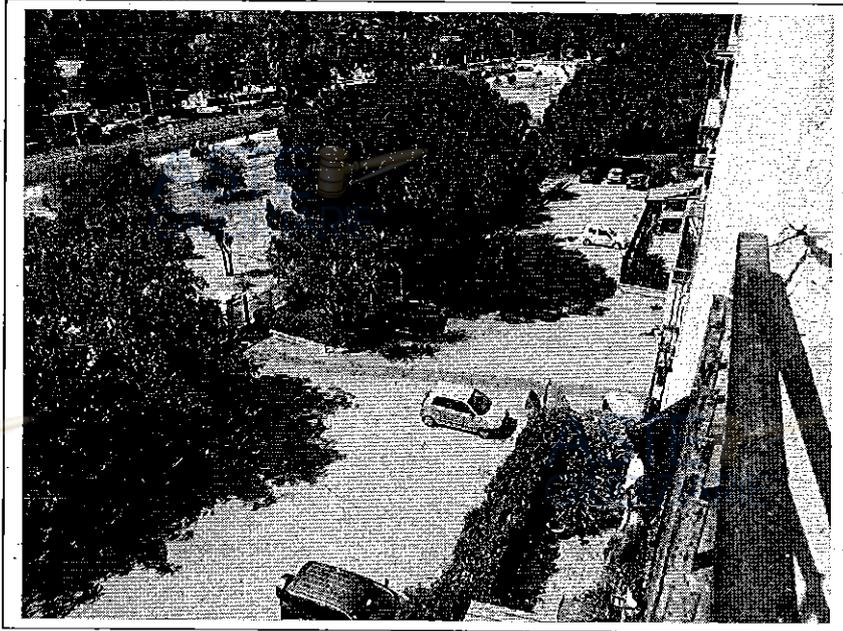


Foto 3 – Area condominiale recintata e adibita a parcheggio.

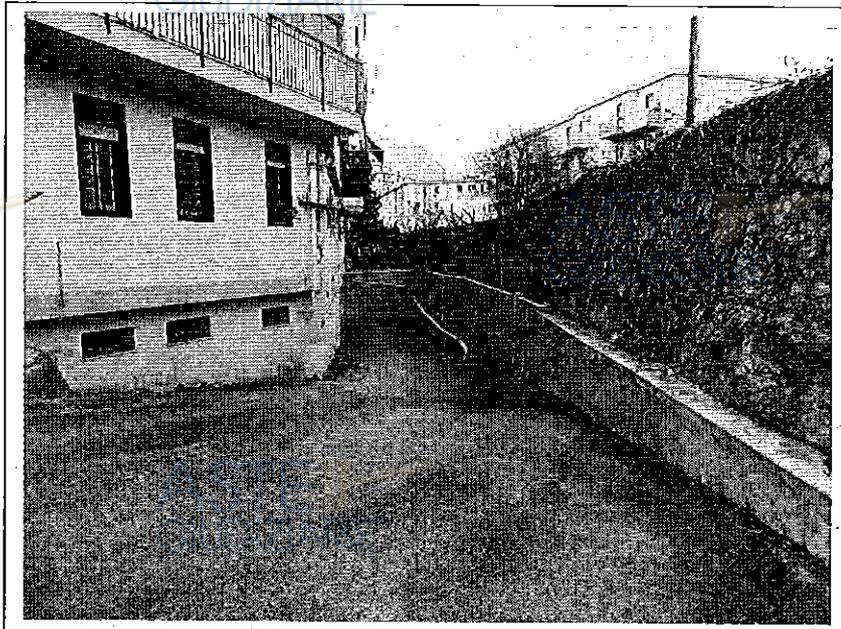


Foto 4 – Rampa di accesso al piano interrato dell'edificio denominato "lotto A".



Foto 5 – Portone di ingresso della “scala B”.



Foto 6 – Androne della “scala B”.



Foto 7 – Scala B.



Foto 8 – Scala B.

L'area esterna condominiale è recintata e organizzata in parte a parcheggio, con posti auto assegnati di pertinenza delle abitazioni, ed in parte a giardino con aiuole ben curate. Fa parte del residence anche una piccola pineta.

L'immobile pignorato è ubicato nell'edificio denominato "lotto A" e, nello specifico, al quarto piano a destra della "scala B".

L'edificio detto "lotto A" ha una conformazione rettangolare, con le zone terminali che piegano verso l'interno, ed è composto da sei livelli fuori terra adibiti ad abitazioni (piano terra rialzato e cinque piani tipo) e da un livello interrato adibito ad autorimessa collettiva.

Le abitazioni al piano terra rialzato sono dotate di spazi esterni con verde privato, le abitazioni dei piani superiori sono dotate di balconi incassati, con soletta latero-cementizia e ringhiera in ferro.

La struttura dell'edificio è intelaiata, in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero-cementizi. Il tetto è piano. I prospetti esterni sono caratterizzati da campate delimitate da fasce marcapiano e lesene di colore grigio. Le campate sono rifinite con intonaco tipo Li Vigni di tonalità chiara. Gli infissi e le persiane sono in alluminio.

L'accesso al vano scala avviene da un portone in ferro verniciato e vetro. L'androne di ingresso della "scala B" presenta la pavimentazione in lastre di marmo di perlato di Sicilia e le pareti intonacate e tinteggiate con colore tenue.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'edificio non dispone di impianto di riscaldamento centralizzato in quanto sebbene in origine esistente è stato successivamente dismesso. Gli appartamenti, pertanto, sono riscaldati mediante impianto di riscaldamento autonomo, laddove esistente. L'approvvigionamento idrico è garantito da una riserva di acqua potabile dotata di autoclave realizzata nel piano scantinato e direttamente collegata alla condotta pubblica. L'edificio è allacciato alla fognatura dinamica comunale e alla rete del gas metano.

### 2.3 Descrizione dell'immobile

L'appartamento pignorato è situato al quarto piano della "scala B" e vi si accede dalla porta a destra salendo la scala.

Dalla porta di ingresso si accede dapprima ad un disimpegno e successivamente ad un corridoio che, piegando ad U verso sinistra, distribuisce i vari ambienti dell'appartamento.

Sul lato destro del disimpegno si apre il salotto, dotato di un balcone con affaccio sull'area esterna condominiale, antistante viale Michelangelo. Proseguendo sul corridoio si accede in sequenza ad una camera da letto singolo dotata di finestra, ad una camera da letto matrimoniale dotata di balcone, al servizio igienico dotato di finestra, alla cucina ed, infine, ad una terza camera con

annesso un piccolo ripostiglio. Dalla cucina si perviene al balcone in comune con la camera da letto matrimoniale avente affaccio sul retrospetto, antistante la via Centorbe. Nella parte centrale dell'appartamento è ubicato un ampio ripostiglio.

L'immobile gode di tre esposizioni (a sud ovest, a sud est e a nord est), ragion per cui è ben ventilato e soleggiato. L'altezza utile dell'appartamento è pari a 2,90 m.

L'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata al Catasto in data 13/12/1986 (all. 7).

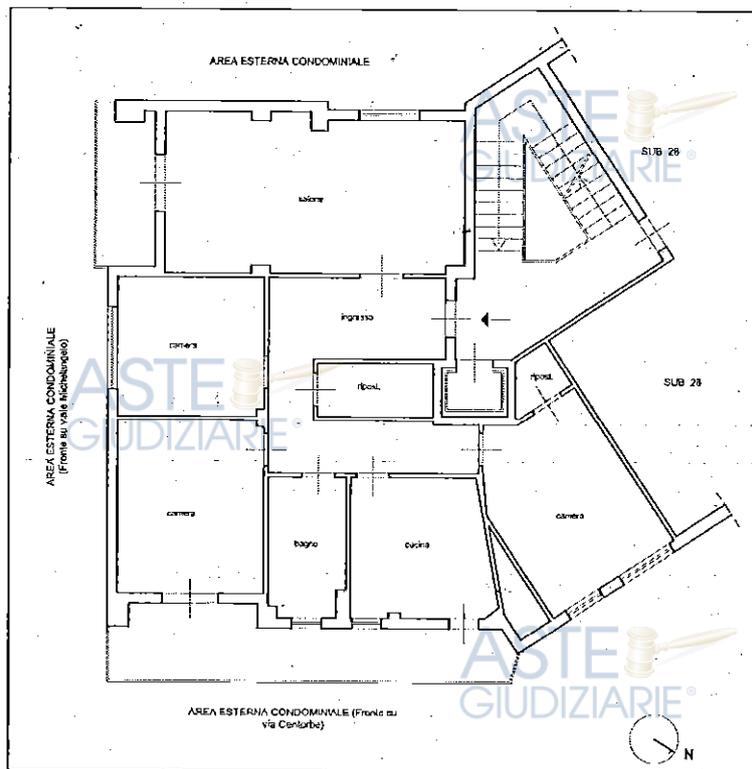


Fig. 6- Planimetria dello stato reale dei luoghi.

Per quanto concerne le finiture degli ambienti interni la pavimentazione è in mattonelle 30 cm x 30 cm in graniglia di marmo. Le porte sono in legno tamburato del tipo a battente. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera e con persiane anch'esse in alluminio. La porta di ingresso è in legno blindata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono tinteggiati in bianco. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle di ceramica fino all'altezza di 1,80 m. ed è dotato di doccia. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle fino ad una altezza di 2,00 m circa.

I balconi sono pavimentati con piastrelle 7 cm x 15 cm.

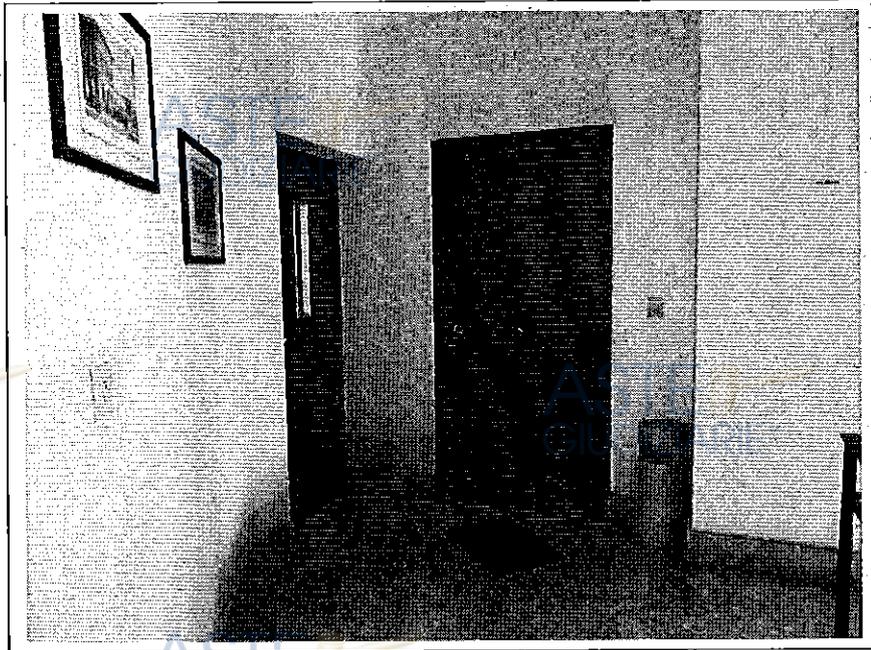


Foto 9 – Pianerottolo quarto piano e porta di ingresso dell'appartamento pignorato.

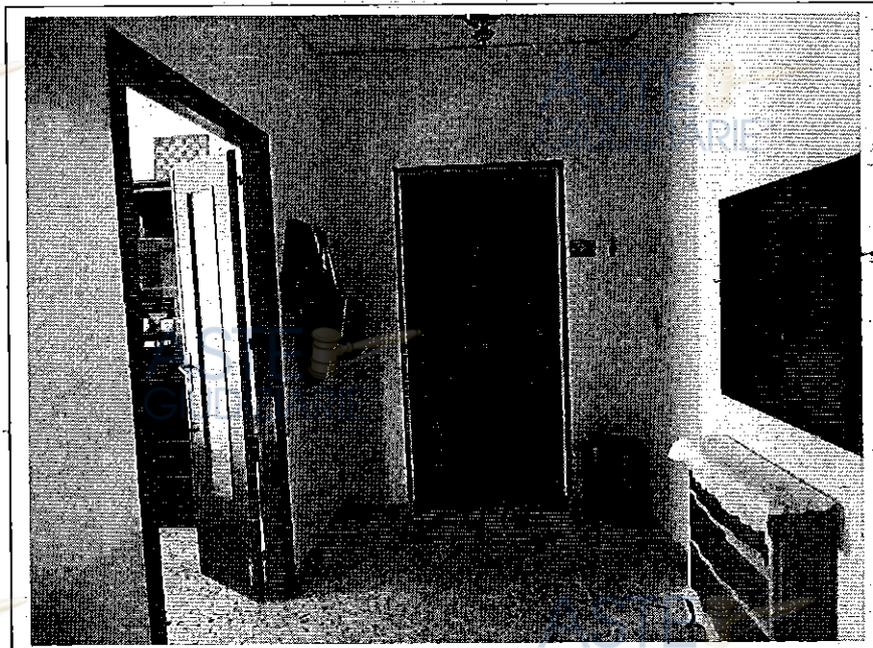


Foto 10 – Sala di ingresso dell'appartamento pignorato.

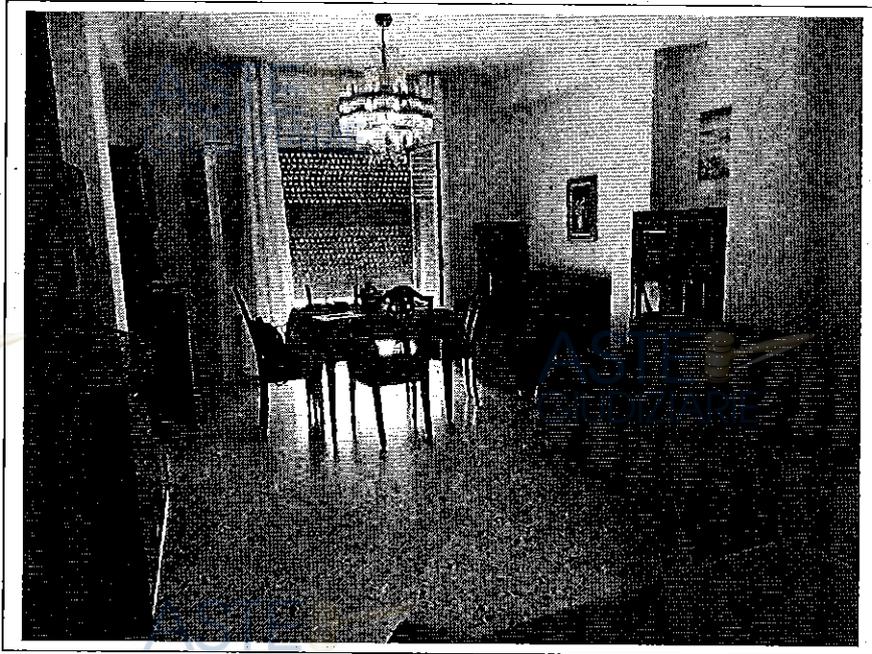


Foto 11 e 12 – Salotto.

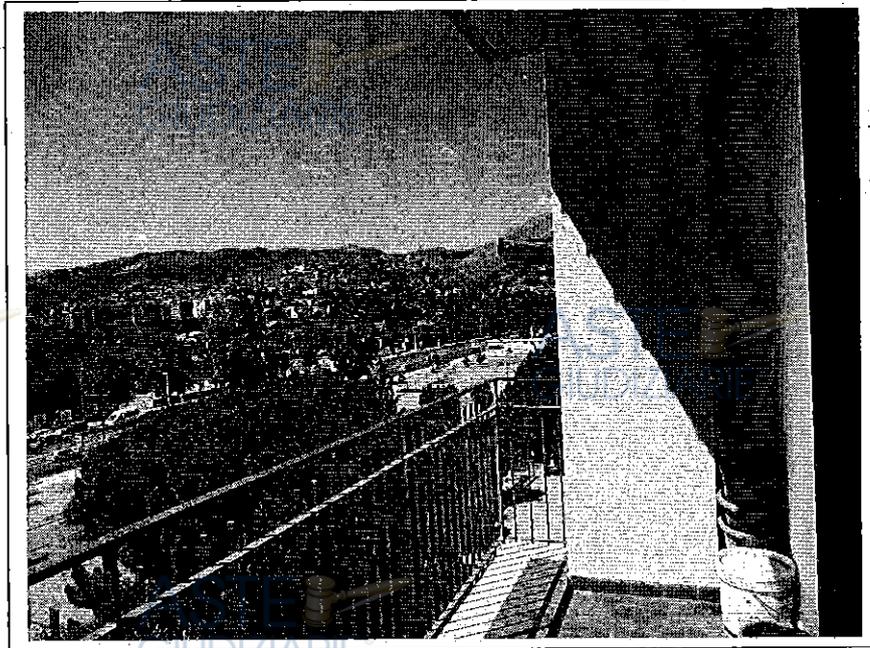


Foto 13 e 14 – Balcone del salotto.

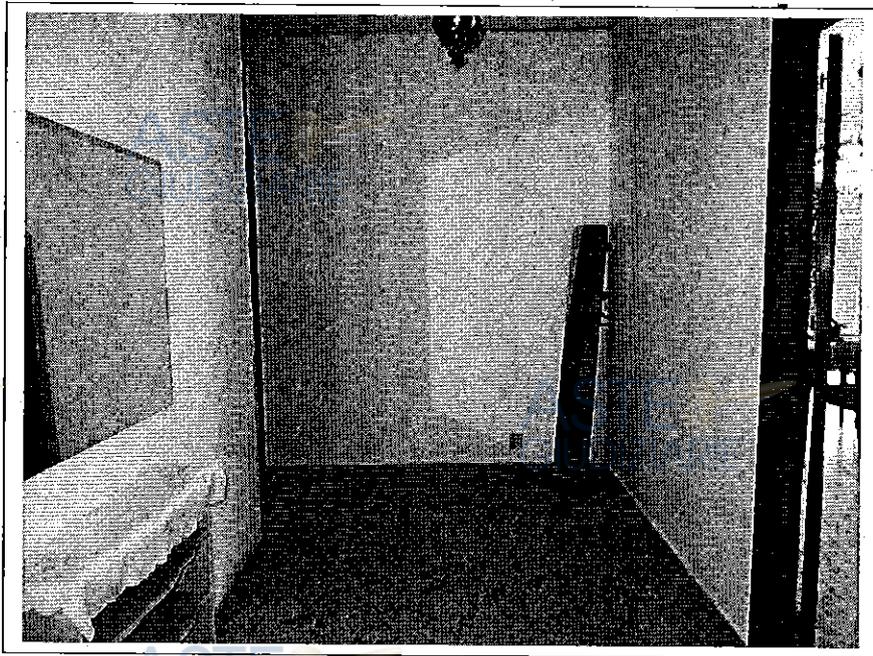


Foto 15 – Sala di ingresso.

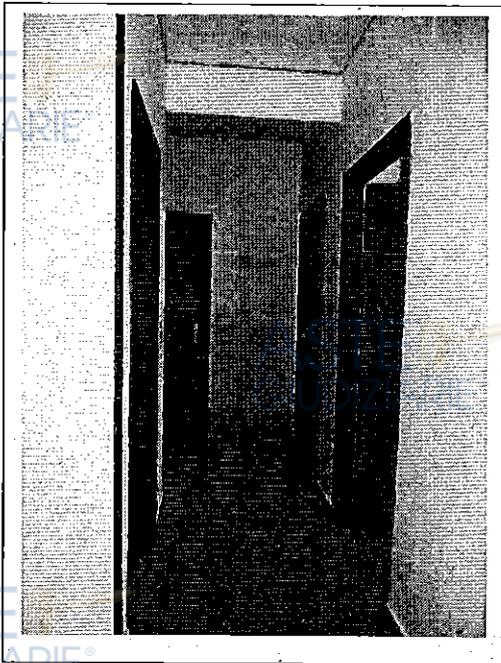


Foto 16 – Corridoio.

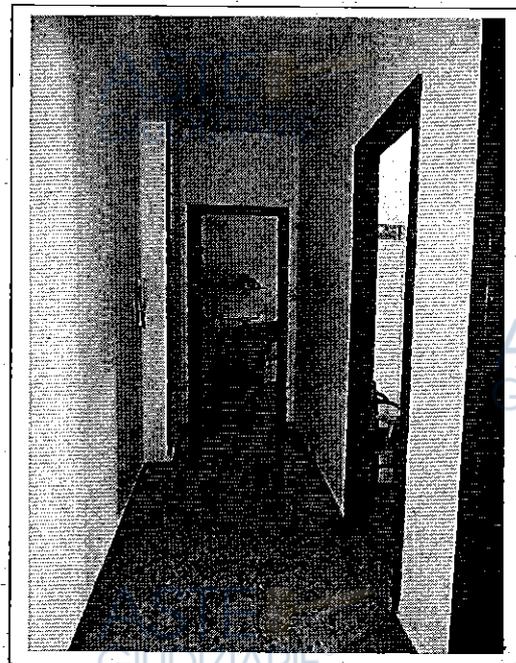


Foto 17 – Corridoio.

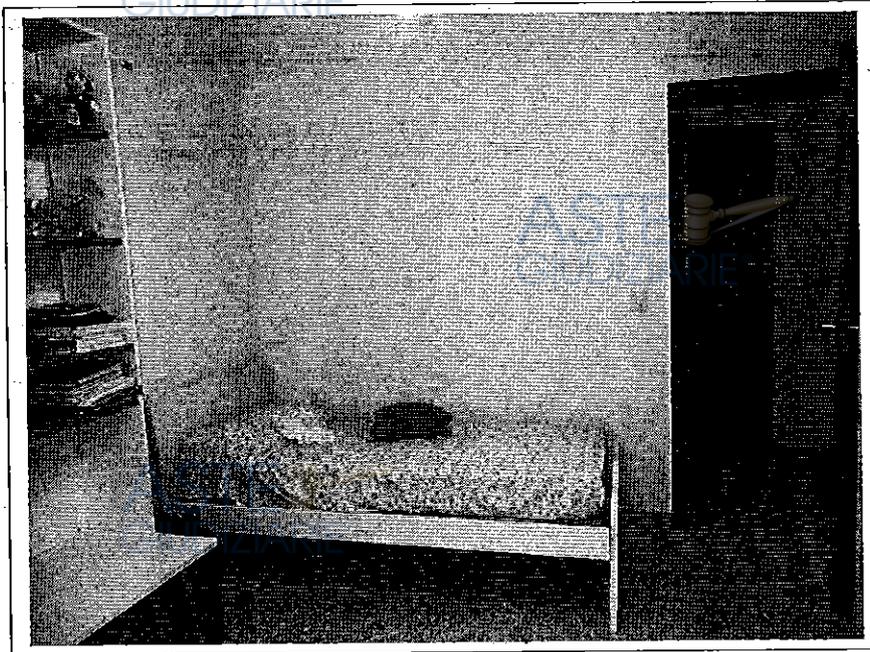


Foto 18 e 19 – Camera da letto singolo.

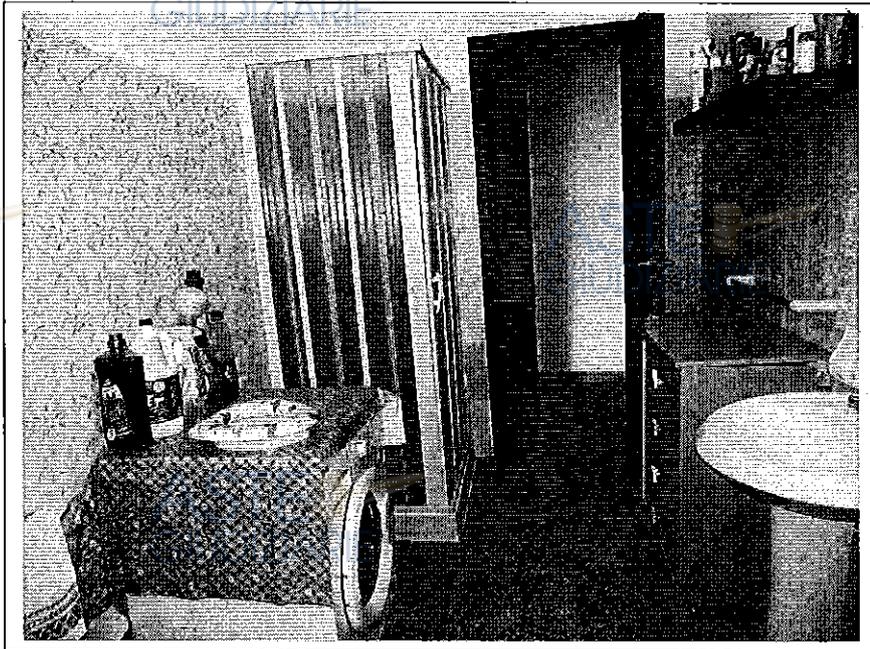
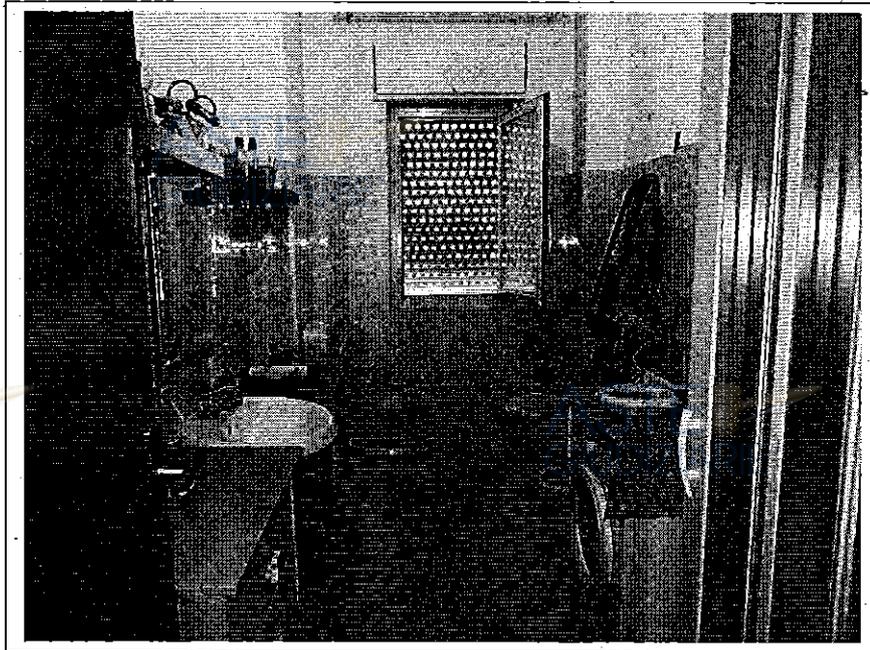


Foto 20 e 21 – Servizio igienico con doccia.

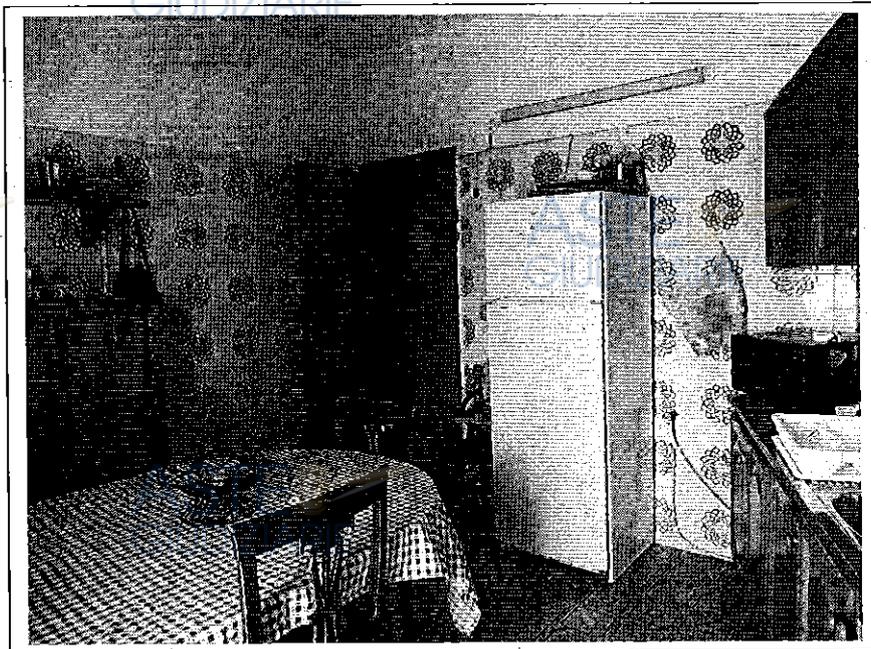


Foto 22 e 23 – Cucina.



Foto 24 -- Cucina.



Foto 25 -- Balcone della cucina.

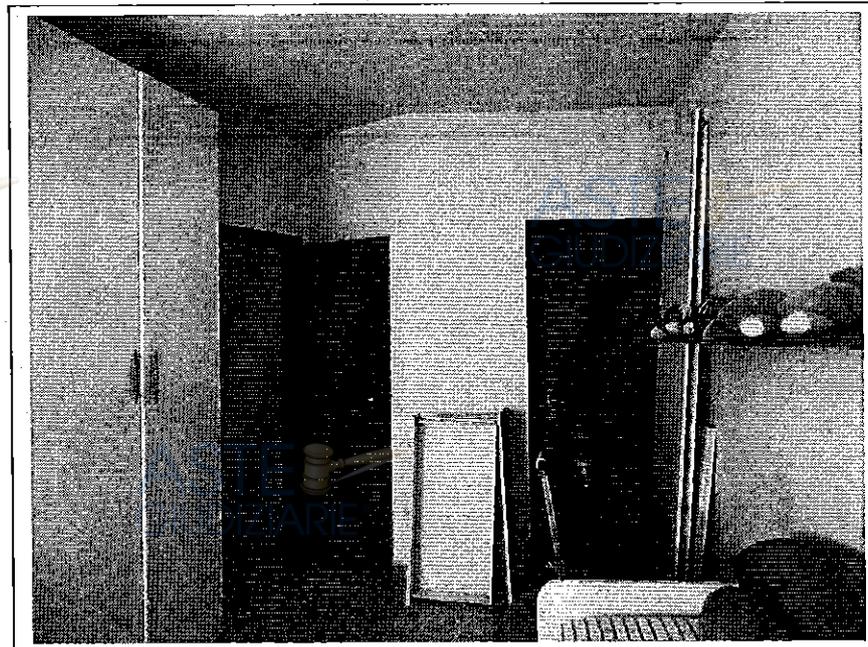


Foto 26 e 27 – Terza camera.



Foto 28– Ripostiglio annesso alla terza camera.

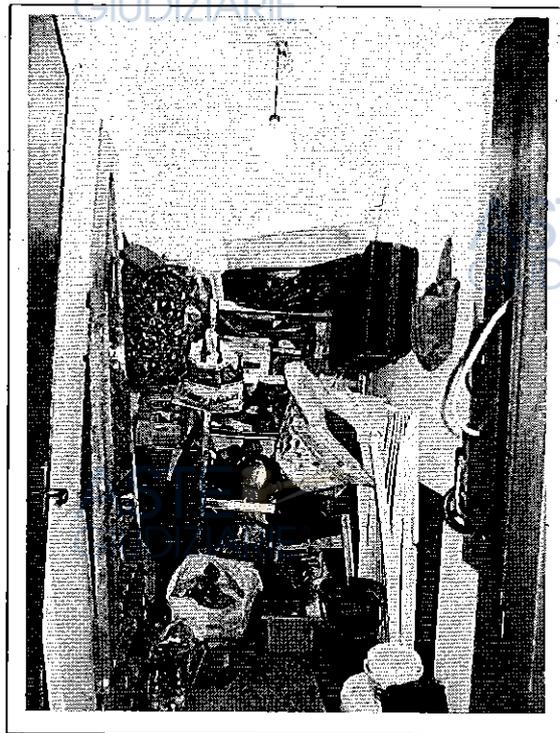


Foto 29– Ripostiglio con accesso dal corridoio.

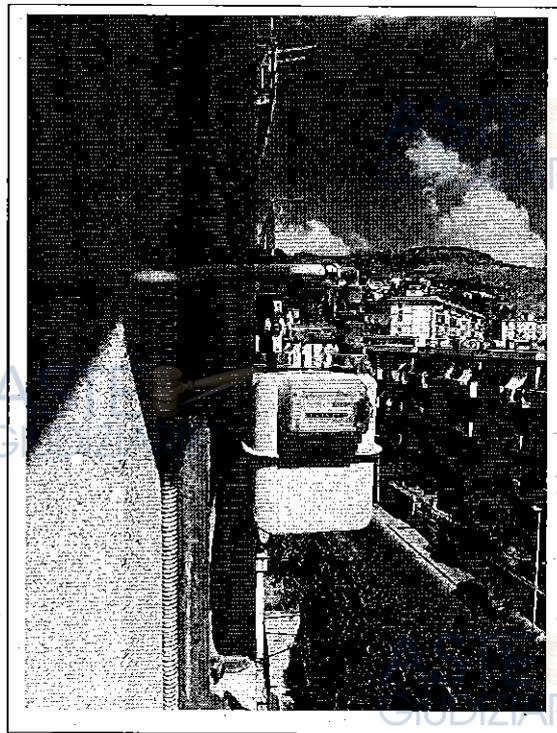


Foto 30 – Contatore del gas.

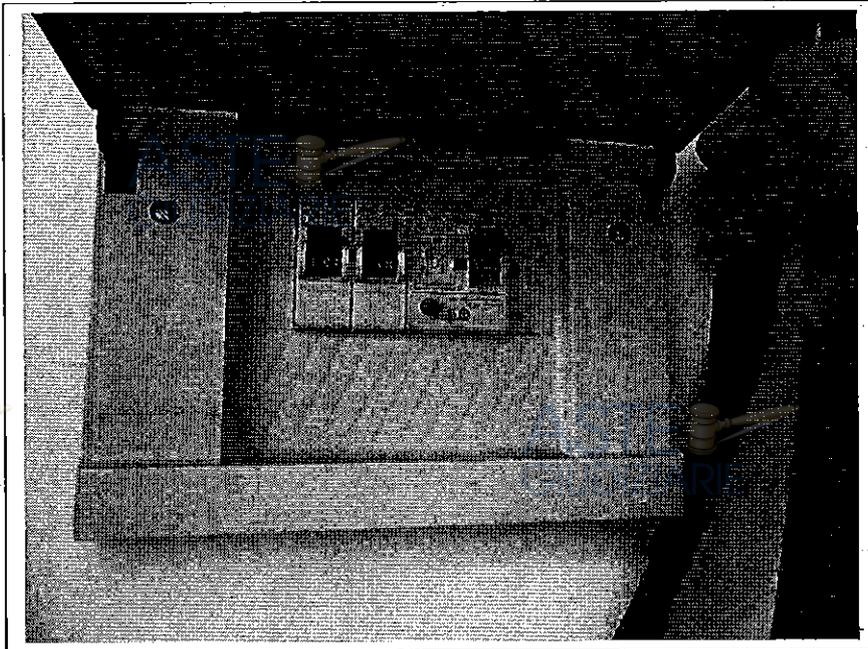


Foto 31 – Quadro elettrico.

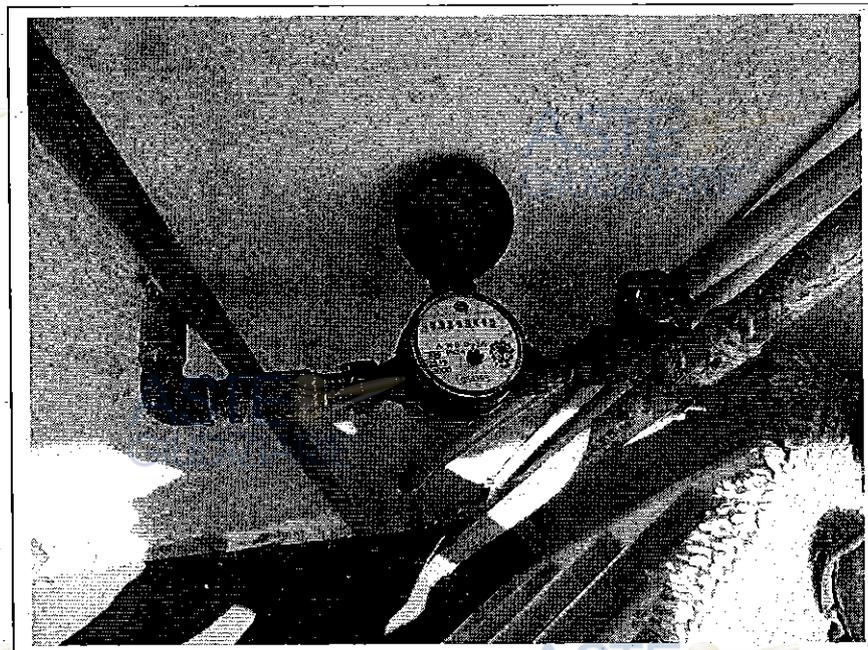


Foto 32 – Contatore idrico.

Dal punto di vista tecnologico l'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sottotraccia ma sono obsoleti. La distribuzione dell'acqua è condominiale e l'appartamento è dotato di un contatore a discarica. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e di un proprio contatore.

L'immobile ha la predisposizione per l'impianto di riscaldamento ma non essendo state installate le piastre, ad esclusione di una, l'impianto non è in esercizio.

Non vi è impianto di condizionamento.

L'immobile è provvisto di gas metano che alimenta la caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e la macchina per la cottura dei cibi.

All'atto del sopralluogo il debitore ha fatto presente che l'appartamento dispone di un posto auto assegnato ubicato nell'area esterna condominiale.

#### 2.4 Determinazione della superficie commerciale e della superficie utile

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si fa riferimento alle istruzioni contenute nel D.P.R. 138/98, Allegato C.

In base a tali istruzioni, la superficie commerciale di un immobile adibito ad abitazione si ottiene sommando alla superficie principale – calcolata nella sua interezza e al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi (Superficie Esterna Lorda) - la superficie degli accessori e delle pertinenze (balconi, terrazze, verande, cantina...) calcolata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti di omogeneizzazione.

Nel caso di specie la superficie commerciale dell'immobile, computata secondo i criteri sopradescritti risulta pari a 84,44 mq.

#### **Superficie commerciale**

Superficie principale	130,88 mq x 1,00	130,88
Superficie balcone	5,70 mq x 0,30	1,71
Superficie balcone	15,43 mq x 0,30	4,63
	Totale	137,22 mq

La superficie utile, ovvero la somma delle superfici calpestabili dei singoli ambienti misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre, degli spazi tecnici, è pari a 118,60.

**Superficie utile netta**

Superficie principale	112,51 mq x 1,00	112,51
Superficie balcone	5,46 mq x 0,30	1,64
Superficie balcone	14,83 mq x 0,30	4,45
	<b>Totale</b>	<b>118,60 mq</b>

2.5 Pertinenze

L'appartamento usufruisce di un posto auto scoperto tra quelli di proprietà condominiale ubicati nell'area esterna del Condominio. Si sottolinea che il posto auto non è di proprietà dell'appartamento ma del Condominio e non può essere trasferito con l'immobile.

Tuttavia ogni appartamento del residence ha a disposizione l'uso di un posto auto tra quelli presenti nell'area condominiale. Secondo quanto riferito dall'Amministratrice protempore del Condominio i posti auto scoperti sono stati numerati ma non sono stati assegnati in maniera definitiva.

2.6 Dotazioni condominiali

Ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile costituiscono dotazioni condominiali *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, (...), i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; i locali per i servizi in comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, (...) i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica.*

Tra le dotazioni condominiali vi sono i posti auto scoperti ubicati nell'area esterna condominiale, la riserva idrica e l'autoclave ubicate al piano interrato, la ex casa del portiere (in atto locata), la sala per le assemblee condominiali, i garage a piano interrato, i lastrici solari.

2.7 Stato di conservazione

All'atto del sopralluogo di giorno 05/07/2021 l'abitazione, per quanto concerne le murature, si presentava in buone condizioni. Per quanto concerne le finiture e gli impianti l'immobile si presentava in condizioni mediocri. L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico sono obsoleti e fuori norma. La pavimentazione e il rivestimento della cucina e del bagno, così come la pavimentazione dei balconi è allo stato originario.

Si segnala che nel mese di marzo 2023 il Custode Giudiziario è stato contattato dall'Amministratrice protempore del condominio la quale ha rappresentato il verificarsi di infiltrazioni d'acqua e

distacchi di intonaco all'interno dell'appartamento di terzo piano, di proprietà dei signori [REDACTED] sottostante all'immobile pignorato. Su richiesta del Custode Giudiziario il Giudice dell'Esecuzione ha, pertanto, richiamato la sottoscritta CTU al fine di verificare se le cause dell'accaduto fossero effettivamente riconducibili all'immobile sottoposto a custodia giudiziaria, e in tal caso indicare la natura e i costi di eventuali interventi manutentivi che si fossero resi necessari.

La sottoscritta ha effettuato due sopralluoghi, nelle date del 23/03/2023 e del 12/04/2023, eseguendo una ricognizione sia dell'immobile pignorato che dell'immobile sottostante. I sopralluoghi presso l'immobile di terzo piano hanno confermato l'esistenza dei danni lamentati dai signori [REDACTED] e dall'Amministratrice di condominio consistenti in distacchi di intonaco, macchie di umidità, rigonfiamenti della tinteggiatura e microlesioni localizzati nei sottobalconi dell'immobile pignorato costituenti soffitti dell'immobile di piano terzo. Recandosi nell'appartamento pignorato la sottoscritta ha potuto constatare il pessimo stato di manutenzione della pavimentazione dei balconi. La situazione è apparsa nettamente peggiorata rispetto a quella constatata nel primo sopralluogo del 05/07/2021 durante il quale la sottoscritta, pur notando la vetustà della pavimentazione, non aveva rilevato particolari situazioni di criticità. In suddetta occasione, infatti, la pavimentazione dei balconi era apparsa continua, senza particolari dissesti. Al contrario, in occasione dei sopralluoghi del 23/03/2023 e del 12/04/2023 la sottoscritta ha rilevato un notevole peggioramento del condizioni del piano di calpestio dei balconi dell'appartamento pignorato (sia quello prospiciente viale Michelangelo sia quello prospiciente via Centorbe) con la presenza di alcune lastre di marmo sconnesse o spaccate e di alcune mattonelle mancanti.

La sottoscritta ha rilevato, altresì, il pessimo stato di manutenzione dei frontalini.

All'esito degli accertamenti, in data 17/04/2023, la sottoscritta ha depositato nel fascicolo telematico la propria relazione nella quale ha concluso con ragionevole certezza che *la causa delle infiltrazioni e dei degradi verificatesi nell'appartamento di piano 3°, nonché la causa del deterioramento dei frontalini è da imputarsi alle cattive condizioni di conservazione dell'estradosso dei balconi dell'appartamento pignorato*, e per tale motivo, ha elaborato distinti computi metrici aventi ad oggetto a) i lavori di messa in sicurezza e di ripristino dei sottobalconi da eseguirsi nell'appartamento di Viale Michelangelo n. 2165, scala B, piano 3° (proprietà [REDACTED]) b) i lavori di rifacimento della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione dei balconi dell'appartamento pignorato di Viale Michelangelo n. 2165, scala B, piano 4°, al fine di eliminare la causa delle infiltrazioni; c) il ripristino dei frontalini.

A seguito di tale relazione, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 07/07/2023 (all. 21) ha ritenuto che potessero essere autorizzati e posti a carico della procedura, i soli lavori di messa in sicurezza e di ripristino dei sottobalconi da eseguirsi nell'appartamento di piano 3° (proprietà

), mentre i lavori di rifacimento della pavimentazione e di ripristino dei frontalini dovessero essere sostenuti dal debitore, proprietario del bene, *considerato che la pendenza di una procedura di esecuzione immobiliare non fa scomparire l'obbligo per il debitore esecutato (proprietario del bene) di sostenere le spese connesse alla proprietà dei beni pignorati che abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità degli stessi; atteso che le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile non possono essere ricomprese tra le spese che, ai sensi dell'art. 8 del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente (all. 21).*

Premesso, dunque, che nel corso del procedimento potrebbero essere eseguiti i soli lavori di messa in sicurezza dei soffitti di piano terzo con spese a carico del creditore procedente, per quanto concerne l'esecuzione dei lavori di rifacimento della pavimentazione, della guaina impermeabile e dei frontalini dei balconi dell'immobile pignorato dovrebbe adoperarsi il proprietario dell'immobile pignorato con spese a proprio carico.

Qualora al momento dell'aggiudicazione del bene il debitore non avesse provveduto a tale onere si rende necessario che il nuovo proprietario (l'aggiudicatario) intervenga a ristrutturare l'estradosso dei balconi e i frontalini al fine di eliminare la causa delle infiltrazioni e scongiurare il pericolo di ulteriori possibili crolli nell'appartamento sottostante con nocumento per le persone che vi risiedono.

In merito alle condizioni generali dell'immobile si ravvisa l'opportunità di lavori di ristrutturazione soprattutto per quanto concerne l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti.

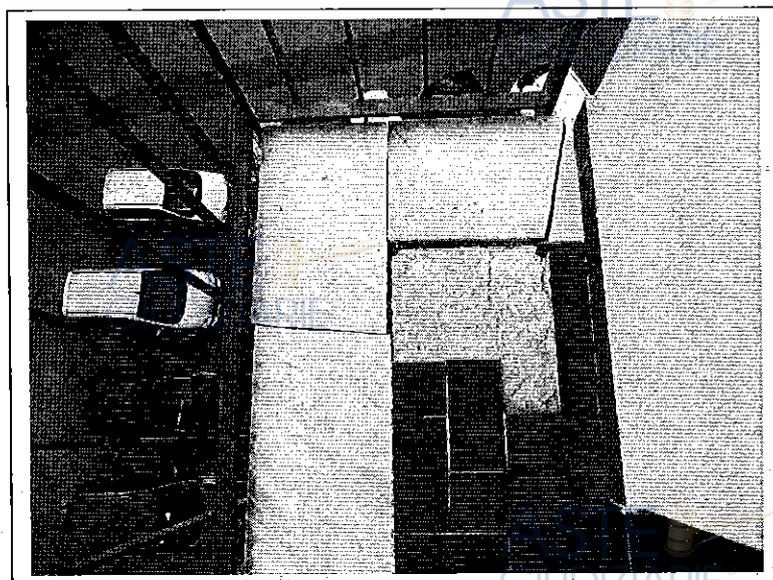


Foto 33 - Immobile pignorato. Balcone prospiciente viale Michelangelo. Lastre di marmo rotte, sconnesse. Pavimentazione mancante.

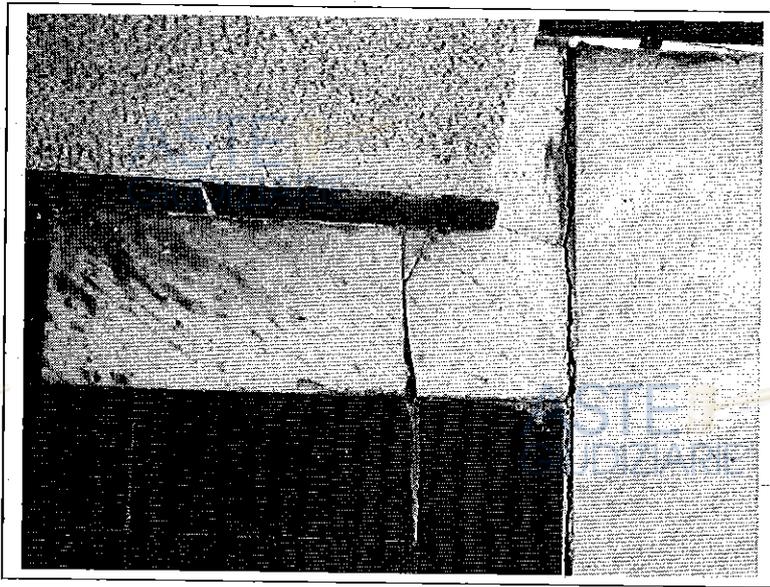


Foto 34 - Immobile pignorato. Balcone prospiciente viale Michelangelo.  
Lastre di marmo rotte, sconnesse e con fughe usurate.

### 2.8 Attestato di Prestazione Energetica

Nell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 15) viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 22/01/2018, tuttavia non risulta allegata la ricevuta della pec o il protocollo della procedura di trasmissione del suddetto documento all'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile – "ENEA". Inoltre, dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risulta che l'immobile sia iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (all. 16).

Si ritiene pertanto che l'APE prodotta non abbia validità e che il documento debba essere nuovamente redatto da un tecnico abilitato e debitamente trasmesso all'"ENEA".

Per l'istruzione della pratica si stima una spesa di € 250,00, costo che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

### 3. Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

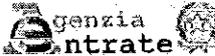
L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

- Foglio 38, Particella 2357, Sub 29, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 127 mq (121 mq escluse le aree scoperte) mq, Indirizzo Viale Michelangelo n. 2165, Piano

4°, interno DX, scala B, intestato a [redacted] per la nuda proprietà di 1/2, a [redacted] per la nuda proprietà di 1/2, a [redacted] per la quota 4/12 di usufrutto in regime di separazione dei beni, a [redacted] per la quota 2/12 di usufrutto in regime di separazione dei beni, Intestazione parziale.

I dati identificativi sopra riportati (Comune, n. di foglio, n. di particella e n. di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di provenienza. Si segnala che, secondo quanto riportato nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 a firma del notaio Maurizio Lunetta, l'usufrutto appartiene per la quota di 10/12 al sig. [redacted] c per la quota di 2/12 alla sig. [redacted]

Per quanto concerne le variazioni catastali intervenute nel tempo si fa presente che i dati censuari non hanno subito variazioni dal momento della registrazione in Catasto. Si riporta di seguito la visura storico catastale dell'appartamento censito al fg. 38 p.lla 2357 sub 29 (all. 5).

 Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020		Data: 09/07/2020 - Ora: 19.40.35 Segue Visura n.: T334797 Pag: 1							
Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice: G273) Provincia di PALERMO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 38 Particella: 2357 Sub.: 29									
<b>INTESTATI</b>											
1	[redacted]				(9) Usufrutto per 2/12 in regime di separazione dei beni (3) Nuda proprietà per 1/2						
2	[redacted]				(2) Nuda proprietà per 1/2 bene personale						
3	[redacted]				(1) Proprietà per 4/12 in regime di separazione dei beni						
4	[redacted]										
5	[redacted]										
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Servizio	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	38	2357	29	Cent.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte*: 121 m²	Euro 419,62
Indirizzo Utilità comuni:		VIALE MICHELANGELO n. 2155 piano: 4 interno: DX scala: B; Foglio: 38 Particella: 2357 Sub.: 3 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub.: 4 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub.: 16 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub.: 17				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtù dei dati di superficie.					
Notifica Annotazioni		Partita (260848)				Mod.58		163580			
Mappali Terreni Correlati Codice Comune G273 - Sezione - Foglio 38 - Particella 2357											

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Palermo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020

Data: 09/07/2020 - Ora: 19.40.35 Segue  
 Visura n.: T334797 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1999**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	38	2357	29	Cens.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Catastale	Euro 419,62 L. 812.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/1999 in atti dal 23/11/1999 (n. 18260/1/1999)

Indirizzo: VIALE MICHELANGELO n. 2165 piano: 4 interno: DX scala: B;  
 Utilità comuni: Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 3 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 4  
 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 16 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 17  
 Notifica: Partita: 1260848 Mod.58 163580  
 Annotazioni: passaggi interni da esaminare

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	38	2357	29	Cens.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Catastale	L. 812.500	VARIAZIONE DUFFICIO del 23/03/1993 in atti dal 24/03/1993 REV. CLASS. AUTOM. AI SENSI DELL'ART.4 COMMA 21 D. L. 833/84 (CIRCOLARE N.3/378 DEL 3.10.91) (n. 60778/1993)

Indirizzo: (SCALA) B (INTERNO) DX n. 2165, VIALE MICHELANGELO n. 2165 piano: 4;  
 Utilità comuni: Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 3 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 4  
 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 16 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 17  
 Notifica: Partita: 163580 Mod.58 163580

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	38	2357	29	Cens.	Zona	A/2	6	7 vani	Catastale	L. 875.900	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n. 35801/1986)

Indirizzo: (SCALA) B (INTERNO) DX n. 2165, VIALE MICHELANGELO n. 2165 piano: 4;  
 Utilità comuni: Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 3 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 4  
 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 16 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 17  
 Notifica: Partita: 163580 Mod.58 163580

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Palermo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020

Data: 09/07/2020 - Ora: 19.40.35 Segue  
 Visura n.: T334797 Pag: 3

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	38	2357	29	Cens.	Zona						Impianto meccanografico del 10/06/1987

Indirizzo: (SCALA) B (INTERNO) DX n. 2165, VIALE MICHELANGELO n. 2165 piano: 4;  
 Utilità comuni: Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 3 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 4  
 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 16 Foglio: 38 Particella: 2357 Sub: 17  
 Notifica: Partita: 163580 Mod.58 163580

**Situazione degli intestati dal 11/04/2018**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome	Nome		Descrizione	Valore
1				(5) Usufrutto per 2/12 in regime di separazione dei beni	
2				(2) Nuda proprietà per 1/2	
3				(2) Nuda proprietà per 1/2 bene personale	

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/04/2018 Repertorio n.: 31914 Rogante: ALLOTTA FRANCESCO Sede: PARTINICO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi interni da esaminare) (n. 11392/1/2018)

**Situazione degli intestati dal 11/04/2018**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome	Nome		Descrizione	Valore
1				(1) Proprietà per 4/12 in regime di separazione dei beni	
2				(1) Proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni fino al 11/01/2018	

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/04/2018 Repertorio n.: 31914 Rogante: ALLOTTA FRANCESCO Sede: PARTINICO Registrazione: Sede: PERMUTA (Intestazione precedente da verificare) \*\*\* RIUNIONE DI USUFRUTTO DELLA RICICCLA ROFANDA VICTORIA - DOMANDA DI VOIURA N. 5689/2009 PRESENTATA IN DATA 1 MARZO 2009 (n. 11392/1/2018)

**Situazione degli intestati dal 17/05/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome	Nome		Descrizione	Valore
1				(2) Nuda proprietà per 1/2 fino al 11/04/2018	
2				(2) Nuda proprietà per 1/2 fino al 11/04/2018	
3				(2) Nuda proprietà per 1/2	

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/1999 Volture in atti dal 23/11/1999 Repertorio n.: 128017 Rogante: NOTAIO INCARDONA F Sede: ALCAMO Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 18260/1/1999)

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Palermo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020

Data: 09/07/2020 - Ora: 19.40.35 Fine  
 Visura n.: T334797 Pag: 4

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.N.C.A. M. ISTITUTO NAZIONALE CASE AI MAESTRI CON SEDE IN ROMA		fine al 17/09/1999

**DATI DERIVANTI DA**  
 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

- \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
- \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Per quanto concerne l'allineamento tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni si fa presente che la particella 2357, foglio 38, del Catasto Fabbricati risiede sulla particella 2357, foglio 38, del Catasto Terreni, Ente Urbano, di are 42,02.

Si riporta di seguito la visura storica della particella 2357, foglio 38 del Catasto Terreni (all. 6).

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Palermo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020

Data: 09/07/2020 - Ora: 23.16.24 Segue  
 Visura n.: T345646 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di PALERMO (Codice: G273)  
 Provincia di PALERMO  
 Catasto Terreni      Foglio: 38 Particella: 2357

**Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	38	2357			ENTE URBANO	ha are ca 42 02				Variazione del 10/06/2015 protocollo n. PA0200947 in atti dal 10/06/2015 DENOMINAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6261/1/2015)

Notifica (Annotazioni)      Particella 1  
 di studio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1, per collegamento con il cesu, allineamento cartografico-censuario, bonifica delle incoerenze; di immobile per particellazione

Mappali Fabbricati Correlati  
 Codice Comune G273 - Sezione - Sez Urb - Foglio 38 - Particella 2357

**Situazione dell'Immobile dal 10/01/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	38	2357			EICONDIA 3	ha are ca 42 02		Euro 49,15 L. 77,737	Euro 13,02 L. 25,312	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/01/2001 protocollo n. 14245 in atti dal 10/01/2001 RETTIFICA IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 1532/1/2001)

Notifica (Annotazioni)      Particella 1  
 per particellazione

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Palermo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 09/07/2020 - Ora: 23.16.24 Fine  
 Visura n.: T345646 Pag: 2

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2020

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Quantità	Classe	Superficie(m²)	Dature		Rendimento
1	38	2357			U	ha mca 42 01			Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Notifica		Partita		51431						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' COOPERATIVA ARL ISTITUTO NAZIONALE CASE DEI MAESTRI Impianto meccanografico del 08/03/1988		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 10/06/2015

Unità immobiliare n. 1  
 Tributi erariali: Euro 0,90  
 Visura telematica

### 3.1 Raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata al Catasto in data 13/12/1986 (all. 7), e il rilievo dello stato di fatto (all. 10) non sono emerse difformità.

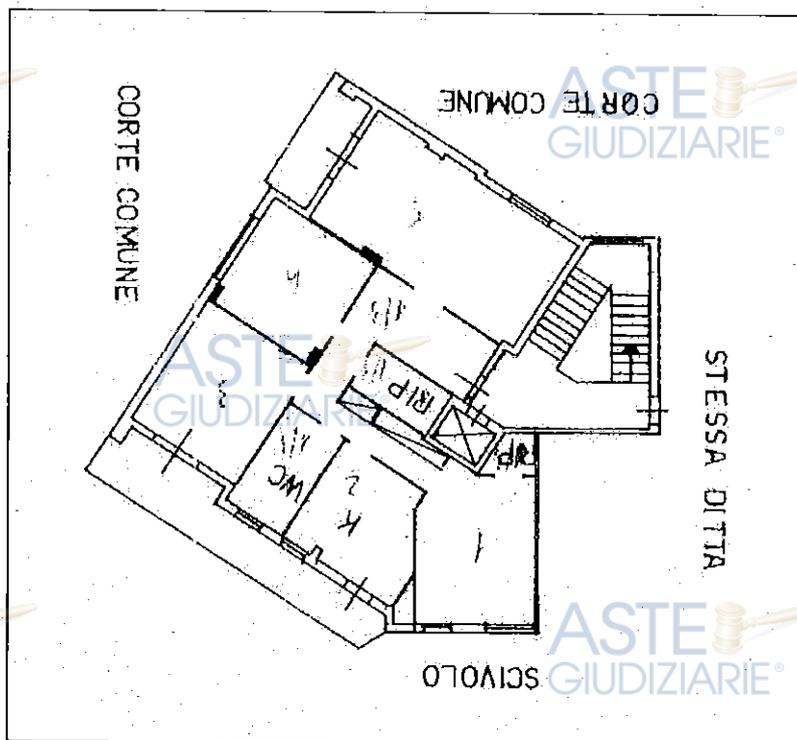


Fig. 7 – Estratto della planimetria catastale depositata il 13/12/1986.

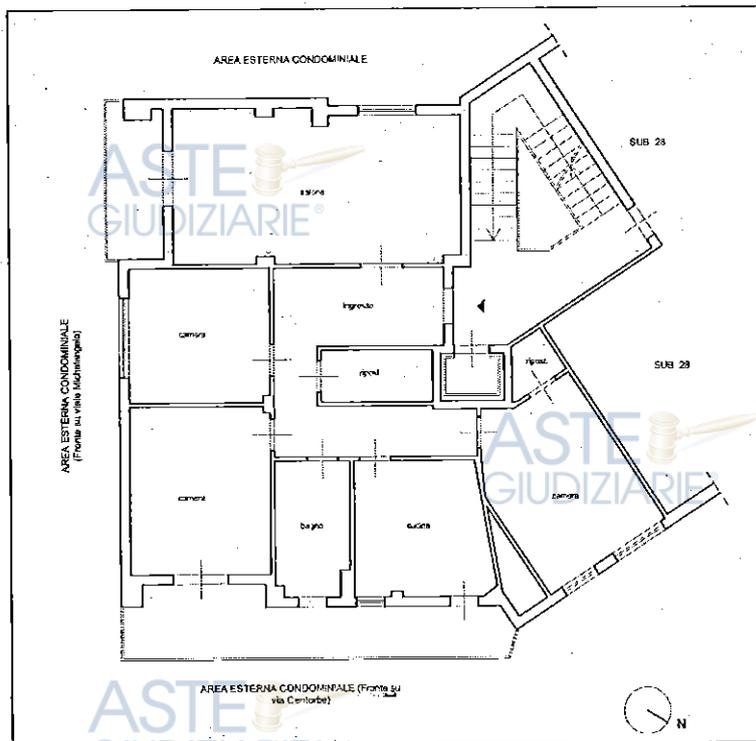


Fig. 8 - Rilievo dello stato di fatto.

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

**LOTTO A**

Piena e intera proprietà di appartamento di categoria civile (cat. catastale A/2) sito a Palermo, viale Michelangelo n. 2165, primo quarto, scala B, interno dx;

- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 38, p.lla 2357, sub 29;
- confinante a nord, ad est e a sud con area esterna condominiale, ad ovest con unità immobiliare complanare censita alla p.lla 2357, sub 28.
- composto da sala di ingresso, corridoio, salotto, cucina, tre camere, un bagno con doccia, due ripostigli, due balconi;
- lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata al Catasto in data 13/12/1986;
- Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza (atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco) l'appartamento è stato costruito in conformità alle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Palermo in data 20/08/1968 n. 721 e in data 23/02/1972 n. 113 e per esso è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 15604 del 13/04/2004. L'esperto ha acquisito presso il Settore Edilizia

Privata del Comune di Palermo le sopradette licenze ma non ha potuto acquisire il certificato di abitabilità né confrontare la planimetria dell'appartamento con le tavole di progetto al fine di appurarne la conformità stante il fatto che il fascicolo edilizio n. 3346/97 risulta in atto irreperibile presso l'Ufficio.

- Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata al Catasto in data 13/12/1986, e il rilievo dello stato di fatto non sono emerse difformità.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 132.300,00 (Euro centotrentaduemilatrecento/00)**

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

Nella relazione notarile integrativa del 28 aprile 2021 depositata dal creditore procedente si specifica che, in forza dell'atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco (all. 14), l'immobile pignorato si appartiene alle sig.re [redacted] (nata a [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted]) per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà, al sig. [redacted] (nato a [redacted]) per la quota di 10/12 di usufrutto e alla [redacted] (nata a [redacted]) per la quota di 2/12 di usufrutto.

- Antecedentemente al ventennio l'immobile si apparteneva alla signora [redacted] (nata a [redacted]) per averlo acquisito in piena ed esclusiva proprietà, in regime di separazione dei beni, da I.N.C.A.M.- ISTITUTO NAZIONALE, CASE AI MAESTRI - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, giusta atto di riscatto anticipato di alloggio del 09/11/1998 in notaio De Vincentiis Dott. Oscar di Roma, rep. 17726, trascritto il 15/12/1998 ai nn. 40446/32885;

- Con atto di donazione accettata del 17/05/1999 in notaio Notaio Incardona Francesco di Alcamo (TP) rep. n. 128017, trascritto il 06/11/1999 ai nn. 41616/30167, la predetta signora [redacted] donò ai signori [redacted] (nato a [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted]) la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà dell'immobile de quo, riservando per sé l'usufrutto vitalizio, che si è ricongiunto alla nuda proprietà, a seguito del decesso della stessa;

- a questo punto l'immobile si appartiene ai signori [redacted] per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà;

- Con atto di permuta del 11/04/2018 in notaio Allotta Francesco di Partinico (PA) rep. n. 31914/5696, trascritto il 18/04/2018 ai nn. 14731/11390, il predetto [redacted] cedette al signor [redacted], già sopra generalizzato, la quota pari a 4/12 di piena proprietà dell'immobile de quo, e con lo stesso atto cedette alla signora [redacted] (nata [redacted]) la quota pari a 2/12 di piena proprietà;

- ed, infine, con atto di donazione accettata del 11/04/2018 in notaio Allotta Francesco di Partinico (PA) rep. n. 31914/5696, trascritto il 18/04/2018 ai nn. 14733/11392, i predetti signori ([redacted]), riservandosi l'usufrutto vitalizio sulle quote possedute hanno donato alle signore [redacted], sopra generalizzate, la quota pari ad 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

Come richiesto specificatamente dal quesito si precisa che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste sulla particella di terreno n. 2357 del fg. 38, del Catasto Terreni di Palermo. Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa n. 38 del Catasto Terreni (all. 4) con l'indicazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato.

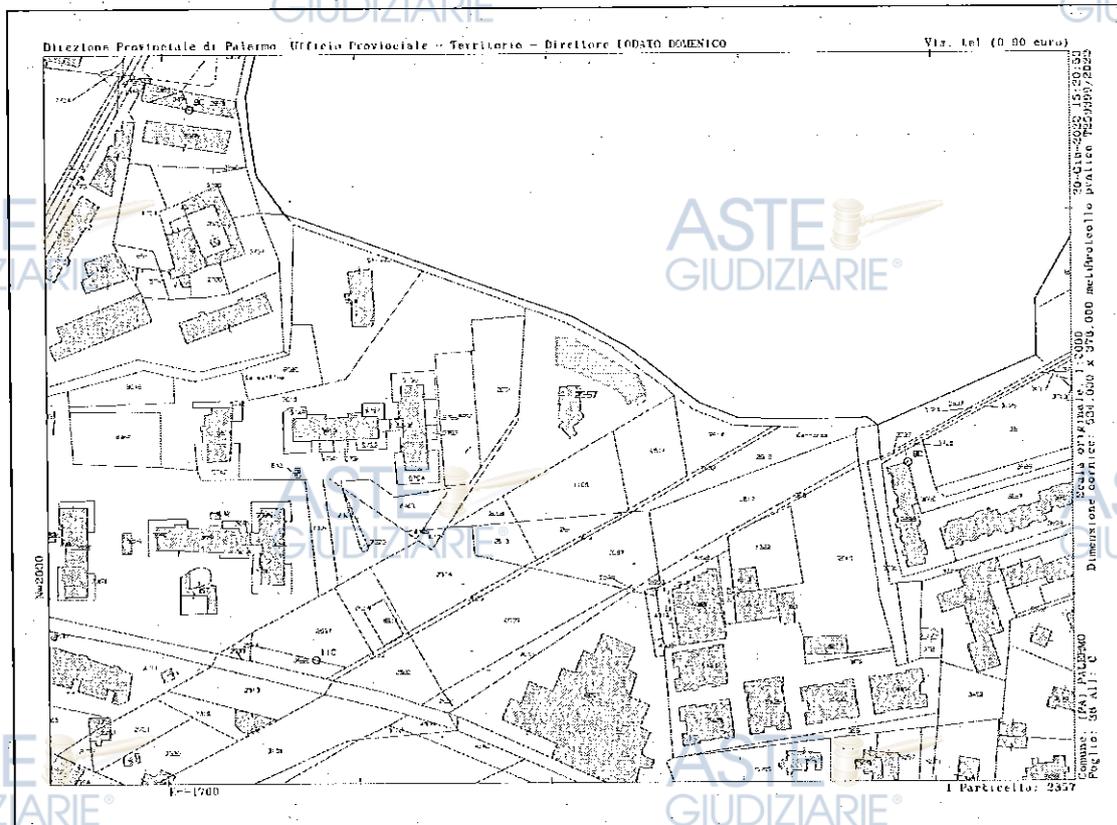


Fig. 9 - Stralcio del foglio di mappa n. 38 del Catasto Terreni di Palermo con campitura dell'edificio al quale appartiene l'immobile pignorato.

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

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza (atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco) l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- licenze edilizie rilasciate dal Comune di Palermo in data 20/08/1968 n. 721 e in data 23/02/1972 n. 113;
- certificato di abitabilità prot. n. 15604 del 13/04/2004.

La sottoscritta ha acquisito presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo le sopradette licenze (all. 12) ma non ha potuto acquisire il certificato di abitabilità né confrontare la planimetria dell'appartamento con le tavole di progetto stante il fatto che, come rappresentato dal Settore Edilizia Privata con lettera prot.637824 del 04/05/2022 (all. 14), il fascicolo edilizio n. 3346/97, nonostante ripetute ricerche, risulta irreperibile presso l'Archivio Generale dell'Ufficio. La sottoscritta, come già riferito al paragrafo 3.1, attesta la conformità dell'appartamento alla planimetria catastale del 13/12/1986.

**7. Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

All'atto del sopralluogo del 05 luglio 2021 l'immobile risultava abitato dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia in forza di contratto di locazione del 27/11/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 06/12/2018 al n. 016103 serie 3T, stipulato tra la debitrice signora [REDACTED] e i signori [REDACTED] (all. 3). Il contratto era della durata di quattro anni con decorrenza dall'1/12/2018 al 30/11/2022 e con rinnovo tacito alla scadenza salvo recesso o diniego da comunicare a mezzo raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (all. 3). Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento pertanto esso risulta opponibile alla procedura. Tuttavia, i conduttori, a seguito dell'immissione in possesso dell'immobile da parte del Custode Giudiziario, si sono resi morosi nei confronti della Custodia non pagando i previsti canoni di locazione mensili, ragion per cui il Custode, con il patrocinio del legale della Custodia, in virtù del provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data 04/01/2023, ha chiesto ed ottenuto la convalida di sfratto per morosità in danno dei conduttori, giusta provvedimento del Tribunale di Palermo del 29/05/2023 RG 2023/5990, e contestuale decreto ingiuntivo. Da informazioni assunte dal Custode Giudiziario In atto l'appartamento non è stato ancora rilasciato.

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

**8.1 Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente**

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica la particella n. 2357 del foglio 38 ricade - all'interno della carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione di cui: la maggior parte con "livello di pericolosità moderata-P2" ed in minima parte con livello di pericolosità bassa P1" secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - bacino idrografico del fiume Oreto- Area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana.

- all'interno della carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione di cui: la maggior parte con "livello di rischio elevato - R3" ed in minima parte con "livello di rischio medio - R2" secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - bacino idrografico del fiume Oreto- Area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana.

In tali aree le successive fasi attuative del PRG (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico.

La particella n. 2357 del foglio 38, inoltre, è soggetta alle prescrizioni dettate dalle norme tecniche di attuazione del PRG relative alle zone omogenee B4b e B3, già specificate al paragrafo 2.1.

Sul bene non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Non risultano pendenze di procedimenti giudiziari civili. Non risultano atti impositivi di servitù né altri vincoli di natura giuridica.

**8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Dalla certificazione ipo-catastale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- n. 1 iscrizione: ipoteca volontaria iscritta il 16/10/2007 ai nn. 68191/16671, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2007 ai rogiti del Notaio Allotta Francesco da Partinico, rep. n° 26569/3126, a favore del CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Nell'Emilia - codice fiscale 01806740153, e

[REDACTED]

- n. 1 trascrizione: atto di pignoramento immobiliare trascritto il 10/04/2019 ai nn. 14615/10975  
in favore di Medic S.r.l. contro

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

L'immobile non insiste su suolo demaniale.

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

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

Su richiesta della scrivente l'Amministratrice protempore del Condominio ha comunicato (all. 17) quanto segue:

- 1- non esiste un regolamento condominiale;
- 2 - in riferimento all'immobile pignorato il debito per le quote straordinarie ammonta ad € 589,00 e per quote ordinarie e acqua, a far data da gennaio 2019 fino a marzo 2023, ammonta a € 3.910,00;
- 3- le quote condominiali sono pagate con consuntivo mensile con una media di circa € 130, incluse le spese a carico del proprietario;
- 4- non sono presenti delibere per spese di natura straordinaria
- 5- non sono presenti cause riguardanti il condominio
- 6- non sono presenti cause civili riguardanti l'immobile sopraccitato

**12. Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Per determinare il più probabile valore di mercato del Lotto A si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

Il Market Comparison Approach è un metodo, fondato sugli IVS<sup>1</sup>, che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi

<sup>1</sup> n.d.r. Gli IVS sono "Standards di Valutazione Internazionali" ossia un insieme di regole condivise a livello internazionale riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative che si propongono di standardizzare i metodi di stima degli immobili.

a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.<sup>2</sup>

Maggiore è il numero degli immobili presi a confronto e più attendibile è la stima. In genere, nel settore residenziale, sono sufficienti tre immobili da porre a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject" mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili" e indicati con le lettere maiuscole dell'alfabeto: comparabile A, comparabile B ecc.

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili simili; si procederà, successivamente, ad effettuare una serie di aggiustamenti ai prezzi dei comparabili in modo da trasformare idealmente ogni comparabile nel subject e ottenere il prezzo corretto, cioè quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject<sup>2</sup>

Per applicare il metodo MCA è necessario seguire gli step sotto elencati:

- 1- Analisi di mercato. Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno due-tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne, mediante ricerche ipotecarie, i relativi contratti di compravendita contenenti le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.
- 2- Schede di rilevazione delle caratteristiche tecnico-economiche del subject e dei comparabili. In questo secondo step si provvederà, mediante sopralluogo, ad effettuare un rilievo delle caratteristiche del subject che verranno, poi, elencate in un'apposita scheda riassuntiva. Analogamente si elaboreranno le schede delle caratteristiche di ciascun comparabile. La rilevazione diretta, mediante sopralluogo, delle caratteristiche dei comparabili è spesso difficoltosa, pertanto, come già detto, tali caratteristiche si desumeranno dagli atti di compravendita acquisiti o da altri canali di informazione (visite virtuali tramite google earth, notizie apprese sui luoghi, annunci ecc.).
- 3- Compilazione della tabella dei dati. In questa fase dovranno essere individuate e messe a confronto su apposita tabella le caratteristiche quantitative (es: le superfici espresse in mq, il numero dei servizi igienici, il numero di affacci) e qualitative (es: panorama, stato di manutenzione, impianti tecnologici) del subject e dei comparabili.

Per quanto concerne le caratteristiche qualitative, considerato che esse non sono esprimibili tramite una grandezza ovvero non possono essere misurate quantitativamente, gli si attribuirà un punteggio numerico:

<sup>2</sup> cit da Laura Milazzo *My estimate, la valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli ed., dic. 2013.

secondo una scala dicotomica, assegnando il punteggio 1 o 0 in presenza o meno della caratteristica. Per esempio l'assenza dell'impianto di riscaldamento verrà espressa con lo zero mentre la presenza con il numero 1;

secondo una scala ordinale, quando bisognerà esprimere il livello di una caratteristica (sufficiente, buono, ottimo ecc.). In questo caso ad ogni livello verrà associato un numero. Ad esempio alla caratteristica "stato di manutenzione" si assegnerà il numero 3 se l'immobile è in condizioni buone e non ha bisogno di interventi di ristrutturazione, il numero 2 se è in condizioni discrete e ha bisogno di interventi di ristrutturazione parziale, il numero 1 se richiede una totale ristrutturazione. In questo caso sarà utile costruire un nomenclatore ossia una tabella nella quale si descriverà sinteticamente la caratteristica associando un punteggio numerico ad ogni livello.

- 4- Analisi dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare della caratteristica considerata. Esprime, cioè, l'incidenza di una caratteristica sul prezzo totale.

Il prezzo marginale può essere positivo, negativo o nullo:

è positivo se ad un aumento della caratteristica, aumenta il prezzo totale (ad esempio in un edificio multipiano dotato di ascensore all'aumentare del "livello di piano" aumenta il prezzo totale)

è negativo se ad un aumento della caratteristica, diminuisce il prezzo (ad esempio in un edificio multipiano privo di ascensore all'aumentare del "livello di piano" diminuisce il prezzo totale)

è nullo se una variazione della caratteristica non comporta variazioni del prezzo totale

Il calcolo del prezzo marginale di ciascuna caratteristica permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare al prezzo dei comparabili in modo da ricondurli alle medesime condizioni del subject. Devono, dunque, essere calcolati tutti i prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili. I prezzi marginali si calcolano mediante formule matematiche nelle quali tali prezzi sono funzioni della caratteristica data.

Le formule per computare i prezzi marginali saranno esplicitate in seguito, in relazione al caso studio e alle caratteristiche dei comparabili presi a confronto.

- 5- Tabella di valutazione. È una tabella conclusiva nella quale vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti da apportare a questi sulla base dei prezzi marginali prima calcolati e delle quantità delle singole caratteristiche.

Per ciascun comparabile l'aggiustamento del prezzo di ogni singola caratteristica è dato dal prodotto del prezzo marginale di quella caratteristica (come calcolato con precedente

formula) per la differenza tra la grandezza della caratteristica del subject e la grandezza della caratteristica del comparabile.

Infine, la somma algebrica dei prezzi di mercato dei comparabili e degli aggiustamenti effettuati per ciascuna caratteristica determinerà i “prezzi corretti dei comparabili” (ossia i prezzi che avrebbero i comparabili se avessero le medesime caratteristiche del subject)

- 6- Sintesi estimativa: “i prezzi corretti” dei comparabili, come precedentemente calcolati, dovrebbero essere identici tra loro poiché con gli aggiustamenti effettuati si sono riportati virtualmente i comparabili alle medesime condizioni del subject. Tuttavia nella pratica è raro che i prezzi corretti siano identici tra loro pertanto si porrà come valore commerciale del subject il valore ottenuto dalla media tra i “prezzi corretti” trovati.

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame.

#### Step 1: Analisi di mercato

Attraverso l'ausilio del portale Stimatrixcity si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, appartenenti allo stesso segmento di mercato e alla medesima zona residenziale dell'immobile pignorato, contrattati negli ultimi 24 mesi. La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili

- Comparabile A: sito al sesto piano di via Luigi Cosenz n. 22 compravenduto al prezzo di € 118.000 con atto del notaio Alessandra Zampardi in data 11/07/2023, repertorio n. 8058 (all. 18)
- Comparabile B: sito al quinto piano di largo Pietro Calamandrei n. 1 compravenduto al prezzo di € 130.000,00 con atto del notaio Diego Giannola in data 24/05/2023, repertorio n. 2983 (all. 19)
- Comparabile C: sito al nono piano di via Bartolomeo Berrettaro n. 10 compravenduto al prezzo di € 155.000,00 con atto del notaio Adriana Gasbarro in data 05/05/2023, repertorio n. 10071 (all. 20)

SCHEMA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data: 29/07/2023

Tipo di contratto: compravendita

Destinazione: Residenziale (A/2 abitazione civile)

Tipologia immobiliare: usato

Tipologia edilizia: Immobile di abitazione in edificio in linea

Dimensione: 100-140 mq

Livello di prezzo: 1125 €/mq (valore medio OMI 2° sem. 2022 per le abitazioni civile nella zona suburbana E19\_ Cruillas Brunelleschi, Trabucco, CEP, Borgo Nuovo, Mango)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Quartiere: Zona Suburbana a nord ovest di Palermo

Step 2: Rilievo delle caratteristiche del subject e dei comparabili

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

SUBJECT:

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Viale Michelangelo n. 2165

DATI CATASTALI

Foglio: 38

Particella: 2357

Subalterno: sub 29

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia	Abitazione civile
Tipologia strutturale	sistema intelaiato in c.l.s. di cemento armato
Superficie principale	130,88 mq
Superficie balconi	21,13 mq
Livello di piano	quarto primo
Ascensore	presente
Numero dei servizi igienici	1
Numero di affacci	3
Impianto di riscaldamento	non presente
Posto auto	presente
Stato di manutenzione	discreto

## SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

## COMPARABILE A:

Data del contratto: 11/07/2023

## DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: via Luigi Cosenz n. 22

## DATI CATASTALI:

Foglio: 38

Particella: 6230

Subalterno: 73

## CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: abitazione civile

Tipologia strutturale: sistema intelaiato in calcestruzzo di c.a.

Superficie principale: 113,55 mq

Superficie balconi: 9,61 mq

Livello di piano: 6° piano

Ascensore: presente

Numero dei servizi igienici: 2

Numero di affacci: 3

posto auto: presente

Stato di manutenzione: da ristrutturare

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

COMPARABILE B:

Data del contratto: 24/05/2023

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: Largo Piatro Calamandrei n. 1

DATI CATASTALI:

Foglio: 38

Particella: 4366

Subalterno: 31

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: appartamento di tipo civile

Tipologia strutturale: sistema intelaiato in calcestruzzo di c.a.

Superficie principale: 116,00 mq

Superficie balconi: 17,00 mq

Livello di piano: 5° piano

Ascensore: presente

Numero dei servizi igienici: 1

Numero di affacci: 2

posto auto: presente

Stato di manutenzione: discreto

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE

COMPARABILE C:

Data del contratto: 05/05/2023

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia

Provincia: Palermo

Comune: Palermo

Via e numero civico: via Bartolomeo Berrettaro n. 10

DATI CATASTALI:

Foglio: 38

Particella: 623

Subalterno: 116

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: appartamento di tipo civile

Tipologia strutturale: sistema intelaiato in calcestruzzo di c.a.

Superficie principale: 108,92 mq

Superficie balconi: 7,84 mq

Livello di piano: 9° piano

Ascensore: presente

Numero dei servizi igienici: 1

Numero di affacci: 2

posto auto: presente

Stato di manutenzione: buono

Step 3: Tabella dei dati

Prima di procedere alla compilazione della tabella dei dati è bene dare una definizione alle caratteristiche che verranno messe a confronto e costruire i nomenclatori necessari per assegnare un punteggio alle caratteristiche qualitative.

Definizione delle caratteristiche quantitative:

Data del contratto (DATA): si riferisce alla data di stipula del contratto. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese.

Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq.

Superfici secondarie (BALCONI; VERANDE; CANTINE): si riferisce alla superficie delle aree esterne e dei vani accessori se esistenti (cantine, mansarde ecc.). La sua unità di misura è il mq.

Servizi (SERVIZI): si riferisce alla presenza dei servizi igienici. La sua unità di misura è il numero dei servizi presenti.

Definizione delle caratteristiche qualitative:

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
	mediocre	la facciata, la copertura, gli infissi esterni, gli impianti presentano disfunzioni tali da richiedere una ristrutturazione globale dell'immobile e dell'edificio	1	
	Discreto/Buono	la facciata, la copertura, gli infissi sono in discreto stato, tali da richiedere interventi parziali	2	
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in buono stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi	3	

Si procede di seguito alla compilazione della tabella dei dati.

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjectc
PREZZO (euro)	118.000,00	130.000,00	155.000,00	
DATA (mesi)	0,15	2,02	2,21	0,00
SUPERF. PRINC. (m2)	113,55	116,00	108,92	130,88
BALCONI (m2)	9,61	17,00	7,84	21,13
CANTINA	0,00	0,00	7,00	0,00
VERANDE	6,75	0,00	12,57	0,00
SERVIZI IGIENICI (numero)	2,00	1,00	1,00	1,00
STATO MANUTENZ.	1,00	2,00	3,00	2,00
LIVELLO DI PIANO	6	5	9	4
SUPERF. COMM. (m2)	119,81	121,00	119,31	137,22

Si riportano di seguito i rapporti mercantili che verranno utilizzati successivamente per calcolare i prezzi marginali

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,02
Rapporto mercantile dei balconi (Rp bal)	0,30
Rapporto mercantile delle verande (Rp ver)	0,50
Rapporto mercantile delle cantine (Rp ter)	0,25
Rapporto mercantile del livello di piano (Rp liv)	0,01
Rapporto mercantile box auto	0,45

Saggio di rivalutazione annuale (i) =  $\frac{OMI \text{ attuale} - OMI \text{ anno prec}}{OMI \text{ anno prec}}$

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica DATA			
	formula	risultato	
Pr DATA (comp A)	$PrA \times (-i/12)$	-196,67	
Pr DATA (comp B)	$PrB \times (-i/12)$	-216,67	
Pr DATA (comp C)	$PrC \times (-i/12)$	-258,33	
Caratteristica SUPERFICIE			
	formula	risultato	
Pr SUP (comp A)	$PrA/SA$	984,89	
Pr SUP (comp B)	$PrB/SB$	1.074,38	
Pr SUP (comp C)	$PrC/SC$	1.299,14	
<b>Pr SUP (Pr min)</b>		<b>984,89</b>	
Caratteristica SUPERFICIE BALCONI			
	formula	risultato	
Pr SUPbalc	$PrSUP \times Rp \text{ bal}$	295,47	
Caratteristica SUPERFICIE VERANDE			
	formula	risultato	
Pr SUP ver	$PrSUP \times Rp \text{ ver}$	492,45	
Caratteristica SUPERFICIE CANTINE			
	formula	risultato	
Pr SUP ter	$PrSUP \times Rp \text{ ter}$	246,22	
Caratteristica LIVELLO DI PIANO			
	formula	risultato	
Pr LIV (comp A)	$PrA \times Rp \text{ liv} / 1+Rp \text{ liv}$	1180,01	
Pr LIV (comp B)	$PrB \times Rp \text{ liv} / 1+Rp \text{ liv}$	1300,01	
Pr LIV (comp C)	$PrC \times Rp \text{ liv} / 1+Rp \text{ liv}$	1550,01	
Caratteristica SERVIZI			
Pr Serv (comp A) = Pr Serv (comp B) = Pr Serv (comp B)	$C \times (1-t/n)$	$3.000 \times (1- 20/30)$	1.600
Caratteristica STATO MANUTENZIONE			
Pr Stato Man (comp A) = Pr Stato Man (comp B) = Pr Stato Man(comp B)	20.000		

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	118.000	130.000	155.000
DATA (mesi)	$(0-0,15) \times (-196,67)$	$(0-2,02) \times (-216,67)$	$(0-2,21) \times (-258,33)$
SUPERF. PRINC. (m2)	$(130,88-113,55) \times 984,89$	$(130,88-116) \times 984,89$	$(130,88-108,92) \times 984,89$
BALCONI (m2)	$(21,13-9,61) \times 295,47$	$(21,13-17,00) \times 295,47$	$(21,13-7,84) \times 295,47$
CANTINE (m2)	$(0,00-0,00) \times 246,22$	$(0,00-0,00) \times 246,22$	$(0,00-7,00) \times 246,22$
VERANDE (m2)	$(0,00-6,75) \times 429,45$	$(0,00 - 0,00) \times 429,45$	$(0,00-12,57) \times 429,45$
SERVIZI (numero)	$(1-2) \times 1600$	$(1-1) \times 1600$	$(1-1) \times 1600$
LIVELLO DI PIANO	$(4-6) \times 1180,01$	$(4-5) \times 1300,01$	$(4-9) \times 1550,01$
STATO MANUT	$(1-1) \times 20000$	$(1-1) \times 20000$	$(1-2) \times 20000$
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B	SOMMA COLONNA COMP. C

RISULTATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO (euro)	118.000	130.000	155.000
DATA (mesi)	29,5	437,6666667	570,9166667
SUPERF. PRINC. (m2)	17.068,1913	14.655,20407	21.628,24472
BALCONI (m2)	3.403,789333	1.220,282113	3.926,767382
CANTINE(m2)	0	0	-1.723,562307
VERANDE (m2)	-3.324,013021	0	-6.190,050914
BAGNI (numero)	-1.600	0	0
LIVELLO DI PIANO	-2.360,02	-1.300,01	-7750,05
STATO MANUT	20.000	0	-20.000
PREZZI CORRETTI	151.217,4476	145.013,1429	145.462,2655

Step 6: Sintesi estimativa

Formula di verifica della correttezza del procedimento:

$$(\text{Prezzo corretto max} - \text{Prezzo corretto min}) / \text{Prezzo corretto min} < 5\%$$

Applicazione della formula:

$$(151.217,4476 - 145.013,1429) / 145.013,1429 \times 100 = 4,28 \% < 5\%$$

Il valore di mercato del Subject sarà pari alla media aritmetica dei "prezzi corretti" dei comparabili A e B.

$$\text{Valore di mercato della piena e intera proprietà} = (\text{€ } 151.217,4476 + \text{€ } 145.013,1429 + \text{€ } 145.462,2655) / 3 = \text{€ } 147.230,952$$

Per ottenere l'effettivo valore commerciale dell'immobile è necessario, tuttavia, decurtare dal valore ottenuto con il metodo MCA l'importo delle spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, pari a € 250,00.

Il valore commerciale del bene sarà dunque:

$$\text{€ } 147.230,952 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 146.980,952$$

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile.

Si ritiene congruo applicare all'immobile un deprezzamento pari al 10% del suo valore commerciale.

Il valore della intera e piena proprietà da porre a base d'asta sarà dunque:

$$\text{€ } 146.980,952 - 10\% = \text{€ } 132.282,856 \text{ arrotondato a } \text{€ } 132.300,00 \text{ (Euro centotrentaduemilatrecento/00)}$$

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima
2. Verbale di giuramento
3. Verbale di sopralluogo e contratto d'affitto

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Fabbricati
6. Visura storica del Catasto Terreni
7. Planimetria catastale
8. Elaborato planimetrico del 1986

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

9. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto di mappa elaborata con l'ausilio del portale Stimatrix Formaps
10. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100

11. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

Documentazione urbanistica ed edilizia

12. Copia delle licenze
13. Certificato di destinazione urbanistica
14. Richieste al Settore Edilizia Privata e risposta dell'Ufficio

Atto di provenienza

15. Atto di permuta, divisione e donazione dell'11/04/2018 rep. 31914/5696 in notaio Allotta Francesco
16. Visura Catasto Energetico Fabbricati

17. Dichiarazione dell'Amministratrice di Condominio

Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima

18. Contratto compravendita rep. n. 8058 del 11/07/2023 a rogito del notaio Alessandra Zampardi

19. Contratto compravendita rep. n. 2983 del 24/05/2023 a rogito del notaio Diego Giannola

20. Contratto compravendita rep. n. 10071 del 05/05/2023 a rogito del notaio Adriana Gasbarro

21. Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 07/07/2023

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali  
ulteriori chiarimenti.

Palermo, 03/08/2023

L'esperto stimatore

*Arch. Alessandra Carollo*