

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. n. 385/2022

G.Es. Dott. Gianfranco Pignataro

PERIZIA LOTTO UNICO
(per pubblicità)

Appartamento sito a Palermo, in Largo Iccara n.2, piano 3°, int.dx
(censito al Fg.38 p.lla 1853 sub 15 - Cat.A/4)

LOTTO UNICO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

(e per essa quale procuratrice BARCLAYS BANK IRELAND PLC)

(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Vanni Marco Ribechi)

CONTRO

(procuratore avv. Giacomo Sole)

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Giuseppe Giallombardo

ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefania Martino
Via Houel n.10 - 90138 Palermo
arch.stefaniamartino@gmail.com
stefania.martino@archiworldpec.it



PERIZIA LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 28/04/2023 il G.Es. Dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino *esperto stimatore* nell'esecuzione immobiliare **n. 385/2022** promossa da CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. (e per essa quale procuratrice BARCLAYS BANK IRELAND PLC), contro [REDACTED], conferendo l'incarico meglio specificato nel *DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.*, fissando, per la comparizione delle parti, udienza di rinvio il **14.12.2023** ore 10,00.

Il bene oggetto della procedura esecutiva N.385/2022 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 19/09/2022, trascritto il 10/10/2022 ai nn. 49088/39017 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro [REDACTED]: *"la proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Palermo, così censite al Catasto Fabbricati: Foglio 38 Particella 1853 sub 15, zona 2, Cat.A/4 classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 147,19. Le unità in oggetto appartengono a [REDACTED]".*

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 28.04.2023. A seguito del pagamento dell'acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 19.06.2023, il Modulo di Controllo Preliminare compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Giallombardo, nel quale veniva rilevata la completezza della Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 5 luglio 2023, ore 16,00, provvedendo ad avvisare l'esecutata tramite raccomandata a/r e il creditore procedente a mezzo pec.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziario e della [REDACTED], veniva effettuato il rilievo dell'immobile e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dall'esecutata e messo a verbale, il seguente indirizzo email, per la trasmissione della relazione peritale e precisamente: [REDACTED]. In sede di sopralluogo è stato riferito dalla proprietaria che le spese condominiali sono minime ed ammontano ad €20/mese e non ci sono quote non pagate. E' stato inoltre fornita copia del titolo di provenienza originario (compravendita) con il



quale i sig. ri [REDACTED] avevano acquistato l'immobile. Segue il verbale di sopralluogo. (cfr. *all.1*).

Il deposito della presente relazione è stato comunicato all'esecutata all'indirizzo di posta elettronica messo a verbale, all'Avv. Giacomo Sole (procuratore sig.ra Fiore Nicoletta), al creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (cfr. *all.2*).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al verbale);*
3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano sul suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati, per la sola quota;*

Appartamento sito a Palermo, in Largo Iccara n.2, piano 3° a dx, int.7, scala D, Edificio E/1
(censito al Fg.38 p.lla 1853 sub 15 – Cat.A/4)

LOTTO UNICO

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

Diritti reali: Quota di 1/1 di piena proprietà, così suddivisa:

quota di 4/6 appartenente a [REDACTED]; quota di 1/6 appartenente a [REDACTED] (minore);
quota di 1/6 appartenente ad [REDACTED] (minore).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità delle esecutate in forza degli atti di acquisto (compravendita e Successione) trascritti in loro favore.

Bene oggetto di pignoramento: Appartamento sito a Palermo, in Largo Iccara n.2, piano 3°, int. 7, a destra salendo la scala facente parte dell'edificio condominiale E/1, composto da tre vani e accessori; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 p.lla 1853, sub 15, Cat.A/4, classe 5, vani 5, R.C. Euro 147,19; Non si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



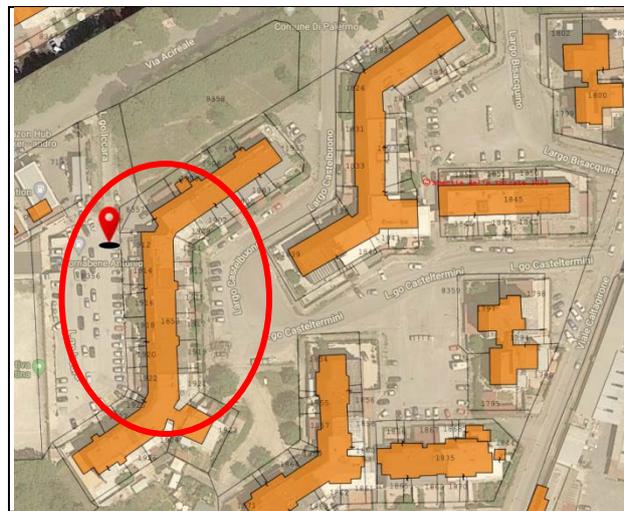
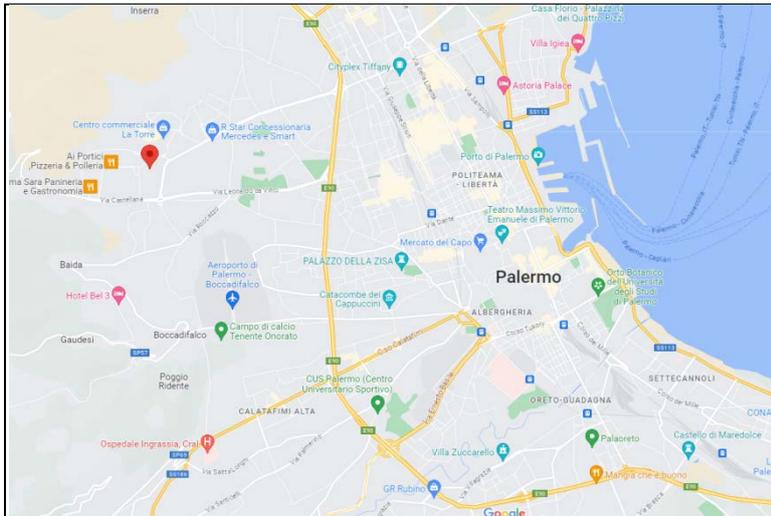


Foto satellitare - Mappa catastale sovrapposta a immagine satellitare

L'immobile è sito in Palermo, al civico 2 di Largo Iccara, come indicato nell'atto di pignoramento e nei dati catastali. L'edificio è censito alla p.lla 1853.

Descrizione della zona:

Trattasi di un quartiere di edilizia economico popolare realizzata GESCAL Case per lavoratori, negli anni '60, in zona Borgo Nuovo. Largo Iccara, si trova in fondo al Viale Michelangelo, a pochi passi dal Centro Commerciale la Torre. Trattasi di una zona ben servita commercialmente, fornita di innumerevoli servizi utili al vivere quotidiano, scuole, farmacie, supermarket e piccoli commercianti e fermata del bus e del tram. (cfr. *all.3*)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento fa parte di un edificio facente parte di un complesso di edilizia economico popolare ubicato in Largo Iccara, realizzato da GESCAL Case per lavoratori negli anni '60, nella zona di espansione di Viale Michelangelo. L'appartamento in particolare fa parte dell'Edificio E/1 (scala D, piano 3, interno 7). L'edificio censito alla p.lla 1853, costituisce una stecca con forma ad esse, con n.5 scale di accesso e quattro elevazioni fuori terra. L'ingresso all'Edificio E/1 avviene attraverso un cancello che attraverso un androne a cielo aperto conduce al portone in alluminio e vetro, identificato



dal civico 2. La scala in marmo a doppia rampa è priva di vano ascensore e serve due app.ti per piano. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana. I prospetti sono intonacati con infissi esterni in alluminio dotati di serrande. I balconi sono dotati di parapetti realizzati con porzioni di muratura e ringhiera in ferro. Il fabbricato è dotato di approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale e usufruisce dell'allacciamento alla fognatura dinamica comunale ed alla rete elettrica. Lo stato d'uso dell'edificio è complessivamente discreto.



Largo Iccara n. 2 – Edificio censito alla p.lla 1853



Cancello di ingresso al portone civico 2



Portone di accesso civico 2 di Largo Iccara, scala "D"



Prospetto sul retro – Largo Castelbuono - Particolare balcone chiuso a veranda





FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA

Il lotto Unico è composto dalla quota di 1/1 di piena proprietà di **Appartamento** sito a Palermo, in Largo Iccara n.2, piano 3°, int. 7, a destra salendo la scala “D” facente parte dell’edificio condominiale E/1, composto da tre vani e accessori; censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 p.lla 1853, sub 15**, Cat.A/4, classe 5, vani 5, R.C. Euro 147,19.

CONFINI: A nord con appartamento avente accesso da altra scala (stesso edificio), a ovest e con Largo Iccara, a sud con vano scala e con appartamento avente accesso dalla stessa scala int.sx, censito con il sub 16, a est con Largo Castelbuono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento censito al Catasto fabbricati di Palermo al **foglio 38 particella 1853, sub 15, Z.C. 2, Cat. A/4, classe 5, Cons. 5 vani, sup. catast. 83 mq** (escluse aree scoperte 81 mq), **Rendita €147,19**, Largo Iccara n.2, interno Dx, piano 3, intestato a [REDACTED] (proprietà 4/6), [REDACTED] (proprietà 1/6) e [REDACTED] (proprietà 1/6). (cfr. **all. 4** – Documentazione catastale).

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto

L’appartamento, sito al terzo piano, interno 7 a dx salendo la scala D dell’edificio E/1, con accesso da Largo Iccara n.2, si compone di un ingresso/soggiorno, due camere, una cucina abitabile, un servizio igienico con doccia e due balconi chiusi a veranda. (cfr. **all.5** – planimetria di rilievo)

In particolare, il soggiorno e la camera matrimoniale prospettano su Largo Castelbuono (retro prospetto); entrambi hanno accesso ad un balcone che è stato chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio. La seconda camera, il servizio igienico e la cucina si affacciano invece sul prospetto principale di Largo Iccara. In particolare la cucina abitabile, in cui la zona attrezzata è realizzata in muratura, è comunicante con un balcone, anch’esso chiuso a veranda, ove è collocata la zona lavanderia ed anche la caldaia a gas per l’erogazione dell’acqua calda. La planimetria catastale attuale (data di presentazione 07/04/1987) non è quella originaria di impianto; dal confronto con la planimetria di impianto (data di presentazione 26/01/1963) si evincono alcune modifiche, per cui si fa



riferimento al capitolo sulla regolarità edilizia (Quesito n.6).

L'appartamento, il cui fabbricato è stato realizzato negli anni '60 (planimetria catastale di impianto 1963), si presenta in buone condizioni di manutenzione, essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione in epoca immediatamente successiva all'atto di compravendita (2003). L'appartamento, nell'ambito dell'indagine di mercato finalizzata all'estrapolazione del valore commerciale è classificabile come "ristrutturato". La planimetria catastale attuale non risulta aggiornata, rispetto allo stato di fatto dell'immobile, verranno pertanto conteggiati sia gli oneri di regolarizzazione edilizia (Cila tardiva + art.20 per verande) che l'adeguamento catastale.

(cfr. planimetria catastale e planimetria di rilievo - **all.4-5**).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Alluminio (tipologia a battente) con vetro camera e serrande esterne. Vetrate scorrevoli in entrambe le verande.

Infissi interni: porte in legno tamburato; porta di ingresso in legno (blindata);

Pavimentazione: Ceramica lucida in tutto l'appartamento; *Servizi:* Cucina: zona attrezzata realizzata in muratura con spallette rivestite in ceramica 10x10 e top in travertino; pavimentazione e rivestimento in ceramica (fino al sotto pensile); servizio igienico con doccia, pavimentazione e rivestimento in gres - sanitari e rubinetteria di discreta categoria, in buono stato di conservazione;

Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone".

Impianti:

Idrico-fognario: Impianto idrico sottotraccia con sistema a collettore; Approvvigionamento idrico e allontanamento delle acque reflue garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali.

Termico: L'erogazione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas, collocata nella veranda. Non è presente impianto di riscaldamento.

Elettrico: tipologia sottotraccia, adeguato alla normativa vigente – non è stata fornita certificazione di conformità. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.



Porta di ingresso all'appartamento sito al p.3° int.7, scala D



Ingresso/soggiorno





Soggiorno (vista verso la porta di ingresso)



Soggiorno vista verso la portafinestra di accesso al balcone/veranda



Balcone/veranda su Largo Castelbuono



Disimpegno centrale



Camera 1 (M) (con portafinestra su balcone/veranda cui si accede anche dal soggiorno)

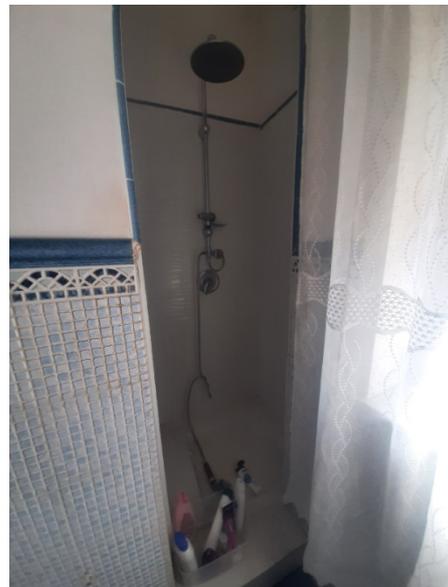




Camera 2



Servizio igienico con doccia (ricavata in nicchia su porzione della cucina)



Cucina abitabile con zona attrezzatura in muratura





Porta finestra di accesso alla veranda/lavanderia



Balcone su Largo Iccara chiuso a veranda (lavanderia/Rip)



Scaldacqua a gas collocata in veranda

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tale superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso/soggiorno	24,70	Est-nord	2,90
Camera 1	15,65	est	2,90
Camera 2	12,25	ovest	2,90
Servizio igienico	4,90	ovest	2,90
Cucina abitabile	11,80	ovest	2,90
TOTALE	69,30		

Superficie netta Totale : mq 69,00 in c.t. - H utile 2,90

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie



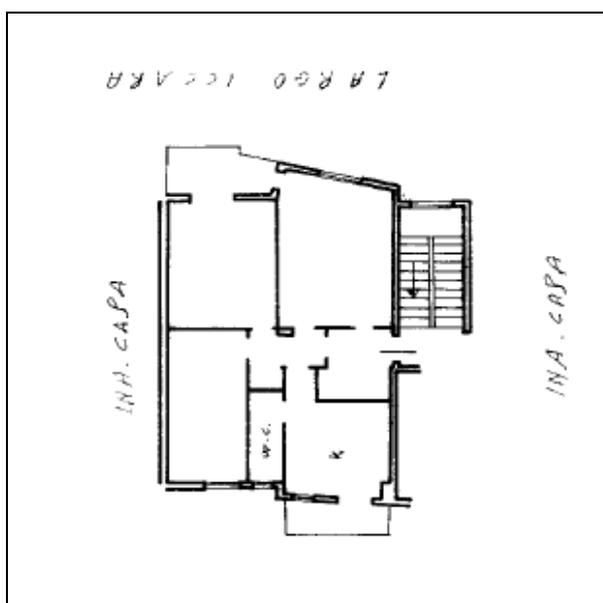
coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (verande) ed essa va ragguagliata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda è pari a mq 82,00. La superficie non residenziale è data dalle verande, estese rispettivamente mq 3,60 (lato cucina – Largo Iccara) e mq 4,70 (sul retro prospetto – Largo Castelbuono). La percentuale di ragguaglio per le verande è del 50%.

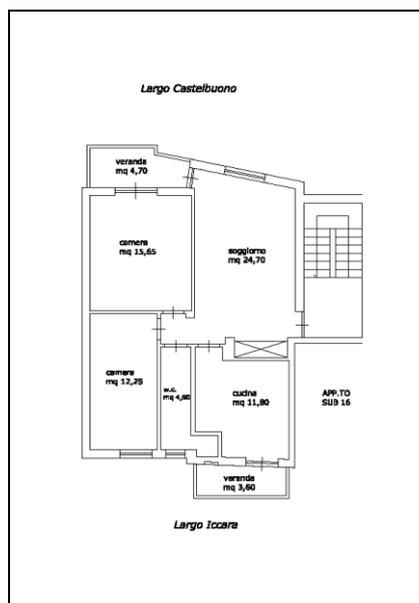
	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	82,50	1	82,50
Veranda/cucina	3,60	0,50	1,80
Veranda/retro	4,70	0,50	2,35
TOTALE			86,65

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata=

Mq $82,50 + (0,50 \cdot 3,60) + (0,50 \cdot 4,70) = \mathbf{mq\ 87\ in\ c.t.}$



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

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

Appartamento censito al Catasto fabbricati di Palermo al foglio 38 particella 1853, sub 15, Z.C. 2, Cat. A/4, classe 5, Cons. 5 vani, sup. catast. 83 mq (escluse aree scoperte 81 mq), Rendita €147,19, Largo Iccara n.2, interno Dx, piano 3, intestato a [REDACTED] (proprietà 4/6), [REDACTED] (proprietà 1/6) e [REDACTED] (proprietà 1/6) (cfr. all. 4 – Documentazione catastale).

Si rilevano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto dell'immobile. (cfr. planimetria catastale e planimetria di rilievo - all.4-5).

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Largo Iccara n.2, al terzo piano, interno 7 a dx salendo la scala D dell'Edificio E/1, composto da un ingresso/soggiorno, due camere,



una cucina abitabile, un servizio igienico con doccia e due balconi chiusi a veranda; censito nel C.F. del Comune di Palermo al **foglio 38 particella 1853, sub 15**, Z.C. 2, Cat. A/4, classe 5, Cons. 5 vani, sup. catast. 83 mq (escluse aree scoperte 81 mq), Rendita € 147,19, Largo Iccara n.2, interno Dx, piano 3, intestato a [REDACTED] (proprietà 4/6), [REDACTED] (proprietà 1/6) e [REDACTED] (proprietà 1/6).

L'immobile fa parte di un complesso di palazzine realizzato da GESCAL (Gestione Case Lavoratori – ex INA-Casa) negli anni '60, nella zona di espansione di Viale Michelangelo/Borgo Nuovo. Non sono stati rinvenuti presso gli archivi dell'I.A.C.P. gli estremi della Licenza edilizia, ma esso risulta dotato di **certificato di abitabilità prot. n.8406/1 del 12-10-1987**, che consente l'abitabilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione di questo istituto. Sono state inoltre effettuate, in epoca successiva, modifiche della distribuzione interna senza avere presentato alcuna comunicazione all'organo competente. Sono stati pertanto conteggiati gli oneri per la regolarizzazione edilizia (CILA tardiva + regolarizzazione verande art.20 L.4/2003), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale, e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE: €84.400,00

PREZZO BASE ASTA (detratto il 5% per assenza della garanzia per vizi) : **€77.000,00 in c.t.**

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

L'immobile ad oggi appartiene a [REDACTED] [REDACTED], per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/11/2003 Rep. 38642 Racc. 5111 in Not. Maria Gabriella Cannistraro, trascritto a Palermo il 22/12/2003 ai nn.53226/37678; e SUCCESSIONE LEGITTIMA apertasi il 07.01.2015**, per morte di [REDACTED] [REDACTED], con Dichiarazione di Successione registrata a Palermo in data 24/11/2016 al n.3946/9990/16, **trascritta a Palermo il 05/10/2017 ai nn.39091/30290. (cfr. all.7)**

Si riporta di seguito la provenienza:

A [REDACTED], la **quota di 4/6 di p.p.** dell'immobile è così pervenuta:

- La quota di 1/2, giusta **atto di compravendita del 27/11/2003 Rep. 38642 Racc. 5111 in Not. Maria Gabriella Cannistraro, trascritto a Palermo il 22/12/2003 ai nn.53226/37678**, da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/3 ciascuno; con lo stesso atto la restante quota di 1/2 perveniva al marito [REDACTED].

- La restante quota di 1/6 (1/3 di 1/2), le è pervenuta per Successione legittima in morte del coniuge [REDACTED], come sopra generalizzato, apertasi il 07.01.2015, con Dichiarazione di **Successione** registrata a Palermo in data 24/11/2016 al n.3946/9990/16, **trascritta** presso il competente ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo **il 05/10/2017 ai**



nn.39091/30290.

A [REDACTED], la **quota di 1/6 di p.p. ciascuna**, è così pervenuta:
per **Successione** legittima in morte del padre [REDACTED], come sopra generalizzato, apertasi il 07.01.2015, con Dichiarazione di Successione registrata a Palermo in data 24/11/2016 al n.3946/9990/16, **trascritta** presso il competente ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo **il 05/10/2017 ai nn.39091/30290.**

A sua volta ai sig.ri danti causa [REDACTED] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno di Nuda Proprietà, con l'Usufrutto Uxorio di Valenti [REDACTED] [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 28/04/1971 in Not. Francesco Giambalvo, trascritto a Palermo il 17/05/1971 ai nn.17561/13492 e successivo atto di rettifica del 30/09/1993 n.40434 Rep. in Not. Renato Caruso, trascritto il 02/10/1993 nn.38242/28865. Con il decesso della [REDACTED], in data 25/03/2003, si è verificata la riunione del suddetto usufrutto, ed i [REDACTED] sono divenuti proprietari di 1/3 ciascuno della p.p..

Si precisa che non è specificato nella certificazione notarile il dante/i causa dell'atto ultraventennale del 28/04/1971 con il quale [REDACTED] acquistano l'immobile.

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

L'appartamento sito in Palermo, Largo Iccara n.2, piano 3°, int. dx, Edificio E/1 (scala D, piano 3, interno 7) fa parte di un complesso di palazzine realizzato da GESCAL (Gestione Case per lavoratori) negli anni '60, nella zona di espansione di Viale Michelangelo/Borgo Nuovo. Non sono stati rinvenuti presso gli archivi dell'I.A.C.P. gli estremi della Licenza edilizia, ma esso risulta dotato di **certificato di abitabilità prot. n.8406/1 del 12-10-1987**, che consente l'abitabilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione di questo istituto. (*cfr. all.8*)

Gescal (acronimo di GESTione CAse per i Lavoratori) era un fondo destinato alla costruzione ed alla assegnazione di case ai lavoratori, nato dalla trasformazione del piano INA-Casa. Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. Concepito nell'immediato secondo dopoguerra, aveva a disposizione i fondi gestiti da un'apposita organizzazione presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA), la Gestione INA-Casa.

La planimetria catastale attuale (data di presentazione 07/04/1987) non è quella originaria di impianto; dal confronto con la planimetria di impianto (data di presentazione 26/01/1963) si evincono alcune modifiche; sono state infatti effettuate alcune modifiche nella distribuzione interna dell'immobile senza alcuna previa Comunicazione.

Le variazioni riscontrate sono le seguenti:

- Eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, con creazione di unico ambiente



ingresso/soggiorno;

- Ampliamento della cucina, eliminando il locale ripostiglio lavanderia;
- Ampliamento del servizio igienico annettendo porzione della cucina per realizzare cabina doccia; per far ciò è stata chiusa la finestra prospettante sul balcone lato Largo Iccara;
- Chiusura di entrambi i balconi a veranda (struttura precaria).

Le variazioni consistenti in modifiche della distribuzione interna, realizzate in fase di ristrutturazione dell'immobile negli anni '90 c.a., sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una **CILA tardiva (opere già eseguite)** ai sensi dell'**art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016**, da presentare, attraverso l'ausilio di un tecnico registrato allo Sportello Telematico del Comune di Palermo, ai sensi della L.R.16/2016 con la trasmissione di relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici, oltre al pagamento della sanzione prevista di €1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di €150,00 di Diritti di istruttoria. Si ipotizzano pertanto oneri per la presentazione della pratica CILA pari a €1.800,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria). Le chiusure a veranda dei balconi, sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una pratica di art.20 L.4/2003 (opere eseguite), trattandosi di chiusura di balcone coperto, con struttura precaria (infisso in alluminio), per cui è prevista l'oblazione di €25,00/mq (mq 8,30*€25,00= €207,50) + Diritti di istruttoria per €150,00; per cui si ipotizzano oneri per la presentazione della pratica art.20 L.4/2003 pari a €1.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico). Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (CILA tardiva €1.800,00 + regolarizzazione verande art.20 L.4/2003 €1.000,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€350,00) e a quelli per la redazione dell'Ape (€150,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE €3.300,00

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

L'immobile pignorato è abitato dalla sig.ra [REDAZIONE] (esecutata) unitamente alle due figlie minori.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti, depositata il giorno 29/11/2022 dal Not. Marina Galbusera, e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile (cfr. **all.10**), *non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione; o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2007 ai nn.80277/20143, in favore di BARCLAYS BANK PLC con sede principale in Londra C.F. 80123490155, P.IVA 04826660153, a carico di [REDAZIONE]

[REDAZIONE]



██████████, coniugi in regime di comunione dei beni; per un montante di €157.500,00, a garanzia di mutuo fondiario del 11/12/2007, Rep.43197 – Racc.6497, in Not. Dott.ssa Maria Gabriella Cannistraro, Not. in Palermo, con capitale di €105.000,00;

- Trascrizione di atto di pignoramento del 14/10/2022 ai nn. 49088/39017 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro ██████████

██████████, dipendente da atto di Pignoramento notificato il 19/09/2022.

Si precisa che sul bene oggetto della presente procedura esiste un precedente Pignoramento trascritto il 26/10/2017 ai nn.42350/32820 ed iscritto al ruolo il 17/10/2017 al n.R.G. 680/2017 da Barclays Bank contro ██████████; la procedura è stata dichiarata estinta e cancellata con provvedimento del G.Es. Dott. Gallegra del 14/02/2019

Si riportano di seguito gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale che sono stati detratti dal valore commerciale dell'immobile (vedi quesito n.6):

- Oneri per presentazione cila tardiva per regolarizzare distribuzione interna € 1.800,00

- Oneri per regolarizzazione verande € 1.000,00

- Oneri di regolarizzazione catastale € 350,00

- Oneri redazione Ape € 150,00

TOTALE ONERI DETRATTI DAL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE € 3.300,00

Si precisa che l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene è di piena proprietà.

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

Così come riferito dalla proprietaria, le spese condominiali ammontano ad €20,00 mensili e non vi sono arretrati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c.. *Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni*



della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Secondo le Linee guida ABI (Associazione bancaria italiana) per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il **valore di mercato** viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS2, NOTA 6.11) e il codice di Tecnoborsa (IV edizione, cap. 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in



sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore medio (*cfr. all.9 – INDAGINE DI MERCATO*).

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2023*, per il Comune di Palermo, **Fascia/zona:** Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGONUOVO-MANGO fornisce per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €800/mq ed un massimo di €1.100/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "Abitazioni in stabili di seconda fascia", valore di mercato da un minimo di €727/mq ad un max di €983/mq, e valore medio €855/mq.

Dall'esame dei COMPARABILI (*cfr. all.10*), si ricava un valore di mercato per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "RISTRUTTURATO/ABITABILE", un valore medio di €1.020/mq. L'immobile esaminato si presenta in buone condizioni di manutenzione, ma essendo privo di impianto di riscaldamento si applica un coefficiente correttivo di - 5%.

PREZZO UNITARIO VALORE DI MERCATO **€970,00** (€1.020-5%)

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 87,00

VALORE COMMERCIALE mq 87*€970,00 = €84.400,00 in c.t.

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica-catastale pari ad €3.300,00.

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ONERI

€84.400,00 – €3.300,00= €81.100,00 in c.t.

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, per *assenza della garanzia per vizi del bene venduto*.

PREZZO BASE D'ASTA €81.100,00*0.95 = €77.000,00 in c.t.

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

Trattasi, nel caso in esame, di immobile di piena proprietà delle esecutate, pignorato per intero.



Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 07/11/2023

L'esperto stimatore

Arch. Stefania Martino



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutata, procuratore Esecutata, Creditore procedente e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale;
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione attestante la regolarità edilizia;
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili);
10. Visura ipotecaria aggiornata sull'immobile.

