

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G. ES. : Dott.ssa G. Giuffrida

---

Esecuzione immobiliare R. Es. 149/2021

**Consulenza tecnica d'Ufficio**

**Arch . Paolo Lombardo**

STUDIO GLIOZZO & LOMBARDO ARCHITETTI

Via G. Sciuti n. 138 – 90144 Palermo – Tel./fax 0916252124

mail : paololombardoarch@gmail.com - pec : paolo.lombardo@archiworldpec.com



**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G. ES. : Dott.ssa G. Giuffrida

-----  
Esecuzione immobiliare (R. G. 149/2021)  
-----

Ill.mo Sig. G. Es. Dott.ssa G. Giuffrida della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione .

**Sommario**

<b>IL MANDATO</b> .....	<b>3</b>
<b>QUESITO N.1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>QUESITO N. 2 – ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO</b> .....	<b>6</b>
<b>QUESITO N. 3- PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 4 –PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO</b> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO</b> .....	<b>32</b>
<b>QUESITO N. 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>33</b>
<b>QUESITO N. 8 –SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> ..	<b>34</b>
<b>QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	<b>34</b>



QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	34
QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	34
QUESITO N. 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	34
QUESITO N. 13 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	46
QUESITO N. 14- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	46

## RELAZIONE DI PERIZIA

### IL MANDATO

La S. V. in data 30.03.22 incaricava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo, Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente l’espropriazione in oggetto, per procedere alla valutazione degli immobili di propr. della esecutata.

### Esame degli atti

Oltre ad esaminare gli atti depositati nel fascicolo, ho effettuati i seguenti adempimenti: mi collegai con l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, per rilevare i dati relativi agli immobili in oggetto, richiedere le planimetrie e effettuare le visure catastali; mi recai presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Palermo per la richiesta e il ritiro del certificato di destinazione urbanistica del terreno; mi recai presso l’ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo per la visione, la richiesta e il ritiro della documentazione inerente l’immobile.

L’esecutata mi ha fornito copia del titolo di proprietà che non era stato depositato dal creditore precedente.

### Sopralluoghi



Il giorno 29.04.22 alle ore 15,45 sui luoghi, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in via V. Statella 15, piano sesto a dx salendo la scala e successivamente presso il posto auto scoperto ubicato all'intorno dell'area condominiale a piano terra e distinto con il n. 9. Erano presenti la Sig. OMISSIS OMISSIS, esecutata, il Sig. Salamone Giuseppe, delegato dal custode Avv. Fresta Daniele, il Rag. Vulcano Giuseppe, consulente fiscale dell'esecutata, il Sig. Federico Giuseppe, marito dell'esecutata, e la mia collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo.

Ho effettuato le operazioni di sopralluogo, effettuando rilievo metrico per difformità rispetto la planimetria catastale, coadiuvato dalla mia collaboratrice che ha inoltre effettuato una dettagliata ripresa fotografica. Mi sono avvalso della stesura del verbale del coadiutore del Custode che ha chiuso il suddetto verbale alle ore 16,38 sottoscrivendolo con gli astanti. (all.1)

### **Quesito n.1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Piena proprietà di Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via V. Statella n. 15, piano sesto a destra, identificato al NCEU al foglio 64, particella 1976, sub 23, e posto auto di pertinenza contraddistinto con il n. 9, identificato al NCEU al foglio 64, particella 1976, sub 9.

Nell'appartamento è stata riscontrata una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

- l'appartamento ha una diversa distribuzione interna, per lo spostamento di un tompagno, tale modifica deve essere registrata presso l'Ufficio del catasto.

- il balcone di retro prospetto è stato abusivamente chiuso in struttura precaria realizzando un ambiente a veranda, inoltre è stato costruito un bancone posizionando la cucina in tale ambiente. La chiusura a veranda è sanabile in quanto trattasi di chiusura



temporanea aggettante su spazio condominiale, mentre la cucina deve essere dismessa e collocata nell'ambiente originario.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei luoghi; al tal fine lo scrivente provvederà, in questa sede, a computare i costi di tale operazione; tali costi verranno detratti dal valore venale dell'immobile, unitamente alle spese tecniche.

IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA V.ZO STATELLA 15, PIANO 6,  
SALENDO A DX, FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE  
CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FG. 49, P.LLA 1976.  
ELABORATO GRAFICO: SOVRAPPOSIZIONE DELLO STRALCIO DI MAPPA  
E DELLA FOTO AEREA RELATIVA



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

Il lotto di vendita è unico e comprende :

piena proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo in Via V. Statella n. 15, piano sesto a destra, identificato al NCEU al foglio 64, particella 1976, sub 23 e posto auto di pertinenza, contraddistinto con il n. 9, identificato al NCEU al foglio 64 , particella 1976, sub 9.

**Dislocazione urbana**

L'immobile ricade nel quartiere Settecannoli, zona periferica, a sviluppo residenziale mista prevalentemente di tipo economico e popolare, dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici multipiano, di qualità media e di costruzione sia abbastanza recente (10-20 anni), che vecchi edifici di borgata, appartenenti generalmente alla tipologia in linea.

**Descrizione dell'edificio**

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti, munito di ascensore.

Lo stabile è un edificio in linea, composto da n. 9 livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

L'edificio ha una struttura di tipo intelaiata e solai in cls. armato; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta marcatamente longitudinale, tipico della tipologia alla quale appartiene; mostra due fronti liberi e due fronti ciechi.



Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in stato discreto con parti mancanti di intonaco, soprattutto nei balconi.

L'accesso all'edificio avviene da Via V. Statella, tramite cancello carrabile che immette nello spazio condominiale a cielo aperto dove sono inoltre ubicati i posti auto.

Da lì si accede all'interno dell'edificio, tramite portone in alluminio anodizzato e vetro che dà accesso all'ampio androne condominiale, che conduce agli appartamenti.

L'edificio è composto di due scale.

Non esiste servizio di portineria.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è illuminata da finestre poste nel vano scala.

**Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.**

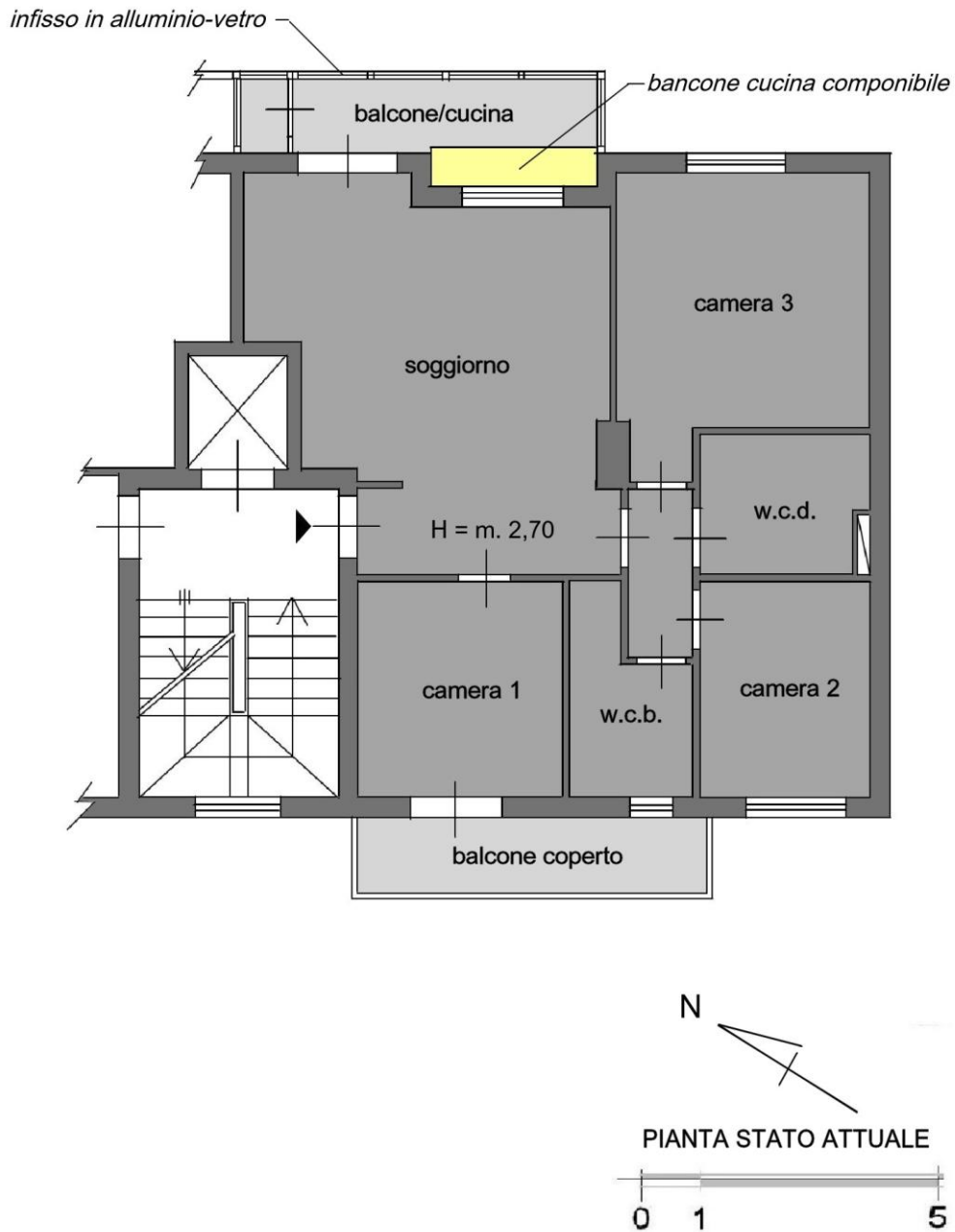
L'immobile in oggetto si trova al sesto piano, a destra salendo la scala.

L'unità immobiliare è attualmente composta da: tre stanze, un'ampia cucina-soggiorno, w.c. bagno, wc doccia, disimpegno, balcone sul prospetto principale, balcone chiuso sul retrospetto.

Di seguito la pianta dell'unità abitativa, e la stessa sovrapposta alla pianta catastale depositata. (cfr. alleg. 10 e 11).



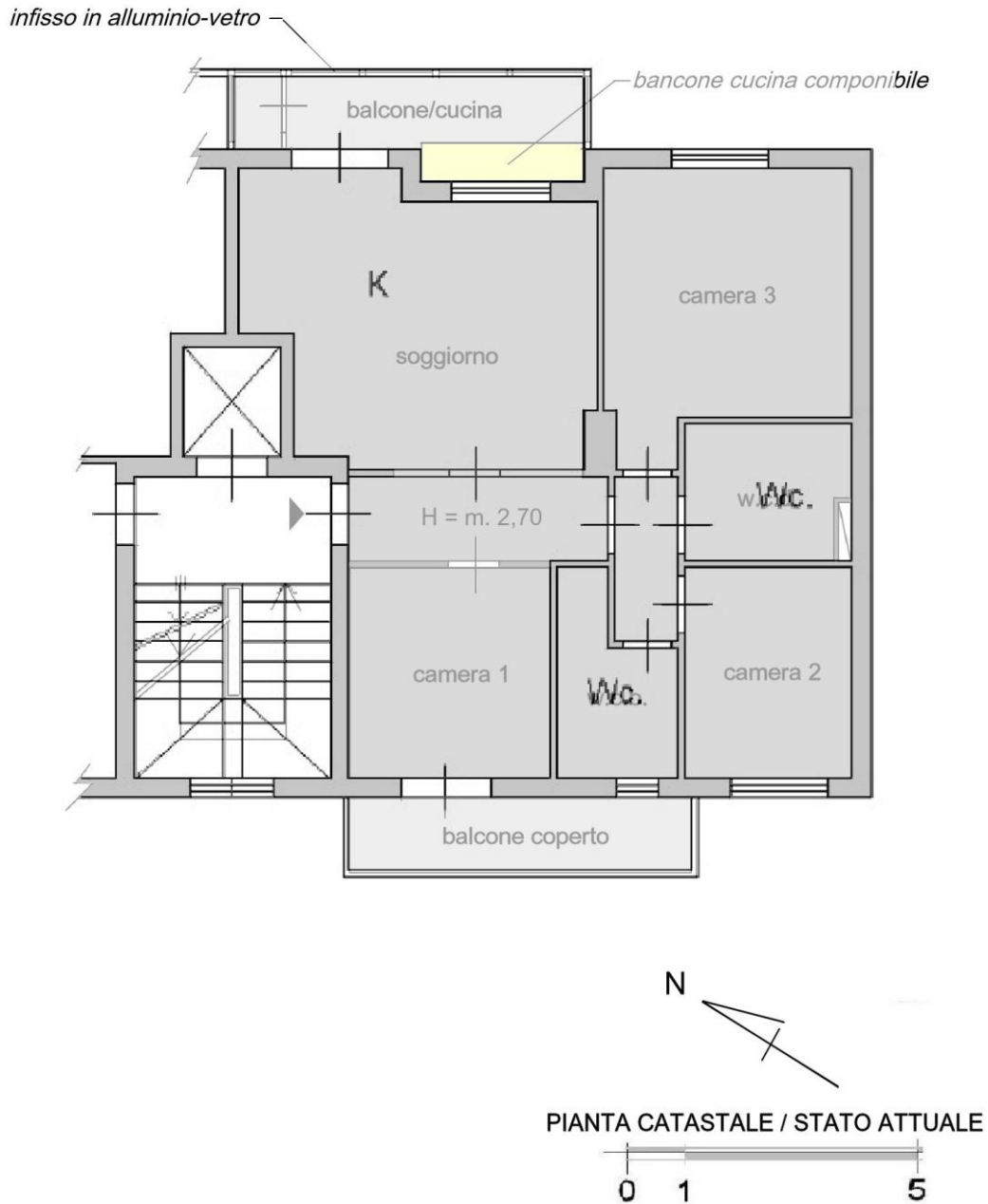
PIANTA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA VINCENZO STATELLA, CIVICO 15, PIANO 6°, SALENDO A DX; IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. 64, P.LLA 1976, SUB 23, VIA V.ZO STATELLA SNC., PALERMO.





IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA V.ZO STATELLA 15  
 ELABORATO GRAFICO: SOVRAPPOSIZIONE DELLA PIANTA STATO ATTUALE CON LA PIANTA CATASTALE

IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA V.ZO STATELLA 15, PIANO 6°, SALENDO A DX.  
 ELABORATO GRAFICO: SOVRAPPOSIZIONE DELLA PIANTA CATASTALE CON LA PIANTA STATO ATTUALE.



L'unità abitativa ha le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in gres ceramico 50 x 50; i locali wc hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi



interni sono in legno tamburato; infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e muniti di serranda avvolgibile in pvc.

La porta di ingresso è blindata.

### **Impianti**

L'impianto elettrico e impianto idrico sono risalenti all'epoca della costruzione, 2008 circa, non è stata prodotta certificazione ai sensi della L. 46/90.

L'impianto del gas metano è presente.

L'impianto del riscaldamento è autonomo.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

### **Esposizione**

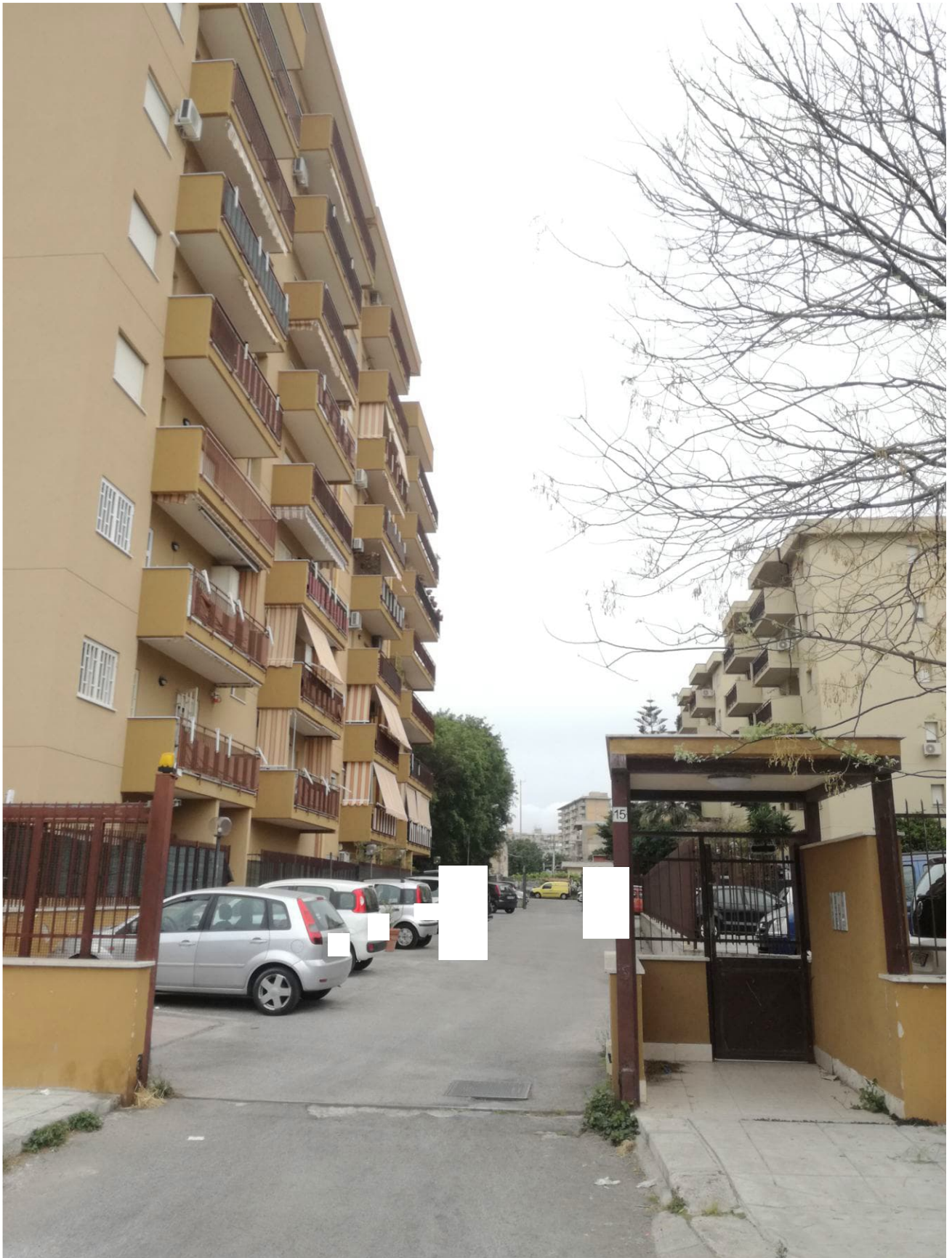
L'immobile è disposto secondo l'asse nord-est/sud-ovest; è ben aerato e ben soleggiato, gode di un buon affaccio; la sufficiente distanza dal piano stradale e la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un ottimo isolamento acustico.

### **Condizioni d'uso**

L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**





Ingresso carrabile e pedonale da Via V. Statella







Prospetto principale





Posto auto di pertinenza







Prospetto laterale





Prospetto secondario, dalla via Statella







Vano scala







Androne condominiale





Pianerottolo condominiale e ingresso appartamento





Soggiorno – wc doccia







Disimpegno e Wc bagno





Stanza da letto





Stanza da letto







Stanza da letto





Wc bagno







Balcone chiuso a veranda con cucina





Balcone prospetto principale



Veduta dal prospetto secondario





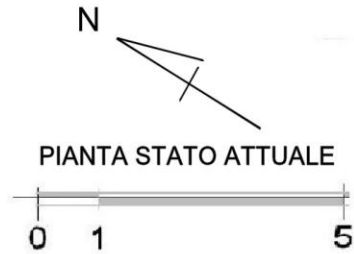
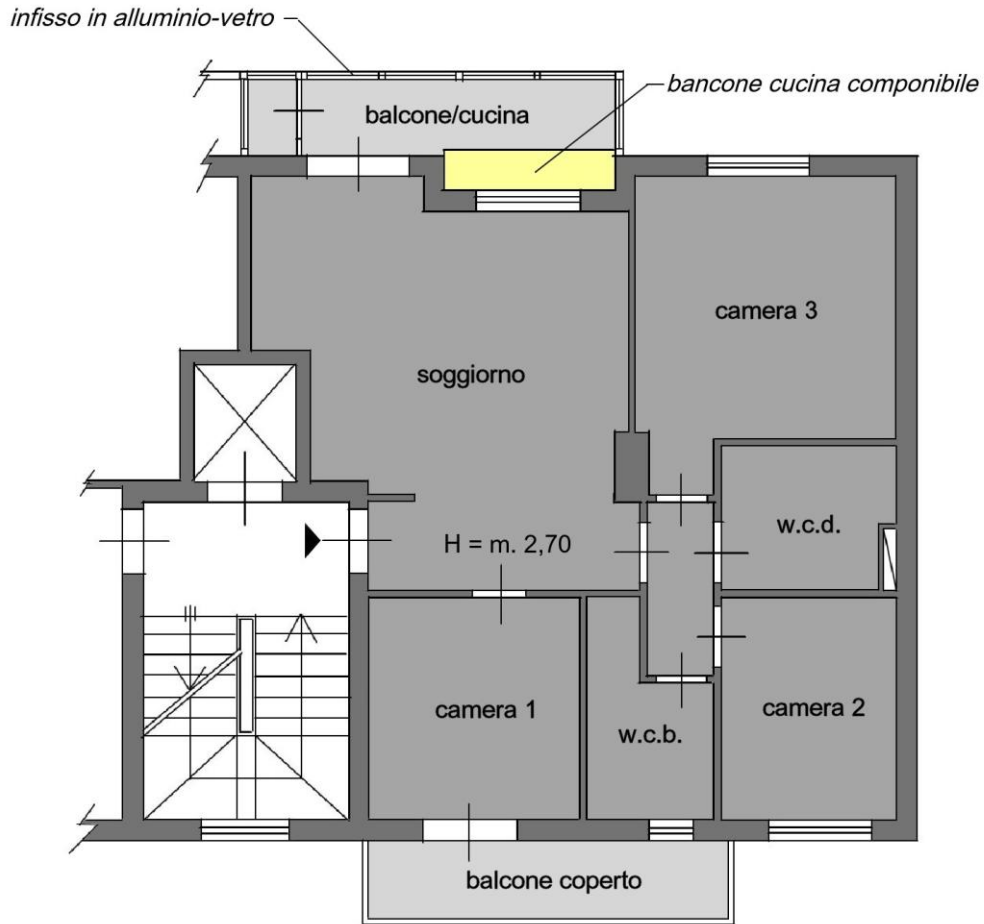


Veduta dal prospetto principale



**PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI**

PIANTA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA VINCENZO STATELLA, CIVICO 15, PIANO 6°, SALENDO A DX; IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. 64, P.LLA 1976, SUB 23, VIA V.ZO STATELLA SNC., PALERMO.



**QUESITO N. 3- procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

L'appartamento è identificato al NCEU al foglio n. 64, particella 1976, sub 23, il posto auto scoperto è identificato al NCEU al foglio n. 64, particella 1976, sub 9. (all. 7)

**QUESITO N. 4 –procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto****LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo, via V. Statella n. 15, piano sesto a destra; è composto da ingresso, tre stanze, un ampia cucina-soggiorno, w.c. bagno, wc doccia, disimpegno, balcone sul prospetto principale, balcone chiuso sul retrospetto, confina con spazio condominiale, vano scala, appartamento edificio limitrofo ad est, appartamento complanare stesso edificio a ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, particella 1976, sub 23;

Fa parte della vendita il posto auto scoperto, che è una pertinenza dell'appartamento; ubicato nello spazio condominiale antistante l'edificio al piano terra. confina con spazio condominiale, posto auto n.1 e posto auto n.8, edificio condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, particella 1976, sub 23.

Deve essere presentata una SCA per l'ottenimento del certificato di abitabilità e deve essere regolarizzata la chiusura della veranda nel balcone del retrospetto.

Superficie coperta mq 86,51, balconi coperti mq 6,48, veranda chiusa mq 7,79, posto auto mq 11.

**valore base d'asta = valore commerc. ridotto – costo regolarizz. urbanistica =**  
 = € 92.677,74 – € 8.575,94= € 84.101,80 = **arrot. € 84.000,00** (leggasi Euro ottantaquattromila\_00).



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

L'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutata OMISSIS OMISSIS, coniugata in regime di separazioni di beni, con atto di compravendita da potere di: FER.EDIL s.r.l., atto in Notaio G. Fernandez di Palermo, stipulato il 15.03.2011 in Palermo, rep. N. 276758, tr.tto il 28.03.2011 ai nn. 15029/10580. (all. n. 2)

Alla soc. FER.EDIL s.r.l l'immobile è pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese, sul terreni (composto dalle particelle catastali al fg. 64 al fg. 1926 – 1927 – 1629 -1930 – 1932) di proprietà della stessa società per avere acquistato detto terreno da potere della soc. ALEXIA s.r.l. con atto di compravendita in Notaio A. Sorrentino di Bisacquino, del 15.06.2007 rep. 59949, reg.to all'Ufficio dell'entrate di Palermo 2 , sez. staccata di Corleone, il 02.07.2007 al n. 6726/1T e tr.tto a Palermo il 06.07.2007 ai nn. 52268/33310.

Alla detta soc. ALEXIA le particelle di terreno erano così pervenute:

quanto alle part. 1926 (ex 1631, ex 1049) e part. 1927 (ex 324) per averli acquistato con atto di compravendita in Notaio A. Sorrentino di Bisacquino in data 02.04.2007, rep. 59774 tr.tto a Palermo il 27.04.2007 ai nn. 31720/20686 da potere della soc. PIANA SOCIETA' COOPERATIVA ARL, a cui le part. 1049 e la part. 324/a (inserita in mappa con il n. 1608) e la part. 324/b (inserita in mappa con il n. 1609) erano pervenute con acquisto fatto con atto ai rogiti in Notaio G. OMISSIS di Palermo del 19.01.1990, tr.tto a Palermo il 31.01.1990 ai nn. 4842/3992, annotato di quietanza in data 20.7.1992 ai nn. 32945/4978 da potere della soc. Futura srl e successivo atto di identificazione catastale tr.tt. a Palermo l' 08.04.1991 ai nn. 16488/12775.

- Quanto alle part.lle 1629 e 1930, derivanti dalla part.lla 937, per averli acquistato con atto di compravendita in Notaio A. Sorrentino di Bisacquino in data



02.04.2007 rep. 59776, reg.to all'Ufficio dell'entrate di Palermo 2 , sez. staccata di Corleone, il 24.04.2007 al n. 3652/1T e tr.tto a Palermo il 27.04.2007 ai nn. 31721/20687 da potere della L'Arca soc. coop a rl .

- A quest'ultima il terreno identificato con la part.lla 937 era pervenuto giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. OMISSIS di Palermo del 24.01.1992 tr.tto a Palermo l'11.02.1992 ai nn. 6860/5034 da potere della soc. Aprilia Costruzioni srl.

- Quanto alla part. 1932 (ex 1606) per acquistone fattone con atto di compravendita ai rogiti del Notaio A. M. Siciliano di Palermo del 12.10.2005, rep. 29517, ivi reg.to il 31.10.2005 e tr.tto il 02.11.2005 ai nn. 34562/59604 da potere dei Sigg. Facella Onofrio Alfredo, Facella Vincenzo e Facella Mario per la quota di 12/48 indivisi ciascuno, Bertozzini Francesca Paola per la quota di 4/48 indivisi, Facella Teresa, Facella Rosaria, Facella Anna e Facella Maria Angela, per la quota di 2/48 indivisi ciascuno.

- Ai Sigg.ri Bertozzini Francesca Paola, Facella Teresa, Facella Rosaria, Facella Anna e Facella Maria Angela l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte del rispetio marito e padre Facella Giuseppe, den. Di succ. n. 33 vol 3827 tr.tta a Palermo l'08.02.1995 ai nn. 4962/3783.

- A su avolta a Facella Giuseppe, con i fratelli Facella Onofrio alfredo, Facella Vincenzo e Facella Mario, quanto sopra era pervenuto pe successione testamentaria alla madre Picone Teresa, regolata da testamento olografo dal 14.02.1972 pubblicato con verbale dal Notaio A. Calì del 23.01.1984, rep. 4284, tr.tto a Palermo il 22.02.1984 ai nn. 8341/6968 dichiarazione n. 28, vol. 3091 tr.tta a Palermo il 05.12.1984 ai nn. 47143/38320.



**QUESITO N. 6 - verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo**

**edilizio e urbanistico**

- L'immobile è stato realizzato nel 2007
- Licenza edilizia n. 155 del 12.09.2007
- Perizia di variante presentata il 25.07.2008
- Da un confronto effettuato con i grafici depositati e lo stato attuale dei luoghi si

è accertato la rispondenza dell'edificio alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

(all. 5)

- E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega. (all. 3)

Nel certificato si dichiara che *“la particella 1976 del foglio di mappa 64 ricade in Zona territoriale omogenea B3 (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.)*

- Non sono stati pagati parte degli oneri concessori, pertanto non è stato possibile richiedere il Certificato di abitabilità per l'intero edificio. (all. 5 e 21)

È possibile per **l'unità abitativa in oggetto** presentare una S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) a mezzo di tecnico abilitato, pagando gli oneri relativi, conteggiati in base ai millesimi attribuiti all'unità, e pagando le relative spese amministrative della pratica e del relativo onorario del Tecnico incaricato.

In riferimento a ciò si è computato il costo da corrispondere per gli oneri :

oneri dovuti per l'intero edificio = € 107.289,83 comprensivi di penale

oneri relativi alla propr. OMISSIS OMISSIS = *oneri edificio x millesimi*

*appartamento = € 107.289,83 x 55 millesimi = € 5.900,94*

per spese amministrative della pratica e del relativo onorario del Tecnico incaricato si stima un costo totale pari a **€ 1.200,00**

-----

Per l'appartamento in oggetto, come già scritto, sono state effettuate opere non autorizzate ma regolarizzabili.





L'aggiudicatario dovrà:

- effettuare le opere di dismissioni delle parti non autorizzate (dismissione bancone cucina dal balcone del prospetto secondario, chiuso a veranda);
- presentare regolarizzazione per la veranda chiusa nel balcone secondario, (CILA tardiva) con l'ausilio di un tecnico abilitato e pagare le relative spese;
- presentare denuncia di variazione all'Ufficio del Catasto per la corretta ripartizione planimetrica, con l'ausilio di tecnico abilitato, e pagamento delle relative spese.

Per l'importo delle opere relative alla regolarizzazione della veranda chiusa si computa:

presentazione CILA tardiva con ammenda : € 330,00

oneri amministrativi €100,00

costo regolarizzazione a mq :  $25 \text{ €} \times 7,79 \text{ mq} = \text{€} 195,00$

onorario tecnico incaricato : € 500,00

Per la denuncia variazione catastale e DOCFA:

oneri amministrativi : € 50,00

onorario tecnico incaricato : € 300,00

Pertanto il costo totale delle regolarizzazioni urbanistiche sopra elencate ammonta a € 8.575,94 (dicasi ottomilacinquecentosettacinque/94)

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

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietaria ed eseguita Sig.ra OMISSIS OMISSIS e dalla propria famiglia, e utilizzano anche il posto auto.



**QUESITO N. 8 –specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Non risultano altre procedure esecutive sull'immobile pignorato, né procedimenti giudiziari civili.

L'edificio non ha un regolamento condominiale.

**QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

E' stato verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

**QUESITO N. 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sul bene pignorato.

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

L'edificio non ha un regolamento condominiale, ed è stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, riportate di seguito:

Spese non pagate nei due anni precedenti alla data odierna:

Insoluti gestione Ammin. FARRUGGIA € 954,30

Amap 4 bim. 2021 € 84,13

da aprile 2021 a settembre 2021 € 57 mensili per un totale di € 342

da febbraio 2022 a settembre 2022 € 57 mensili per un totale di € 456

spese straordinarie deliberate e già scadute

riparazione autoclave € 38.

spese condominiali ordinarie , calcolo medio annuale o mensile

rata fissa mensile € 57; totale annuo € 684.

**QUESITO N. 12 – procedere alla valutazione del bene**

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA



Premessa.

Il quesito chiede di indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi di:

- *stima per confronto di mercato*
- *stima per capitalizzazione del reddito*
- *stima per costo di costruzione dell'area edificabile*

giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Lo scrivente, in questa sede, ha considerato a priori l'ipotesi di avvalersi di tutti e tre i metodi di stima.

Nei fatti però, si esclude di applicare il metodo di *stima per costo di costruzione*, in quanto non è stato possibile riscontrare annunci immobiliari e/o atti riguardanti aree edificabili in vendita, ricadenti nella zona di appartenenza dell'immobile in esame. Ciò preclude l'acquisizione del dato di base (quotazione unitaria dell'area edificabile), fondamentale al fine dell'implementazione del metodo di stima.

-----

Si premette che sia l'unità abitativa in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in ottimo stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato in epoca abbastanza recente (anno 2008), contrariamente al resto degli edifici della zona microzona catastale di appartenenza, edificata in massima parte nel periodo anni '60-80. Lo scrivente ha tenuto conto di tale aspetto al fine di acquisire il valore unitario di mercato, fondamentale per l'applicazione del metodo di *stima per confronto*.

Pertanto, si è scelto di non fare riferimento ai prezzi dichiarati negli atti di compravendita editi dall'Agenzia del Territorio, in quanto i dati esposti risultano alquanto succinti, ovvero mancanti di alcuni parametri essenziali ai fini della presente



stima (età di costruzione, stato dell'edificio e dell'unità abitativa). Si è quindi preferito rivolgere l'attenzione alle offerte attuali di c/v, edite su piattaforme digitali e corredate di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità abitativa e edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 3 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'unità in oggetto ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche, costruttive ed urbanistiche; pertanto è possibile applicare il metodo di *stima per confronto di mercato* e giungere ad un dato di stima attendibile.

Inoltre, sono state reperite n. 4 offerte locative relative ad unità immobiliari simili all'immobile in esame e ricadenti nella stessa zona di appartenenza; pertanto è possibile applicare anche il metodo di stima per *capitalizzazione del reddito*.

#### STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della *stima per confronto di mercato*; esso si esplica in due distinte fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino “*come si calcola il valore originario e attuale degli immobili*”, *trattato pratico, Pirola editore*;
- F. Romano, “*sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*”, *Maglioli editore*;
- Prestinenz-Puglisi, “*guida alla stima delle abitazioni*”, *terza edizione, DEI*;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

La *consistenza* che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni,



alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile. Nel paragrafo successivo si procederà al calcolo della superficie secondo le regole dell'estimo corrente.

#### □ Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo per confronto di mercato*, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

L'immobile in esame presenta tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 2,70 compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i *coefficienti di differenziazione* indicati dall'estimo corrente.

Nel caso in esame si ha:

- Superficie lorda coperta		mq.	86,51
- Balconi coperti	mq. 14,27 x 33% =	mq.	4,71
- Posto auto scoperto	mq. 11,00 x 35% =	<u>mq.</u>	<u>2,52</u>
	Superficie commerciale	Tot. mq.	95,07



Stima per “confronto di mercato” DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI  
MERCATO DELL’IMMOBILE

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell’immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come appartamento per civile abitazione di tipo A/2, di tipo medio, sito in zona periferica, a sviluppo residenziale e commerciale, di tipo medio-popolare, del comune di Palermo (c.da Settecannoli);

- appartamento al piano sesto;

- il balcone sul retro è stato chiuso a veranda senza regolare denuncia di variazione stato d’uso;

- deve essere ripristinato l’uso del locale cucina, allo stato attuale abusivamente trasferita nel locale veranda;

- unità abitativa di qualità media ed in ottime condizioni d’uso;

- è ben ripartito in pianta; l’esposizione è buona per entrambi i prospetti sui lati lunghi;

- è ben illuminato e ventilato su tutti e tre i lati;

- è abitato dall’esecutato e dalla propria famiglia;

- è parte di uno stabile dall’aspetto generale ben curato per le parti comuni;

- l’area di pertinenza dell’edificio è delimitata da recinzione e cancello sulla pubblica via; essa ricade in zona urbanizzata, distante dal disturbo del traffico veicolare, sufficientemente dotata di servizi primari e secondari;

- a seguito della mutata partizione interna e chiusura a veranda del balcone necessita la denuncia di variazione al Catasto Urbano;



- l'edificio condominiale non è dotato di Certificato di Agibilità in quanto non risulta completato il regolare versamento degli oneri urbanistici dovuti (cfr. risposta al quesito n. 6);

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire al bene immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- *dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio;*
- *offerte mercato immobiliare su piattaforme digitali.*

In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: *comune di Palermo, fascia/zona: periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli, codice di zona: D4, microzona catastale: 8, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale.*

Il valore OMI di mercato, per gli immobili ricadenti nella zona catastale D4 è pari a:

- *valore min. €/mq. 900,00*
- *valore max. €/mq. 1.300,00*

Lo scrivente, ai fini della stima, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere calcolare il valore unitario medio, dato da:

valore OMI medio =  $(\text{valore min.} + \text{valore max.}) / 2 = (\text{€/mq. } 900,00 + \text{€/mq. } 1.300,00) / 2 = \text{€/mq. } 1.100,00$



Pertanto il valore OMI medio è pari a €/mq. 1.100,00.

Nel caso in esame, è stata effettuata una consultazione dei valori immobiliari editi sulle piattaforme digitali di settore, operata sugli annunci dettagliati di compravendita pubblicati nel recente periodo. Lo scrivente ha consultato esclusivamente le offerte ricadenti nella zona catastale D/4, selezionando n. 3 annunci (cfr. allegato 15) aventi per oggetto immobili simili al bene in esame.

Di seguito, la tabella offerte di vendita censite e relativo calcolo del *valore medio unitario*.

ELENCO ANNUNCI OFFERTE VENDITE e calcolo del valore medio relativo									
n. elenco	indirizzo	stato d'uso	piano	locali	bagni	caratterist. particolari	prezzo richiesto €/mq.	superf. lorda	prezzo unitario €/mq.
1	via Brancaccio 75	ottimo	5°	4	1	ristrutturato	115.000,00	100,00	1.150,00
2	via Galletti 257	buono	2°	4	1	posto auto	117.000,00	100,00	1.170,00
3	via Galletti 257/D	ottimo	1°	4	2	posto auto	122.000,00	100,00	1.220,00

valore medio relativo =  $\frac{1.150 + 1.170 + 1.220}{3} =$  €/mq. 1.180,00

In tale tabella, il *valore medio relativo* pari a €/mq. 1.180,00 è risultante dalla media dei n. 3 valori unitari di mercato selezionati. Quest'ultimo valore, allo scopo di omogeneizzare ed affinare il dato di stima, è stato altresì mediato con il *Valore medio OMI*, in precedenza calcolato, pari a €/mq. 1.100,00, ottenendo:

$$\begin{aligned} \text{Quotazione Unitaria} &= (\text{valore medio relativo} + \text{Valore medio OMI}) / 2 = \\ &= (\text{€/mq. } 1.180,00 + \text{€/mq. } 1.100,00) / 2 = \text{€/mq. } 1.140,00 \end{aligned}$$

Tale valore costituisce la *quotazione unitaria* di riferimento impiegata nel successivo paragrafo per il calcolo del *Valore Commerciale dell'immobile*.

La *quotazione unitaria* assunta sarà oggettivata mediante l'utilizzo dei *coefficienti di differenziazione Kn*.





☐ Valore commerciale dell'immobile

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano i *coefficienti di differenziazione* indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che saranno applicati sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la *quotazione unitaria* di riferimento, ottenendo il valore venale/commerciale dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore commerciale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato nel successivo elaborato.

immobile sito in Palermo (PA), via Vincenzo Statella n. 15, piano 6°, a dx salendo la scala; categoria catastale: A/2; con posto auto annesso.																<b>ALLEGATO</b>							
ZONA (tipologia prevalente)		quotaz. unitaria media = (O.M.I. + campione offerta rilevato) / 2 =	livello di piano / disponibilità ascensore: si	caratteristiche dello stabile												VALORE COMMERC.							
abitaz. tipo medio-basso	€ 1.140,00	piano sesto	1,00	aspetto buono; finiture buone.	unità abitativa tipo = età > 10 < 20 anni, stato ottimo	tipologia: in linea	lavori condominiali, manutenz ordinaria e straordinaria.	accesso: da strada pubblica su spazio carrabile privato	orientamento: e-o	distribuzione degli ambienti: normale	illuminazione / ventilazione	altezza: m. 2,70 < media	caratteristiche appart.: buona esposizione	caratteristiche particolari: .....	colibritaz/isolamento: normali	riscaldamento: S/ (autonomo)	sistemi di protezione: attiva e/o passiva: no	incidenza superficie: mq. >80 < 120 mq.	locato: NO	quota di sponibile: l'intero	superficie commerciale mq.	97,17	€ 112.880,44
quotazione finale al mq. = € 1.161,65																							
superf. coperta																							
balcone coperto	6,48 x	33% =	2,14																				
balcone chiuso a veranda	7,79 x	60% =	4,67																				
posto auto scop.	11,00 x	35% =	3,85																				
			tot mq.	97,17																			

Riassumendo avremo che il valore commerciale è dato da:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale} =$$



$$= \text{€}/\text{mq.} \quad 1.1450,00 \quad * \quad 1,03*0,99*0,98*1,03*0,99* \quad \text{mq.} \quad 97,17 \quad =$$

$$= \text{€} \quad 112.880,44$$

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, calcolato con il *metodo per confronto di mercato*, è pari a € 112.880,44.

### STIMA CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo gli insegnamenti dell'estimo, uno dei metodi per la stima degli immobili è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito “*R*” *netto annuale* ad un tasso “*i*”, denominato *tasso di capitalizzazione*. Ovvero:

$$V = R / i$$

Nel caso in esame il metodo si applicherà per la stima di un immobile sfitto, del quale quindi non è noto il reddito annuale.

In considerazione del particolare assetto attuale del mercato delle locazioni e del mercato immobiliare in genere, si farà riferimento a quanto indicato dalla manualistica corrente al fine di pervenire ad un tasso di capitalizzazione “*i*” che dia luogo ad una stima attendibile.

Il manuale di settore *Prestinenzza - Puglisi, guida alla stima delle abitazioni (ed. DEI)*, indica un tasso medio di capitalizzazione, compreso tra il 3% ed il 4%.

Il testo degli autori *De Rossi – Forte, principi di economia ed estimo (ed. Etas)*, ha enumerato una serie di fattori “*D*” che fanno diminuire il tasso “*i*”, unitamente ai fattori “*A*” che tendono a farlo aumentare. L'elenco di tali fattori è posto in allegato alla presente (ALLEG. 23.elenco fattori “*D – A*”).

Pertanto, scelti i fattori di differenziazione pertinenti, occorre sommare algebricamente la loro percentuale di decremento o incremento al tasso di capitalizzazione “*i*”.

Nel caso in esame si applicano i seguenti fattori:



- $D 11 = 0,5\%$  -- politica edilizia che limita l'espansione urbana;
- $D 13 = 0,5\%$  -- previsioni di migliorie della zona;
- $A 2 = 0,10\%$  -- aree di inesigibilità delle rendite.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (stabile di qualità media, zona immobiliare normalmente urbanizzata ma di qualità popolare-media, media appetibilità della tipologia), si ritiene di applicare il tasso di riferimento "i" pari al 3,80 %, sommando algebricamente ad esso i fattori sopraelencati.

Avremo:

$$i = 3,80 + A2 - (D11 + D 13) = 3,50 + 0,10 - 0,5 - 0,5 = 2,90 \%$$

#### □ Calcolo del reddito dell'immobile.

Per il calcolo dell'ipotetico reddito prodotto dall'immobile si è fatto riferimento sia ai valori OMI di zona, sia alle quotazioni delle locazioni espresse dal mercato negli annunci immobiliari.

Si riportano, di seguito tali valori.

La quotazione OMI di zona catastale D/4, relativa al mercato delle locazioni rileva:

*valore locazione min. = €/mq. x mese 3,40;*

*valore locazione max. = €/mq. x mese 4,70.*

Lo scrivente, ai fini della stima, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere calcolare il valore unitario medio, dato da:

$$\text{valore locazione OMI medio} = (3,40 + 4,70) / 2 = \text{€/mq. x mese } 4,05$$

Riguardo ai valori di mercato delle locazioni si è fatto riferimento, nel caso in esame, alla zona immobiliare ove ricade l'immobile in esame (zona D/4).



E' stato possibile reperire n. 4 annunci di locazione (cfr. alleg 4) rispondenti alle caratteristiche tipologiche prefissate, comparsi recentemente su piattaforme informatiche.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa, unitamente al calcolo del valore unitario medio di locazione.

ELENCO ANNUNCI LOCAZIONI e calcolo del valore medio relativo									
n. elenco	indirizzo	stato d'uso	piano	locali	bagni	caratterist. particolari	prezzo affitto €/mese	superfici e lorda	prezzo unitario €/mq.
1	via Enrico Perri 26	buono	7°	5	2	portiere, posto auto	630,00	120,00	5,25
2	via Azolino Hazon 17	ottimo	1°	4	2	ristrutturato	550,00	126,00	4,37
3	via Azolino Hazon 43	sufficiente	2°	4	2		550,00	128,00	4,30
4	via Giulio Sarmiento 21	buono	2	3	1	no riscaldam.	480,00	100,00	4,80

$$\text{valore medio relativo} = \frac{5,25 + 4,37 + 4,30 + 4,80}{4} = \text{€/mq.* mese } 4,68$$

Il valore unitario relativo viene assunto quale *valore locativo medio di mercato* per la zona in esame. Si avrà:

$$\text{Il valore locativo medio di mercato} = \text{€/mq. * mese } 4,68.$$

Di seguito si calcola il *Valore Locativo medio finale*, risultante dalla media della somma algebrica del valore medio OMI e quello di mercato, ciò al fine di omogeneizzare ed affinare il dato di stima.

$$\begin{aligned} \text{Valore locativo medio finale} &= \text{valore medio OMI} + \text{valore medio di mercato} = \\ &= (\text{€/mq. * mese } 4,05 + \text{€/mq. * mese } 4,68) / 2 = \\ &= \text{€/mq. * mese } 4,36 \end{aligned}$$

#### ☐ Valore commerciale con il metodo della capitalizzazione del reddito

Sulla scorta di quanto sopra espresso, avremo:



Il reddito lordo annuale R è dato dal *valore locativo medio* moltiplicato per la superficie commerciale lorda dell'immobile per 12 mesi. Ovvero:

$$R = \text{valore locativo medio } f. * \text{superficie commerciale} * 12 \text{ mesi} = \\ = \text{€/mq.} * \text{mese } 4,36 * \text{mq. } 97,17 * \text{mesi } 12 = \text{€ } 5.083,93$$

Il valore sopra espresso è pari al *reddito lordo RL*.

Il *reddito annuale netto Rn*, teoricamente prodotto dall'immobile, è pari al reddito lordo detratte le spese; queste ultime ammontano mediamente al 40% del reddito lordo, come di specificato di seguito:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre voci.

$$Rn \text{ netto} = RL \text{ lordo} - \text{spese} = RL \text{ lordo} - (RL * 0,40) = \\ = \text{€ } 5.083,93 - (\text{€ } 5.083,93 * 0,40) = \text{€ } 5.083,93 - \text{€ } 2.033,57 = \text{€ } 3.050,36$$

A questo punto si applica la formula iniziale, calcolando il valore commerciale dell'immobile. Si avrà:

$$V = Rn / i = \text{€ } 3.050,36 / 2,90 \% = \text{€ } 105.184,82$$

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito, è pari a € 105.184,82.

### **CALCOLO DEL VALORE FINALE A BASE D'ASTA**

In ragione di quanto sopra espresso, in merito al calcolo del valore commerciale dell'immobile mediante l'applicazione dei due metodi di stima (per confronto di mercato e capitalizzazione del reddito), si effettua ora la media dei due valori computati.

si avrà :

$$\text{valore commerc medio} = (\text{valore per confronto mercato} + \text{valore per capitalizzazione reddito}) / 2 =$$



$$= (\text{€ } 112.880,44 + \text{€ } 105.184,82) / 2 = \text{€ } 109.032,63$$

Considerando che lo scopo della stima è la vendita all'asta dell'immobile, viene ora applicata la riduzione del 15% al valore commerciale del bene, in ottemperanza a quanto richiesto dall'On.le Tribunale.

Si avrà:

$$\begin{aligned} \text{valore commerciale ridotto} &= \text{valore commerc.} - (\text{valore commerc.} * 15\%) = \\ &= \text{€ } 109.032,63 - (\text{€ } 109.032,63 * 15\%) = \\ &= \text{€ } 109.032,63 - \text{€ } 16.354,89 = \text{€ } 92.677,74 \end{aligned}$$

In riferimento al cap. 6 della relazione, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile comporta un costo pari a € 8.575,94.

Tale importo viene di seguito detratto dal valore commerciale del bene, addivenendo al valore a base d'asta. Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{valore base d'asta} &= \text{valore commerc. ridotto} - \text{costo regolarizz. urbanistica} = \\ &= \text{€ } 92.677,74 - \text{€ } 8.575,94 = \text{€ } 84.101,80 = \\ &= \text{arrotond. € } 84.000,00 \text{ (leggasi Euro ottantaquattromila_00)}. \end{aligned}$$

**QUESITO N. 13 – procedere alla valutazione di quota indivisa per gli**

**immobili pignorati per la sola quota**

L'immobile in oggetto è stato pignorato per l'intero.

**QUESITO N. 14- acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio**

**anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Sono stati acquisiti:

- il certificato di residenza storico della Sig.ra OMISSIS OMISSIS, attualmente residente in Via V. Statella n. 15 (all. 13)



Il regime patrimoniale degli esecutati in fase di acquisto era di separazione dei beni.

- estratto di matrimonio (all. 13)

-----

Sono allegati alla presente i seguenti documenti, e fanno parte integrante della CTU:

- 1- verbale di sopralluogo
- 2 - atto di compravendita del 15.03.2011 in Notaio Fernandez
- 3 – certificato di destinazione urbanistica
- 4 – schede annunci di affitti immobili stessa tipologia
- 5 – elaborati allegati alla concessione edilizia
- 5.1 - elaborati allegati alla concessione edilizia
- 6 –pianta catastale
- 7 –visura catastale storica immobile
- 8 – mappa catastale
- 9 – elaborato planimetrico
- 10 – pianta stato di fatto redatta dal CTU
- 11 – sovrapposizione pianta stato di fatto con pianta catastale
- 12 - sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- 13 – certificati anagrafici esecutati (residenza, morte)
- 14 – scheda valori OMI
- 15 – schede annunci di c/v immobili stessa tipologia
- 16 – scheda calcolo estimativo
- 17 – mail amministratore condominio via V. Statella 15 Palermo
- 18 – ricevuta invio alle parti



19 – atto c/v del 15.06.2017 in Notaio Sorrentino

20 – atto c/v del 02.04.2007 in Notaio Sorrentino

21 – richiesta oneri Comune di Palermo

22 – foto aerea dei luoghi

23 - elenco coefficienti di differenziazione del tasso di capitalizzazione

**II C. T. U.**

**ARCH. PAOLO LOMBARDO**

