

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura esecutiva n. 132/2021 promossa da:

PRISMA SPV s.r.l. contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



SOMMARIO

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	11
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	13
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	14
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	14
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	18
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	18
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE	19
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	20
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE	20
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	25
CONCLUSIONI VALUTATIVE	25
ELENCO ALLEGATI	26

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1.PREMESSA

Con decreto del 24/06/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio Minutoli nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta al n. 3838 del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo e al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146.

Alla data del 24/06/2021 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando il modulo predisposto dal Tribunale di Palermo.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed estrapolato quanto di interesse, veniva effettuato in data:

- 24/06/2022 Comunicazione conferimento incarico;
- 24/06/2022 Giuramento telematico;
- 23/09/2022 Acquisizione planimetria catastale tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali;
- 10/11/2022 Acquisizione planimetria catastale precedente all'attuale presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali
- 15/09/2022 Richiesta accesso e copia titoli autorizzavi ed elaborati progettuali allo I.A.C.P.del Comune di Palermo;
- 23/09/2022 Richiesta certificato di destinazione urbanistica al comune di Palermo;
- 23/09/2022 Richiesta copia di pratica edilizia inviata con raccomandata a.r. riportata nell'atto di compravendita del 30/03/2005;
- In data 06/10/2022 eseguiva il sopralluogo per reperire gli elementi tecnici necessari alla stesura della relazione, assisteva alle operazioni il custode giudiziario l'Avv. Alberto Cadelo.(All.1)

La sottoscritta in ottemperanza ai quesiti ricevuti dal giudice, prima di ogni altra attività, stilava la *check list* (modulo di controllo), con la collaborazione dell'avv Alberto Cadelo in data 12/09/2022, per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulato dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

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

• **DIRITTO:**

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED] nato a Palermo il 26 novembre 1973 pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/03/2005, Notaio Sergio Tripodo, rep 59829 trascritto il 13/04/2005 ai nn.19072/11370;

• **APPARTAMENTO:**

Appartamento sito nel Comune di Palermo nella via Largo Nasso n. 3 ubicato al piano primo comp da cucina soggiorno, 2 vani, w.c. e ripostiglio;

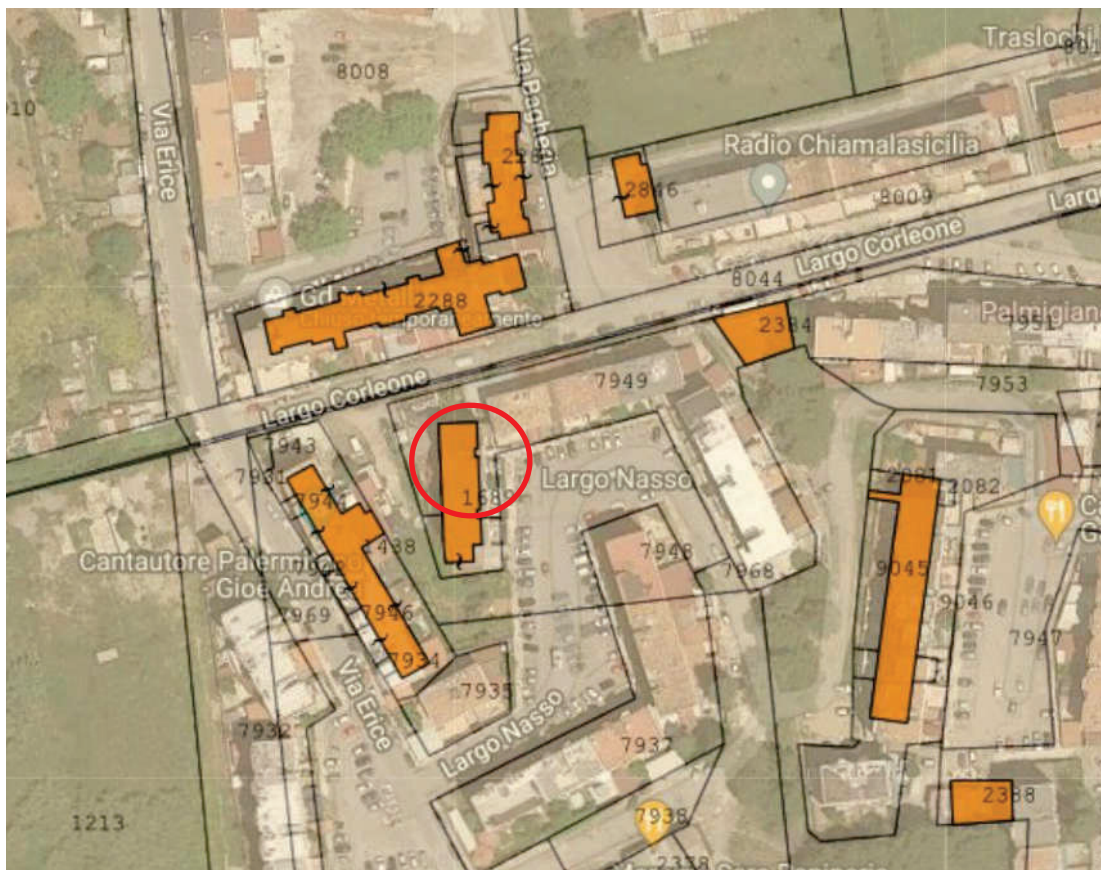
IDENTIFICATO AL N.C.E.U.:

Foglio 38 Particella 1689 Subalterno 11 Piano Primo, Z.C. 2 Cat. A/4, Classe 4 Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 62 mq Totale escluso aree scoperte 61 mq R.C. € 139,19;

• **CONFINI:**

L'immobile confina a Nord con vano scala ed appartamento subalterno 19, a Sud con appartamento complanare con accesso dal civico 2 di Largo Nasso, ad Est con Largo Nasso ed ad Ovest con la part.Ila 7949.

ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE (All.2)



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

2.1 - Ubicazione del bene e descrizione del contesto.

Oggetto della presente relazione è una unità abitativa, facente parte di un edificio multipiano con accesso da civico 3 (foto 1,3) della Via Largo Nasso.



Immagine stralciata da google earth con localizzazione dell'unità immobiliare

Il fabbricato è posto nell' estrema periferia ovest della città di Palermo nel quartiere denominato "Borgo Nuovo", quartiere caratterizzato in prevalenza da edifici di edilizia economica e popolare, realizzati da (INA Casa, Gescal ed I.A.C.P.). Nella zona sono presenti i servizi essenziali quali farmacie, supermercati, scuole pubbliche, uffici postali ect..

2.2 - Caratteristiche descrittive del bene pignorato



Foto 1 appartamento oggetto di stima

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è composto da quattro piani fuori terra con struttura in calcestruzzo di cemento armato.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre, necessita di interventi di ristrutturazione dei prospetti e delle parti comuni.

2.2 Descrizione dell'appartamento

All'appartamento si accede dal civico 3 della via Largo Nasso è ubicato al piano primo a sinistra salendo la scala "G", interno 3, adibito ad uso abitativo di tipo economico é così composto: da una cucina soggiorno, (foto 5 e 6) 2 vani, (foto 7, 8) un w.c. (foto 9), un balcone chiuso a veranda dove è stato ricavato un angolo cottura (foto 10,11) ed un ripostiglio (foto 12) (All. 3).

La superficie commerciale complessiva dell'intero appartamento è di circa 63,00 mq con un'altezza utile interna dei vani di ml 2,95.

L'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 1 Prospetto principale



Foto 2 Retrospetto



Foto 3 - Ingresso Condominiale

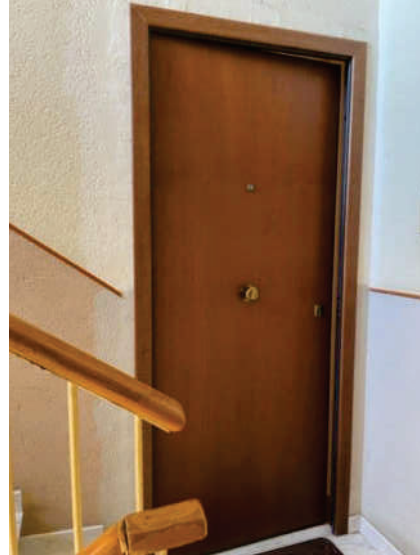


Foto 4- Ingresso Appartamento



Foto 5 - Cucina soggiorno

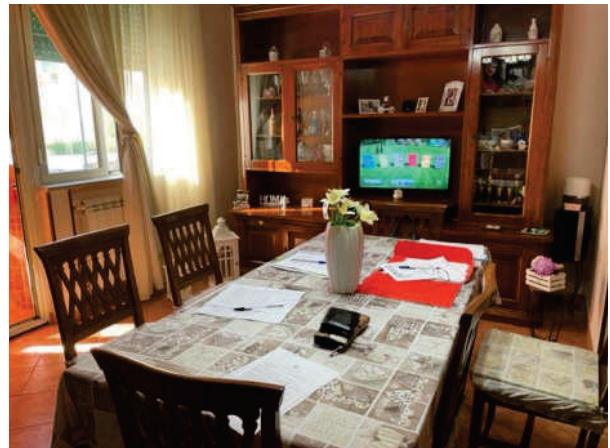


Foto - 6 Cucina soggiorno

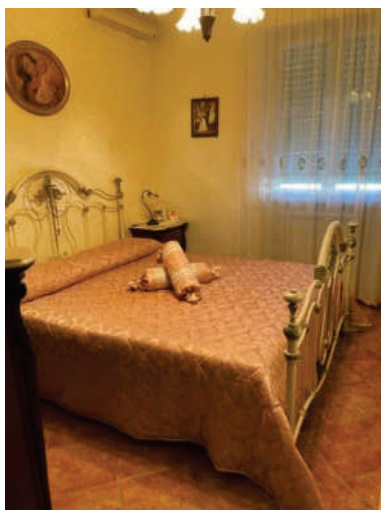


Foto 7 Camera matrimoniale



Foto 8 Cameretta

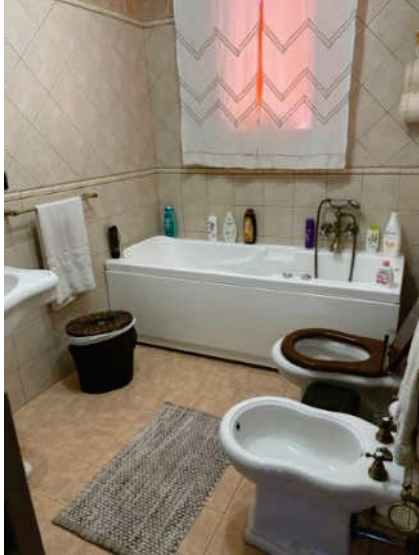


Foto 9 w.c. Bagno

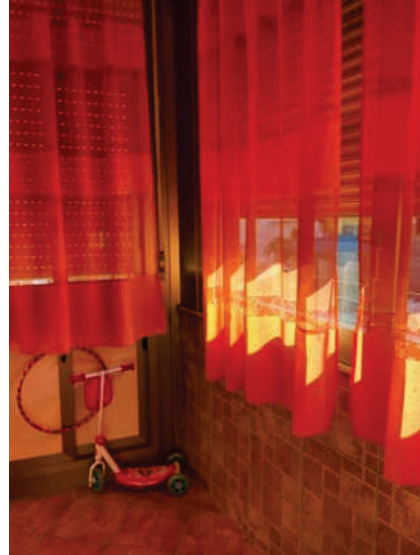


Foto 10 Balcone chiuso a veranda

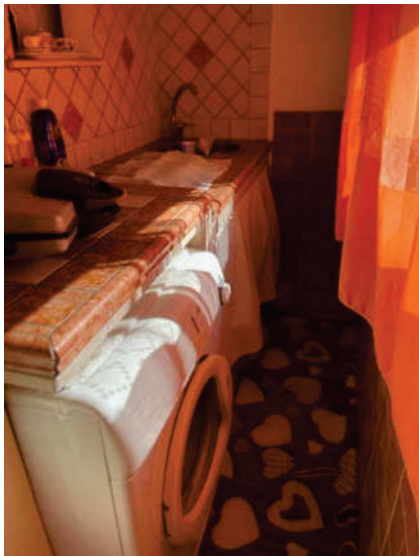


Foto 11 veranda con angolo cottura

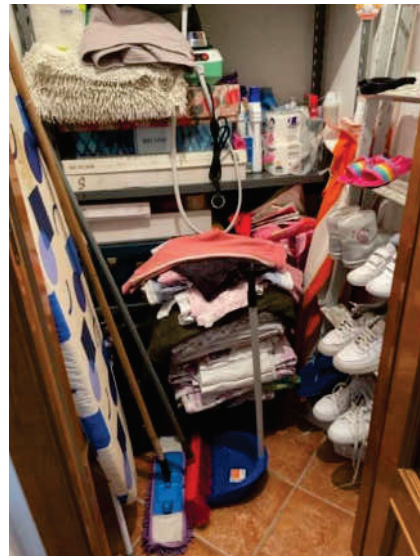
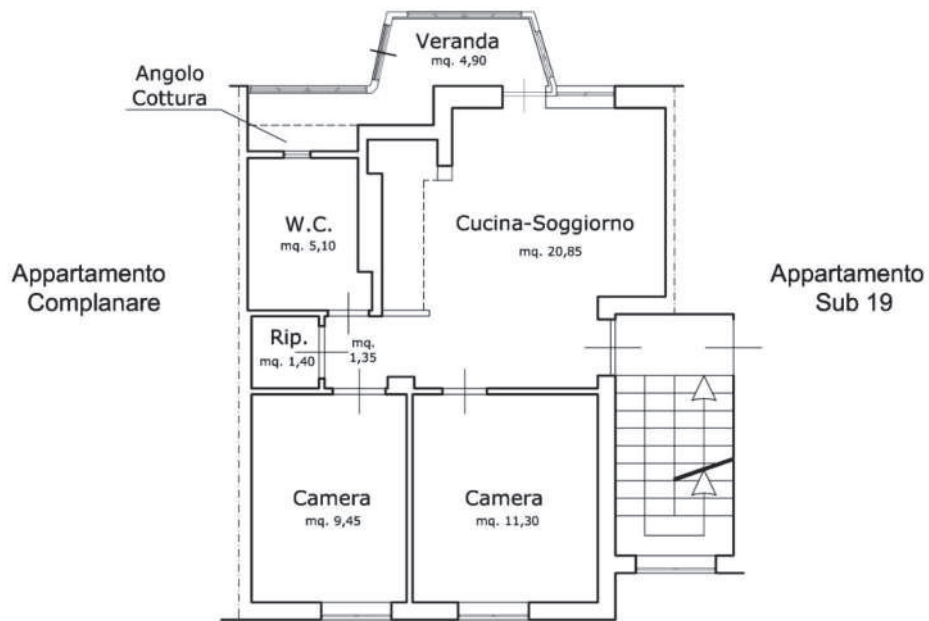


Foto 12 Ripostiglio

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Aria Libera su
particella 7949



Largo Nasso

2.3 - Caratteristiche costruttive unità abitativa

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE DEL CESPITE			
Componenti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Pareti	Muratura	Intonacate e tinteggiate con idropittura	Buone
Infissi esterni	Finestre a due ante	Alluminio preverniciato	Discrete
Infissi interni	Porte ad anta singola	In legno tamburato	Buone
Pavimenti		Misto Gres porcellanato	Buone
Rivestimenti	Pareti w.c. fino ad un'altezza di 2,20	Gres porcellanato	Buone
Balconi		assenti	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE IMPIANTI			
Componenti Impianti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia recapito rete comunale	Tubazioni non verificabile	Discrete
Impianto elettrico	Sottotraccia	Tubazione non verificabile	Discrete
Impianto di riscaldamento	Predisposto manca caldaia		
Impianto fognario	Presente	Rete comunale	Non verificabile

Complessivamente il grado di finitura dell'appartamento è buono

2.4 - Dati metrici

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
1 Cucina soggiorno	20,85		2,95		
2 Disimpegno	1,35		2,95		
3 ripostiglio	1,40		2,95		
4 camera	9,45		2,95		
5 camera	11,30		2,95		
6 w.c.	5,10		2,95		
7 balcone	4,90	4,90		0,33	1,62
Appartamento		61,00		1,00	61,00
				Totale	63,00 c.t.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 -Dati Catastali

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati classamento				Superficie Catastale	Rendita	Piano
				Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza			
	38	1689	11	2	A/4	4	5,5 vani	62 mq Totale escluso aree scoperte: 61 mq	139,19	Primo

In testa alla Ditta:

Imminasola Francesco nato a Palermo il 26/11/1973 per la quota di 1/1 (All. 5)

NOTA: l'attuale intestatario, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita corrispondono con le risultanze catastali.

3.2 - Cronistoria Dati Catastali

Catasto Fabbricati:

- All'impianto meccanografico l'unità immobiliare era censita al foglio 38 particella 1689 subalterno 11 Categoria A/4 Cl. 4 Cons. 5 vani;
- In data 15/12/1993 veniva registrata la variazione in ampliamento presentata in data 07/04/1987 prot. 2195 senza variazione dell'identificativo e dati di classamento;
- In data 09/12/1999 l'ufficio tecnico catastale attribuiva alla variazione presentata il 07/04/1987 prot. 2195 i dati classamento Categoria A/4 Cl 4 Consistenza 5,5 vani;
- In data 01/01/1992 veniva modificato il quadro tariffario per l'adeguamento della rendita catastale;
- In data 09/11/2015 l'ufficio tecnico catastale ha inserito i dati di superficie. (All. 5)

Catasto Terreni:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare insiste sulla particella censita presso il catasto terreni del Comune di Palermo foglio 38 particella 1689 con qualità Ente Urbano di mq. 449 derivante dall'originaria particella 1218 qualità incolto sterile di mq 46472 a seguito della presentazione di tipo frazionamento e mappale prot. PA0248244 in atti dal 28/09/2005; (All. 5)

3.3 - Verifica conformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 06/10/2022 dal confronto tra la planimetria catastale (all.6) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità.

Di seguito l'elenco delle modifiche apportate:

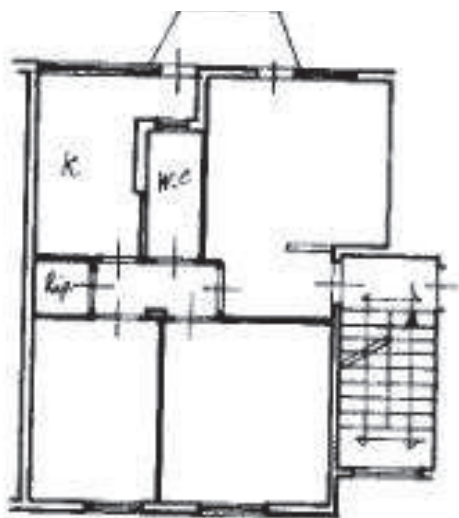
1. Demolizione del tramezzo che separava il vano soggiorno dal w.c e creazione di una cucina soggiorno;
2. Demolizione e ricostruzione di un tramezzo con la conseguente riduzione del disimpegno e l'ampliamento del vano destinato alla cucina soggiorno;
3. Realizzazione del w.c. in luogo della cucina;
4. Chiusura del balcone a veranda e realizzazione di un angolo cottura con modifica della sagoma originaria prospiciente sul cortile interno;

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie sottostanti (all. 4 e all.6).

Si sottolinea che per le variazioni apportate da ricerche effettuate risulta che sono state realizzate senza presentazione di alcuna pratica edilizia.

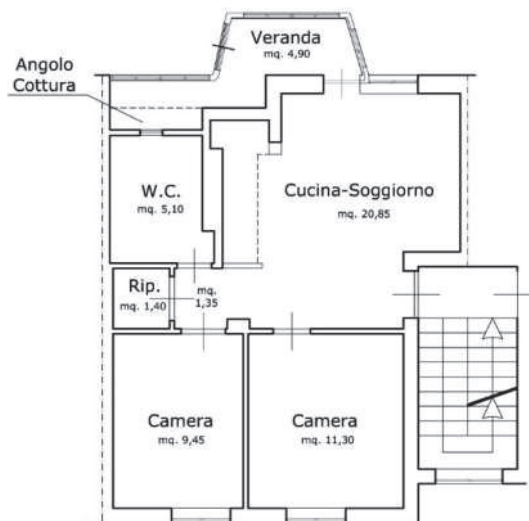
PLANIMETRIA CATASTALE

LARGO NASSO



STATO DEI LUOGHI

LARGO NASSO



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

SCHEMA SINTETICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/2021

(LOTTO UNICO)

DIRITTO:	Intera proprietà
BENE:	Appartamento posto al piano primo scala "G" interno 3 composto da cucina soggiorno, un w.c. un ripostiglio, due camere ed un balcone chiuso a veranda
UBICAZIONE:	Comune di Palermo Via Largo Nasso, 3
CONFINI:	A Nord con vano scala ed appartamento subalterno 19, a Sud con appartamento complanare con accesso dal civico 2 di Largo Nasso, ad Est con Largo Nasso ed ad Ovest con la part.lla 7949
DATI CATASTALI:	Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Foglio 38 - Particella 1689 - Subalterno 11 - Piano Primo - Cat. A/4 -Z.c. 4 - Classe 4 - Cons. 5,5 vani Sup. catastale 62 mq escluso aree scoperte: sup 61,00 mq - Rendita Catastale € 139,19
SITUAZIONE CATASTALE:	Non regolare necessita l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione del docfa
SITUAZIONE URBANISTICA:	Non regolare ma sanabile in parte (v. parag. 6.2)
SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL):	MQ 63,00
VALORE DI MERCATO:	€ 62.500,00
VALORE DI VENDITA FORZATA:	€ 54.000,00

**QUESITO N. 5:
PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE
AL BENE PIGNORATO**

Relativamente alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si ha:

Data trascrizione pignoramento: **07/05/2021 nn.** 21253/16461

Ventennio in esame : **dal 07/05/2021 al 07/05/2001**

Dall'esame degli atti risultano i seguenti passaggi di proprietà:

5.1 Attuale Proprietario

- [REDACTED] per la quota di 1/1 pervenutogli per acquisto fattone con atto del 30/03/2005, Notaio Sergio Tripodo di Palermo , rep 5989 trascritto il 13/04/2005 ai nn. 19072/11370; (All.8);

5.2 Precedenti proprietari

- [REDACTED] entrambi per la quota di ½ ciascuno pervenuto l'immobile per acquisto fattone con atto del 22/07/1987, Notaio Vito Spedale di Palermo, rep. 47952 trascritto il 11/08/1987 ai nn. 30940/23355 da potere di [REDACTED]

**QUESITO N. 6:
VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

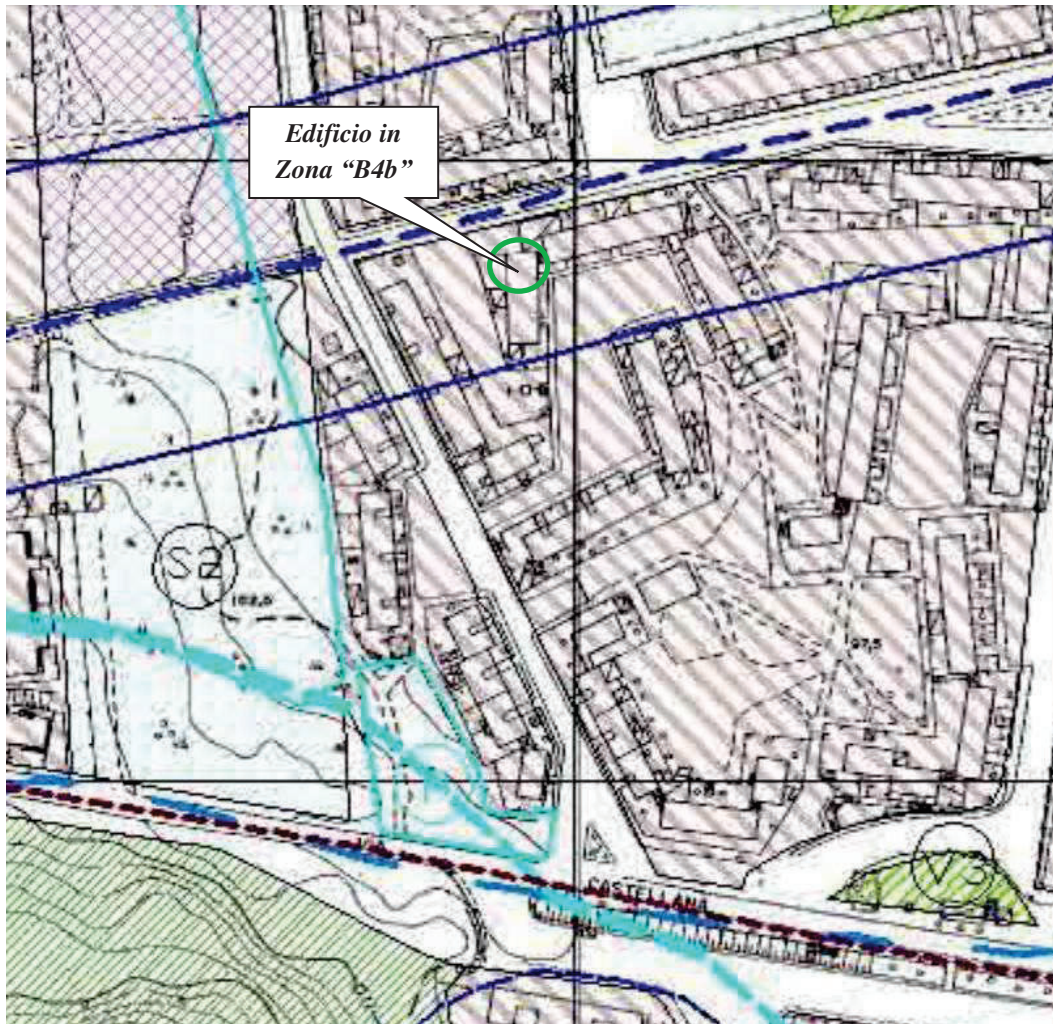
6.1 – Strumenti Urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica (All.11) risulta che la particella n. 1689 del foglio di mappa n. 38 ricade in:

- Zona territoriale omogenea B4b (artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.);
- Per la maggior parte all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. T. di A.).(1).
- all'interno di Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti (art. 3 delle N. T. di A.);
- all'interni della carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione di cui: parte con "livello di pericolosità bassa – P1" ed in parte con "livello di pericolosità moderata – P2", secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto-Area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana;

- all'interno della carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione di cui: parte con "livello di rischio elevato – R3" ed in parte con "livello di rischio medio – R2", secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto-Area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con DSG n. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione siciliana.
N.B. (1) Vista la nota n. 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

Si riporta l'estratto del P.R.G.



6.2 - Regolarità del bene pignorato

In merito alla regolarità urbanistica edilizia la sottoscritta C.T.U. ha rilevato quanto segue:

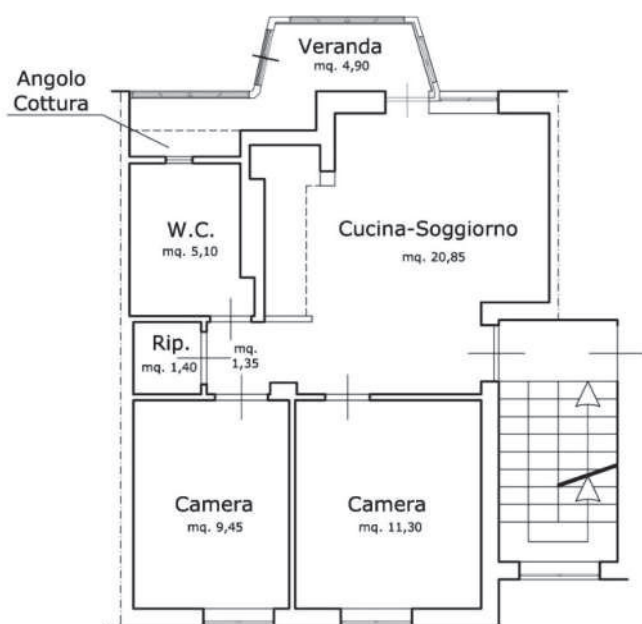
- In data 15/09/2022 a mezzo pec ha richiesto all'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Palermo copia degli atti progettuali e dei titoli autorizzativi inerenti l'immobile oggetto di stima,;
- con nota del 17/10/2022 prot. n. 0012179 l'I.A.C.P. a mezzo pec comunicava *che non sono stati reperiti i grafici di progetto né la planimetria catastale e che..... l'immobile è stato*

realizzato in forza della licenza/concessione n. 1697 del 18/12/1964 con esclusione di qualsiasi opera eventualmente realizzata successivamente alla stipula del contratto, è munito di certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987.(All. 9)

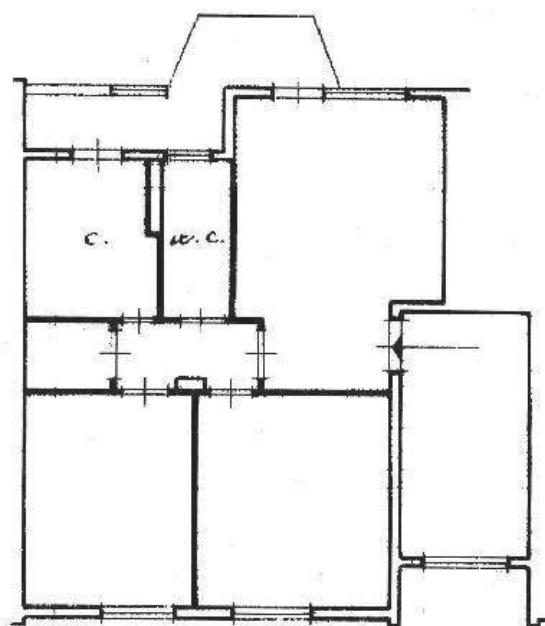
- In data 23/09/2022 prot. n. 959735 la scrivente, dopo aver reperito l'atto di compravendita dell'immobile dove è riportato che lo stesso ha subito delle modifiche interne per il quale è stata inviata comunicazione al Signor Sindaco di Palermo in data 03/06/1987 con raccomandata n. 9472, ha fatto richiesta agli uffici dell'edilizia privata per il reperimento di detta comunicazione; con nota mezzo pec veniva comunicata che non è stato rinvenuto alcun fascicolo (All. 10).
- In data 10/11/2022 la scrivente ritenendo l'unico documento utile alla verifica della conformità edilizio - urbanistica la planimetria catastale precedente all'attuale si è recata presso l'Agenzia del Territorio riuscendo a reperire la planimetria catastale risalente al 07/10/1964 prot.n. 0558468 compilata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (All.7).

Conseguentemente al fine di appurare la sussistenza o meno di difformità, l'unica verifica effettuabile è il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 07/10/1964.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

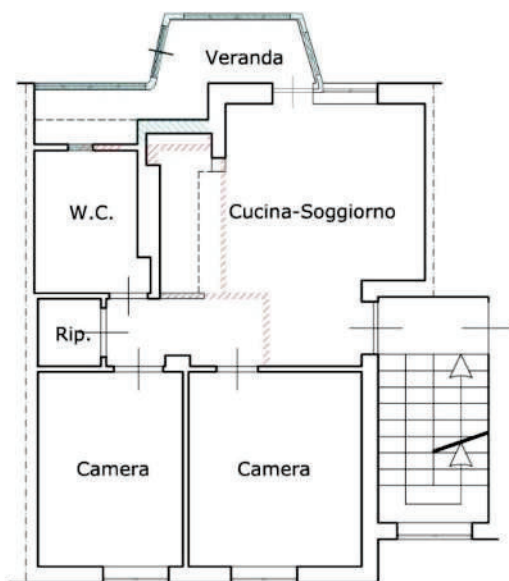


PLANIMETRIA CATASTALE 1964



Come già riportato precedentemente al par. 3.3 sono state riscontrate diverse difformità: una diversa distribuzione interna, spostamento del w.c. rispetto all'originaria collocazione, spostamento della cucina tramite la demolizione e ricostruzione di tramezzi creando una cucina soggiorno, chiusura del balcone a veranda dove è stato realizzato un angolo cottura. Si riporta di seguito la planimetria con indicate le modifiche apportate.

PLANIMETRIA INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI



Demolizioni



Costruzioni

Da quanto precisato si da atto che:

- Le difformità per la diversa distribuzione interna possono essere regolarizzate con la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) tardiva che comporta una sanzione pecuniaria di € 1000,00 ai sensi del 5° comma dell'art. 3 della L.R. 16/2016.

- Per la chiusura del balcone a veranda può essere regolarizzata con la presentazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 che comporta il pagamento dell'oblazione di € 25,00 al mq oltre diritti di istruttoria.
- In relazione invece alla realizzazione dell'angolo cottura posto nel balcone chiuso a veranda ed alle modifiche di prospetto, si riferisce che tali opere non rientrano tra le opere sanabili, pertanto si dovrà ripristinare la situazione originaria come da planimetria del 1964.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA

I costi per sanare le difformità riscontrate che saranno detratti al valore stimato possono quantificarsi in:

- Spese per presentazione della CILA comprensiva delle spese tecniche	si stima sommariamente un importo non inferiore a (compreso iva e cassa e spese);	€ 1.800,00
- Spese per la presentazione dell'art.20 per la chiusura della veranda;		€ 800,00
- Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (compreso iva e cassa e spese);		€ 500,00
- Spese per il ripristino della situazione originaria.		€ 2.500,00
Totale detrazione		€ 5.600,00

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

L'unità immobiliare risulta occupata dal signor Imminasola Francesco e dalla sua famiglia.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle informazioni assunte presso la cancelleria non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa; non risultano altresì trascrizioni di domande giudiziali civili sull'immobile pignorato.

8.1 - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Negativo*

8.1.2 Atti di asservimento e cessioni di cubature: *Negativo*

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge: *Negativo*

8.1.4 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: *Negativo*

8.1.5 Servitù *Negativo*

8.1.6 Convenzioni edilizie *Negativo*

8.1.7. L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato non è organizzato in condominio né esiste un formale regolamento per la gestione delle parti comuni; pertanto, in atto, non vi sono oneri condominiale gravanti sull'immobile.

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

Dall'esame della certificazione ipotecaria, agli atti della procedura risulta:

Dott.ssa Antonella Bertuglia
GEOMETRA
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo
Tel 0917726087 - 3208421449
Email: stbertuglia@libero.it
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

8.2.1. **ISCRIZIONE** del 13/04/2005 ai nn. 19073/5797 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 30/03/2005, Notaio Sergio Tripodo di Palermo, rep. 59830.

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano Codice Fiscale 132630300150 [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 85.000,00 – ipoteca € 170.000,00 durata anni 30;

8.2.2 **TRASCRIZIONE** del 09/10/2018 ai nn. 37700/28476 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. della Corte D'Appello di Palermo in data 07/09/2018 rep. 5406

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano Codice Fiscale 132630300150 [REDACTED]
[REDACTED]

8.2.3 **TRASCRIZIONE** del 17/07/2020 ai nn. 28722/19408 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. della Corte D'Appello di Palermo in data 25/06/2020 rep. 2211

A favore di PRISMA SPV S.R.L. sede in Roma Codice Fiscale 05028250263 contro [REDACTED]
[REDACTED]

8.2.3 **TRASCRIZIONE** del 07/05/2021 ai nn. 21253/16461 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. della Corte D'Appello di Palermo in data 13/04/2021

A favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma Codice Fiscale 05028250263 [REDACTED]
[REDACTED]

8.2.4 Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia

Per la regolarizzazione urbanistica si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6.2, per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 5.100,00, costi che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8.2.5 Oneri di regolarizzazione catastale

Per la difformità catastale si rimanda a quanto descritto nei paragrafi 3.3 – 6.2, per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 500,00 comprensivi di spese tecniche che sono state detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta

8.2.6 Oneri per la redazione del certificato (A.P.E.)

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) i costi possono quantificarsi in € 250,00 compreso iva e cassa di previdenza che saranno detratti al valore di stima.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10:
VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non grava censo, livello ed uso civico.

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

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

**QUESITO N. 12:
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE**

Per la descrizione dell'immobile si rimanda a quanto riportato nei paragrafi precedenti si procede alla valutazione riferita al periodo attuale:

Dati metrici:

Superficie Commerciale mq 63,00

12.1 Criterio di Stima:

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima “**Market Comparison Approach (MCA)**” che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**” (**Comparabile A, Comparabile B, Comparabile C**). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima “**Market Comparison Approach (MCA)**” sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA – **Market Comparison Approach**).

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Di seguito si specificano i termini che verranno utilizzati:

- **prezzo marginale** si indica il “ prezzo che varia al variare della caratteristica e si calcola a seconda del caso con formule matematiche appropriate”
- **superficie esterna lorda (SEL)** viene indicata l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento;
- **rapporto mercantile** indica il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale;
- **segmento di mercato** si indica una precisa e distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, ed è definito sulla base dei seguenti parametri:
localizzazione; - economico; - caratteristiche del sito - destinazione; - tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione; - caratteri della domanda e dell’offerta; - forma di mercato; - filtering; - fase del mercato immobiliare.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato tre comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia di cui due è noto il prezzo, per l’altro comparabile è stato preso in considerazione un immobile offerto in vendita (askingprice) il cui prezzo è stato opportunamente decurtato di una quota percentuale che tiene conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, percentuale che si considera attorno al 6% 10% circa. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 12)



Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Augusta	Largo Iccara	Largo Cefalù	Largo Nasso	Via
Distanza dal soggetto di stima	100			-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	85.000,00	112.000,00	137.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	7	8		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato			11,00%	-----	%
Prezzo adottato	85.000,00	112.000,00	121.930,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	86,00	115,00	116,00	63,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	1	n.
Servizi igienici	2	2	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	3	4	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	3	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-1	1	0	n.

Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi	0,33	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	5
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	8.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	86,00	Prezzo marginale	€ 988,37	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	115,00	Prezzo marginale	€ 973,91	Prezzo marginale assunto : € 973,91
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 1.051,12	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	63,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	70,83	93,33	101,61
Superficie principale/ragguagliata (*)	973,91	973,91	973,91
Superficie balconi	321,39	321,39	321,39
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	4.666,67	4.666,67	4.666,67
Livello di piano	850,00	1.120,00	1.219,30
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Zona	850,00	1.120,00	1.219,30
Qualità	850,00	1.120,00	1.219,30

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	85.000,00	112.000,00	121.930,00
Data	-495,83	-746,67	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-22.400,00	-50.643,48	-51.617,39
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	-4.666,67	-4.666,67	-4.666,67
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	8.000,00	8.000,00	0,00
Zona	-2.550,00	-3.360,00	-2.438,60
Qualità	850,00	1.120,00	-1.219,30
Prezzo corretto (€.)	63.737,50	61.703,19	61.988,04

Prezzo corretto medio (€.)	62.476,00
----------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,30%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (l.)	63.137,00
-------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	62.500,00
----------------------------	------------------

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO ALLA DATA DI DICEMBRE 2022

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, della potenzialità commerciale dell'immobile, conteggiando le superfici lorde desunte dalle planimetrie catastali, si ritiene ragionevole stimare il bene in ragione di :

€ 62.500,00 (per 63,00 mq commerciali)

pari ad un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di, circa:

€ 992,00 mq

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che il termine "vendita forzata" secondo gli standard internazionali IVS ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue " *la vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato* "
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata si applicano le seguenti riduzioni:

2.3 - Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore di stima vanno decurtati i costi necessari per la regolarizzazione, i costi professionali relativi sia all'aggiornamento catastale che alla regolarizzazione dell'immobile, gli oneri dovuti di seguito così distinte:

Prezzo a base d'asta

Descrizione	Valore
Valore Atteso Subjet	€ 62.500,00
Costi per presentazione CILA , art. 20 (veranda) oltre spese tecniche in c.t.	€ 2.600,00
Docfa e spese tecniche	€ 500,00
Redazione Ape	€ 250,00
Costi per demolizione opere non sanabili	€ 2.500,00
Valore di mercato in c.t	€ 56.650,00
Riduzione valore a base d'asta 5% - Valore A Base D'asta	€ 53.817,50
VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 54.000,00

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

13.1 La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare il valore, si ritiene che il più probabile valore da porre a base d'asta per l'immobile oggetto di stima, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato immobiliare, tenuto conto delle rifiniture, dell'ubicazione, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

€ 54.000,00 (diconsi cinquantaquattromila/00)

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

La presente relazione composta da n. 26 pagine e 13 allegati viene depositata in via telematica unitamente alle attestazioni di avvenuto invio alle parti.

Palermo 14/12/2022

Il perito estimatore

Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto (sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria stato dei luoghi
5. Visure catastali, estratto di mappa
6. Planimetria catastale attuale
7. Planimetria catastale del 7.10.1964
8. Atto di compravendita
9. Certificato di abitabilità
10. Istanza e corrispondenza con gli enti per reperimento titoli autorizzativi
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Schede Comparabili ed annuncio immobiliare
13. Avvisi alle parti