

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 177/2022**

**PROMOSSA DA**

**JULIET S.P.A**

(rappresentato dall'Avv. Margherita Domenegotti)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 177/2022**

**LOTTO n. 1**

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di  
Palermo, via Villagrazia n. 301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla 655  
sub. 7*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Grazia Giuffrida

**Esperto Estimatore:** Ing. Salvatore Agrusa



## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	4
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	22
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	24
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	25
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	26
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	32
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	32
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	32
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	33
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. ....	33
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	39
CONCLUSIONI .....	40



**ALLEGATI:**

A.01 Atto di Compravendita del 02.06.1989 Rep. n. 35756

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione Attestato di Prestazione Energetica;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 CME - Computo metrico estimativo ;

A.09 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.10 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.11 Quotazioni borsino immobiliare;

A.12 Schema di valutazione.



**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 177/2022** promossa da **JULIET S.p.A.**, con sede in Siena SS 73 Levante 14, C.F./P.IVA 01461980524 [Società che agisce ai fini del presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM), C.F. 14535321005 e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, con sede in San Donato Milanese (MI), C.F. 06374460969] rappresentata e difesa dall'Avv. Margherita Domenegotti, nei confronti di:

[REDACTED]

A seguito di contratto di mutuo stipulato in data 06.10.2008 rep. 69084/26228 rogato dal Notaio Francesco Pizzuto, per un importo di €115.000,00, quest'ultimo garantito da ipoteca iscritta il 07.10.2008 ai nn. 58686/12205 presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo, la parte non adempiendo alle proprie obbligazioni con atto di precetto si intimava il pagamento della somma di € 113.317,14 oltre interessi e spese successive sotto pena in difetto di esecuzione forzata.

Alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **12/15.02.2022**, rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **28.04.2022 l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:

- *Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di*



Palermo, via Villagrazia n. 301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla

655 sub. 7

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 07.06.2022 ai nn. **27853/21988**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - non risultano depositati altri ricorsi per intervento.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida** con dispositivo del 02.01.2023 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 09.01.2023, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’atto di compravendita rogato in data 02.06.1989 dal Notaio Francesco Pizzuto di Palermo avente Rep. n. 35756 registrato a Palermo il 03.06.1989 ai nn. 22020/16509. (Cfr. Allegato n.1)

**Diritti reali dell’esecutato:**

[REDACTED]



In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

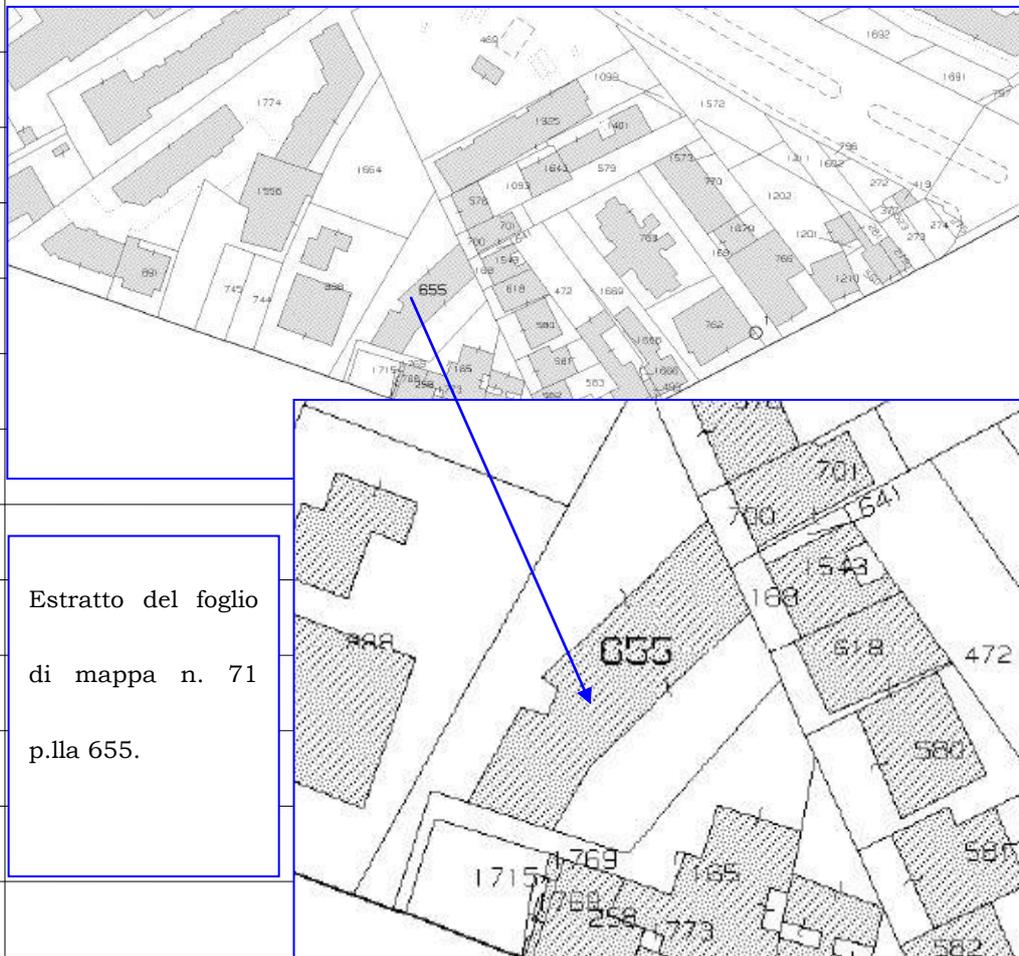
- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Villagrazia n. 301, Piano Terra, scala B, interno DX;
- Foglio: 71
- Particella: 655
- Sub. 7

Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l’atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 29.05.23 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. A. Alerio e della parte esecutata, emergeva che l’unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni e l’ampliamento con verande in strutture “precarie” sul balcone di retrospetto, si rimanda al paragrafo della conformità catastale e urbanistica per le considerazioni del caso. Inoltre in fase di sopralluogo si è appurato che nella zona di retrospetto dell’immobile è ubicata un’area destinata a “verde”, quest’ultima non risulta in testa alla parte esecutata, trattasi di porzione di terreno censito alla p.lla 655 – proprietà aliena anche se tale porzione di fondo è intercluso. Dal confronto tra le riprese satellitari e la



mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'area dei luoghi (Cfr. Allegato n.2).



<https://www.formaps.it/>



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con ingresso e corpo scala B condominiale ;
- Est con area condominiale;
- Ovest con Fg. 71 particella 1769;
- Sud con Fg. 71 particella 655 altra U.I.U..

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**Lotto n. 1:**

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo, via Villagrazia n. 301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla 655 sub. 7

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella zona SUD, periferia della città metropolitana, precisamente nella via Villagrazia al civico 301, III Circoscrizione amministrativa - Villagrazia - Falsomiele tredicesimo quartiere di Palermo. (Cfr. Allegato n.3). Palermo quinto comune in Italia per popolazione, conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km<sup>2</sup>, ( la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla



città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri. La terza Circostrizione è l'area a Sud della città, comprende il Quartiere Villagrazia, Falsomiele, Oreto Stazione ( parte ) con circa abitanti 77.000 su un estensione di circa 2.035 ettari. Il quartiere di Villagrazia - Falsomiele si trova tra i comuni di Monreale, Altofonte e Belmonte Mezzagno, la sua area è racchiusa tra i monti Orecchiuta, Sferrovecchio e Cracchiolo. La borgata di Villagrazia è il nucleo abitativo più antico del quartiere, le cui origini risalgono al periodo di dominazione araba della Sicilia. La storia della zona nasce da un convento quattrocentesco. In seguito, attorno a questo convento, sorse un villaggio agricolo detto della Grazia che si ampliò col passare del tempo. La borgata deve la sua origine a Villa Fernandez Crima, posta in via Crimi, fondata dal marchese Giuseppe Fernandez alla fine del seicento e poco dopo passata ai Crima, attorno a cui si può individuare il primitivo insediamento. Questa piccola villetta presenta, sul gradevole arco che dà accesso al giardino, una scultura del Genio di Palermo, menzionata dalle note del Villabianca. Nel 1866 il convento venne chiuso, e in seguito una parte di esso venne consegnato al municipio. La zona del vecchio convento prese il nome di Grazia Vecchia. Il nome cambiò poi in Grazia Nuova e nell'attuale Villagrazia.

L'unità immobiliare, posta all'interno di un piccolo residence, con accesso carrabile e/o pedonale dalla pubblica via, fa parte integrante di un fabbricato composto 4 elevazioni fuori terra ed una entro terra, con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

Varcata la soglia d'ingresso condominiale, e dopo aver attraversato la corsia



carrabile di accesso, giunti alla scala B, si trova l'androne di accesso all'unità immobiliare. Quest'ultima posta al piano rialzato, trova accesso sulla destra, nello specifico l'unità immobiliare risulta composta da 3 vani, cucina, servizio igienico e ripostiglio; l'altezza interna risulta pari a ml 2,90 – in fase di sopralluogo si è appurato che nella zona di retroprospetto è ubicata un'area destinata a “verde” in uso all'immobile oggetto della presente, della quale non si ha avuto evidenza né nella planimetria catastale né nelle tavole di progetto, ma di fatto annessa ed interclusa.

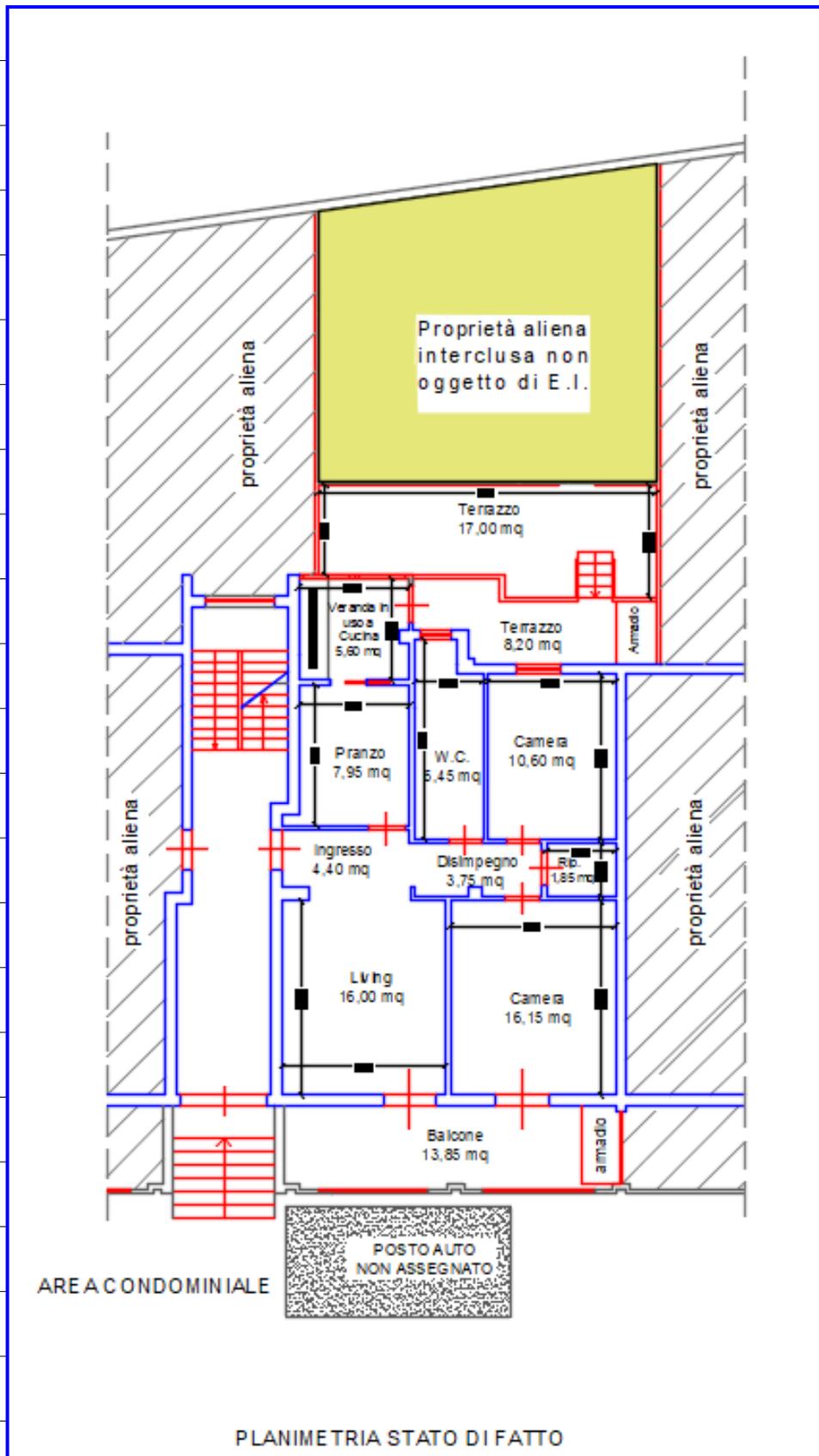
L'unità ha una superficie commerciale di circa mq 88,00, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di circa mq 77,00
- Circa mq 9,02 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a mq. 40,15
- Circa mq 1,70 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della veranda valutato con l'incidenza del 50% della superficie effettiva della veranda pari a mq. 3,40.

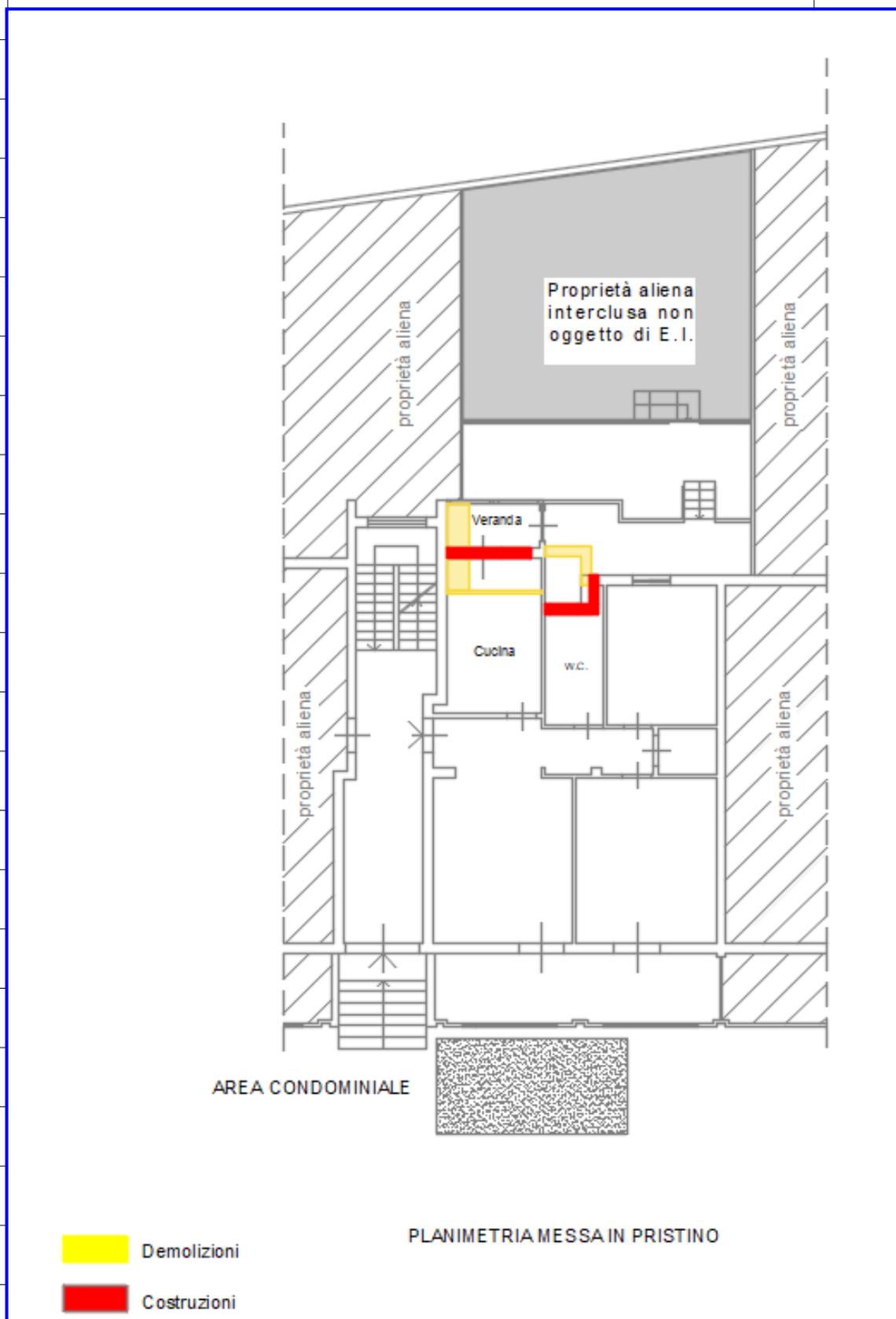
*Il calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione estimativa è stata considerata escludendo le porzioni di immobile che sono state realizzate in difformità dalla concessione edilizia, ed escludendo inoltre la superficie di area a verde; si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame.*

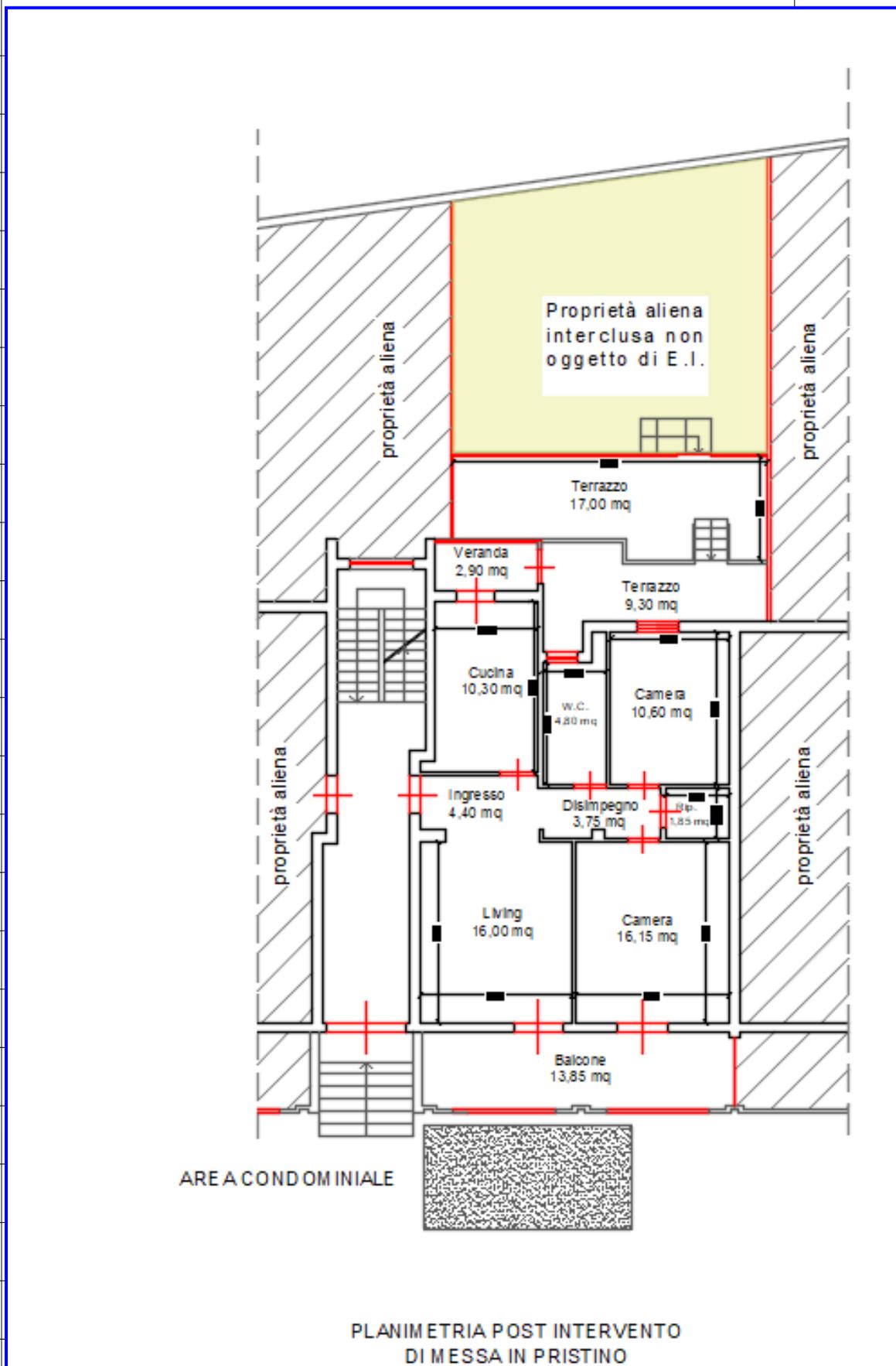


**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 04)



**Planimetria con opere di messa in pristino (Cfr. allegato n. 04)**





Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)

Data presentazione: 17/10/1975 - Data: 06/04/2023 - n. T86063 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L



MODULARIO  
F. - CO. 9. F. - 211

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

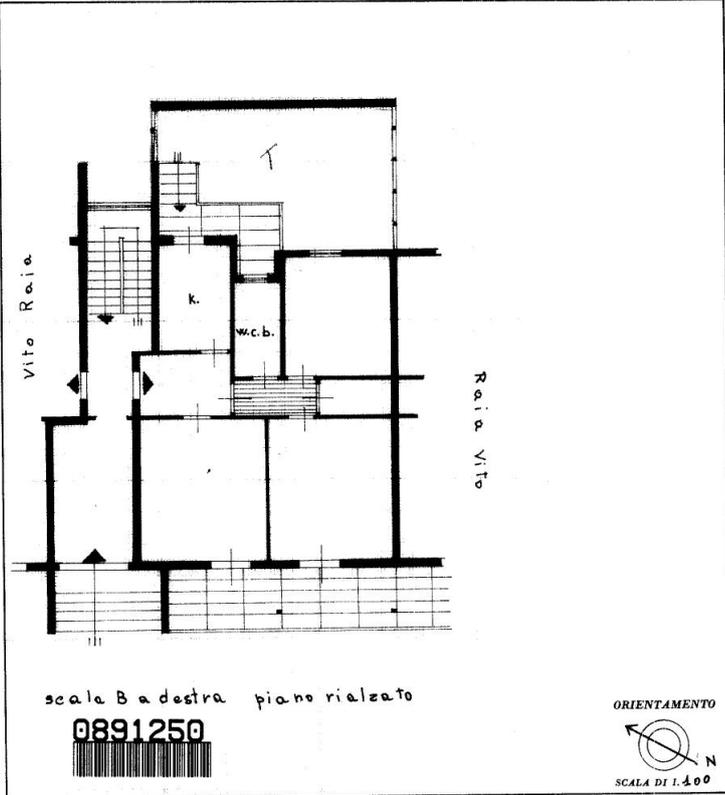
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 623)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_



Vito Raia

Raia Vito

scala B a destra piano rialzato

0891250

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 11131	PARITTA' OGGID MAPPALE 655 SUBALTERNI 7
------------------------	--

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/10/1975 - Data: 06/04/2023 - n. T86063 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2023 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 71 - Particella 655 - Subalterno 7 >  
(SCALA) B (INTERNO)DX n. 301, VIA VILLAGRAZIA n. 301 Piano T

Planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Foglio 71 Particella 655 Subalterno 7



**Report Fotografico - Esterni** (Cfr. allegato n. 05)





**Stralcio Report Fotografico – Interni piano terra (Cfr. allegato n. 05)**













Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale non è dotato di interruttore magnetotermico differenziale;
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;



• **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, non oggetto di procedura;

• **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

• **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:**  
L'impianto è presente, boiler elettrico per la produzione di ACS, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** posto auto condominiale scoperto non esclusivo;

**Principali dotazioni condominiali:** ////////////////

**Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

**sprovvista di attestato di prestazione energetica.** (cfr. allegato n. 6)

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo



Catasto Fabbricati:

**Foglio: 71 Particella: 655 sub. 7 - A/3: Abitazione di tipo economico.**

**Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987,
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,
- variazione di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/10/1975, prot. 11131.

**Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:**

[REDACTED]

per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Atto di Compravendita del 02.06.89 rogato dal Notaio F.sco Pizzuto di Palermo Rep. n. 35756, trascritto il 03.06.89 ai nn. 22020/16509. Durante le operazioni peritali, svolte in data 29.05.2023, dal raffronto della



planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi emergeva che l'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento sia in muratura, che con verande in strutture "precarie" sul balcone di retrospetto, per quanto riguarda le opere di messa in pristino della veranda si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso. Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, **il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 550,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.**

**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.**

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo, via Villagrazia n. 301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla 655 sub. 7 - confina a Nord con atrio condominiale scala B e corpo scala, Est con foglio 71 p.lla 655 sub sconosciuto, Ovest con area condominiale ad uso posteggio, Sud con area condominiale.*

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto è presente un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni, il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilasciato da parte del Comune di Palermo della **Concessione Edilizia n. 349 del 18/04/1973**, successivamente stato rilasciato il **Certificato di Agibilità prot. n. 6313 del 17.05.1975** il **profilo urbanistico non risulta conforme** in merito all'ampliamento con la



realizzazione di porzioni in muratura e di una veranda nel retrospetto e per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare.

**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.**

\*\*\*\*\*

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo, via Villagrazia n. 301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla 655 sub. 7.*

L'unità immobiliare è pervenuta ai signori

[redacted] parti eseguite, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita rogato il 02.06.1989 in notar Francesco Pizzuto di Palermo rep. n. 35756 Registrazione n. 5939, trascritto il 03.06.1989 ai nn. 22020/16509, da potere dei signori

[redacted], registrato il 07.06.1989 - Voltura n. 3412.1/1990 in atti dal 10.10.1991.

\*\*\*\*\*



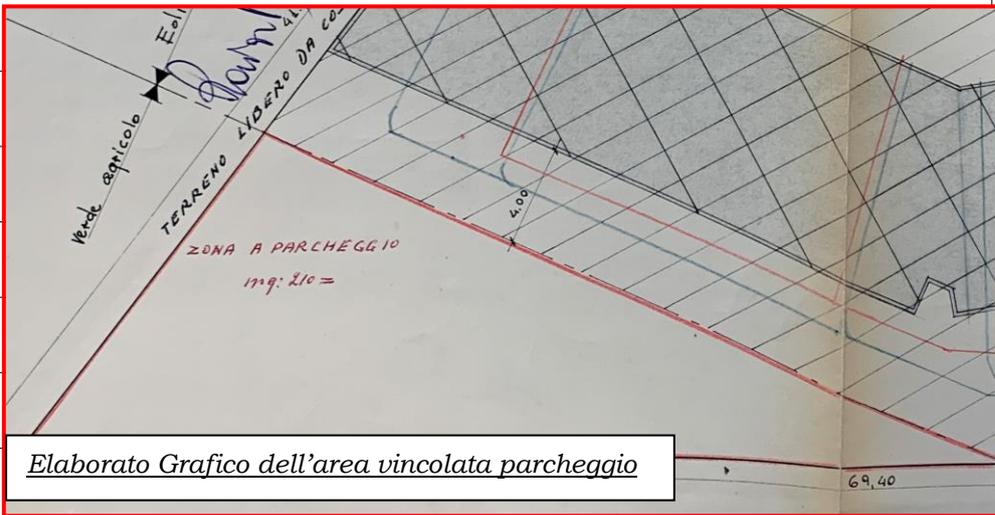
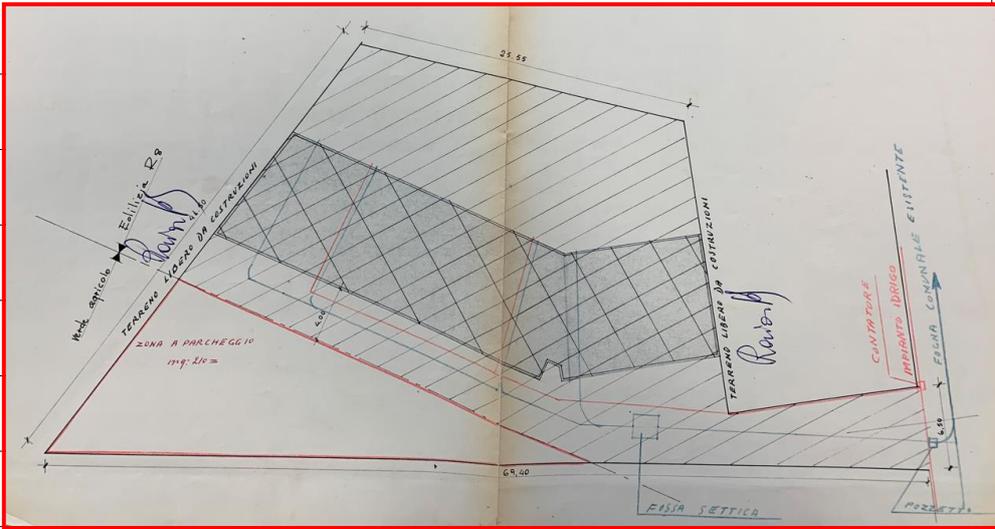
**QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo tramite il portale telematico Superedi assunta al num. Prot. AREG/0660641/2023 del 15/05/2023.

Successivamente, in data 08.06.2023 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso:

- Concessione Edilizia n. 349 del 18.04.1973 *rilasciata dal Comune di Palermo per l'edificazione di un edificio composto da piano cantinato, piano rialzato, due piani soprastanti e stenditoio;*
- Certificato delle strutture in c.a. rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo del 30.04.75;
- Rapporto tecnico per l'abitabilità del 12.05. 75;
- Certificato di Abitabilità ed Agibilità prot.n. 6313 del 17.05.75, nel quale si evince che è stato istituito il vincolo a parcheggio, *[Omissis...]*  
*Il parcheggio ai sensi dell'art.18 della legge 765 del 06.08.1967 è ubicato nello spazio in fondo e vincolato secondo l'art.40 della legge Regionale Siciliana n. 19 del 31.03.1972.[...Omissis]*





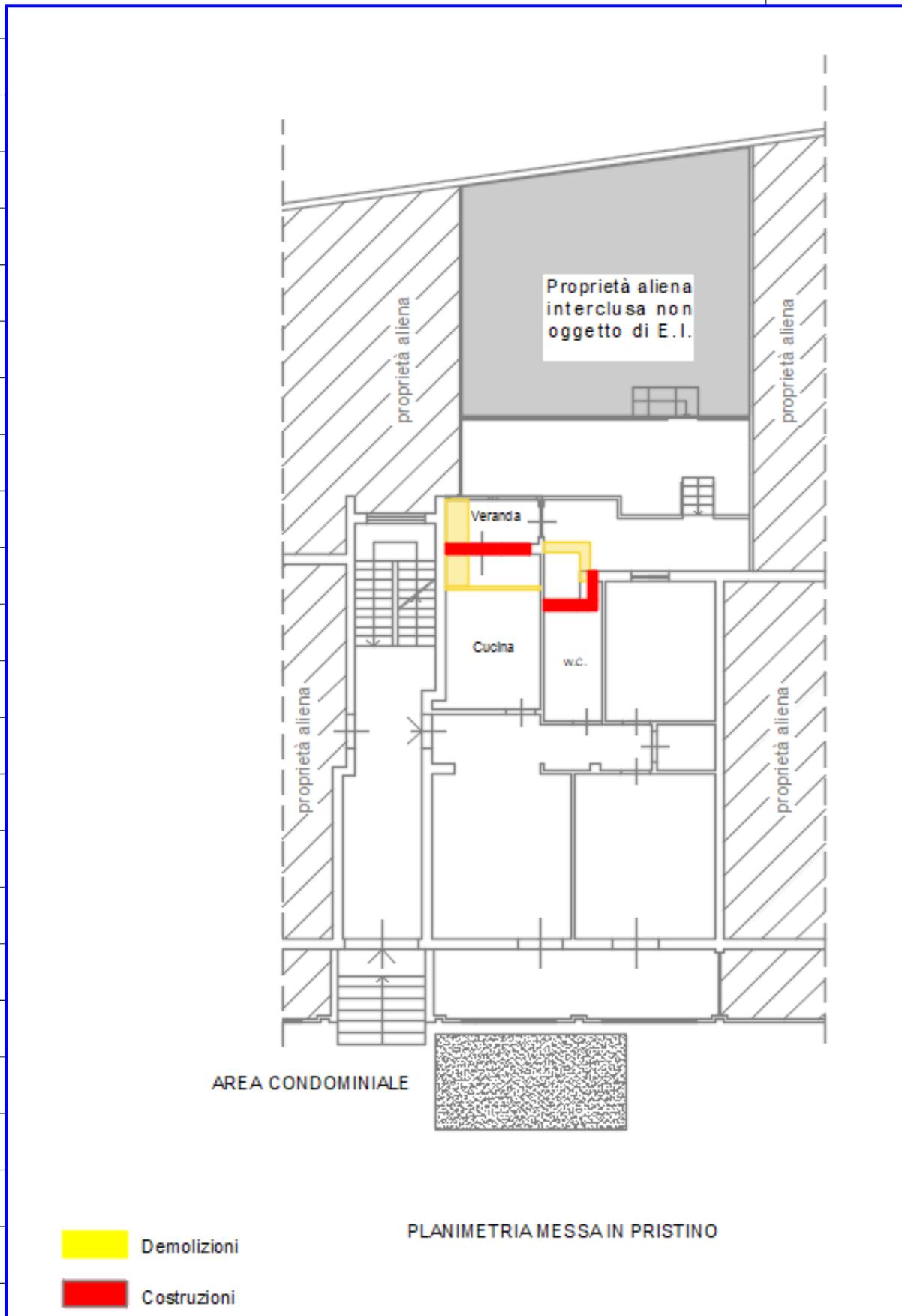
Elaborato Grafico dell'area vincolata parcheggio

Durante le operazioni peritali, svolte in data 29.05.2023, si è constatato che l'unità immobiliare ha subito in difformità al progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- un ampliamento nel balcone di retrospetto, consistente nella realizzazione di una veranda in struttura precaria in alluminio e vetro;
- Ampliamento di porzione del bagno.
- variazione e modifica del balcone di retrospetto, con demolizione delle scale e successiva modifica di posizionamento di quest'ultime;



**Planimetrie di raffronto urbanistico**



Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva**, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai **sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016** - sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione cji 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, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino parti strutturali."

Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali.

- **l'ampliamento con veranda in struttura "precaria"** in alluminio e vetro poste nel balcone di retrospetto, si dovrà procedere in due step, nello specifico:



✚ **Opere di messa in pristino** - demolizione della cucina in muratura realizzata all'interno della **veranda**, con la contestuale dismissione degli impianti tecnologici presenti;

✚ **Regolarizzazione della veranda** in struttura precaria alluminio e vetro realizzata sul retro prospetto mediante la presentazione della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.04/03, versando i diritti di istruttoria pari ad 150,00 € oltre il versamento a titolo di oblazione per un importo di € 25,00 €/mq di superficie, nel caso in esame pari a mq 2,90

Importo oblazione x Superficie realizzata =

$$2,90 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 72,50 \text{ €}$$

Oneri comunali da versare per un totale di 222,50 €

• **variazione e modifica del balcone di retrospetto**, mediante la presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

**SCIA Lettera F - art. 22, D.p.r. n. 380/01 recepito con la L.R.**

**n.16/2016** - nel caso di segnalazione a lavori terminati, si dovranno

versare i diritti di istruttoria per un importo di 250,00 €, il costo di co-

struzione delle opere realizzate in assenza di segnalazione, computabi-

le nella percentuale del 20% del computo metrico delle opere eseguite.

Le opere da computo metrico risultano computate per un importo pari

ad 8.065,89 €, per la percentuale del c.c. risulta pari a 1.613,18 €

• **messa in pristino della porzione di wc nel retrospetto**, con la rimodulazione dello stato di fatto come da concessione edilizia rilasciata dal comune di Palermo nel 1975 e contestualmente alla **demo-**



**lizione delle opere realizzate all'interno della veranda**, al fine di

quantificare i costi da sostenere per la rimodulazione e messa in pri-

stino dell'unità immobiliare si è reso indispensabile procedere alla

stesura di un computo metrico estimativo, ricavato analiticamente

redatto facendo riferimento a:

🚧 Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana

Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 16 Gennaio

2019 (G.U.R.S. 01.02.2019);

🚧 Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale

elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° sem. 2017

🚧 "Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri" Edito

dal-la GRAFILL e redatto dall'ufficio del centro storico del Comune

di Palermo. Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consi-

glio di Stato n. 7/90 del 10/01/1990" Volume edito dalla Casa

Editrice Flaccovio;

per le lavorazioni elencate nel computo metrico estimativo, si è stimato un

valore pari ad 8.000,00 €

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione

della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a

cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche

al Comune stimabile per € 5.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risul-

tano 16.235,00 € (**Valore B**).

\_\_\_\_\_



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

**Stato di possesso:** in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. A. Alerio in data 02.05.2023, l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in uso alla parte esecutata.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.



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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo di € 357,65 ;
- non risultano procedimenti giudiziari.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.



Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni di tipo economico**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 750,00/mq** ad un massimo di **€ 1.050,00/mq** (cfr. allegato n. 09).



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona Villagrazia-Aloi-Chiavelli-Falsomiele-Brasca, riporta un valore minimo di 784,00 €/mq - un valore massimo 1.168,00 €/mq - valore medio 976,00 €/mq - (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.160,00**

*Superficie commerciale lorda di mq = 88,00*

*Si ottiene : mq 88,00 x € 1.160,00 = 102.080,00 € (Valore C)*

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:<sup>1</sup>

- *Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41-60, stato buono: 0,70;*
- *coeff. di livello del piano per ab. plurifamiliari senza ascensore: 0,97;*
- *coeff. edifici provvisti di parcheggi di uso comune promiscuo: 1,10;*
- *coeff. edifici a elevato grado di sicurezza ( **recinzioni**, sistemi di allarme, custodia): 1,10.*

<sup>1</sup> Consulente immobiliare - Il sole24Ore



Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica catastale** pari ad un importo di 550,00 € (Valore A);
- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica urbanistica** dell'unità immobiliare pari ad un importo di 16.235,00 € (Valore B);
- Il costo necessario per la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica** pari ad un importo di 250,00 € (Valore D);
- Oltre le rate scadute di oneri condominiali di circa €360,00 (Valore E)

resta così determinato:

Valore C x 0,97 x 0,7 x 1,10 x 1,10 - (Valore A) - (Valore B) - (Valore D) - (Valore E)

102.080,00 € x 0,97 x 0,65 x 1,10 x 1,10 - 550,00 € - 16.235,00 € - 250,00 € - €360,00 =

66.472,91 €

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

Valore Unità - 5% = 66.472,91 € - 5% = 63.149,26 €

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 63.500,00 €**

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di



stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO									
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia	
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/102823654/">https://www.immobiliare.it/annunci/102823654/</a>	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	95,00	€ 155.000,00	€ 1.631,58	€ 1.305,26	
<a href="https://www.subito.it/appartamenti/4-locali-a-palermo-palermo-496071733.htm">https://www.subito.it/appartamenti/4-locali-a-palermo-palermo-496071733.htm</a>	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 200.000,00	€ 2.000,00	€ 1.600,00	
<a href="https://www.subito.it/appartamenti/pressi-via-villagrazia-trilocale-con-terrazzo-palerm">https://www.subito.it/appartamenti/pressi-via-villagrazia-trilocale-con-terrazzo-palerm</a>	Abitazioni	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 112.000,00	€ 1.120,00	€ 896,00	
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 2.000,00		VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.583,86	
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.583,86					€ 1.267,09	
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.631,58						
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO									
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2022.									
Fascia: Periferica									
Zona: Villagrazia-Aloi-Chiavelli-Falsomiele-Brasca									
Tipologia prevalente: Abitazioni civili					Destinazione: Residenziale				
		Valore Mercato (€/mq)			Superficie				
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX	Superficie (L/N)					
Abitazioni tipo economico	Normale	750,00€/mq	1050,00€/mq	L					
Borsino Immobiliare									
Abitazioni tipo economico	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2023			* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio		
	784,00 €/mq	976,00 €/mq	1.168,00 €/mq						

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in



sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad 1.583,86 € applicando uno sconto contrattazione del **20%** per cui 1.583,86 € - **20%**=**€ 1.267,09**, interpolando adesso i valori

<b>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>								
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario	
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Appartamento	R	77,00 mq.	1,00	77,00 mq.	1.267,09 €/mq.	€ 97.565,75	€ 1.267,09	
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Balconi - fino a mq 25,00	R	25,00 mq.	0,30	7,50 mq.	1.267,09 €/mq.	€ 9.503,16	€ 380,13	
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Balconi - oltre mq 25,00	R	15,15 mq.	0,10	1,52 mq.	1.267,09 €/mq.	€ 1.919,64	€ 126,71	
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Veranda	R	3,40 mq.	0,50	1,70 mq.	1.267,09 €/mq.	€ 2.154,05	€ 633,54	
		<b>102,00 mq.</b>		<b>87,72 mq.</b>		<b>€ 107.068,91</b>		
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI comparabili</b>						<b>€ 107.500,00</b>		
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO	
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-3,00%	-€ 3.225,00	
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-3,00%	-€ 3.225,00	
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-3,00%	-€ 3.225,00	
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00	
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					-4,00%	-€ 4.300,00	
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00	
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00	
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00	
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00	
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regularizzazione catastale/Urbanistica					-4,50%	-€ 4.837,50	
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>-17,50%</b>	<b>-€ 18.812,50</b>	
<b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b> (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					<b>1.014,65 €/mq.</b>	<b>€ 89.000,00</b>		

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 17,50 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 89.000,00 € (Metodo 2).

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 89.000,00 \text{ €} - 5\% = 80.100,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

$$\text{(Metodo 1+ Metodo 2) / 2 =}$$

$$\text{( 63.500,00 € + 80.100,00 € ) / 2 = 71.800,00 €}$$

***Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 72.000,00***

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<b>STIMATO</b>
<i>Unità immobiliare a destinazione residenziale</i>		
<i>sita nel Comune di Palermo, via Villagrazia n.</i>	<i>Mq 88,00</i>	<i>€ 72.000,00</i>
<i>301, piano rialzato, censita al fg.71 p.lla 655</i>		
<i>sub. 7</i>		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 04 Luglio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

