

Arch.Claudia Failla - Via Principe di Paternò 88 - 90144 Palermo

email: claudia.faila70@gmail.com

pec: claudia.faila70@archiworldpec.it

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

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. 474/2019

APPARTAMENTO IN PALERMO VIA PIETRO D'ALVISE n.3 p. 5° Scala C int.11
C.F. FG.15 P.LLA 799 SUB. 11 CAT. A/4

Aggiornamento del valore di mercato per i danneggiamenti intervenuti

1. Stato dei luoghi

Con relazione e istanza di richiamo dell'esperto stimatore depositata l'1 agosto 2023, il Custode Giudiziario, Avv. Marina Vajana, rappresentava che, in occasione del sopralluogo del precedente 25 luglio, aveva potuto verificare "le mutate condizioni dell'immobile che è risultato essere devastato, con vetri nel soggiorno, privato delle porte, del box doccia, dei condizionatori e degli elettrodomestici rinvenuti in occasione del primo accesso" e danneggiamenti all'impianto elettrico, risultato mancante dei cavi e di tutte le prese interne ed esterne.

Alla luce di quanto segnalato dal Custode Giudiziario, con provvedimento del 8 agosto 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato la scrivente di aggiornare la stima depositata il 4 gennaio 2023, tenuto conto delle mutate condizioni dell'immobile pignorato.

Il 22 settembre 2023, alla presenza dell'Avv. Guarino, delegato del Custode, la scrivente ha effettuato un sopralluogo per ispezionare puntualmente i luoghi e documentare i danni riportati.

In tale occasione è stato constatato che:

1. Sono stati interamente asportati tutti i componenti di n. 6 infissi interni (porte) ad



eccezione del controtelaio. In particolare, risultano mancanti le ante, i telai fissi e i coprifili delle porte collocate tra la cucina e il corridoio e a chiusura delle tre camere, del ripostiglio e del servizio igienico;

2. Alcuni tratti dello zocchetto per una lunghezza complessiva di circa 2m sono stati asportati;

3. Nel servizio igienico sono stati distrutti il lavabo e il box doccia;

4. Relativamente agli infissi esterni, nel soggiorno è stato rotto il vetro camera di un'anta della porta finestra ed è stato asportato il pannello di chiusura del cassonetto dell'avvolgibile; nel servizio igienico è stato rotto il vetro della finestra e nella veranda il vetro camera di uno dei pannelli scorrevoli in alluminio anodizzato. E' stato danneggiato anche il pannello di chiusura del cassonetto dell'avvolgibile della cucina;

5. In alcune stanze, quali la cucina, l'ingresso e la camera in fondo al corridoio lato retrospetto, la tinteggiatura risulta danneggiata in corrispondenza della mobilia mancante, smontata o devastata e dei componenti dell'impianto elettrico asportati;

6. I due climatizzatori presenti nella cucina e nella camera in fondo al corridoio lato prospetto principale, sono stati asportati e, in quello della cucina, risultano anche rimossi l'intonaco lungo le tubazioni e la sottostante ripresa della traccia;

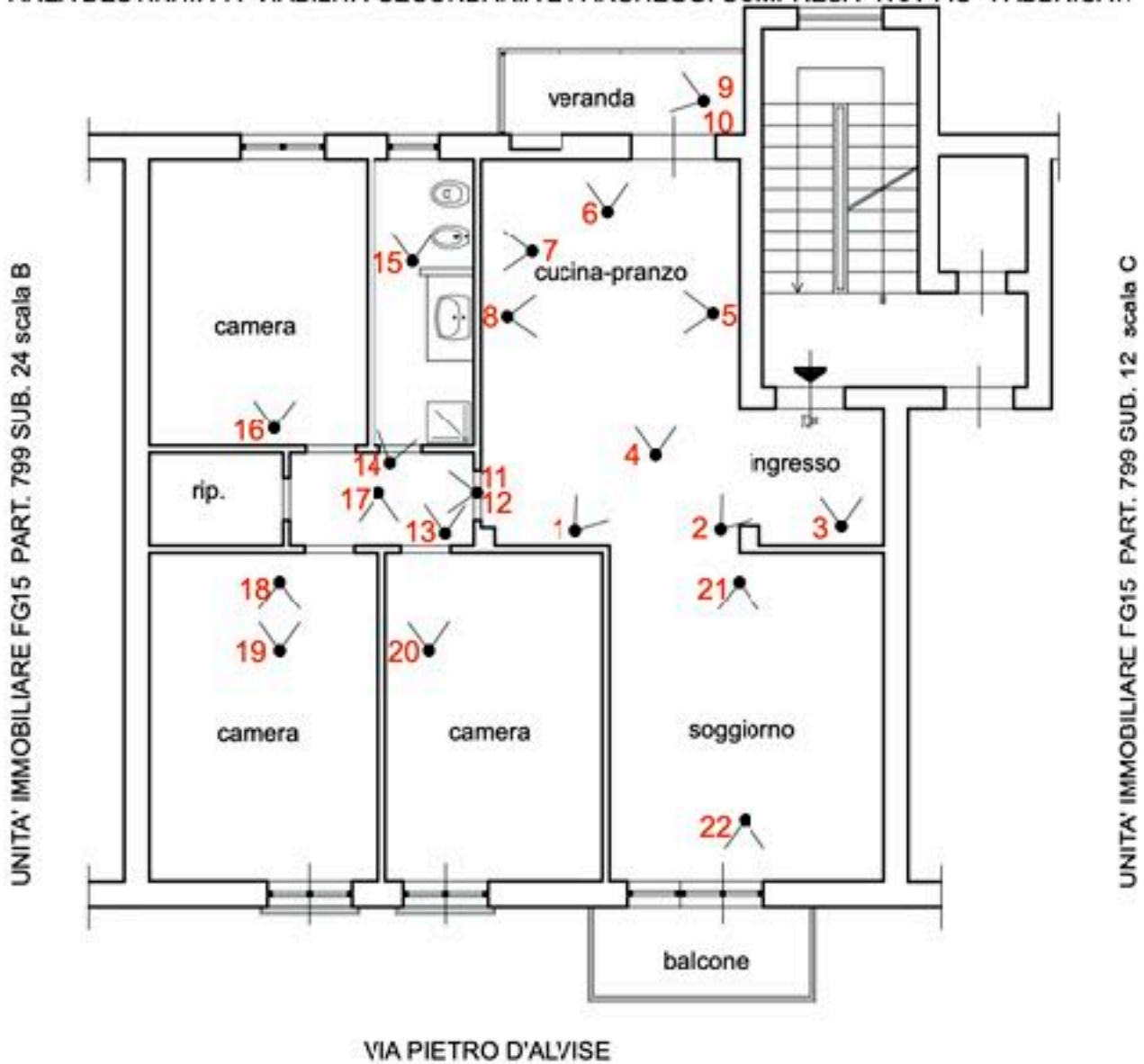
7. Relativamente all'impianto elettrico, sono mancanti il quadro elettrico, il citofono, entrambi prima collocati in una parete dell'ingresso; sono mancanti i faretti incassati nel controsoffitto del servizio igienico e del corridoio; sono mancanti i frutti e le placche di prese ed interruttori in tutte le stanze; sono stati asportati i pannelli di chiusura di tutte le cassette di derivazione; i cavi conduttori sono stati sfilati dai tubi di protezione.

8. Le stanze sono ingombrate da sfabbricidi, dalla mobilia distrutta o smontata, da vetri rotti e dai cavi elettrici sfilati dai tubi di protezione e non più recuperabili.

I danneggiamenti che l'unità immobiliare ha subito sono documentati nelle ritrazioni fotografiche che seguono.



AREA DESTINATA A VIABILITA' SECONDARIA E PARCHEGGI COMPRESA TRA PIU' FABBRICATI



PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DEI CONI OTTICI DELLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE EFFETTUATE





1

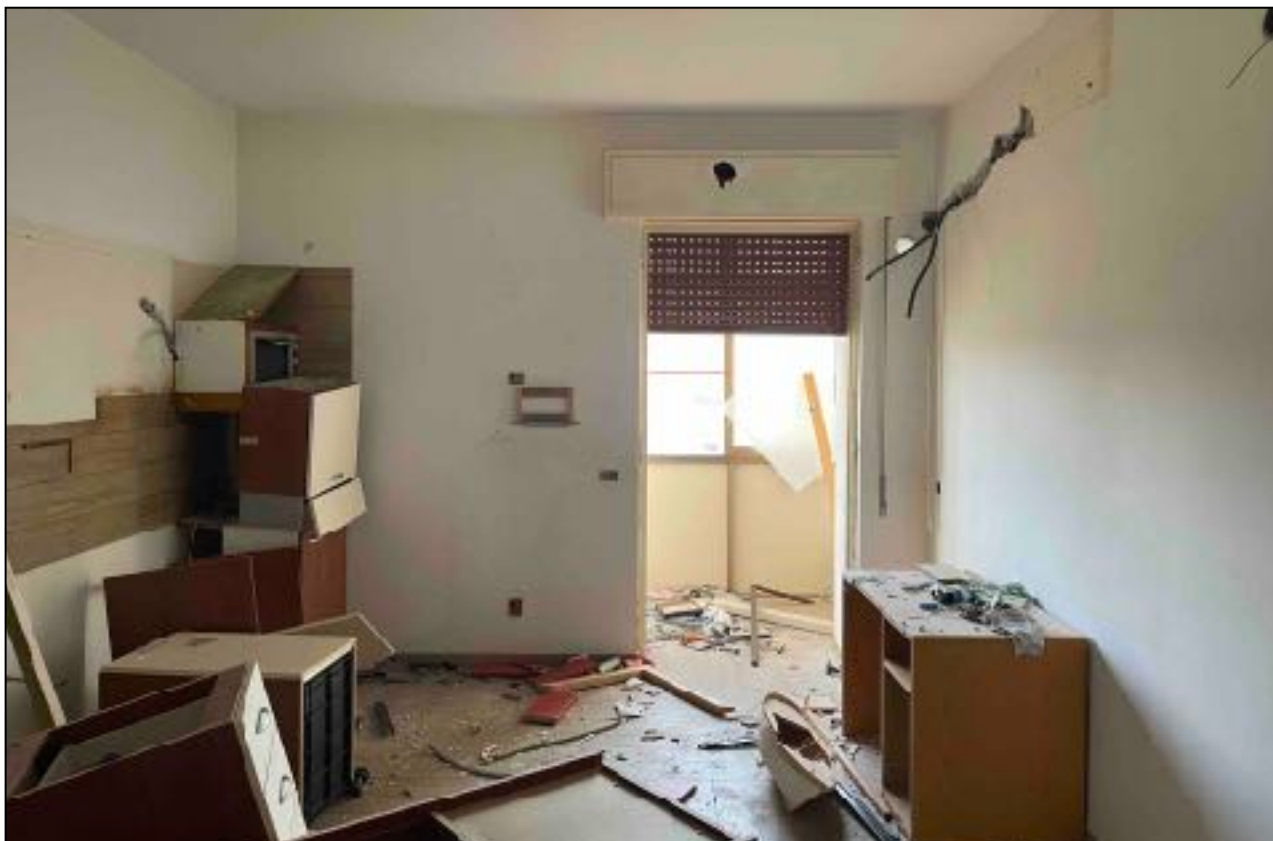


2

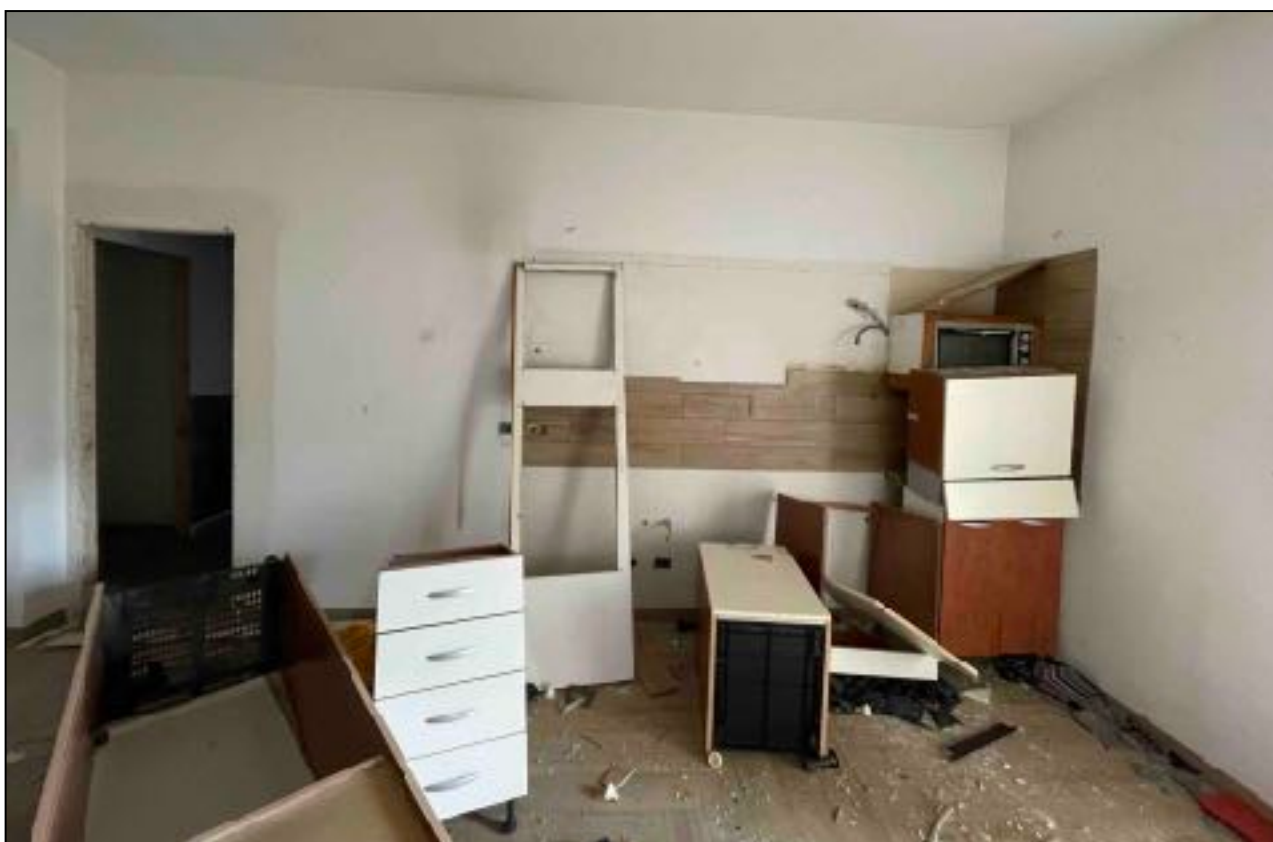


3





4



5





6



7



8





9



10



11





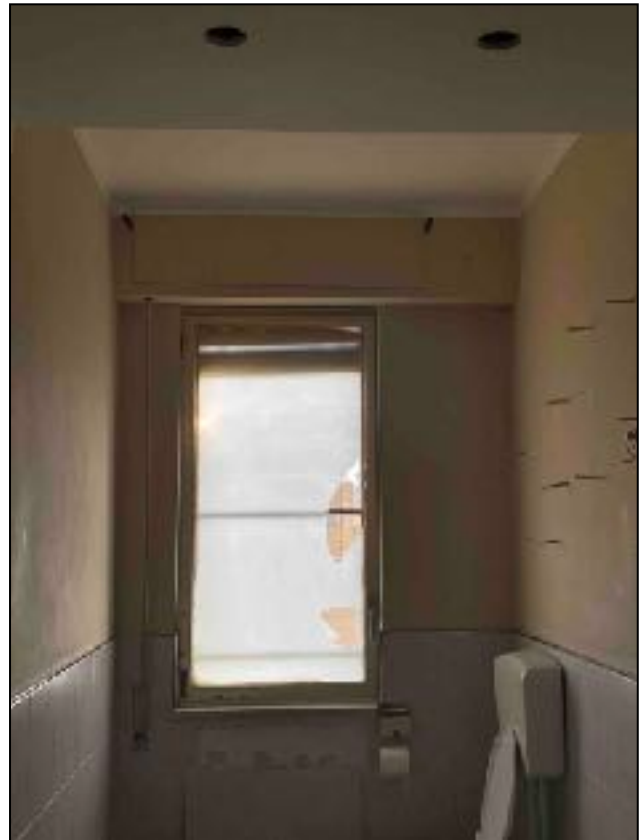
12



13



14



15





16



17





18



19



20





21



22



2. Valutazione dei danni

Il prospetto che segue contiene l'importo delle singole lavorazioni e l'importo totale dei lavori da eseguire per ripristinare lo stato dell'appartamento nelle condizioni precedenti ai danni intervenuti, come riscontrate in fase di espletamento della perizia di stima del suo valore di mercato.

I prezzi unitari delle singole categorie di lavoro sono tratti dal "Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici Sicilia Anno 2022 aggiornato ai sensi del c.2 art.26 D.L. n. 50 del 17.05.2022" e, in mancanza, desunti da prezzi di mercato denominati "NP".

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI RIPRISTINO			
n. ord.	Articolo Elenco	Lavorazione	Importo
1	21.1.24	Rimozione di apparecchi igienico-sanitari e di riscaldamento, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. Cad Lavabo distrutto $1 \times 22,73 \text{ €} =$	22,73 €
2	NP.01	Rimozione di quanto danneggiato, smontato o distrutto e trasporto fino al cassone carrabile dei raccolta, escluso il trasporto a rifiuto ed il conferimento a pubblica discarica. A corpo	400,00 €
3	21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori ..., di sfabbricidi non inquinanti e di materiali vari provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. Per ogni metrocubo Quantità di cui al punto 2 valutata a corpo pari a 3 m ³ $3 \text{ m}^3 \times 38,71 \text{ €/m}^3 =$	116,13 €
4	NP.02	Oneri relativi al conferimento nelle discariche autorizzate di materiale di rifiuto quali sfabbricidi, manufatti prefabbricati, etc, compresa prova di attestazione e di avvenuto conferimento. Per ogni metrocubo Quantità di cui al punto 3 $3 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 =$	90,00 €



5	5.2.4.1	<p>Fornitura e posa in opera di battiscopa per piastrelle di ceramica di 1^a scelta classificabili nel Gruppo B1 conformemente alla norma UNI EN 87 e rispondente a tutti i requisiti richiesti dalla norma UNI EN 176, con smaltatura totalmente inassorbente e priva d'impurità di spessore non inferiore a 0,8 mm e di colore a scelta della D.L.. E' compresa nel prezzo la messa in opera con adeguato adesivo o malta cementizia per piastrelle ceramiche, la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, nonché ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, ad esclusione solo degli eventuali pezzi speciali da compensarsi a parte. Le caratteristiche tecniche debbono essere accertate e documentate dalla D.L.. A metro lineare</p> <p>2) Battiscopa a becco di civetta 8 x 30 cm. s=9mm 2 m x 14,90 €/m =</p>	29,80 €
6	NP.03	<p>Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150-200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metrocubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali o orizzontali, compreso l'onere per spigoli ed angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. E' incluso il riempimento della traccia con malta bastarda e la posa dello strato di finitura in gesso scagliola. A corpo Ripristino traccia del condizionatore nella cucina</p>	100,00 €
7	11.1.1	<p>Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura) con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura, e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. Per ogni metroquadrato</p> <p>Pareti: -cucina 14,61 x 2,90 = 42,37 m² -ingresso 6,09 x 2,90 = 17,66 m² -camera 14,44 x 2,90 = 41,88 m²</p> <p>101,91 m² x 5,89 €/m² =</p>	600,25 €
8	NP.04	<p>Box doccia di forma quadrangolare, compreso di fornitura e collocazione, e qualsiasi altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola dell'arte. Cadauno</p>	250,00 €
9	15.1.5	<p>Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata delle dimensioni di 65 x 50 cm circa con Cadauno</p>	367,21 €



10	NP.05	Realizzazione di impianto elettrico per civile abitazione superiore a 75 mq, con potenzialità minima di 6 kW, compreso di tracce, tubazione per passaggio cavi, linea montante di collegamento tra il contatore dell'ente erogatore e quadro generale di mmq 6, n. 2 (min) interruttori magnetotermico di protezione, interruttore generale da 32A, quadro elettrico con una previsione di spazio aggiuntivo del 15% dei moduli da installare, interruttori collocati in prossimità dei vari vani, cassette portafrutti, presa TV, fari LED n. 7. A corpo	4.200,00 €
11	8.1.1.1	<p>Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013.....Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato, compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggio dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri.</p> <p>A uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta):</p> <p>Superficie minima di misurazione m² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole.</p> <p>1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m²/K) con vetri camera 4-6-4</p> <p>Soggiorno: 1,20 x 2,35 = 2,82 m²</p> <p>Wc: 0,75 x 1,45 = 1,09 m²</p> <p>Veranda 0,90 x 1,20 = 1,08 m²</p> <p style="text-align: right;">4,99m² x 436,29 €/m² =</p>	2.177,09 €
12	NP.06	Fornitura e collocazione di pannello per cassonetto per avvolgibili, con marcatura CE secondo UNI EN 13659, completo di accessori e tutto quanto altro occorre ed ogni magistero per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. n. 2	100,00 €



13	8.3.9	Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato, con spessore finito di 45 ÷ 50 mm, rivestite in laminato plastico di colore a scelta della D.L. da ambo gli aspetti, con bordure in legno duro, cornicette copri filo e telaio in legno ponentino ad imbotte di larghezza pari allo spessore delle pareti e comunque fino a 25 cm, ..., compreso ferramenta del tipo normale, maniglia di ottone, serratura con chiave ... A metroquadrato. N.6 porte 3 x 0,70 m x 2,15 m = 4,52 m ² 3 x 0,60 m x 2,15 m = 3,87 m ² 8,39 m ² x 520,65 €/m ² =	4.368,25 €
14	24.3.5.1	Fornitura e collocazione di condizionatore autonomo a parete tipo monosplit a pompa di calore ad inverter ... L'unità esterna sarà costituita da motocondensante esterna in lamiera di acciaio zincata e verniciata...L'unità interna sarà dotata di attacchi refrigeranti e scarico condensa sul lato posteriore, ...Compreso le staffe a parete...e quanto altro occorra per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. 1) potenza frigorifera non inferiore a 2 kW, potenza termica non inferiore a 2,7 kW (t.I. 27°C b.s. / 19°C b.u. - t.E. 35°C b.s.), pressione sonora non inferiore a 38-25-22 dB(A) n.2 n. 2 x 888,08 € =	1.776,16 €
		Sommano	14.597,67 €
		e in c.t	14.600,00 €

Complessivamente quindi i costi per i lavori di ripristino dell'unità immobiliare ammontano a 14.600,00 €.

3. Valore di mercato aggiornato

Per pervenire al valore di mercato dell'appartamento nello stato in cui oggi si trova a seguito dei danneggiamenti subiti, si detrae dal valore determinato nella perizia di stima depositata, il costo dei lavori da eseguire per riportarlo nelle condizioni riscontrate nel corso delle operazioni peritali.

E pertanto si ha che il valore di mercato della 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, è pari a:



VALORE DI MERCATO (come da perizia depositata)	90.115,00 €
VALORE DI MERCATO DETRATTI GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE (come da perizia depositata)	84.855,50 €
IMPORTO DEI LAVORI DI RIPRISTINO	14.600,00 €
VALORE DI MERCATO DETRATTO ANCHE L'IMPORTO DEI LAVORI PER LA RIPARAZIONE DEI DANNI 84.855,50 € - 14.600,00 € =	70.255,50 €

Quest'ultimo valore costituisce il valore di mercato aggiornato.

PREZZO A BASE D'ASTA (applicando la riduzione del 5%)	66.742,72 €
ed in c.t.	66.740,00 €

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Palermo, quartiere ZEN 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.

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'infilso 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 esistenti necessitano delle certificazioni di conformità previste ai sensi del DM 37/2008 (ex Legge 46/90);
- l'impianto elettrico deve essere totalmente rifatto;
- l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione:

- a causa del danneggiamento subito l'appartamento si trova in pessime condizioni di conservazione.

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO	70.255,50 €
PREZZO A BASE D'ASTA	66.740,00 €

Ritenendo di aver adempiuto a quanto richiesto dal Giudice con provvedimento del 10.08.2023, la scrivente deposita la presente relazione.

Palermo, 30 ottobre 2023

Esperto Stimatore
Arch. Claudia Failla

