

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 165/2022

Red Sea SPV s.r.l. +3 VS [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

Custode: Avv. Vincenzo Di Lorenzo

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



PREMESSA

Con provvedimento del 14.08.2023, il Giudice Dott. Fabrizio Minutoli, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, nell'Esecuzione Immobiliare avente R.G. Es. n. 165/22 promossa da **RED SEA SPV s.r.l.**, elettivamente domiciliata in Roma, Via Orazio n.30, presso lo studio dell'Avv. Stefano Pucci, (C.F. PCCSFN70L10H501T - pec: stefanopucci@ordineavvocatiroma.org) che la rappresenta, contro [REDACTED]

[REDACTED], invitando il sottoscritto a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Nel medesimo decreto di nomina il Giudice fissava l'udienza ex art. 569 c.p.c. in data 28.02.2024 alle ore 9.30 e concedeva all'esperto stimatore termine di gg. 30 prima dell'udienza per il deposito della perizia con i relativi allegati in via telematica.

L'Atto di Pignoramento risultava notificato il 20.04.2022, ai sensi dell'Art.139, comma II c.p.c., trascritto in data 31.05.2022 Reg. Gen. n. 26644 Reg. Part. n. 21074, in forza del seguente titolo esecutivo: **Contratto di mutuo ipotecario** stipulato in Palermo in data 22.12.2009, con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Morello Maria Daniela, Rep. Gen. n. 259222, Raccolta n.5633.

Il sottoscritto depositava in data 18.08.2023 il verbale di accettazione dell'incarico ed in data 06.11.2023 il modulo di controllo preliminare della documentazione dal quale, unitamente al custode Avv. Vincenzo Di Lorenzo, si evidenziava la completezza della documentazione depositata agli atti.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza**, così suddivisa:

Sommario

1.ATTIVITA' DI CONSULENZA.....	3
2.MANDATO DI CONSULENZA E RISPOSTA AI QUESITI	3
✓ QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



✓ QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
✓ QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
✓ QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
✓ QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	17
✓ QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
✓ QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	23
✓ QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
✓ QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
✓ QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	24
✓ QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
✓ QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	25
✓ QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	39
3. ALLEGATI.....	40

1. ATTIVITA' DI CONSULENZA

In data 28.11.2023 alle ore 09:45, il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Vincenzo Di Lorenzo, si è recato presso l’immobile pignorato de quo sito in Palermo, Via Calogero Nicastro n.6. Sui luoghi, oltre il sottoscritto e all’Avv. Di Lorenzo erano presenti la [REDACTED]

[REDACTED]. Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell’immobile pignorato. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse alle ore 10:20.

2. MANDATO DI CONSULENZA E RISPOSTA AI QUESITI

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

Oggetto del presente pignoramento, di seguito definito come Lotto Unico, è la quota pari all’intero dell’appartamento di piano sesto sito in Via Calogero Nicastro n.6, censito al N.C.E.U. del Comune

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



di Palermo al Fg.61 P.IIa 1467 sub.34, ed intestato agli odierni esecutati [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, così come riportato nell'Atto di pignoramento notificato il 20.04.2022, nella Nota di trascrizione dello stesso del 31.05.2022 Reg. Gen. 26644 Reg. Part. 21074, nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatto in data 06.06.2023 dal Notaio Giulia Barbagallo, nonché nella trascrizione dell'Accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nascente da Atto Notaio Morello Maria Daniela del 22.12.2009.

Il Lotto Unico è pervenuto agli odierni esecutati, Sig.ri [REDACTED]

- per la quota di 3/6 a [REDACTED] giusto giusto Atto di Compravendita del 11.12.1978 a rogito del Notaio Vincenzo Guccione Rep. n. 16140, trascritto il 27.12.1978 ai nn.42964/36103;
- per la quota di 1/6 ciascuno per **Successione (non trascritta) in morte di [REDACTED]** [REDACTED] (Uff. Reg. Palermo den.48 vol.258 del 01.02.2005);

Risulta trascritta in data 29/12/2009 ai nn. 96490/71863 l'accettazione tacita di eredità in morte del de cuius [REDACTED] ed in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno, nascente da Atto Notaio Morello Maria Daniela Sede Palermo del 22.12.2009.

L'identificazione dell'odierno Lotto Unico nell'Atto di pignoramento, coincide con quanto riportato nella Nota di trascrizione dello stesso, nella Visura Catastale e nella Relazione Notarile. Pertanto è oggetto del presente pignoramento l'immobile distinto come segue:

LOTTO UNICO – *Quota dell'intero dell'appartamento di sesto piano sito in Palermo, Via Calogero Nicastro n. 6, censito al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 61, part. 1467, sub 34.*

Per completezza nella descrizione del cespite, si riportano di seguito gli identificativi catastali dell'immobile pignorato come da visura allegata alla presente:

Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
61	1467	34	2	A/2	6	7 vani	<i>Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq</i>	€ 451,90

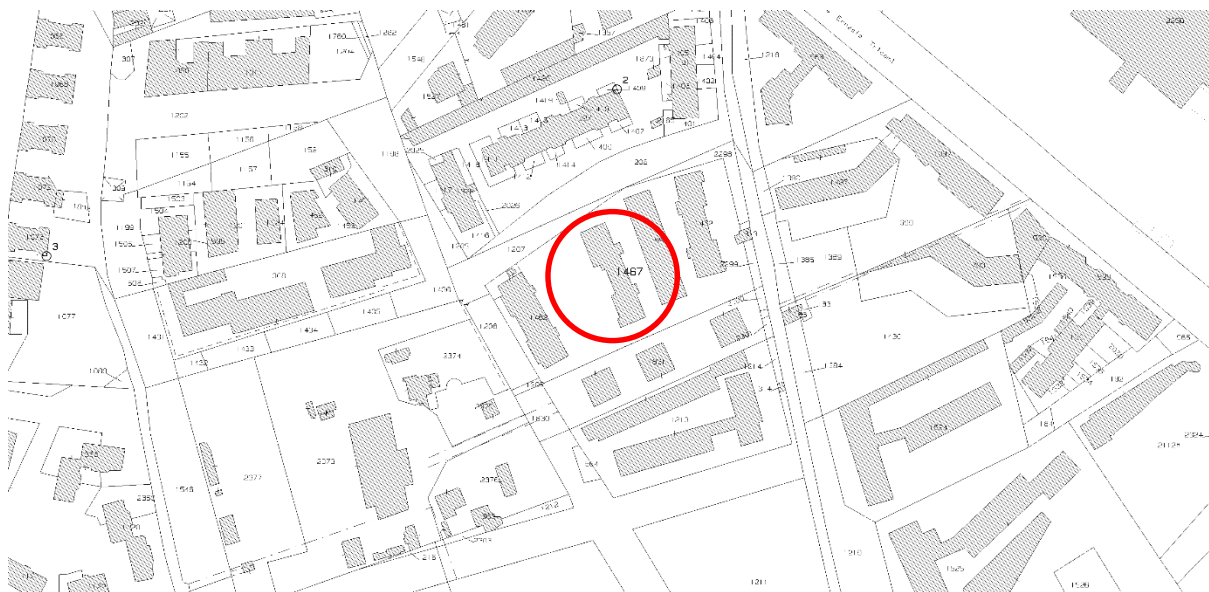
Via Calogero Nicastro n. 6, piano 6, Scala B, Interno 14;

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it





Stralcio del foglio di mappa catastale n. 61 con individuazione della particella 1467 sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare (Lotto Unico).

La particella catastale n. 1467 che identifica il fabbricato, di cui fa parte il Lotto Unico, confina a nord-ovest con via Calogero Nicastro, mentre per i restanti tre lati con corte condominiale. Nello specifico l'appartamento, costituente il Lotto Unico, confina per tre lati con area libera condominiale, mentre a nord-ovest con appartamento complanare identificato al N.C.E.U. al sub. 33 della stessa P.lla 1467.

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

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare costituente il Lotto Unico, prende parte di un fabbricato sito in Via Calogero Nicastro n.6 nel Comune di Palermo, nel quartiere Montegrappa -Villaggio Santa Rosalia, ossia un'area semicentrale del territorio del Comune di Palermo. Quest'ultima, costituita prevalentemente da fabbricati ad uso residenziale e commerciali, è caratterizzata dalla vicinanza a diversi presidi ospedalieri quali, l'Ospedale Civico Di Cristina (a circa 200 m), il Policlinico Universitario Paolo Giaccone (600 m); l'Università degli Studi di Palermo (700 m), ed inoltre è collegata al resto della città mediante servizi di trasporto pubblici quali autobus e la vicina metropolitana (Stazione Palazzo Reale-Orleans) a circa 1 km.

L'edificio, di cui prende parte il Lotto Unico, è inserito all'interno di un'area condominiale delimitata da recinzione perimetrale all'interno della quale sorgono altri due edifici realizzati

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



unitamente a quello oggetto di accertamento nel periodo compreso tra il 1968-1976 circa, costituendo nel complesso quindi quello che può definirsi un residence. Al fabbricato, di cui fa parte l'unità pignorata, si accede dal civ. n.6 della via Calogero Nicastro, dove un cancello della tipologia a battente immette nella corte condominiale. Percorrendo quest'ultima, rivestita con pavimentazione e con inserti di aiuole alberate, si raggiungono i portoni di accesso alle unità immobiliari.

Lo stesso fabbricato, in cui ricade l'unità staggita, ha struttura intelaiata in c.a. e copertura piana, consta di dieci elevazioni fuori terra, ovvero: un piano terra, rialzato rispetto la quota esterna, in cui è presente l'androne condominiale e due abitazioni di tipo civile, nove piani anch'essi destinati a civile abitazione, oltre piano seminterrato. Lo stesso si articola in due corpi scala, corpi A e B, aventi ciascuno accessi indipendenti, con la presenza di due appartamenti per piano, e presenta i prospetti in buono stato conservativo, con finitura di colore bianco e celeste.



Foto 1 - Accesso al civico n.6 della via C. Nicastro



Foto 2 - Corte condominiale



Foto 3 - Accesso alla scala B

All'unità immobiliare pignorata, che ricade nella porzione dell'edificio denominata Scala B si accede mediante un portone, realizzato con telaio in alluminio ed inserti in vetro, posto rialzato rispetto la quota stradale e pertanto accessibile mediante due gradini o con una rampa che consente l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Dal suddetto portone, posto a destra guardando il prospetto, si accede all'ampio androne condominiale dal quale si raggiunge, tramite vano scala ed un ascensore, l'unità oggetto della presente relazione sita al piano sesto di fronte salendo la scala.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it





Foto 4-Accesso alla scala B

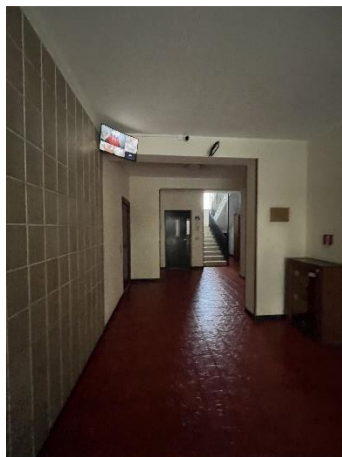


Foto 5-Androne della scala



Foto 6-Pianerottolo del sesto piano

Dalla porta d'ingresso all'appartamento, ci si immette in un piccolo vano/disimpegno il cui soffitto risulta rivestito con travi in legno e tavolato, aventi esclusivamente funzione decorativa, mentre le pareti risultano rivestite con boiserie in legno.

Da quest'ultimo locale si accede in una camera, situata frontalmente alla porta d'ingresso, adibita a soggiorno/pranzo, nella quale sono presenti una porta-finestra ed una finestra prospicienti il prospetto principale; sulla sinistra si accede ad un corridoio, dalla forma ad "L", che disimpegna i restanti ambienti dell'abitazione.

Nello specifico, percorrendo il primo tratto del corridoio in senso longitudinale, dall'ingresso verso l'interno, si raggiungono rispettivamente:

- a destra, un vano adibito a ripostiglio;
- a sinistra, una cucina ed a seguire la camera da letto 1, dotati entrambi di portafinestra che immettono in un balcone prospiciente su corte condominiale (lato Nord-Est), a seguire ancora nella camera da letto 2 munita di finestra prospiciente sulla stessa corte;
- di fronte, il wc 1 munito di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Est);

infine, percorrendo il corridoio verso destra, si raggiungono rispettivamente:

- sulla sinistra, il wc 2 munito di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Est);
- frontalmente, la camera da letto 3 munita di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Ovest).

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it





Foto 7-Ingresso



Foto 8-Soggiorno



Foto 9-Cucina



Foto 10-Disimpegno



Foto 11-Camera da letto 1



Foto 12-Camera da letto 2



Foto 13-Camera da letto 3



Foto 14-WC 1



Foto 15-WC 2

L'unità immobiliare presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica con disegno dai colori marrone e nero in tutti gli ambienti, ad esclusione:

- della cucina che presenta pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore blu;
- del primo servizio igienico (wc1) che presenta pavimento rivestito con piastrelle in ceramica

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



di colore marrone;

- del secondo servizio igienico (wc2) che presenta pavimento rivestito con piastrelle in maiolica di colore bianco e blu;
- dei balconi, che presentano pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore beige e nero.

Le pareti per lo più si presentano rifinite con idropittura lavabile di colore bianco, ad eccezione:

- della cucina in cui le pareti per tutta altezza sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco e blu, con soprastante cornice decorativa in legno;
- del primo servizio igienico (wc1) in cui tutte le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di 2,20 m circa;
- del secondo servizio igienico (wc2) in quanto tutte le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore marrone e bianco fino ad un'altezza di 2,20 m circa;
- della camera da letto 3 in quanto tutte le pareti sono rivestite con carta da parati dai colore chiari;
- della camera da letto 2 in quanto due pareti presentano rivestimento con boiserie a tutta altezza, mentre le restanti pareti sono rivestite con carta da parati.

La porta di accesso è blindata rivestita in legno, mentre le porte interne sono in legno colore noce con inserti in vetro satinato. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con inserti in vetro con cassettoni bianchi e avvolgibili in PVC di colore bianco.

Infine, si evidenzia che sia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed il disimpegno, presentano al soffitto inserti con travi in legno aventi esclusivamente funzioni decorative e non strutturali.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con piastre radianti, caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto di raffrescamento con split a parete ed impianto citofonico. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie utile interna dell'appartamento è pari a mq 108,75, oltre una superficie utile non residenziale pari a mq 13,38; pertanto la superficie commerciale Totale del Lotto Unico è pari a 133,34 mq.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, *"(...) nonché la comproprietà del campo giochi bambini, ubicato a sud dell'edificio del distacco tra il lotto 47 e la proprietà Tardo. Restano esclusi, invece, dalla*

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

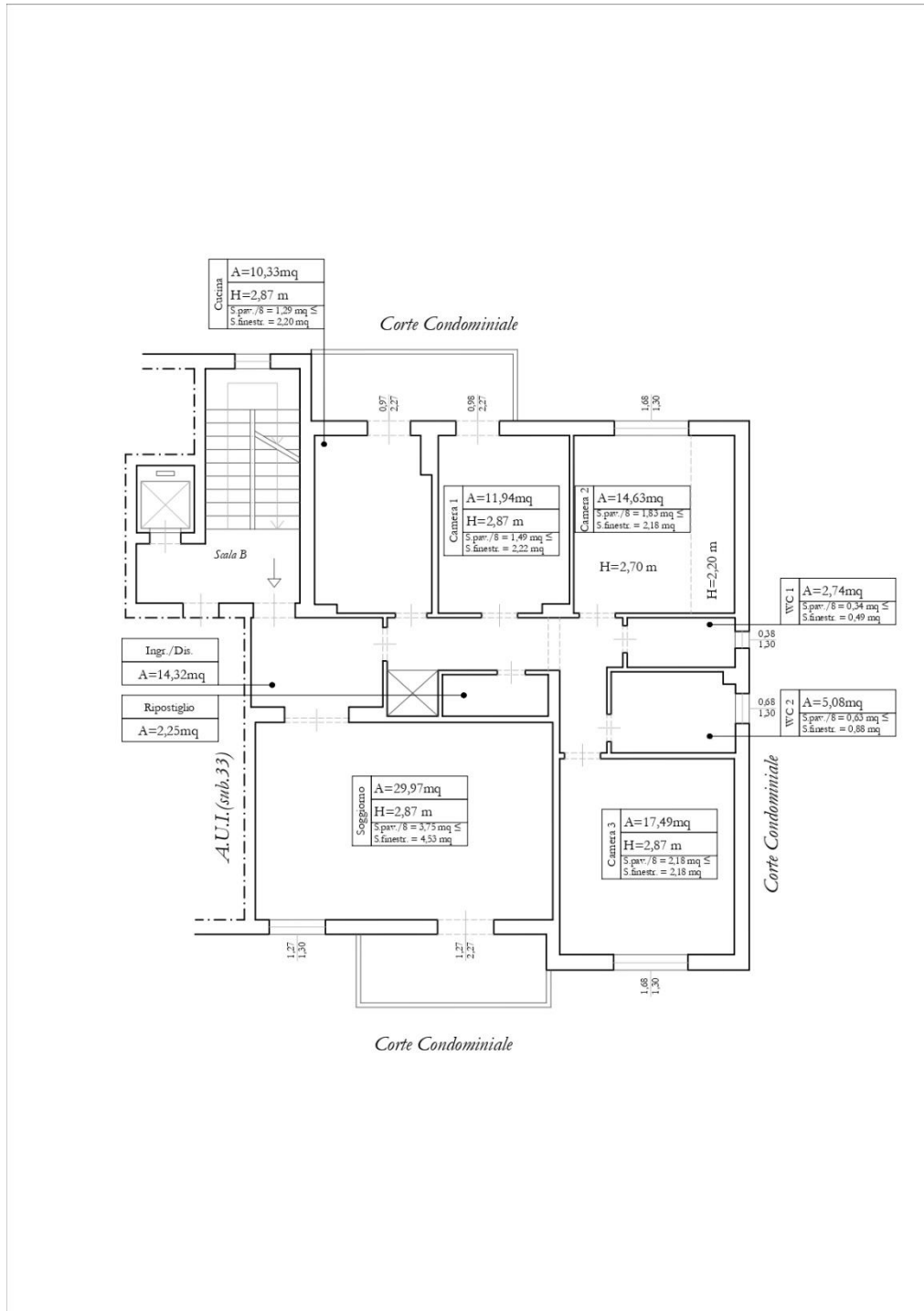
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



vendita gli altri spazi ed aree destinati a parcheggio auto e viali di disimpegno agli stessi, sui quali la parte acquirente non avrà nessun diritto nemmeno di passaggio pedonale.” (v. Allegato I)

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'intero appartamento di sesto piano, con identificazione dell'accesso dal pianerottolo condominiale, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi, nonché i rapporti aereoilluminati.



Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



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

L'unità immobiliare costituente il Lotto Unico è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti identificativi:

Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
61	1467	34	2	A/2	6	7 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€ 451,90

Via Calogero Nicastro n. 6, piano 6, Scala B, Interno 14:

Intestato a:

- [REDACTED],
proprietà 4/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6.

Si evidenzia l'esatta rispondenza formale dei dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello stesso e nella visura catastale.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, dalla sua costituzione al Catasto Fabbricati fino ad oggi:

Fg. 61 P.IIa 1467 sub. 34 (Catasto Fabbricati)

Unità immobiliare dal 09.11.2015

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella del terreno identificato al C.T., sul quale il fabbricato è stato edificato, corrisponde alla particella 1467 del foglio 61, la quale deriva dalla P.IIa 559 del Fg.61, dalla P.IIa 312 del Fg.61 e dalla P.IIa 313 del Fg. 61.

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
61	1467	ENTE URBANO	-	366 mq	-	-

Pertanto si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo:

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Fg. 61 P.IIa 1467 (Catasto Terreni)

Area di enti urbani e promiscui dal 03.10.2006:

- TIPO MAPPALE del 25/02/1972 Pratica n. PA0280484 in atti dal 03/10/2006 T.M. 2804 ISTZ.240516/06 (n. 2804.1/1972);

N.B. Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Fg.61, P.IIa 559; Fg. 61 P.IIa 1472; Fg. 61 P.IIa 1482;

Fg.61 P.IIa 559 (Catasto Terreni)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23.08.2000:

- TIPO MAPPALE del 25/02/1977 Pratica n. 470905 in atti dal 23/08/2000 TM 2804 (n. 2804.1/1977);

N.B. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 61 P.IIa 312; Fg. 61 P.IIa 1162; Fg. 61 P.IIa 1164;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 08.03.1988.

Fg.61 P.IIa 312 (Catasto Terreni)

Numero di mappa soppresso dal 23.08.2000:

- TIPO MAPPALE del 25.02.1977 Pratica n.470905 in atti dal 23.08.2000 TM 2804 (n.2804.1/1977);

N.B. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Fg.61, P.IIa 559, Fg.61 P.IIa 1162, Fg.61 P.IIa 1164.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 08.03.1988.

Per ciò che concerne invece la titolarità dell'immobile, si riportano i passaggi di proprietà registrati al Catasto:

Fg. 61 P.IIa 1467 sub 34 (Catasto Fabbricati)

Situazione degli intestati dal 23.11.2004:

- [REDACTED],
proprietà 4/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6.

Situazione degli intestati dal 11.12.1978(antecedente all'impianto meccanografico) al 23.11.2004:



- [REDACTED], proprietà fino al 23.12.2004.

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico:

- [REDACTED], proprietà 1000/1000 fino al 11.12.1978.

Alla luce del fatto che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (31.05.2022) è stato stipulato in data 11.12.1978, come sopra riportato, e quindi in data antecedente alla meccanizzazione del Catasto (30.06.1987), l'esperto specifica che non è necessario produrre l'estratto catastale storico del periodo precedente la meccanizzazione, in quanto la planimetria catastale ad oggi presente al catasto fabbricati è stata presentata in data 26.03.1977 e pertanto corrispondente alla planimetria di primo impianto.

Dal raffronto fra la planimetria catastale (presentata in data 26.03.1977) e lo stato dei luoghi rilevato, sono state riscontrate alcune difformità di seguito elencate:

1. Minore dimensione del balcone prospiciente sulla corte condominiale (lato nord-est), consistente nella minore lunghezza dello stesso balcone rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
2. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato nord-est), consistente nella minore dimensione della porta-finestra presente nella cucina, nella traslazione della porta-finestra presente nella camera 1 e nella maggiore dimensione della finestra presente nella camera 2 rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
3. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato sud-est), consistente nella minore dimensione della finestra presente nel wc 1 rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
4. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato sud-ovest), consistente nella maggiore dimensione della finestra presente nella camera 3 e nella lieve traslazione della finestra presente nel soggiorno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
5. Traslazione della porta di accesso al vano adibito a ripostiglio;
6. Chiusura della porta di collegamento tra il vano adibito a soggiorno ed il disimpegno;
7. Lieve traslazione del tramezzo che separa il vano adibito a soggiorno dal disimpegno e dal ripostiglio;
8. Lieve traslazione del tramezzo che separa i due servizi igienici;
9. Lieve avanzamento del tramezzo che separa il servizio igienico (wc 2) con il disimpegno;
10. Maggiore spessore del tramezzo che separa il vano adibito a soggiorno dall'ingresso;

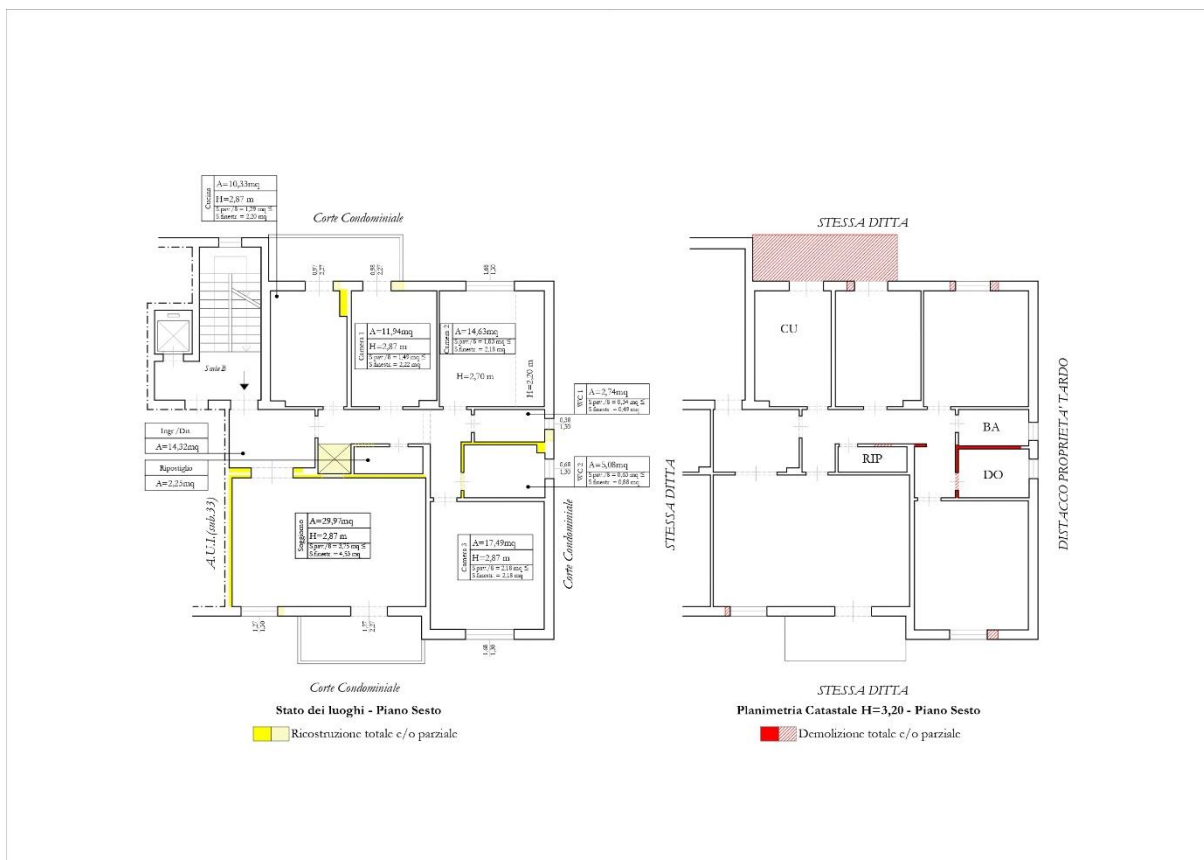
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



11. Presenza di un armadio a muro;
12. Mancata rappresentazione dei cavedi parzialmente inglobati nei muri di tompano;
13. Parziale rappresentazione del balcone prospiciente su corte condominiale (lato nord-est).



Alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'immobile costituente il Lotto Unico, sarà necessario presentare un nuovo Docfa per l'aggiornamento della planimetria.

La spesa relativa alla regolarizzazione catastale e quindi alla redazione di un Docfa è pari a € 1.000,00.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Via Calogero Nicastro n.6 a Palermo, piano sesto censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fig.61, P.lla 1467, Sub.34.

L'unità immobiliare, sita al piano sesto a sinistra salendo la scala, è costituita dai seguenti ambienti: piccolo vano d'ingresso/disimpegno con soffitto rivestito con travi in legno e tavolato, avente esclusivamente funzione decorativa, mentre le pareti risultano rivestite con boiserie in legno.

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Da quest'ultimo locale, si accede in una camera, situata frontalmente alla porta d'ingresso, adibita a soggiorno/pranzo, nella quale sono presenti una porta-finestra ed una finestra prospicienti il prospetto principale; sulla sinistra si accede ad un corridoio, dalla forma ad "L", che disimpegna i restanti ambienti dell'abitazione.

Nello specifico, percorrendo il primo tratto del corridoio in senso longitudinale, dall'ingresso verso l'interno, si raggiungono rispettivamente: a destra, un vano adibito a ripostiglio; a sinistra, una cucina ed a seguire la camera da letto 1, dotati entrambi di portafinestra che immettono in un balcone prospiciente su corte condominiale (lato Nord-Est), a seguire ancora nella camera da letto 2 munita di finestra prospiciente sulla stessa corte; di fronte, il wc 1 munito di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Est);

Infine, percorrendo il corridoio verso destra, si raggiungono rispettivamente: sulla sinistra, il wc 2 munito di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Est); frontalmente, la camera da letto 3 munita di finestra prospiciente su corte condominiale (lato Sud-Ovest).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con piastre radianti, caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto di raffrescamento con split a parete ed impianto citofonico. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La particella catastale n. 1467 che identifica il fabbricato, di cui fa parte il Lotto Unico, confina a nord-ovest con via Calogero Nicastro, mentre per i restanti tre lati con corte condominiale. Nello specifico l'appartamento, costituente il Lotto Unico, confina per tre lati con area libera condominiale, mentre a nord-ovest con appartamento complanare identificato al N.C.E.U. al sub. 33 della stessa P.lla 1467.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è presente una diversa distribuzione interna, variazione delle aperture su prospetto, modifica dei balconi prospicienti su corte interna (lato nord-est).

Per l'edificio di cui fa parte l'unità pignorata sono state rilasciate, Licenza Edile n. 9 del 10.01.1969, Licenza Edile in Variante n. 316 del 24.03.1975 e Certificato di Abitabilità Prot.n.19104 del 04.12.1976.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla Licenza Edile in Variante n.316 del 24.03.1975 (ultimo progetto in variante che ha interessato l'unità oggetto del pignoramento) a seguito di difformità concernenti la diversa distribuzione interna, variazione delle aperture su prospetto, modifica dei

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



balcone prospiciente su corte interna (lato nord-est), modifiche che comunque hanno riguardato l'intero palazzo. Pertanto sarà necessario presentare: Segnalazione di inizio attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. n.380/2001, previa autorizzazione da richiedere al Condominio; Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e successivo Docfa per l'aggiornamento catastale. L'unità immobiliare ricade in Z.T.O. denominata "B3".

La superficie commerciale totale è pari a mq 133,34 ed il prezzo del Lotto Unico, da porre a base d'asta, sarà pari ad € 131.278,55.

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

L'immobile pignorato costituente il Lotto Unico, catastalmente identificato al Fg. 61 P.lla 1467 sub. 34, è pervenuto agli odierni esecutati, Sig.ri [REDACTED]

- per la quota di 3/6 a [REDACTED] giusto giusto Atto di Compravendita del 11.12.1978 a rogito del Notaio Vincenzo Guccione Rep. n. 16140, trascritto il 27.12.1978 ai nn.42964/36103;
- per la quota di 1/6 ciascuno per [REDACTED] [REDACTED] (Uff. Reg. Palermo den.48 vol.258 del 01.02.2005);

A [REDACTED], l'unità immobiliare era pervenuta per la quota di 1/2 indiviso giusto Atto di compravendita del 11.12.1978 Rep. n. 16140 a rogito del Notaio Vincenzo Guccione da potere del [REDACTED]

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

A seguito di un'approfondita ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, ufficio SACE, sono state rinvenute le pratiche edili che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, di seguito elencate:

1. **Licenza Edile n.9 del 10.01.1969**, con la quale il Sig. Moncada Salvatore *“veniva autorizzato, in via Carrabia, delle opere di costruzione di un edificio (Lotto n. 46 della Lottizzazione “Tardo e C” composto da un piano rialzato e dieci (10) piani elevati a condizione che le opere siano conformi al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 10.06.1965 e a condizione che il piano terreno sia rialzato di cm*

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



80, e a condizione che la sagoma di progetto non superi quella prevista in lottizzazione e che vengano previsti i parcheggi ed i campi da gioco”.

2. **Licenza Edile n.316 del 24.03.1975**, con la quale il Sig. Moncada Salvatore, n.q. di amministratore unico della Fiume s.r.l., “*veniva autorizzato di poter eseguire in via Carrabia, opere di variante al progetto originario autorizzato con licenza n.9 del 10.01.1969, consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani, nella realizzazione di un piano cantinato e nella eliminazione di un piano, per cui ora l'edificio risulta composto da piano cantinato, piano rialzato e nove (9) piani elevati, in conformità al progetto per il quale la C.E., nella seduta del 17.03.1975, ha espresso parere favorevole, anche per la non variante alla lottizzazione*”.
3. **Licenza d'uso delle strutture in cemento armato, rilasciato dalla Prefettura di Palermo in data 03.08.1976 Prot.n. 34046/2.53.18 Div.1.**
4. **Rapporto tecnico per Abitabilità del 17.11.1975;**
5. **Certificato di Abitabilità Prot. n.19104 del 04.12.1976**, rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Igiene e Sanità, nel quale l'appartamento oggetto del presente pignoramento veniva così descritto “*(Scala B - piano 6°) – piano rialzato a destra e dal primo al nono piano di fronte a sinistra ciascuno composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno (...)*”.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla Licenza Edile in variante n. 316 del 24.03.1975 (ultimo progetto in variante che ha interessato l'unità oggetto del presente accertamento) e dal raffronto degli stessi con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Minore dimensione del balcone prospiciente sulla corte condominiale (lato nord-est), consistente nella minore lunghezza dello stesso balcone rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto;
2. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato nord-est), consistente nella minore dimensione della porta-finestra presente nella cucina, nella traslazione della porta-finestra presente nella camera 1 e nella maggiore dimensione della finestra presente nella camera 2 rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto;
3. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato sud-est), consistente nella minore dimensione della finestra presente nel wc 1 rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto;

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

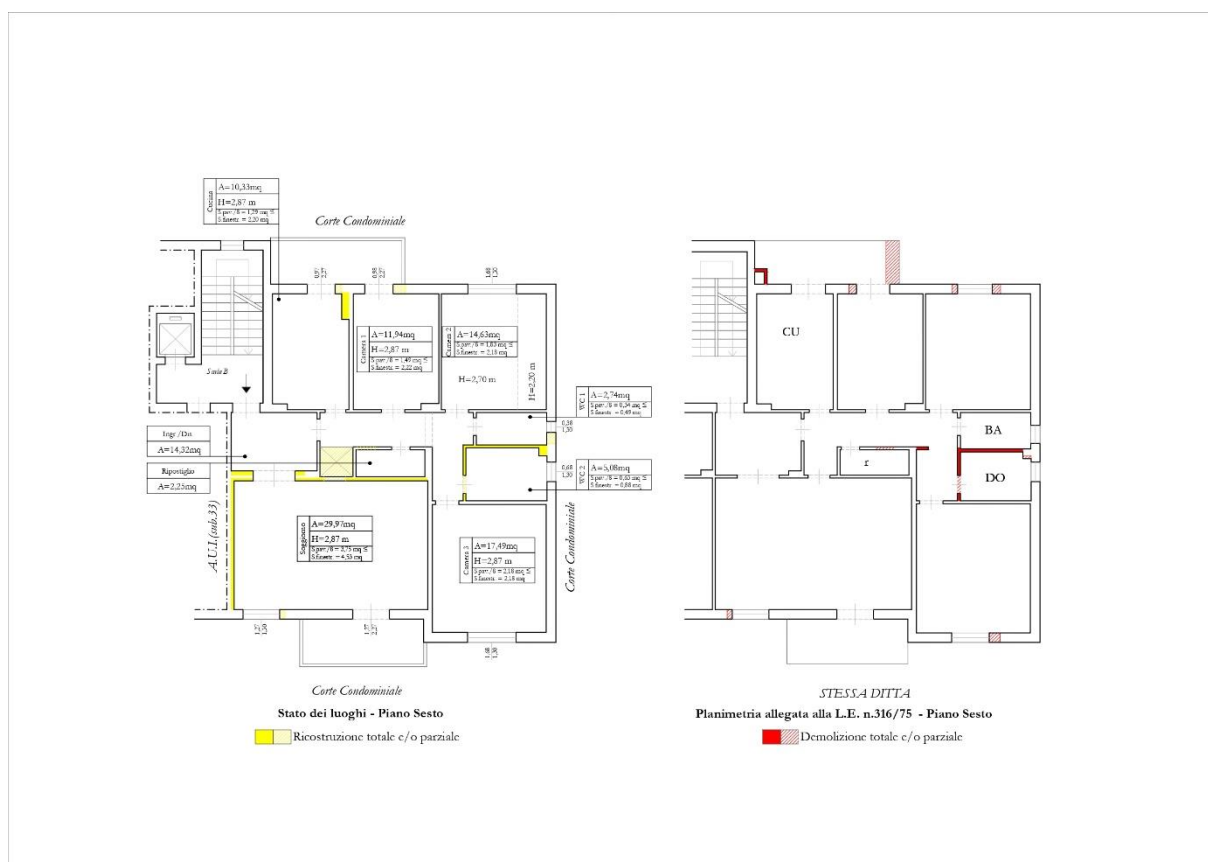
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



4. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte (lato sud-ovest), consistente nella maggiore dimensione della finestra presente nella camera 3 e nella lieve traslazione della finestra presente nel soggiorno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto;
5. Traslazione della porta di accesso al vano adibito a ripostiglio;
6. Chiusura della porta di collegamento tra il vano adibito a soggiorno ed il disimpegno;
7. Lieve traslazione del tramezzo che separa il vano adibito a soggiorno dal disimpegno e dal ripostiglio;
8. Lieve traslazione del tramezzo che separa i due servizi igienici;
9. Lieve avanzamento del tramezzo che separa il servizio igienico (wc 2) con il disimpegno;
10. Maggiore spessore del tramezzo che separa il vano adibito a soggiorno dall'ingresso;
11. Presenza di un armadio a muro;
12. Mancata rappresentazione dei cavedi parzialmente inglobati nei muri di tomagno.

Si riportano di seguito le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi e di progetto allegate alla Licenza Edile in Variante n. 316/75, con individuazione delle difformità fra le stesse e che sono state sopra descritte.



Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Relativamente alle suddette difformità riscontrate, occorre preliminarmente precisare che le stesse riguardano l'intero edificio di cui prende parte il lotto unico, almeno per le parti riguardanti il prospetto ed i balconi, pertanto è verosimile che le stesse siano state realizzate all'epoca di ultimazione della costruzione. Ragion per cui erano presumibilmente presenti già all'atto dell'ispezione eseguita il 06.10.1975, come da rapporto tecnico per l'abitabilità del 27.10.1975, propedeutico al rilascio del **Certificato di Abitabilità Prot. n.19104 del 04.12.1976.**

Purtuttavia, a parere del sottoscritto, all'atto degli accertamenti eseguiti, quelle sopra descritte, si configurano comunque come difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla **Variante n.316 del 24.03.1975.** Pertanto relativamente alle difformità riscontrate ai superiori **punti 2, 3 e 4** essi riguardano opere eseguite presumibilmente in fase di costruzione dell'edificio, prova ne è che le stesse risultano essere state realizzate per tutti i piani che costituiscono l'edificio in questione.

Tuttavia le stesse, dal punto di vista amministrativo, rientrerebbero nella categoria degli interventi di Manutenzione Straordinaria definiti dall'Art.3, comma 1, lettera b: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”* e pertanto potrebbero essere regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell' Art. 37 *“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”* del D.P.R. 380/2001, il quale prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria definita al comma 4 dello stesso articolo : *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*. **Nella fattispecie, le modifiche dei**

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



prospetti riguardano, come prima rappresentato, l'intero edificio e pertanto andrebbero regolarizzate dal condominio dell'edificio. Tuttavia, nel caso in questione, trattandosi di opere riguardanti la singola unità immobiliare, il potenziale acquirente della stessa potrà presentare la sanatoria ai sensi dell'Art.37 previo ottenimento dell'autorizzazione del Condominio, trattandosi di prospetto condominiale accollandosi i costi della sanatoria che verranno quantificati e detratti dal valore di stima.

Si specifica infine che con la presentazione della suddetta SCIA in sanatoria, è possibile sanare anche le ulteriori difformità sopra descritte riguardanti in particolare le modifiche interne.

Infine sarà necessario redigere una nuova Segnalazione Certificata di Abitabilità, per la quale occorre la certificazione degli impianti elettrico, idrico e del gas, nonché l'Attestazione di Prestazione Energetica e l'aggiornamento del Docfa.

Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto Unico sono pari a:

- Onorario tecnico per la SCIA in sanatoria	5.000,00 €
- Sanzione pecuniaria per la SCIA in sanatoria	5.164,00 €
- Diritti di Segreteria per la SCIA in sanatoria	150,00 €
- Onorario tecnico per la redazione della SCA	1.500,00 €
- Diritti di Segreteria per la SCA	150,00 €
- Adeguamento e Certificazione degli impianti	1.500,00 €
- Onorario tecnico per la redazione dell'APE	500,00 €
Totale	13.964,00 €

Dall'estratto di P.R.G. del Comune di Palermo si evince che l'unità immobiliare oggetto di perizia ad oggi ricade in **Zona B3** e pertanto si riportano di seguito le relative Norme Tecniche di Attuazione:

“Art. 6 Zona B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:

- a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.*
- a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e*

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



proseguono l'impianto urbanistico.

b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;

c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata

f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.

2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

Art. 9 Zone B2-B3

1. Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1.

2. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.

3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.

4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

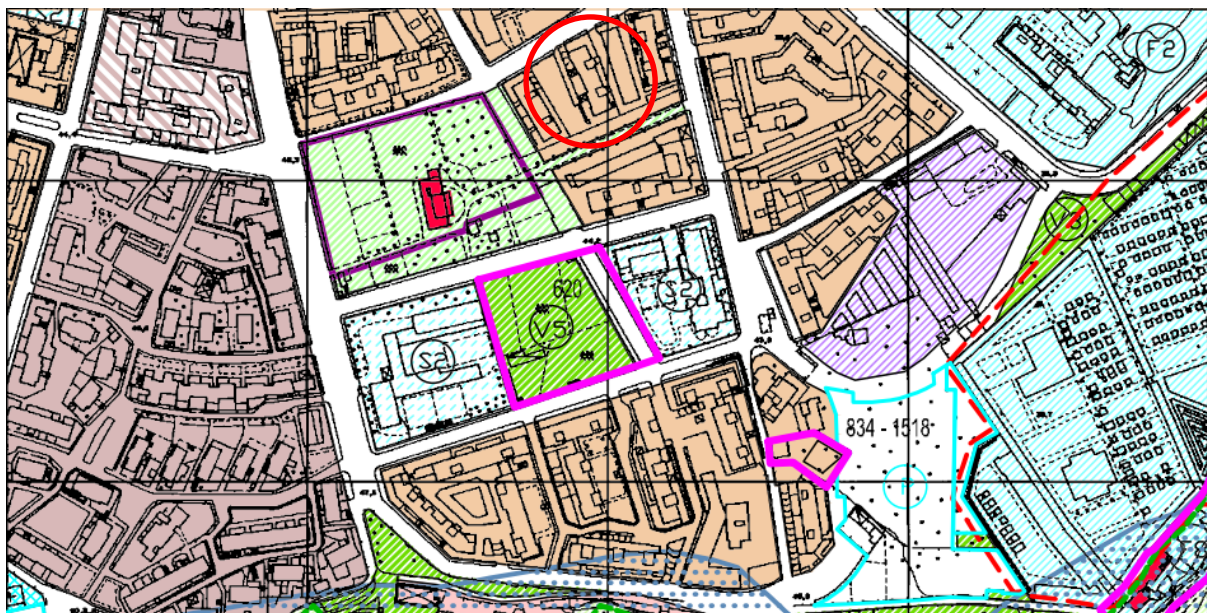
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

Qui di seguito si riporta uno stralcio della Tavola P2a-5013 del PRG del Comune di Palermo con individuazione del fabbricato in cui insiste il Lotto Unico:



Stralcio della tavola P2a-5013 del PRG del Comune di Palermo con individuazione del Lotto Unico

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

L'immobile oggetto di pignoramento ad oggi risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] così come rilevato durante le operazioni peritali e riportato nel verbale di sopralluogo dal custode giudiziario.

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

Nella Certificazione notarile redatta in data 08.06.2022 dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo ed Integrazione della stessa Certificazione redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 06.06.2023, oltre il pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non si evidenziano ulteriori gravami. Pertanto, sono stati individuati esclusivamente i seguenti oneri e vincoli:

- **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**
 - Spese a debito del condominio, pari ad € 2.171,66.
 - Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari ad € 13.964,00;
 - Spese per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



- **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**
 - **Pignoramento del 20.04.2022**, Tribunale Civile di Palermo, Rep. 1922, a favore di **Red Sea SPV S.R.L.** contro [REDACTED], trascritto il 31.05.2022 nn. 26644/21074. Grava su Palermo Foglio 61 Particella 1467 sub.34.
 - **Decreto di Sequestro Conservativo del 11.12.2009** Rep. n. 10890/2009 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto il 08.01.2010 ai nn.716/580. Grava, fra gli altri, su ½ di abitazione in Palermo scheda 4072 del 1977, via Calogero Nicaastro n.6, scala B, piano 6. Da informazioni acquisiti il [REDACTED] risulta chiusa in data 18.10.2016 con cancellazione della fallita al 25.11.2016. Pertanto si ritiene che la curatela non abbia provveduto alla cancellazione della formalità che dovrà essere comunque eseguita prima della aggiudicazione.
 - **Ipoteca della Riscossione** nascente da Ruolo del 23.04.2018 Rep. n. 129898/2015 emesso da Riscossione Sicilia, a favore di **Riscossione Sicilia SPA** contro [REDACTED], iscritto ai nn.16357/2160 del 03.05.2018. Grava, fra gli altri, su 1/6 di abitazione in Palermo Foglio 61 Particella 1467 sub.34.

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

Nulla da riferire.

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

In data 12.10.2023 il sottoscritto ha fatto richiesta tramite PEC di comunicazione presenza/assenza di gravami di uso civico, alla quale il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia ha risposto in data 12.10.2022 che *“sulla base degli atti d'ufficio, si attesta che l'immobile sito in Palermo, via Calogero Nicaastro n.6, censito al foglio 61 part.1467 sub.34, non ricade in area gravata da usi civici.*

Si allega alla presente perizia la comunicazione suddetta (Allegato R).

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

In seguito alla richiesta avanzata dal sottoscritto all'Amministratore Condominiale Dott.ssa

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



[REDACTED], circa eventuali spese scadute non pagate dal debitore, risulta che secondo la situazione contabile alla data del 10 gennaio 2024 (Allegato P), gli odierni esecutati hanno contratto un debito pari ad € 2.171,66 (dall'1 gennaio 2023 a gennaio 2024).

Inoltre, con nota PEC, ricevuta in data 10.01.2024 al sottoscritto la Dott.ssa [REDACTED] indicava che “non ci sono spese straordinarie già scadute”.

✓ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

LOTTO UNICO – *Piena proprietà dell'appartamento di sesto piano sito in Palermo, Via Calogero Nicastro n. 6, censito al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 61, part. 1467, sub 34.*

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali:

Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
61	1467	34	2	A/2	6	7 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€ 451,90

Via Calogero Nicastro n. 6, piano 6, Scala B, Interno 14;

e risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED],
proprietà 4/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6;
- [REDACTED], proprietà 1/6.

Stima delle consistenze

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del balcone è stata raggugliata al 25 % (*Balconi e Lastrici solari*). Per la superficie commerciale del piano sesto non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Sesto	130,00 mq	1	130,00 mq
Balconi	13,38 mq	0,25 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	3,34 mq
Superficie Commerciale Totale			133,34 mq

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Criteria di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Stima sintetico-comparativa;
2. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto).

I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato del Lotto Unico.

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web "Comparabili Italia", ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è stato possibile ricevere un report sul prezzo medio unitario pari ad 1.258,61 €/mq, sulla base di tre immobili siti entro 500 m dall'immobile in oggetto, compravenduti dal dicembre 2021 a marzo 2023, con categoria catastale A/2 identica a quella dell'appartamento oggetto della presente. Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A.** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 61 P.lla 1524, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 126,00;

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Calcolatore di Prezzi Medi

Caratteristica	A	B	C
Data	3/2023	3/2022	12/2021
Foglio	61	61	61
Mappale	1524	699	1326
Subalterno			
Prezzo	190.000,00 €	136.000,00 €	145.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	126,0	126,0	122,0
Prezzi Medi	1.507,94 €/m ²	1.079,37 €/m ²	1.188,52 €/m ²

Prezzo Unitario: 1.258,61 €/m²

B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 136.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), VIA ERNESTO TRICOMI 000008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 61 P.lla 699, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 126,00;

C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), VIA SAVERIO LATTERI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 61 P.lla1326, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 122,00.

Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto dell'ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Nella fattispecie, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento di circa 135 mq, in buono stato di manutenzione, ottime esposizioni, al sesto piano di un fabbricato con ascensore che trovasi in una zona semicentrale del Comune di Palermo.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di Palermo (primo semestre 2023), a destinazione residenziale e tipologia "Abitazioni Civili", nella zona denominata "C4 – Semicentrale / E.Basile– Montegrappa – Cliniche – Stazione C.le – Orto Botanico", sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 880,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 1250,00 €/mq.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOT
Codice zona: ANICO
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1250	L	4,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1050	L	3,6	4,8	L
Box	Normale	790	1100	L	3,9	5,7	L

Stampa Legenda

Pertanto, tenendo conto del valore pari ad 1.258,61 €/mq, estratto dalla piattaforma “*Comparabili Italia*”, e del valore medio estratto dall’OMI, pari ad 1065,00 €/mq, è stato attribuito un valore unitario pari a **1.161,80 €/mq**, precedentemente determinata pari a 133,34 mq.

Pertanto, il valore di mercato dell’immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

$$133,34 \text{ mq} \times 1.161,80 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 154.914,41}$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell’immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l’estratto, tenendo conto delle

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 5,00 €/mq x mese.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: PALERMO
 Comune: PALERMO
 Fascia/zona: Semicentrale-E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO
 Codice zona: C4
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1250	L	4,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1050	L	3,6	4,8	L
Box	Normale	790	1100	L	3,9	5,7	L

Stampa Legenda

In considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, precedentemente determinata pari a 133,34 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$133,34 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 666,70 \text{ €/mese}$$

Ovvero un **reddito lordo annuo** pari a:

$$666,70 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{8.000,40 \text{ €/anno}}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 8.000,40 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$8.000,40 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 2.113,70 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$8.000,40 \text{ €/anno} - 2.113,70 \text{ €/anno} = \mathbf{5.886,70 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Palermo come centro di grande dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **2,50 %**.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 2,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2	Orefice	Lotto Unico	
		Aggiunte	Detrazioni

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,12%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,21%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	± 0,00%	± 0,00%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%		- 0,18%
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%		- 0,10%
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	± 0,00%	± 0,00%
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%		- 0,11%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%		- 0,08%
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	
Caratteristiche e produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,12 %	- 0,80 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
 Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
 Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti.....±0.22%

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.....±0.15%

Il valore massimo – 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si sceglie il valore di: - 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: - **0,12%**.

- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%),

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **-0,21%**.

3) Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da $\pm 0,06\%$. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a $\pm 0,00\%$.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
 Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
 Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato..... $\pm 0,08\%$

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica, relativamente al livello di inquinamento ambientale, una percentuale pari a: **+ 0,02 %** , mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: **$\pm 0,00$** . Si applica una percentuale pari a: **+ 0,02%**.

5) Disponibilità di parcheggi..... $\pm 0,06\%$

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

- 6) Panoramicità..... $\pm 0,36\%$

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato al sesto piano in zona semi-centrale che offre una "buona panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **-0,18%**.

- 7) Prospicienza e luminosità..... $\pm 0,20\%$

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
 Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
 Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Nello specifico si applica relativamente alla prospicenza una percentuale pari a: **- 0,05%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: **- 0,05%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **- 0,10%**.

- 8) Altezza rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Altezza rispetto al piano stradale	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%
Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.....±0,16%



L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interna una percentuale pari a: **- 0,04%**, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **- 0,04%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **-0,03 %**. Si applica pertanto una percentuale pari a **- 0,11%**.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... $\pm 0,12\%$

Stato di conservazione interna	
Scarso	+0,12%

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
 Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
 Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: **- 0,08%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (- 0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo

più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di + 0,10%. L'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato nel 1969-1976, per cui si applica una percentuale pari a: **+ 0,10%**.

Valori OMI 2022/2

Comune PALERMO
Zona OMI C4/Semicentrale/E. BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	5,47%	6,05%
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,25%	5,37%
Box	Normale	5,92%	5,74%
Laboratori	Normale	8,49%	8,13%
Magazzini	Normale	8,73%	8,00%
Negozi	Normale	9,38%	9,77%
Uffici	Normale	7,82%	8,08%

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 2,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,10\% - \sum \text{coefficienti } 0,80\% = + 1,80\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo

semestre del 2022, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI C4 pari **+ 5,76%**.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a **+ 3,78%**

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



$$V_m = R_n / r$$

$$€ 5.886,70 / 0,0378 = € 155.732,80$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (€ 154.914,41 + € 155.732,80) / 2 = € 155.323,60$$

In considerazione di quanto risposto ai quesiti n.3 e 6, rispettivamente circa le spese di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia, oltre le somme in debito verso il condominio calcolate in risposta al quesito n.11, si detraggono tali cifre dal valore di stima dell'immobile.

Al valore di mercato determinato, verrà applicata un'ulteriore decurtazione del 5% tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

- Spese a debito del condominio, pari ad € 2.171,66.
- Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari ad € 13.964,00;
- Spese per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00;
- Decurtazione del 5% per vendita forzata, ovvero pari a € 6.909,39;

Pertanto il valore da porre a base d'asta dell'immobile è pari a:

€ 131.278,55

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa del Lotto Unico, pertanto il sottoscritto non procede alla valutazione della stessa.

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo

Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



3. ALLEGATI

- Allegato A – Planimetria di rilievo Lotto Unico;
- Allegato B – Documentazione fotografica Lotto Unico;
- Allegato C – Difformità catastali Lotto Unico;
- Allegato D – Difformità urbanistico-edilizie Lotto Unico;
- Allegato E – Documentazione catastale Lotto Unico;
- Allegato F – Individuazione del Lotto Unico nell'ortofoto satellitare;
- Allegato G – Sovrapposizione fra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa catastale n.61;
- Allegato H – Elaborati e documentazione progettuale in materia urbanistico-edilizia del Lotto Unico reperita presso l'Ufficio Tecnico;
- Allegato I-Atto di compravendita del 11.12.1978 Rep.n.16140/6286;
- Allegato L – Stralcio del PRG di Palermo con individuazione del Lotto Unico;
- Allegato M - Ricevuta Istanza accesso atti;
- Allegato N – Certificato di residenza degli esecutati;
- Allegato O – Estratto per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati;
- Allegato P – Situazione contabile dei debitori relativamente agli oneri condominiali;
- Allegato Q – Verbale di sopralluogo;
- Allegato R – Usi civici;
- Allegato S – Perizia per pubblicità;

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 40 pagine dattiloscritte e n. 17 allegati, l'esperto stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 26.01.2024

L'esperto stimatore
Ing. Vincenzo Barranti

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti
Viale Regione Siciliana N.O. n.3444, 90145, Palermo
Tel. 0915081786 - Cell. 3395893088 - E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

