

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.474/2019

BNL S.P.A. IN QUALITA' DI MANDATARIA DI VELA OBG S.r.L.

CONTRO

******* *******

RELAZIONE DI STIMA

APPARTAMENTO IN PALERMO - VIA PIETRO D'ALVISE 3 - PIANO V

C. F. COMUNE di PALERMO FG.15 P.LLA 799 SUB.11 CAT.A/4

ARCH.CLAUDIA FAILLA - VIA PRINCIPE DI PATERNO' N.88 - 90144 PALERMO

email: claudia.failla70@gmail.com - pec: claudia.failla70@archiworldpec.it

Tel. 380 5305073



INDICE

1	PREMESSA	1
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO	4
	3.1 Identificazione catastale	5
	3.2 Storia del dominio	8
	3.3 Stato di possesso	9
4	UBICAZIONE E DESCRIZIONE	9
5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	18
	5.1 Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare	21
6	REGOLARITA' CATASTALE	24
7	VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	24
8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	24
	8.1 Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura	24
	8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	25
	8.2.1 Vincoli di natura giuridica	25
	8.2.2 Pesi od oneri di altro tipo	25
	8.2.3 Vincoli di natura territoriale	26
	8.2.4 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie	27
	8.2.5 Informazioni relative alla gestione del condominio e alla ripartizione spese	27
9	PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE	28
	9.1 Campione di dati immobiliari	29
	9.2 Caratteristiche immobiliari e superficie commerciale	35
	9.3 Determinazione dei prezzi corretti dei comparabili	37
	9.4 Valore di mercato	38
10	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI STIMA	39
11	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	39



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza Tecnica di Ufficio nell'esecuzione immobiliare N.R.G. 474/2019
promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A in qualità di mandataria di
VELA OBG S.r.L. contro ***** *****.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 23.06.2020 emesso dal Giudice dott.ssa Valentina Imperiale. Con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 01.07.2020 prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare è stata promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (C.F., Num. Iscr. Registro delle Imprese di Roma e P.I. 09339391006) in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 04.03.2008 rep. 49421 racc. 13407 a rogito del Notaio Santo Di Gati, stipulato con ***** **** (Palermo, **_**_**** - **_**_****).

Successivamente, con atto di cessione del 23.09.2013 pubblicato sulla G.U. della Repubblica Italiana Parte II n.113 del 26 settembre 2013, il diritto di credito di cui al titolo suddetto è stato ceduto alla VELA OBG S.r.L.

A fronte del mancato pagamento delle obbligazioni a carico della parte mutuataria, con atto di precetto notificato il 11.06.2019, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in qualità di mandataria della VELA OBG S.r.L. ha intimato il pagamento di quanto dovuto e persistendo l'inadempimento, con atto di pignoramento identificato con il n. 5185 dell'Ufficio Unico N.E.P. Corte di Appello di Palermo, notificato il 13-28.09.2019 e trascritto il 15.11.2019 ai nn. 50884 R.gen. 39371 R.part. è stata radicata la procedura contro ***** ***** (Palermo, **_**_**** C.F. *****), in qualità di erede di ***** ****.



Con atto di intervento del 03.11.2022 la sig.ra ***** ***** è intervenuta nella presente procedura esecutiva al fine di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita in virtù del credito vantato per retribuzioni non corrisposte e per TFR giusta sentenza n.2436/2020 nella causa civile iscritta al R.G. n. 7505/2018, passata in giudicato. La presente relazione ha per oggetto un'**abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Palermo in via Pietro d'Alvise n.3, piano quinto, Scala C, interno 11, in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Foglio 15 - particella 799 - sub 11 categoria A/4, di proprietà di ***** ***** per la quota di 1/1 nella qualità di erede di ***** *******.

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dai creditori e integrata con ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile di Palermo e l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali al fine anche di verificare la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente relativa al cespite pignorato. In particolare, sono stati acquisiti presso l'Archivio Notarile e con richieste presso gli studi notarili, tutti gli atti di trasferimento del bene al fine di ricostruire la storia del dominio fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.

Al fine di verificare la continuità dei dati catastali, con pec del 14.02.2022 a dp.palermo@pce.agenziaentrate.it assunta al protocollo NSD 35727 del 2022 è stata fatta richiesta ai servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di acquisizione del Tipo Mappale n.178/84 con il quale il fabbricato è stato inserito in mappa. Dopo una prima comunicazione di esito negativo pervenuta il 08.03.2022, la scrivente è stata contattata per visionare ed estrarre copia di quanto richiesto ed in tale occasione è stato acquisito anche il Modello 55 con il quale l'unità immobiliare è stata iscritta in Catasto Fabbricati assumendo gli attuali dati identificativi.

Inoltre, trattandosi di **alloggio popolare (categ.A/4) realizzato nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata dallo Stato**



(Ministero dei Lavori Pubblici) ai sensi della Legge n.28 del 30.01.1962 e costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo, in qualità di organismo pubblico preposto al settore edilizio, con pec del 12.07.2022 assunta al numero di protocollo 31184, è stata inoltrata richiesta al predetto Istituto al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia riguardante l'unità immobiliare oggetto di procedura. L'istanza riguardava inoltre l'attestazione della legge di costruzione in base alla quale l'alloggio è stato realizzato, la proprietà dell'area di sedime sulla quale lo stesso è stato edificato, nonché l'eventuale esistenza del diritto di prelazione in favore dello stesso, normato dall'art.1 comma 20 della Legge 24.12.1993 n.560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Con nota prot. 001-0009288-USC/2022 del 27.07.2022, l'Ente ha attestato che l'edificio di cui fa parte l'alloggio pignorato (edificio W6 del lotto 102) è stato realizzato su area di proprietà dell'Istituto con licenza edilizia n.422 del 31.05.1967 con finanziamenti di cui alla legge n.28 del 30.01.1962, è munito di certificato di abitabilità e tutti gli alloggi sono stati ceduti in piena proprietà. Con successiva nota prot. 001-0009553-USC/2022 del 02.08.2022, lo I.A.C.P. di Palermo ha attestato che il diritto di prelazione è stato estinto in data 12.02.2008 e che pertanto l'alloggio è liberamente disponibile e commerciabile.

Ulteriori ricerche hanno poi riguardato l'esistenza di usi civici sull'area ove insiste in fabbricato: a tal fine è stata consultata la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana ed è stato verificato che l'immobile non ricade in area interessata da diritti di uso civico.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione.

Dopo due infruttuosi tentativi di accesso nei giorni 28.12.2021 e 14.01.2022, in accordo con il custode giudiziario Avv. Marina Vajana e con il debitore, è stato possibile eseguire il sopralluogo il giorno 28 gennaio 2022. In tale occasione sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare ed è stata verificata la sua consistenza e attuale configurazione, difforme quest'ultima da quella originaria in ordine ad alcune modifiche della distribuzione interna e alla realizzazione di una veranda a chiusura del balcone del retrospetto.



Nel corso del sopralluogo è stata eseguita un'ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale i conducenti hanno dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità. Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano, è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di prestazione Energetica.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo può definirsi buono senza alcuna evidente manifestazione di degrado.

Il Verbale di Sopralluogo è riportato in Allegato 1.

3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO

Il bene oggetto di procedura è identificato come **abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Pietro d'Alvise civ.3, Scala C, piano quinto, interno 11.**

E' annotato al N.C.E.U. del **Comune di Palermo** al foglio 15, particella 799, subalterno 11, categoria A/4, consistenza catastale 6,5 vani, Rendita 177,92 €.



Fig.1 Individuazione del fabbricato di cui fa parte la u.i. pignorata nel contesto territoriale



Confina a sud-ovest con via Pietro d'Alvise, a nord-est con area contornata da fabbricati e adibita a sosta e parcheggio, a nord-ovest con unità immobiliare fg.15 part.799 sub 24 scala B, a sud-est in parte con vano scala ed in parte con unità immobiliare foglio 15 part. 799 sub 12 scala C.

I dati identificativi catastali (comune censuario, foglio, particella), riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione consentono di identificare inequivocabilmente il bene e corrispondono a quelli verificati nelle visure catastali.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà: esso corrisponde a quello di cui è titolare l'odierno debitore ***** (Palermo, **.**.**** C.F. *****), nella qualità di erede di ***** (Palermo, **.**.**** - **.**.****) giusto verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione espressa di eredità ai rogiti del Notaio Falletta Michele rep. **** racc. ****, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il **.**.**** al n. ***** Reg.gen. e n.**** Reg.part.

Si precisa anche che il diritto in titolarità del debitore è stato verificato anche attraverso l'atto di compravendita del 12.12.1996 con pagamento rateale a norma della legge 24 dicembre 1993 n.560 e delle LL.RR. 43/1994 e 37/1995, ai rogiti del Notaio Rosaria Li Pira rep. **** racc. ****, trascritto a Palermo il **.**.**** ai nn. *****/*****. In detto atto è precisato che il fabbricato è stato edificato su suolo di proprietà dell'Istituto e non è riportata alcuna eccezione all'oggetto della cessione.

E' stato anche confermato dall'istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo il quale, a seguito di esplicita richiesta della scrivente, nella nota prot. 001-0009288-USC/2022 del 27.07.2022, ha attestato che gli edifici del lotto furono costruiti su area di proprietà dell'Istituto e che con la vendita **gli alloggi sono stati ceduti in piena proprietà compresa l'area di sedime, in quota parte a ciascuno di essi.**

3.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15, particella 799, subalterno 11, categoria A/4, classe 7, consistenza 6,5**



vani, Superficie catastale 122 m², escluse le aree scoperte 119 m², Rendita 177,92 €.

U.I.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Appartamento piano quinto	15	799	11	A/4	7	6,5 vani	122m ²	177,92 €

L'unità immobiliare è stata denunciata al N.C.E.U. con scheda prot. 1383 del 24.08.1984, presentata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, ente realizzatore del fabbricato nell'ambito di uno degli interventi di edilizia economico e popolare, identificato come Piano di Zona n.12, istituiti con la legge n.167/1962 e finanziati dal Ministero dei Lavori Pubblici ai sensi della Legge n.28 del 30.01.1962.

Come desunto dal Modello 55 (scheda di partita antecedente l'impianto meccanografico del catasto) intestato allo I.A.C.P., con l'accatastamento del fabbricato l'alloggio è stato identificato con gli attuali identificativi catastali e la planimetria catastale che a quell'epoca lo rappresentava è anche l'ultima in atti.

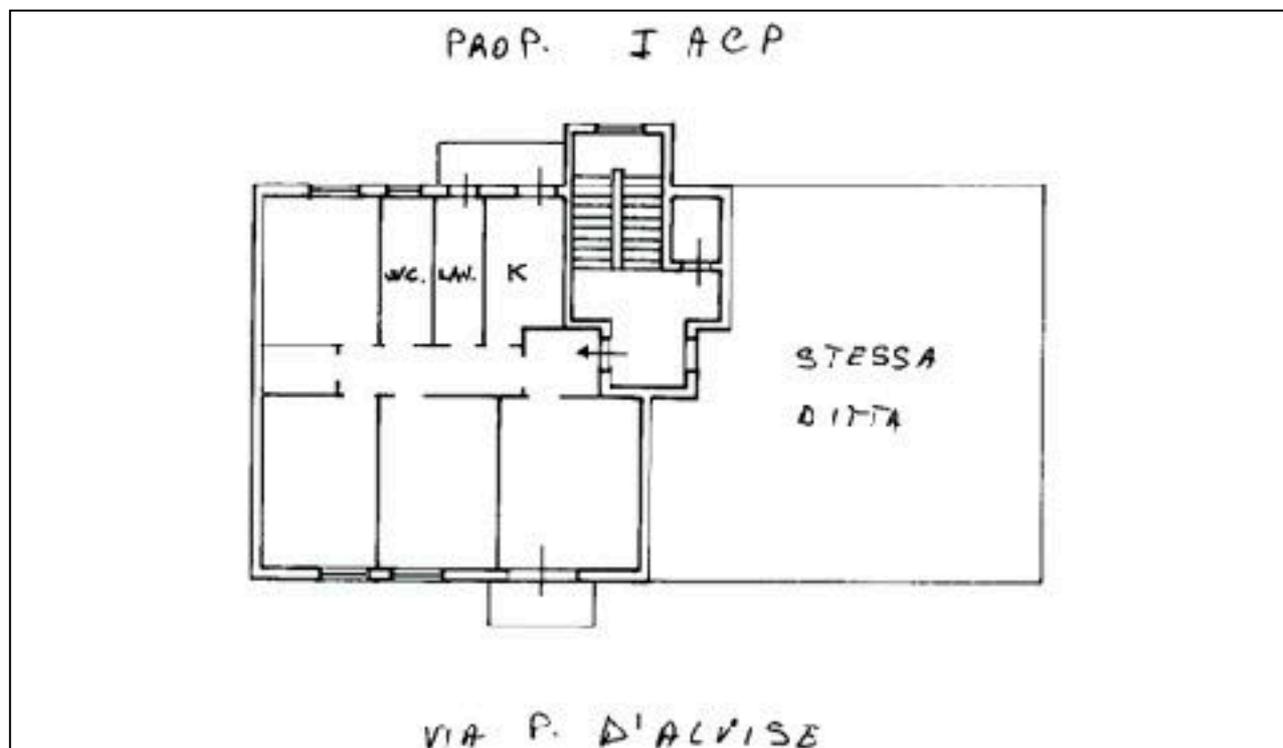


Fig.2 Planimetria catastale scheda prot. 1383 del 24.08.1984 ultima in atti



L'edificio di cui fa parte è stato introdotto in mappa con Tipo Mappale n.178/84 del 20.03.1984 sulla particella n.799, generata con detta variazione e proveniente dal frazionamento di un'originaria particella 68, di maggiore estensione. A seguito dell'accatastamento del fabbricato la particella 799 è passata alla partita speciale 1 - Ente Urbano.



Fig.3 Tipo Mappale n.178/84 del 20.03.1984

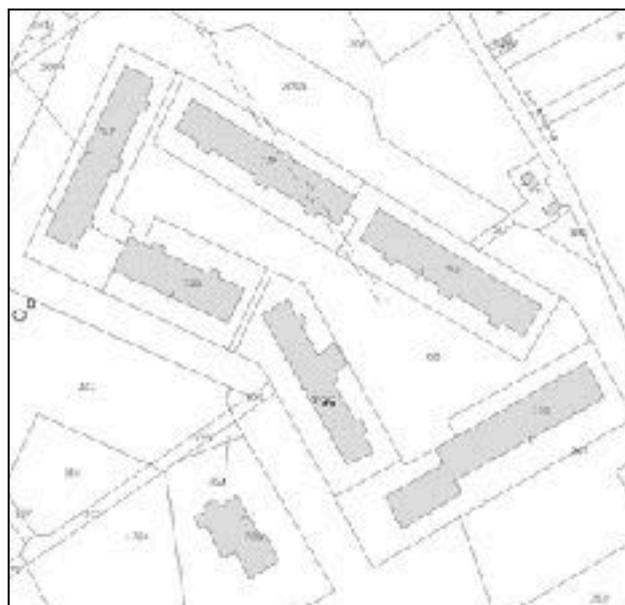


Fig.4 Estratto di mappa

Sulla base di tutta la documentazione acquisita può affermarsi che risulta verificata la continuità dei dati catastali e che:

- gli intestatari catastali esaminati dal primo accatastamento della unità immobiliare fino ad oggi, così come risultanti nel Modello 55 e nella visura a partire dall'impianto meccanografico, sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari;
- i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Infine, dal momento che l'attuale configurazione dell'appartamento è difforme da quella in atti catastali relativamente alla modifica della distribuzione interna e alla realizzazione di una veranda sul balcone del retroprospetto, si fa rilevare che, a seguito di regolarizzazione edilizia, sarà necessario prevedere anche un aggiornamento della planimetria catastale che rappresenti l'unità immobiliare in una configurazione coerente con lo stato dei luoghi e allo stesso tempo conforme alla norma edilizia ed urbanistica.



La documentazione catastale è contenuta in Allegato 4.

3.2 Storia del dominio

L'appartamento è pervenuto in piena proprietà al signor ***** ***** per successione (che non risulta ancora essere stata trascritta) in morte di ***** ***** ***** (Palermo, **.**.**.**** - **.**.**.****) giusto verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione espressa di eredità ai rogiti del Notaio Falletta Michele rep. **** racc. ****, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il **.**.**.**** al n. ***** Reg.gen. e n.**** Reg.part.

Alla predetta ***** ***** ***** l'immobile era pervenuto, per la piena proprietà, per atto di compravendita in Notaio Di Gati Santo del **.**.**.****, rep. *****/*****, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il **.**.**.**** al n. ***** Reg. gen. e n. **** Reg. part. da potere di **** ***** (Palermo, **.**.**.****) titolare della piena proprietà bene personale.

Alla sig.ra **** ***** l'immobile era pervenuto, per la piena proprietà, per successione (registrata il **.**.**.**** den.n.** vol. ***/** e trascritta a Palermo il **.**.**.**** ai nn. *****/*****) in morte di **** ***** (Palermo, **.**.**.**** - **.**.**.****) titolare della piena proprietà, giusto verbale di pubblicazione di testamento e accettazione espressa di eredità a favore di **** ***** con atto del **.**.**.**** rep. 46043 ai rogiti del Notaio Bonomo Maria, trascritto a Palermo il **.**.**.**** ai nn. *****/*****.

L'alloggio era pervenuto infine in piena proprietà alla sig.ra **** ***** da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo con atto di compravendita del **.**.**.**** in Notaio Rosaria Li Pira rep. **** racc. ****, trascritto a Palermo il **.**.**.**** ai nn. *****/*****.

Per quanto in quest'ultimo si legge, l'alloggio in oggetto risultava essere stato assegnato in locazione da oltre un quinquennio alla signora **** ***** e, avendo l'Istituto accolto la sua domanda di cessione in proprietà, se ne conveniva il trasferimento all'assegnataria mediante pagamento rateale ai sensi della Legge n. 560 del 24.12.1993. A garanzia del prezzo dilazionato è stata iscritta ipoteca legale in favore dell'Istituto garantito da ipoteca legale. Come precisato all'art.4, *“l'alloggio in oggetto non non potrà essere alienato anche*



parzialmente, né potrà essere modificata la destinazione d'us, per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente contratto di acquisto e comunque sino a quando non sia stato pagato integralmente il prezzo dilazionato. In caso di vendita, gli I.A.C.P. [...] hanno diritto di prelazione. Pertanto, decorso il termine di dieci anni suddetto, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione scritta allo I.A.C.P. di Palermo, il quale potrà esercitare entro sessanta giorni dalla comunicazione stessa, il diritto di prelazione disposto in suo favore dai commi 20 e 25 dell'art. 1 della legge 560/1993'.

Il pagamento dilazionato è stato completato giusto atto di quietanza in Notaio Bonomo Maria Rep. ***** del **.**.**** trascritto il **.**.**** ai nn. *****/****; l'ipoteca è stata cancellata giusta annotazione di cancellazione nn. *****/**** del **.**.****.

Per quanto riguarda il diritto di prelazione in favore dello I.A.C.P. di Palermo, con nota prot. 001-0009553-USC/2022 del 02.08.2022, lo I.A.C.P. di Palermo ha attestato alla scrivente che il diritto di prelazione è stato estinto in data 12.02.2008 a seguito di pagamento di 2.135,04 € in favore dell'Istituto.

Gli atti che documentano la storia del dominio sono riportati in Allegato 6, le visure ipotecarie in Allegato 5 e la nota trasmessa dallo I.A.C.P. di Palermo in Allegato 8.

3.3. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dal signor *****
***** (C.F. *****), che qui detiene la sua residenza dal 13.10.2016, giusto certificato storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (Allegato 7).

4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata si trova nella zona nord di Palermo, all'interno del quartiere "Zona Espansione Nord", oggi rinominato San Filippo Neri, attestato lungo la via Giuseppe Lanza di Scalea tra le borgate di Pallavicino e di Partanna. Fa parte del sistema periferico dell'estrema zona settentrionale della città, lungo



la cui direttrice furono concentrate, già dal piano regolatore del 1956, le aree destinate a nuova edilizia che avrebbe dovuto soddisfare il fabbisogno abitativo.

Lo sviluppo edilizio di questa zona ebbe infatti inizio alla fine degli anni '50 e proseguì poi, a partire dal 1967, con la realizzazione di una prima area abitativa del quartiere, lo ZEN 1, di cui fa parte la via Pietro d'Alvise: la sua realizzazione si concretizzò dal 1967 al 1978 nell'ambito del piano di zona n.12 per l'edilizia economico e popolare ai sensi della Legge 167/62, utilizzando i finanziamenti della legge n.28 del 30 gennaio 1962, con la quale fu definito l'impegno economico dello Stato per realizzare, con il tramite dello I.A.C.P. di Palermo, edilizia abitativa sovvenzionata di tipo popolare da attribuire ai ceti più bisognosi.

All'interno del Piano di Zona n.12 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è identificato come Edificio W6.

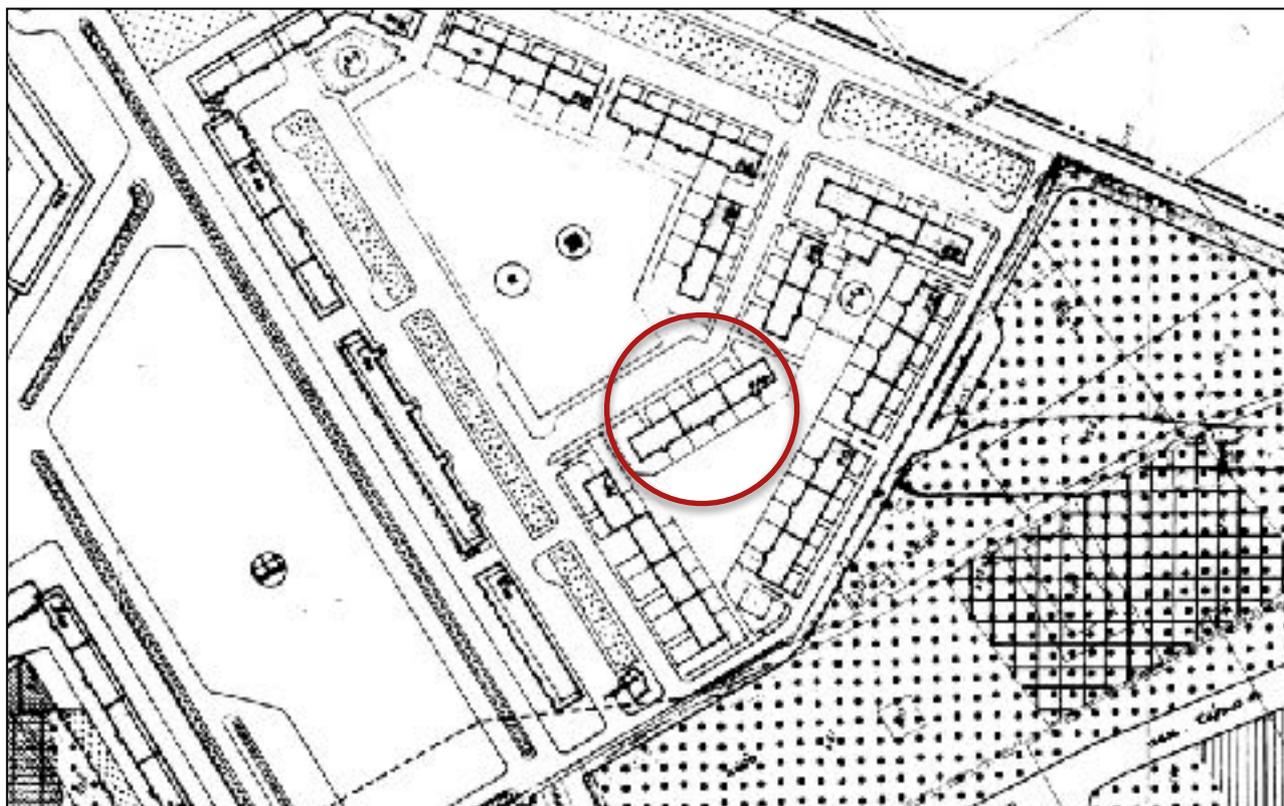


Fig.5 Stralcio del Piano di Zona n.12 per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare ai sensi della Legge 167/62

L'edificio ove si trova l'alloggio oggetto di procedura ha pianta rettangolare, struttura portante in pilastri e travi di calcestruzzo di cemento armato e solai di tipo misto latero-cementizi. Si sviluppa per un'altezza di sei piani fuori terra e si articola in tre corpi scala (A-B-C), ciascuno con ascensore, ognuno dei quali disimpegna due unità immobiliari per ciascun livello. I fronti sono definiti con intonaco tipo Li Vigni e presentano uno stato di conservazione discreto, con forme di degrado compatibili con la vetustà dell'immobile localizzate in alcuni sottobalconi ed in corrispondenza del cornicione. L'edificio non è dotato di servizio di portineria; è dotato invece di impianto di riscaldamento centralizzato (di cui l'appartamento non gode) e di vasca di riserva idrica condominiale.



Fig.7 Prospetto principale su via P. d'Alvise



Fig.8 Retrospetto su area per parcheggio



Fig.9 Prospetto principale - u.i. pignorata



Fig.10 Retrospetto - u.i. pignorata





Fig.11 Ingresso scala C civico n.3



Fig.12 Androne di ingresso



Fig.13 Vano scala



Fig.14 Porta di ingresso



Fig.15 Ingresso

L'alloggio pignorato si trova all'interno del corpo scala C, al piano quinto, interno 11, con ingresso di fronte a destra percorrendo la scala. La porta di accesso è in legno ed è di tipo blindato. Essa immette in una piccola zona di ingresso comunicante a sinistra con un vano soggiorno con balcone prospiciente via Pietro d'Alvise e a destra con la cucina con balcone sul retrospetto. Attraversata la zona giorno, una porta immette in un disimpegno dal quale si può accedere ad un servizio igienico, un ripostiglio e tre camere, due prospettanti su via P.d'Alvise con balconi a petto, una con finestra sul retrospetto. Il balcone della cucina, oggi, per tutta la sua superficie, è chiuso sui due lati liberi da serramenti costituiti da un telaio in alluminio e specchiature cieche nella parte inferiore e a



vetri scorrevoli in quella superiore. Superiormente è delimitato da una tettoia in lamiera grecata, sicché il preesistente balcone si configura oggi come una veranda. Al suo interno si trova una lavabiancheria ed uno scaldacqua elettrico. L'altezza interna dei solai, rilevata nei singoli vani è di 2,90 m; nel disimpegno e nel servizio igienico, ad un'altezza di 2,50 m, si trova un controsoffitto con faretti ad incasso. I vani principali ed accessori diretti hanno una superficie rilevata e computata in base ai criteri dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, di 111,95 m²; il balcone su via P.d'Alvise ha una superficie di 4,44 m², mentre la veranda ha superficie pari a 4,51 m².

Per quanto riguarda **le finiture** dell'abitazione:

- i pavimenti sono in listelli di ceramica effetto legno e zocchetto in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato senza specchiature;
- gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato con vetr-camera e avvolgibile in plastica quelli del prospetto principale; quelli del retrospetto sono in ferro-finestra e con avvolgibile in legno;
- le pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura su strato di gesso. Nel disimpegno e nel servizio igienico si trova un controsoffitto con faretti ad incasso;
- Il servizio igienico è dotato di lavabo, cabina doccia, water-closet e bidet; pavimento e pareti sono rivestiti con mattoni di ceramica.

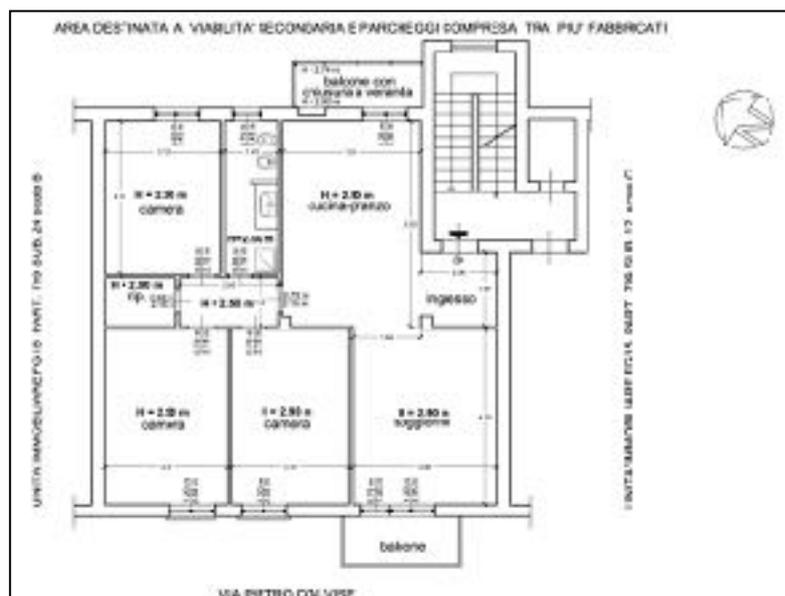


Fig.16 Pianta di Rilievo

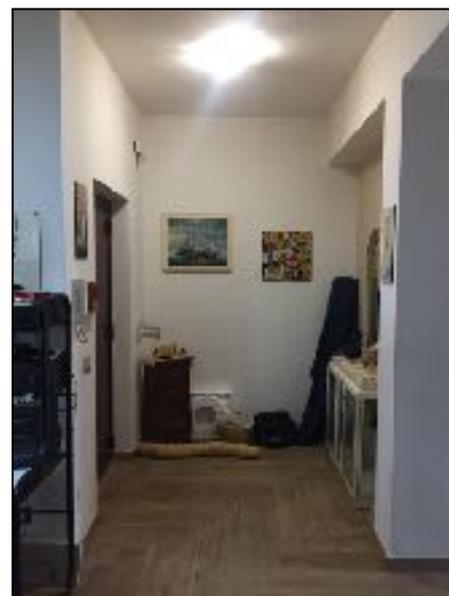


Fig.17 Ingresso





Fig.18 Ingresso e Soggiorno



Fig.19 Soggiorno su via P.d'Alvise

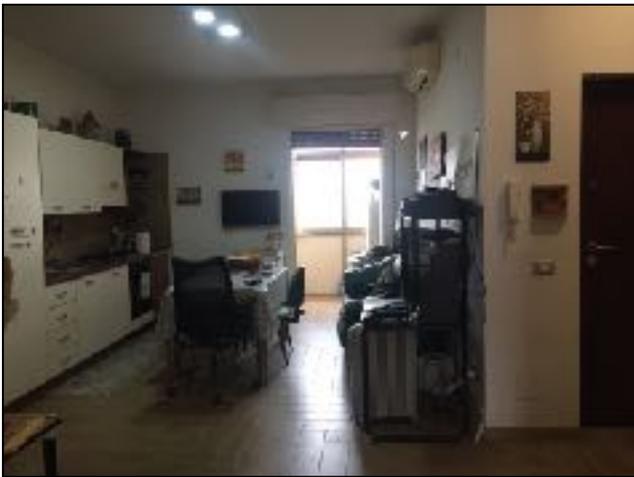


Fig.20 Cucina pranzo su retrospetto



Fig.21 Porta sul corridoio di disimpegno



Fig.22 Corridoio di disimpegno



Fig.23 Servizio Igienico



Fig.24 Servizio Igienico



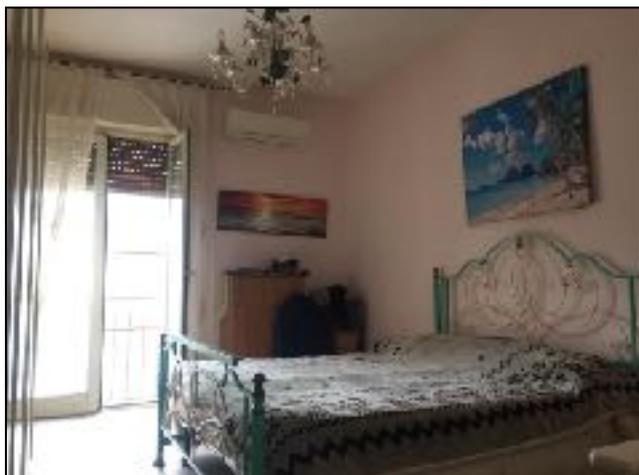


Fig.25 Camera su via P.d'Alvise



Fig.26 Camera sul retrospetto



Fig.27 Balcone via P.d'Alvise



Fig.28 Balcone via P.d'Alvise



Fig.29 Veranda

Relativamente alle dotazioni impiantistiche:

- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia ed è derivato da impianto di autoclave condominiale allacciato alla rete idrica comunale e vasca di riserva idrica condominiale. All'interno della veranda, in corrispondenza di un'originaria finestrella, è installato uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, il cui posizionamento deve essere rivisto in considerazione del fatto che deve essere ripristinato l'infisso preesistente;
- pur essendo l'edificio dotato di impianto centralizzato di riscaldamento, l'unità immobiliare non ne usufruisce e al suo interno mancano anche i corpi radianti. Il condizionamento/riscaldamento nella u.i. è garantito da singoli climatizzatori;



- l'impianto gas è alimentato da una bombola situata all'interno della veranda e la u.i. non è allacciata alla rete di distribuzione del metano;
- l'impianto elettrico, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, è stato oggetto di lavori nel 2015 in occasione di alcune opere di manutenzione dell'appartamento che hanno interessato alcuni ambienti tra i quali il servizio igienico ed il disimpegno, nei quali è evidente la sostituzione dei frutti degli interruttori e delle prese. E' comunque privo di Certificazione di Conformità o Dichiarazione di Rispondenza.



Fig.30 Quadro elettrico



Fig.31 Cassetta di derivazione



Fig.32 Interruttore



Fig.33 Interruttore

Per quanto è stato possibile accertare il quadro elettrico sembra essere adeguato in quanto oltre agli interruttori magneto-termici di taratura adeguata, è presente anche la protezione



differenziale. In alcuni tratti si rileva la colorazione errata dei conduttori di neutro obbligatoriamente blu, mentre può sicuramente dirsi che l'impianto è in buone condizioni ed è adeguato per tipologia e condizioni d'uso della serie civile (prese ed interruttori).

In considerazione di quanto detto e della necessità di eseguire alcune opere di revisione con eventuali adeguamenti ai fini del rilascio della certificazione prevista ai sensi del DM 37/2008 (ex Legge 46/90), si ritiene opportuno indicare approssimativamente i relativi costi pari a 2.000,00 € circa.

Relativamente alle condizioni complessive di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, esse possono definirsi nel loro complesso buone. Non vi è alcun evidente segno di degrado sia delle strutture che degli impianti.

5.REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata congiuntamente all'edificio di cui fa parte dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, nell'ambito dei programmi di costruzione di alloggi popolari previsti dal piano regolatore del 1962 e attuati mediante i piani di zona, redatti ai sensi della Legge 167 del 1962 come strumento di attuazione del PRG per gli insediamenti di edilizia sociale.

Più in dettaglio, il fabbricato è stato realizzato nell'ambito del Piano di Zona n.12 per l'Edilizia Economica e Popolare.

Con istanza inoltrata allo I.A.C.P. di Palermo il 12.07.2022 prot. 31184 è stato richiesto accesso alla documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e al fabbricato di cui fa parte, con particolare riferimento all'indicazione della legge di costruzione in base al quale esso è stato edificato ed alla proprietà dell'area di sedime.

Con nota I.A.C.P. prot. 001-0009288-USC/2022 del 27.07.2022, l'Ente ha attestato che l'edificio di cui fa parte **l'alloggio pignorato**, identificato come Edificio W6 del lotto 102, **è stato realizzato dal predetto Istituto su suolo di proprietà dello stesso e con fondi della legge n.28 del 30 gennaio 1962.**

Con questa legge, recante il titolo "Provvedimenti per il risanamento dei mandamenti Monte di Pietà, Palazzo Reale, Tribunale e Castellammare e zone radiali esterne di Borgo e



Denisinni nel comune di Palermo” fu definito l’impegno economico dello Stato per la costruzione di alloggi ai sensi del testo unico 28 aprile 1938 n.1165 (“Testo unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica”), destinati a cittadini in precarie condizioni economiche. Gli alloggi popolari di tal tipo furono quindi realizzati nell’ambito di programmi di costruzione di **edilizia residenziale pubblica sovvenzionata dallo Stato**, concretizzatisi per il tramite di organismi pubblici preposti al settore edilizio tra cui appunto i I.A.C.P. e aventi lo scopo di consentire al servizio pubblico l’attribuzione di una casa ai ceti più poveri.

Gli alloggi realizzati dall’ente edilizio venivano concessi in locazione (o con patto di futura vendita) ai privati assegnatari, i quali potevano poi chiederne la cessione in proprietà mediante la stipula dell’atto definitivo di trasferimento. Nel caso in esame l’Ente ha attestato che con la vendita degli alloggi è stata venduta, in quota parte a ciascuno di essi, anche l’area di sedime su cui il fabbricato insiste.

Ancora, l’Istituto ha attestato che **il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 422 del 31.05.1967** ed è munito di **certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987** rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo che ha consentito l’abitabilità e/o agibilità dei tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello stesso Istituto (Allegato 8).

In mancanza di grafici di progetto forniti dallo I.A.C.P. di Palermo e rispetto ai quali lo stesso ha comunicato di non esserne in possesso, non può che assumersi che la configurazione originaria dell’appartamento sia quella rappresentata nella planimetria catastale scheda prot. 1383 del 24.08.1984 con la quale l’appartamento è stato dichiarato in catasto urbano dallo stesso Ente.

Rispetto a questa, la configurazione rilevata nel sopralluogo mostra alcune **difformità**. Infatti:

- è stata modificata in parte la distribuzione interna: è stato demolito il tramezzo tra la cucina e una preesistente lavanderia in modo da creare un unico locale cucina-pranzo; sono state demolite alcune tramezzature nella zona dell’ingresso e ampliato il vano di passaggio tra quest’ultimo ed il soggiorno;



- sull'intera superficie del balcone del retroprospetto è stata realizzata una veranda con un telaio di alluminio disposto internamente alla ringhiera, specchiature cieche nella parte inferiore e vetrate scorrevoli nella parte superiore, delimitata superiormente da pannelli di lamiera grecata. La veranda è prospiciente un'area contornata da fabbricati, risultante anche dalla planimetria della lottizzazione acquisita dallo I.A.C.P., oggi adibita a sosta e parcheggio. La parete di prospetto è stata solo parzialmente modificata. In dettaglio: 1) le dimensioni del vano di passaggio tra la cucina e la veranda sono state mantenute inalterate, il telaio dell'infisso originario è rimasto nella sua sede e risultano oggi rimosse esclusivamente le ante mobili; 2) la stretta finestra dell'originaria lavanderia è stata chiusa con muratura per una parte dello spessore del muro.

Alla luce della documentazione acquisita, non può che rilevarsi che le opere descritte **sono state eseguite senza alcuna comunicazione all'ente preposto né alcuna autorizzazione e devono intendersi, allo stato attuale, non conformi a quanto prescritto dalla normativa urbanistica**. Nelle immagini che seguono è rappresentata la configurazione originaria dell'unità immobiliare, il rilievo dello stato attuale e la planimetria con indicazione delle difformità riscontrate. Inoltre, sulla base delle procedure indicate nel successivo paragrafo 5.1, è rappresentata l'unità immobiliare in una configurazione conforme agli strumenti urbanistici.



Fig.34 Configurazione originaria della u.i.

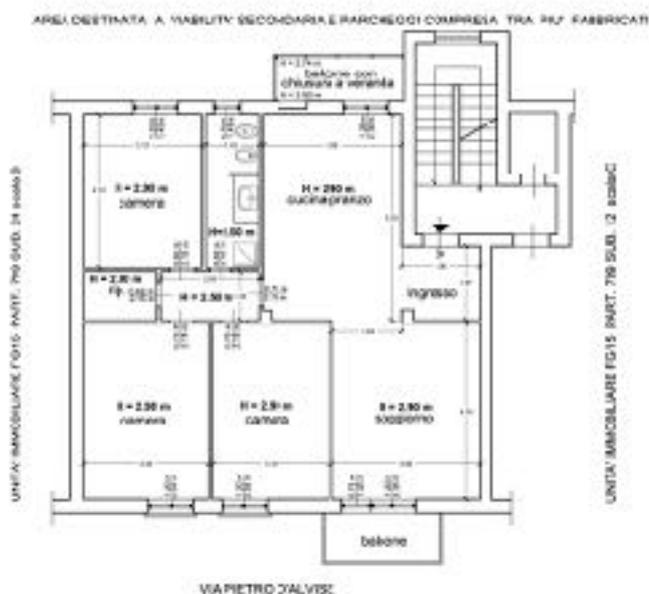


Fig. 35 Configurazione rilevata sui luoghi



Fig.36 Sintesi delle difformità edilizie



Fig.37 Configurazione conforme

Gli elaborati grafici sono riportati nell'Allegato 2, la corrispondenza intercorsa con l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo e la nota di risposta è contenuta nell'Allegato 8.

5.1. Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare

Le difformità evidenziate saranno esaminate in maniera distinta, in base alla possibilità che, ai sensi della attuale disciplina urbanistica, possano essere sanate o debbano essere eliminate.

A.Modifica della distribuzione dell'appartamento: avendo interessato lo spazio interno, l'intervento, ai sensi della normativa urbanistica vigente, è ricompreso tra quelli indicati dall'art.6 del D.P.R. 380/01, come recepito con modifiche dall'art. 3, comma 2, lettere a) e b) della L.R. Siciliana n. 16 del 10 agosto 2016 e s.m.i. Questo stabilisce che gli



interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01, consistenti in opere tali da non comportare modifiche della sagoma delle costruzioni né della volumetria, né dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e tali da non recare pregiudizio alla statica dell'immobile, siano interventi soggetti al regime di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). Nei casi come quello in esame in cui le opere siano già state realizzate e ne sia mancata comunicazione, l'art. 3 co. 5 della legge regionale prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Ai sensi dell'attuale disciplina urbanistica è possibile quindi regolarizzare le modifiche apportate alla distribuzione dell'appartamento, presentando telematicamente agli uffici tecnici del comune una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva) e corrispondendo una sanzione pari a 1.000,00 €. La comunicazione deve essere accompagnata dal pagamento dei diritti fissi di istruttoria, pari a 100,00 €.

B.Chiusura del balcone del retrospetto con veranda: dal punto di vista urbanistico gli interventi di chiusura di balconi con strutture genericamente definite precarie o di facile rimozione, all'interno delle quali per caratteristiche edilizie potrebbe essere ricompresa quella realizzata nell'appartamento in esame, sono regolamentati dall'art. 20 della legge regionale 4/2003, in base al quale “ In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione [...] la chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37”. Le disposizioni di cui all'art. 20 possono essere applicate anche per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

Per esaminare l'applicabilità della legge al caso in esame, deve specificarsi che la deroga di cui all'art. 20 è applicabile esclusivamente nel combinato disposto con l'art. 9 della L.R. 37/85 (non a caso ambedue gli articoli sono rubricati “Opere interne”), e cioè esclusivamente ad interventi che: 1) non comportino ampliamento degli immobili attraverso la demolizione dei muri perimetrali, perché ciò rappresenterebbe a tutti gli effetti un ampliamento di superficie utile e di volumetria; 2) non siano prospicienti su pubbliche vie o



piazze; 3) non venga variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate; 4) non vengano realizzate opere o arredi murari tali da pregiudicare il concetto stesso di precarietà della chiusura.

Nel caso in esame si ritiene che l'intervento non abbia comportato un ampliamento della superficie della cucina, cui direttamente inerisce, dal momento che le dimensioni del vano di passaggio sono rimaste inalterate e le ante mobili della porta finestra, oggi rimosse, possono essere ricollocate. Inoltre, si ritiene che l'intervento ottemperi la condizione di non visibilità dall'esterno prevista dalla normativa, essendo stato realizzato su un fronte prospiciente uno spazio contornato da fabbricati, ed infine che non siano state realizzate opere che abbiano comportato una variazione della destinazione d'uso della superficie interessata. Ovviamente, affinché l'intervento rispetti la condizione prevista dall' art.20 legge 4/2003 di struttura suscettibile di facile rimozione, dovrà essere ripristinata la finestra della preesistente lavanderia.

Verificandosi tale condizione, la chiusura del balcone a veranda è un intervento regolarizzabile come previsto dall'art.20 legge 4/2003, mediante un versamento da corrispondere in favore del comune di 25,00 € per ogni metroquadrato di superficie coperta. Essendo questa pari a 4,38 m², l'importo da corrispondere è di 109,50 €.

Ulteriori costi da detrarre sono quelli per la riapertura ed il ripristino della finestra, per la ricollocazione dello scaldacqua in altra sede con i relativi attacchi idrici, complessivamente quantificabili in base a prezzi correnti di mercato in 1.300,00 €.

Per tutto quanto sopra esposto, viste le difformità riscontrate, per ricondurre l'unità immobiliare ad una configurazione conforme agli strumenti urbanistici, occorrerà prevedere:

- la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva per la regolarizzazione delle modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, procedura che prevede la corresponsione di una sanzione e dei diritti di istruttoria per l'ammontare complessivo di 1.100,00 €;
- il ripristino dell'infisso della preesistente lavanderia e la ricollocazione dello scaldacqua con un costo pari a 1.300,00 €;
- la corresponsione di un versamento in favore del comune pari a 109,50 € per la regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art.20 della L.R.4/2003.



Detti importi, pari complessivamente a 2.509,50 € , saranno detratti dal valore di stima.

6.REGOLARITA' CATASTALE

Alla luce delle procedure edilizie sopra illustrate si ritiene necessario prevedere un **aggiornamento della planimetria catastale che tenga conto della diversa distribuzione interna e della veranda.** Tale costo è valutabile come costo di una prestazione professionale per la stesura della planimetria, la compilazione del documento DOCFA e la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti di mercato, si determina pari a **450,00 €.** Tale costo sarà detratto dal valore di stima.

7.VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato verificato nell'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana che l'unità immobiliare non è provvista di certificato attestante la sua classe energetica (v.Allegato 9). La redazione di tale certificazione è resa obbligatoria dal DPR 412/93, come modificato dal D.lgs 192/05, nel caso di trasferimenti sia a titolo oneroso che gratuito. Pertanto si dovrà redigere l'Attestato di Prestazione Energetica seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche per il rispetto dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014. Per la valutazione dei costi di tale adempimento di legge, che richiede la prestazione da parte di un professionista qualificato, in assenza di tariffe professionali specifiche, sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e si è fatto altresì riferimento ad informazioni assunte dal corrente mercato. Il costo per l'ottenimento dell'Attestazione Energetica si assume pari a **300,00 €**, comprensivo delle addizionali di legge, costo che sarà detratto dal valore di stima.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1 Oneri e Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura



Dal certificato ipotecario agli atti redatto dal Dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola dell'Emilia in data 22.11.2019 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie (v. Allegato 5) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

- Iscrizione del 06.03.2008 nn. 12702/2814 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notaio Di Dati Santo Rep. 49421/13407 del 04.03.2008, a favore di Banca UCB S.p.A. contro ***** **** ***** (Palermo, **.**.**** - **.**.****), dante causa dell'odierno esecutato;
- Trascrizione del 15/11/2019 nn. 50884/39371 nascente da verbale di pignoramento n.rep. 5185 del 28.09.2019 dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, a favore di Vela OBG S.r.l. (C.F. 045104090267) contro ***** *****, odierno esecutato, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di relazione.

8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

8.2.1 Oneri e vincoli di natura giuridica

Non sussistono domande o procedimenti giudiziari pendenti sul bene pignorato, né altri vincoli giuridici.

Il diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo gravante sull'unità immobiliare in caso di vendita ai sensi dell'art. 1 comma 20 delle Legge 24.12.1993 n.560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e per come specificato all'art. 4 dell'atto di compravendita del 12.12.1996 in Notaio Rosaria Li Pira con il quale il bene è stato trasferito in piena proprietà all'allora locataria, è stato estinto in data 12.02.2008 a seguito di pagamento di 2.135,04 € in favore dell'Istituto (v. attestazione rilasciata dallo I.A.C.P. di Palermo con nota prot. 001-0009553-USC/2022 del 02.08.2022 in. Allegato 8)

8.2.2. Pesì (Censo-Livello-Usi Civici) od oneri di altro tipo

Attraverso la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici



della Regione Siciliana è stato accertato che l'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da diritti di uso civico.

8.2.3 Vincoli di natura territoriale

L'area su cui insiste l'immobile ricade nel **Piano Regolatore Generale - Variante Generale** al P.R.G. approvata con D.Dir.558 n.124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente. Nella Tav. 5004 Zonizzazione e Vincoli sul territorio è classificata come **zona "B4b"** "Parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economico e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50".

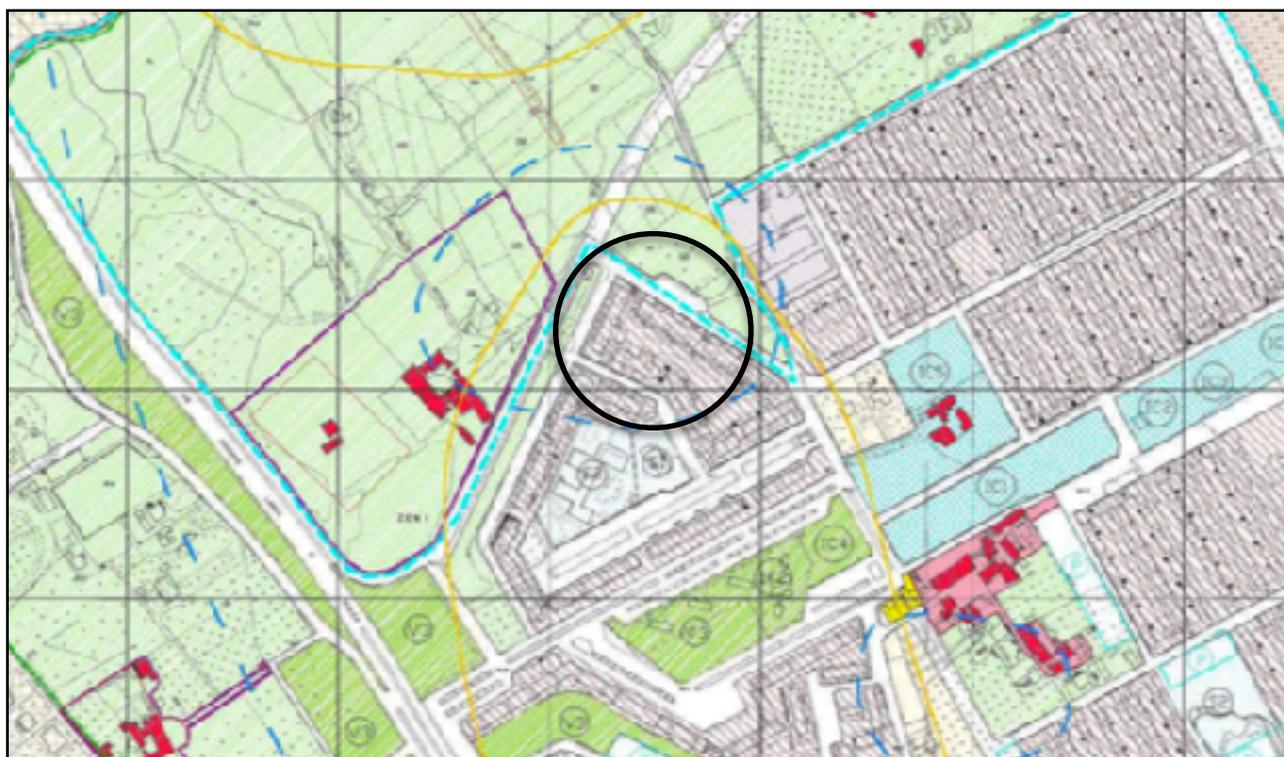


Fig. 38 Stralcio della Tav.P2a-5004 del P.R.G. di Palermo-Variante Generale approvata con D.Dir.558 n.124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente

Ai sensi dell'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa



nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

Non sussiste alcun vincolo di tutela di natura storico-artistica né paesaggistica o territoriale, ad eccezione del vincolo del Genio Civile per essere il fabbricato ricompreso all'interno di una macroarea caratterizzata dalla presenza di "Qanat", ove cioè "le successive fasi attuative, regolate da piani attuativi sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico".

8.2.4 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Detti costi, di seguito sintetizzati, saranno detratti dal valore di stima:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia	2.509,50€
- revisione impianti e Certificazioni	2.000,00€
- aggiornamento della planimetria catastale	450,00€
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>300,00€</u>
Sommano	5.259,50€

8.2.5 Informazioni relative alla gestione del condominio e alla ripartizione spese

Il signor ***** ***** in occasione del sopralluogo ha dichiarato che non esiste un condominio regolarmente costituito e disciplinato da un regolamento approvato e trascritto, non vi è amministratore nè vi sono tabelle millesimali approvate in assemblea.

Pertanto la gestione delle spese avviene in maniera informale tra gli abitanti dello stabile.



9. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE

In senso estimativo il valore di mercato rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo. Poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato l’approccio di mercato: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati. L’approccio di mercato prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Definito il campione immobiliare, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l’oggetto di stima. Il valore di mercato dell’immobile da stimare è quindi ricavato dai prezzi di compravendita dei comparabili tenendo conto delle differenze nelle caratteristiche immobiliari e applicando in funzione di queste degli aggiustamenti che consentono di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell’immobile da stimare.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

- caratteristiche posizionali estrinseche (Kpe), si riferiscono all’ambito territoriale in cui l’immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell’ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;
- caratteristiche posizionali intrinseche (Kpi), rappresentano le qualità peculiari possedute dal bene e tengono conto della panoramicità, luminosità, soleggiamento, prospicienza: la



loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%

-caratteristiche intrinseche (Ki), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento alla sua data di costruzione, al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (Kp), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 15%

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito una matrice di confronto composta da coefficienti di ponderazione che esplicitano numericamente gli scostamenti relativi alle quattro caratteristiche individuate. Dal prodotto dei singoli coefficienti si ricava **un coefficiente sintetico di ponderazione** che, applicato ai prezzi dei beni rilevati, consente di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato di ogni singolo bene considerato, se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile da stimare. Infine, il valore di stima si ottiene dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili.

9.1 Campione di dati immobiliari

L'oggetto di stima è costituito da un'abitazione di tipo popolare ubicata al piano quinto di un fabbricato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo all'interno del quartiere denominato Zen 1 della città di Palermo. La zona ha carattere prevalentemente residenziale, è dotata di alcuni esercizi commerciali di piccola distribuzione, di un asilo e di un istituto comprensivo, ma scarsamente dotata di alcuni servizi come banche e uffici postali. E' sufficientemente servita da mezzi di trasporto pubblico, beneficia di fluidi collegamenti da e per l'aeroporto di Punta Raisi attraverso la via Lanza di Scalea, di attrezzature dedicate allo sport come il velodromo e della vicinanza con un grande centro commerciale.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade nella zona E5/Suburbana/Cardillo-Lanza di Scalea-Olimpo del comune di Palermo, ove il prezzo



€/m² registrato nel 1° semestre 2022, ultimo pubblicato, per immobili della tipologia “Abitazioni di tipo economico” cui appartiene l’unità in stima, in stato conservativo normale è compreso tra 750 €/m² e 1.050 €/m².

Tramite il software Stimatrixcity è stata acquistata copia telematica di atti di compravendita del 2021 e del 2022, aventi per oggetto unità immobiliari residenziali in edificio condominiali realizzati dallo I.A.C.P. nell’ambito dello stesso Piano di Zona, ubicati quindi nello stesso contesto edilizio e con caratteristiche distributive e tipologiche del tutto analoghe a quelle del bene da stimare.

I campioni esaminati sono quelli di seguito elencati ed individuati in figura 39:

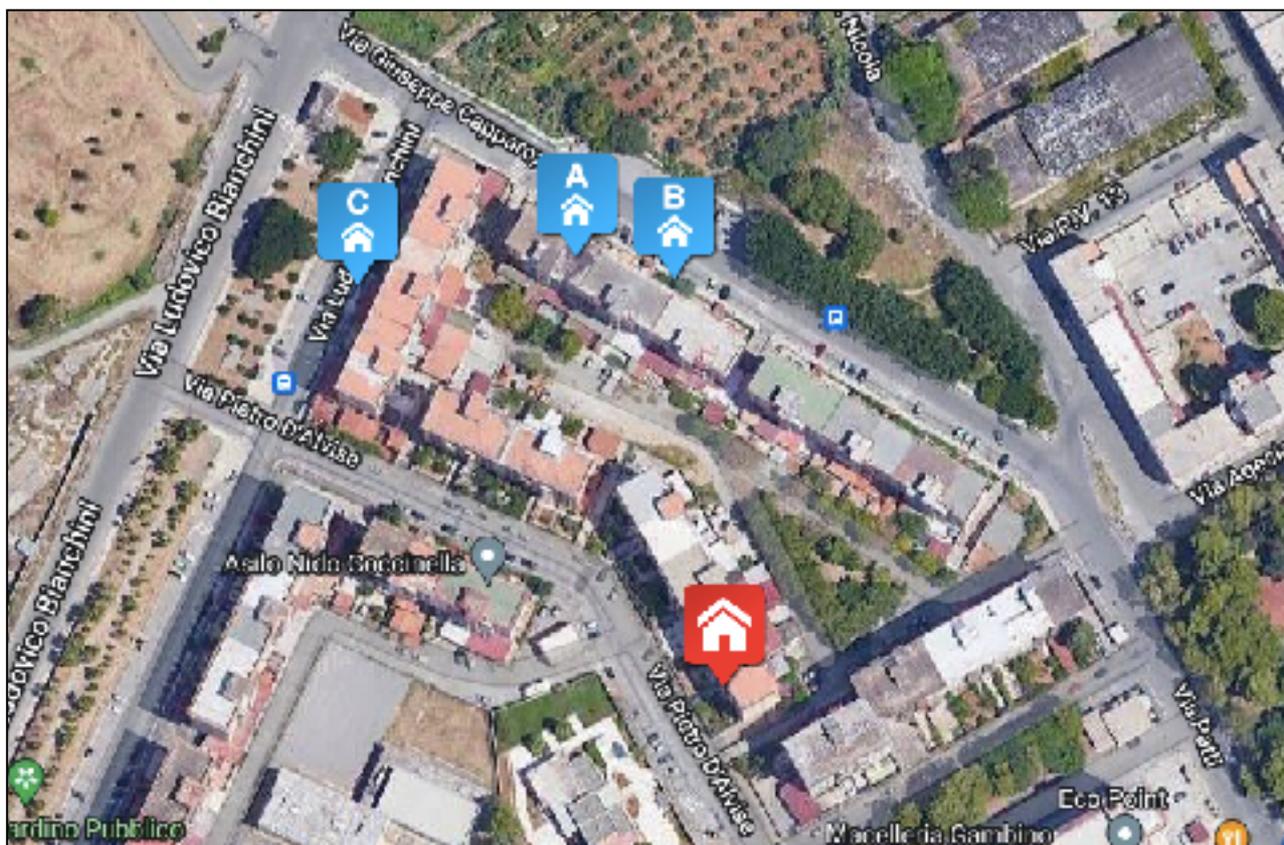


Fig. 39 : Localizzazione degli immobili comparati

A. Appartamento in via Giuseppe Capparozzo n. 16, piano IV, Scala B, interno 10, composto da 6,5 vani catastali, al C.F. del Comune di Palermo foglio 15, part. 778, subalterno 22, Categoria A/4, rendita 177,92 €, superficie catastale 122 m² -



Compravendita in notaio Carlo Barabbino in Palermo del 02.02.2021, rep. 9076, racc. 6968; Prezzo realizzato 120.000,00 €;

B. Appartamento in via Giuseppe Capparozzo n. 14, piano IV, composto da 6,5 vani catastali (salone pari a due stanze, due stanze e accessori), al **C.F. del Comune di Palermo foglio 15, part. 778, subalterno 9**, Categoria A/4, rendita 177,92 €, superficie catastale 117 m² - Compravendita in notaio Paolo Di Simone in Palermo del 07.06.2021, rep. 35398, racc. 14380; Prezzo realizzato 82.000,00 €

C. Appartamento in via Ludovico Bianchini n.6, piano IV, Scala B, interno 9, composto da 6,5 vani catastali (ingresso, disimpegno, ripostiglio, quattro vani, WC bagno, lavanderia, cucina), al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 15, particella 797, subalterno 21**, categoria A/4, rendita 177,92 €, superficie catastale 122 m² - Compravendita in notaio Gabriella Lupo in Palermo del 03.08.2022, rep. 27645, racc. 13132; Prezzo realizzato 80.000,00 €.

I dati desunti dagli atti di vendita sono riassunti nelle schede di sintesi illustrate e raccolte nell'Allegato 10.



A. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Carlo Barabbino in Palermo del 02.02.2021, rep. 9076, racc. 6968;

Descrizione: Appartamento in via Giuseppe Capparozzo n.16, piano IV, Scala B, interno 10, composto da sei vani e mezzo catastali.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: Concessione Edilizia n.458 rilasciata dal Comune di Palermo il 04.06.1967 e successiva variante n.718 del 01.07.1975. Attestato di Abitabilità rilasciato dal sindaco pro-tempore di Palermo prot. 8406/1 del 12.10.1987. Successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi tali da richiedere provvedimenti autorizzativi..Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe energetica F. Nessuna certificazione di conformità degli impianti. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata, e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli. Diritto di prelazione in favore di I.A.C.P. estinto e cancellato

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 15, part. 778, sub 22, Categ. A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale 122 m², escluse aree scoperte 119 m², Rendita 177,92 €.

Prezzo realizzato: 120.000,00€

Prezzo unitario 984,00 €/m²



Dati Immobiliari:

Categoria: A/4

Classe: 7

Rendita: 177,92 €

Consistenza: 6,5 vani

Superficie Catastale Totale :122 m²



B. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Paolo Di Simone in Palermo del 07.06.2021, rep. 35398, racc. 14380;

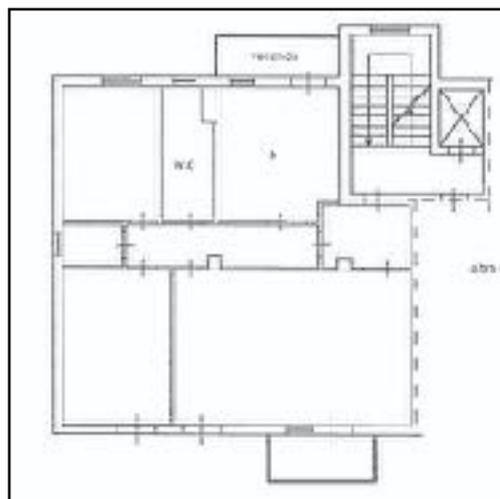
Descrizione: Appartamento in via Giuseppe Capparozzo n.14, piano IV, composto da salone pari a due stanze, due stanze e accessori.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: Attestato di Abitabilità rilasciato dal sindaco pro-tempore di Palermo prot. 8406/1 del 12.10.1987. Il 25.07.1985 è stata presentata una comunicazione al Comune di Palermo relativa alla chiusura a veranda di un balcone del retroprospetto. Qualora non fosse rinvenuta la veranda dovrà essere regolarizzata a cura dei venditori. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe energetica G. Nessuna certificazione di conformità degli impianti. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata, e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli. La u.i. non è gravata da oneri condominiali insoluti. Non sono previste spese straordinarie. Diritto di prelazione in favore di I.A.C.P. estinto e cancellato.

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 15, part. 778, sub 9, Categ. A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale 117 m², Rendita 177,92 €.

Prezzo realizzato: 82.000,00€ ; Prezzo unitario 700,00 €/m²



Dati Immobiliari:

Categoria: A/4

Classe: 7

Rendita: 177,92 €

Consistenza: 6,5 vani

Superficie Catastale Totale :117 m²



C. Fonte: **Atto di Compravendita** in notaio Gabriella Lupo in Palermo del 03.08.2022, rep. 27645, racc. 13132;

Descrizione: **Appartamento in via Ludovico Bianchini n.6**, piano IV, Scala B, interno 9, composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, quattro vani, WC bagno, lavanderia, cucina.

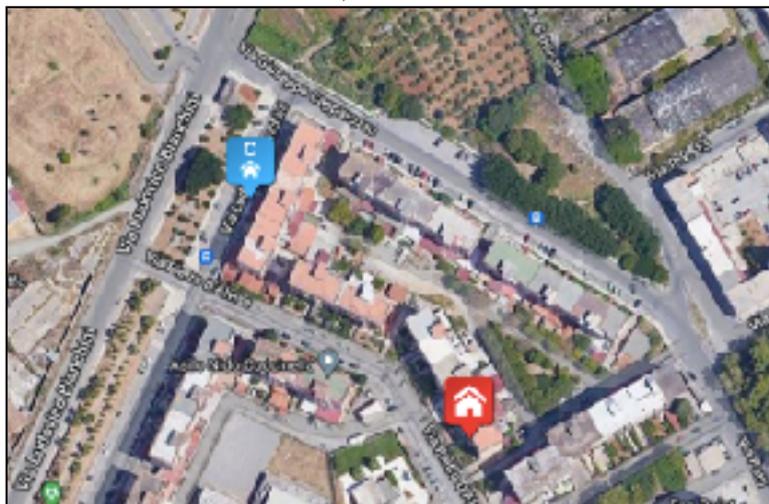
Menzioni urbanistiche ed edilizie: Licenza edilizia n. 422 del 32.05.1967 rilasciata dal Comune di Palermo. Attestato di Abitabilità rilasciato dal sindaco pro-tempore di Palermo prot. 8406/1 del 12.10.1987. Successivamente non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia o autorizzazione. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Classe energetica F. Impianti adeguati alla normativa vigente all'epoca di costruzione. Nessuna certificazione di conformità degli impianti. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova conforme ai dati catastali e alla planimetria catastale depositata e con la quota di comproprietà di tutto quanto comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli. La u.i. non è gravata da oneri condominiali insoluti.

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 15, part. 797, sub 21, Categ. A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale 122 m², escluse aree scoperte 120 m², Rendita 177,92 €.

Prezzo realizzato: 80.000,00€

Prezzo unitario 655,00 €/m²



Dati Immobiliari:

Categoria: A/4

Classe: 7

Rendita: 177,92 €

Consistenza: 6,5 vani

Superficie Catastale Totale :122 m²



9.2 Caratteristiche immobiliari e superficie commerciale

Ai fini della determinazione del prezzo si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè "unità immobiliare parte di un edificio", la superficie commerciale si determina considerando:

-la superficie dei vani principali ed accessori diretti: questa viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;

-la superficie delle pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (balconi): questa viene misurata fino al contorno esterno ed è omogeneizzata sulla base dei rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente 25 m²;

-la superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio alla u.i. comunicanti con i vani principali e e/o con i vani accessori (verande): questa viene misurata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ed è omogeneizzata in base ai rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 50%;

Ai fini della determinazione della superficie commerciale degli immobili comparati, si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie catastali acquisite o disponibili all'interno degli stessi atti. Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto riferimento a quella rilevata. Con riferimento all'ubicazione nel contesto territoriale ed urbanistico ed alla tipologia



edilizia, l'unità immobiliare oggetto di stima e quelli oggetto delle transazioni rilevate sono in parità sostanziale di condizioni.

I dati immobiliari sono ordinati nella tabella 1.

Prezzo e caratteristica	u.i. A	u.i. B	u.i. C	Immobile in stima
Prezzo di compravendita (€)	120.000	82.000	80.000	-
DATA	02.02.2021	07.06.2021	03.08.2022	-
Superficie catastale	122,00 m ²	117,00 m ²	122,00 m ²	115,53 m ²
Caratteristiche Territoriali	1	1		1
Caratteristiche Tipologiche	1	1		1

Tabella 1 - Dati immobiliari

Relativamente al bene da stimare, il criterio di calcolo della superficie commerciale secondo le indicazioni del D.P.R.138/1998, nella configurazione conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, è esemplificato in figura e riassunto in Tabella 2



Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di Omogenizzazione	Sup. Comm. (m ²)
U.I. p.V parte di un fabbricato	Vani principali e accessori diretti	111,95 m ²	1,00	111,95
	Balcone	4,44 m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	1,33
	Veranda	4,51 m ²	0,50	2,25
			Sommano	115,53

Tabella 2 - Determinazione della superficie commerciale

9.3 Determinazione dei prezzi corretti degli immobili comparabili

In considerazione delle caratteristiche possedute da ogni singolo bene, si è proceduto quindi ad inserire all'interno di una matrice dei coefficienti di ponderazione (Tabella 3) che esplicitano gli scostamenti tra gli immobili comparabili e quello in stima in modo da determinare quale sarebbe stato il loro prezzo se avessero avuto caratteristiche uguali a quelle dell'immobile da stimare.

<i>Comparabili</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	984,00	700,00	655,00
Posizionali estrinseche Kpe	1	1	1
Posizionali Intrinseche Kpi	1	1	1
Caratt. intrinseche o tecnologiche Ki	1	1	1
Caratteristiche produttive Kp	1	1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1	1	1
VM ponderato [€/mq]	984,00	700,00	655,00
VM unitario [€/mq]	779,67		

Tabella 3 - Tabella di Valutazione

Il prodotto dei coefficienti di aggiustamento fornisce un coefficiente sintetico di ponderazione che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato



per il prezzo del bene a cui fa riferimento, permette di ricavare i prezzi corretti sulla base delle analogie o degli scostamenti rilevati.

Per i coefficienti K_{pe} - K_{pi} - K_p sono stati adottati valori pari all'unità per le seguenti considerazioni:

- le unità immobiliari messe a confronto si trovano all'interno dello stesso contesto urbanistico e pertanto godono dello stesso livello di qualificazione infrastrutturale ed ambientale (coefficiente K_{pe} - caratteristiche posizionali estrinseche);
- godono tutte di due affacci, uno su strada ed uno su spazio tra i fabbricati e pertanto presentano qualità di luminosità ed arieggiamento sostanzialmente analoghe (coefficiente K_{pi} - caratteristiche posizionali intrinseche); il livello di piano è sostanzialmente lo stesso;
- in base a quanto si legge negli atti di compravendita sono in parità sostanziale di condizioni con riferimento alla comune assenza di vincoli, pesi, etc (coefficiente K_p - caratteristiche produttive).

Anche il coefficiente K_i è stato assunto pari a 1 in quanto gli appartamenti comparati sono uguali a quello in stima relativamente all'epoca di costruzione, alla tipologia edilizia, alla distribuzione interna e ad ogni altro elemento che possa incidere sulla sua valutazione.

Per le considerazioni di cui sopra, le differenze di prezzo rilevate negli atti di compravendita non possono che attribuirsi a situazioni contingenti tra i contraenti e alle variabili di mercato di cui tiene conto il metodo di stima adottato.

9.4 Valore di mercato

Il valore unitario (V.M.unitario) ottenuto in matrice, **pari a 780,00 € in c.t.**, è compreso tra all'intervallo dell'intervallo tra un minimo di 750,00 €/m² e un massimo di 1.050,00 €/m² determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in esame e per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale nel 1° semestre 2022.

Detto valore, moltiplicato per la superficie commerciale del bene in stima, ne fornisce il più probabile valore che, in base alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo in un mercato ordinario.



U.I.	Destinazione d'uso	Sup comm. [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di mercato
Appartamento piano quinto	Abitativa	115,53	780,00 €	90.113,40 €

Il valore di mercato del bene in stima è quindi di 90.113,40 € e in c.t. **90.115,00 €**.

10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI STIMA

Al valore di stima ricavato vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Infine, si indicherà il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5%.

Dati quindi:

Superficie commerciale **115,53 m²**

Valore unitario **780,00 €/m²**

Valore di mercato **90.115,00 €**

Detrazioni:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia	- 2.509,00€
- revisione impianti e Certificazioni	- 2.000,00€
- aggiornamento della planimetria catastale	- 450,00€
- Attestato di Prestazione Energetica	- <u>300,00€</u>
Sommano	-5.259,50€

si avrà:

VALORE DI MERCATO (al netto delle detrazioni)	84.855,50€
PREZZO BASE D'ASTA (ridotto del 5%)	80.612,73€
ed in c.t.	80.600,00€

11. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Palermo, quartiere ZEN (Zona Espansione Nord, oggi denominato San Filippo Neri) e precisamente nell'area abitativa ZEN 1, in via Pietro d'Alvise civ.3, Scala C, piano quinto,



interno 11. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15, particella 799, subalterno 11, categoria A/4, classe 7, consistenza 6,5 vani, R.C. € 177,92.

Confina a sud-ovest con via Pietro d'Alvise, a nord-est con area contornata da fabbricati e adibita a sosta e parcheggio, a nord-ovest con unità immobiliare fg.15 part.799 sub 24 scala B, a sud-est in parte con vano scala ed in parte con unità immobiliare foglio 15 part. 799 sub 12 scala C.

Consiste in zona di ingresso, cucina-pranzo con veranda su balcone, soggiorno con balcone su via Pietro d'Alvise, tre camere, servizio igienico, ripostiglio. Nella configurazione conforme alla norma edilizia ha una superficie commerciale, calcolata sulla base dei coefficienti di omogeneizzazione di cui al D.P.R. 138/ 1998 ed al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, pari a 115,53 m². Di questa, 111,95 m² sono occupati da vani principali ed accessori diretti, 4,44 m² dal balcone su via P.d'Alvise, mentre la veranda ha superficie commerciale di 4,51 m².

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono buoni, senza evidenti segni di degrado delle finiture, delle strutture e degli impianti.

Relativamente alla regolarità urbanistico-edilizia:

- è munito di attestato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo;
- lo stato dei luoghi è difforme dalla configurazione originaria in ordine a: 1. modifiche della distribuzione interna; 2. chiusura del balcone del retrospetto con una veranda realizzata con telaio di alluminio, specchiature cieche nella parte inferiore e vetrate scorrevoli nella parte superiore, delimitata superiormente da pannelli di lamiera grecata.

Le difformità urbanistico-edilizie possono essere regolarizzate con:

- pratica di C.I.L.A. tardiva per la regolarizzazione delle modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento;
- lavori edili per il ripristino dell'infisso della finestra di retrospetto e la ricollocazione dello scaldacqua;
- richiesta di regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art.20 della L.R.4/2003.

Relativamente alla regolarità catastale:

- lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima



in atti in ordine alla distribuzione interna e alla veranda: è da prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione del documento DOCFA.

Relativamente agli impianti:

- gli impianti necessitano di alcune opere di revisione e delle relative certificazioni di conformità previste ai sensi del DM 37/2008 (ex Legge 46/90).
- l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

VALORE DI MERCATO	90.115,00 €
VALORE DI MERCATO AL NETTO DI TUTTE LE CORREZIONI	84.855,50 €
PREZZO BASE D'ASTA (ridotto del 5%)	80.600,00 €

Alla presente relazione si allegano gli elaborati sotto elencati:

1. Verbale di Sopralluogo del 28.01.2022
2. Elaborati grafici:
 - Tav.1 Rilievo e difformità urbanistico-edilizie - Scala 1:100
 - Tav.2 Configurazione conforme alla norma edilizia e superficie commerciale-Scala 1:100
3. Documentazione Fotografica
4. Documentazione Catastale:
 - Istanza all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Palermo-Servizi Catastali e Cartografici e nota di riscontro
 - Visura storica Catasto Fabbricati fg.15 part.799 sub 11
 - Modello 55 anno Partita 153881-Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.
 - Planimetria Catastale Scheda prot.1383 del 24.08.1984 ultima in atti
 - Visura storica Catasto Terreni fg.15 part.799
 - Tipo Mappale n. 178/84 del 20.03.1984
 - Estratto di mappa stralcio foglio 15 part. 799
5. Ispezioni Ipotecarie:
 - Visura Ipotecaria per Immobile del 14.09.2022
 - Annotazione del 18.05.2007 nn.38336/4340 - Quietanza
 - Annotazione del 18.05.2007 nn.38337/4341 - Cancellazione totale di ipoteca



6. Atti di provenienza:

- Verbale di pubblicazione di testamento olografo e accettazione espressa di eredità- Notaio M. Falletta rep. 3256 racc. 2770
- Atto di compravendita in Notaio Di Gati Santo del 04.03.2008, rep. 49420/13406
- Deposito e pubblicazione di testamento e accettazione di disposizioni testamentarie- Notaio Bonomo Maria del 17.10.2007 rep. 46043;
- Atto di compravendita del 12.12.1996 in notaio Rosaria Li Pira rep. 8285 racc. 3684

7. Certificazioni anagrafiche

8. Documentazione acquisita dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo:

- Istanza prot. 31184 del 12.07.2022
- Nota prot. 001-0009288-USC/2022 del 27.07.2022
- Nota prot. 001-0009553-USC/2022 del 02.08.2022
- Stralcio del grafico di progetto del Piano di Zona n.12

9. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana U.I. fg.15 part.799 sub 11

10.Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Ritenendo di avere adempiuto il mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente perizia e provvede ad inviarne copia alle parti, congiuntamente all'Avviso di Deposito presso la cancelleria della sez.VI civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

Arch. Claudia Failla

