

---

# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT. FRANCESCO GALLEGRA**

Esecuzione immobiliare n. **528/2016**

promossa da

**UNICREDIT S.P.A.**

contro

**"A" + "B"**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO**

**IMMOBILE SITO IN VIA TRABUCCO, 112  
COMUNE DI PALERMO**

**Palermo, lì 26/11/2018**

**L'Esperto Incaricato  
Arch. Loredana Ariolo**

Arch. Loredana Ariolo - Studio Via Em.le Guttadauro, 16 - 90143 Palermo; tel: 3246966082; P.IVA: 05474970828;  
pec: loredanaariolo@arubapec.it



## RELAZIONE

la sottoscritta, Arch. Loredana Ariolo, iscritta al n. 4112 dell'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo, avente studio in Palermo, Via Emanuele Guttadauro n. 16, cod.fisc. RLA LDN 71S62 G273N e P.IVA 05474970828, avendo ricevuto, in data 19/04/2017, incarico dalla Dott.ssa Cristina Denaro (oggi sostituita dal Dott. Francesco Gallegra) Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione, quale Esperto, sul bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 528/2016 promossa da Unicredit SpA contro "A" +1, in data 05/06/2017 accettava l'incarico prestando giuramento di rito prendendo conoscenza del mandato e del relativo quesito, che appresso si riporta:

- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c., (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):
  - a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valori dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile- indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
  - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;
  - c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);



- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all' art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza dell'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima);
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 3) Rediga quindi, una relazione di stima, indicando:



- a) l'esatta elencazione ed individuazione del bene, mediante indicazione della tipologia dell'immobile; componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- c) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- f) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- g) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *"nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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"*.



Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al Giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

- 4) Provveda inoltre l'esperto:
  - a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
  - b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
  - c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza.

### **Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:**

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti eseguite, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;



8) l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti. Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

Il giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di fondo spese, la somma di € 250,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita. Precisa che l'eventuale residuo del fondo spese verrà imputato all'acconto da liquidare ai sensi dell'art. 161, terzo comma, disp. att. c.p.c. attuale formulazione. Onera, pertanto, l'esperto di specificare, nella notula dei compensi, il residuo fondo spese e di allegare la documentazione a comprova delle spese vive sostenute.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari al di fuori del territorio del comune di Palermo; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

Arch. Loredana Ariolo - Studio Via Em.le Guttadauro, 16 - 90143 Palermo; tel: 3246966082; P.IVA: 05474970828;  
pec: loredanaariolo@arubapec.it



### **Dispone inoltre**

la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex art. 602 c.p.c.), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari davanti a sé (ex Palazzo EAS di via G.B. Impallomeni) all'udienza del **18/01/2018 ore 9.00** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato;

### **avverte**

le parti medesime che all'udienza sopra indicata avranno facoltà di formulare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e dovranno proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non siano già decadute dal diritto di proporre;

### **avverte**

altresì i comproprietari che all'udienza verranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. (separazione in natura della quota spettante al debitore, ovvero, nel caso in cui la separazione non venga chiesta o non sia possibile, vendita della quota indivisa o divisione giudiziale).

Manda alla Cancelleria per gli avvisi, nonché per segnalare tempestivamente l'eventuale mancato rispetto del termine assegnato all'esperto per prestare il giuramento (onde consentire a questo Giudice la sua sostituzione).

### **OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Previa convocazione alle parti, con lettera raccomandata a/r del 06/07/2017 e pec (*cf. all.to "A"*), il giorno 19/07/2017, alle ore 18.00, veniva fissata la data per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n. 112; le stesse raccomandate ritornavano al mittente per compiuta giacenza, circostanza rappresentata al Giudice dell'Esecuzione (*cf. all.to "B"*), che consequenzialmente nominava, in data 26/9/0017, Custode l'Avv. Giuseppina Buttafuoco.

Il 01/03/2018, di comune accordo con il Custode, alle ore 12.00 si fissava la nuova data per l'accesso all'immobile (*cf. all.to "C"*).

Si è pertanto proceduto a prendere visione dei luoghi; ad effettuare il rilievo planimetrico riscontrando la rispondenza con la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e ad effettuare il rilievo fotografico. Alle ore 12.45, si concludevano le dette operazioni, come indicato a verbale (*cf. all.to "D"*).

Arch. Loredana Ariolo - Studio Via Em.le Guttadauro, 16 - 90143 Palermo; tel: 3246966082; P.IVA: 05474970828;  
pec: loredanaariolo@arubapec.it

Sui luoghi erano presenti i Signori "A" e "B".



In tale occasione, venivano invitate le parti a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.

## RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

### **Risposte al quesito n. 1)**

*Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c., (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

esaminata la relazione notarile (cfr. all.to "E", che consta altresì di relazione ipocatastale prodromica al pignoramento), si è verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (20/10/2016, cfr. all.to "F");

### **Risposte al quesito n. 2)**

*Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti eseguite, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale);*

**a)** *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valori dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

il bene oggetto del pignoramento risulta essere:

- appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n.112, scala "B", piano secondo, interno 9 salendo a dx, vani 4,5; oltre posto auto scoperto;





**b)** *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;*

l'immobile staggito risulta identificato catastalmente come appresso specificato:

- appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n. 112, scala "B", piano secondo, foglio 28, particella 1287, sub 27, categoria A/2, classe 8, consistenza vani catastali 4,5, superficie catastale: 92 mq - totale escluse aree scoperte:87 mq, rendita catastale 418,33 € (cfr. *visura catastale in all.to "G"*);

i dati catastali relativi all'appartamento rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento;

**c)** *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*

lo stato di fatto è conforme alle risultanze della visura e della planimetria catastale (cfr. *planimetria catastale in all.to "H"*).

**d)** *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all' art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza dell'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima);*



L'immobile è stato edificato in conformità al progetto approvato e alla concessione assentita n. 7316 del 13/08/1994; successivamente non risultano eseguite ulteriori opere soggette a concessione o licenza edilizia, come si evince da contratto di compravendita Rep. 100447/Racc. 25889 del 19.7.1999 in Notaio Giuseppe Maniscalco (cfr. *all.to "I"*), risulta abitabile (cfr. certificato di abitabilità in *all.to "L"*)

Risulta inoltre una costruzione di una struttura precaria chiusa a veranda, in alluminio anodizzato nel balcone del retro prospetto, di mq 8,00, tale costruzione oggi risulta sanabile ai sensi della L. 16.04.2013.

Il costo complessivo per sanare tale abuso ammonterebbe ad euro 1.500,00 (bolli, oblazioni, compenso per il tecnico che si occuperà oltre che della pratica in sanatoria anche dell'aggiornamento catastale).

*e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni e quindi liberi da tali pesi. Il diritto dei debitori sul bene è di proprietà esclusiva non avendo natura concessoria;

*f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

le spese fisse di gestione/ordinaria manutenzione ammontano per l'anno 2017 ad € 874,48 risultando, invece, una posizione debitoria globale di € 2.271,68 alla data dell'08/11/2018 (cfr. certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio dell' 08/11/2018 di cui *all' allegato "M"*)

### **Risposte al quesito n. 3)**

*Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

*a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*



il lotto unico è composto da:

- appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n. 112, scala B, piano secondo, interno 9, salendo a destra; foglio 28, particella 1287, sub 27, categoria A/2, classe 8, consistenza vani catastali 4,5, superficie catastale: 92 mq, totale escluse aree scoperte: 87 mq, rendita catastale 418,33 euro.

Confina: a Nord con una stradella chiusa di proprietà condominiale adibita a parcheggio, a Sud con la corte interna, ad Ovest con appartamenti di proprietà aliena e ad Est con il vano scala. Dall'atto di concessione n. 93 del 18/11/1998, rilasciato dal Municipio di Palermo, ripartizione Edilizia Privata, si evince che secondo la zonizzazione di cui alla deliberazione del Commissario ad acta n. 94/92, il lotto di terreno su cui insiste la Via Trabucco, di cui alle particelle 517,1617, 1618, 1619, 1620, in cui è stato edificato il fabbricato in questione, ricade in zona territoriale omogenea B2; (cfr. all.to "N").

**b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:**

il bene pignorato risulta essere un' appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Palermo, in zona periferica.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato realizzato a metà degli anni '90; è inserito in un complesso condominiale costituito da due edifici, denominati scala "A" e scala "B" con tre elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato. La struttura portante è in cemento armato; l'approvvigionamento idrico è assicurato da impianto alimentato da autoclave condominiale; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria comunale.

L'intero edificio è dotato di collegamenti alle reti telefoniche ed elettriche.

Il complesso condominiale è privo di servizio di portierato e di impianto ascensore.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso si trova in discrete condizioni.

L'appartamento è ubicato al piano secondo salendo a destra; vi si accede mediante una porta blindata, è composto da: tre vani, un disimpegno controsoffittato, un wc bagno, una cucina abitabile, un balcone ed una veranda in alluminio anodizzato con ante scorrevoli coibentate e serrande in plastica. Gli infissi interni risultano essere in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato bianco e coibentate, con serrande in alluminio.

Le pareti sono intonacate, alcune trattate con tampone; quelle del bagno e quelle della veranda invece sono definite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,20 mt.

L'intero appartamento presenta una pavimentazione in mattoni di ceramica delle dimensioni di 30 x 30 cm; nel bagno le dimensioni sono di 20 x 20 cm. Il balcone presenta, invece, una pavimentazione in gres ceramica. L'altezza media dei vani è pari a 2,74 mt.

L'impianto elettrico risulta essere a norma di legge, è presente impianto di riscaldamento, videocitofono ed impianto di allarme. Inoltre è presente un posto auto scoperto di circa 8,00 mq.

L'immobile è ubicato nella borgata di Cruillas alla periferia Ovest /Nord Ovest della città, caratterizzata da insediamenti popolari, dove sono stati ricavati in base ai piani di espansione, complessi residenziali. Sufficientemente dotata di servizi e discretamente collegata al centro urbano;



c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

l'immobile risulta intestato ad "A" + "B", proprietari esclusivi, che lo occupano;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione** nn. 12201/9314 del 30.03.1995 nascente da atto di costituzione di vincolo in Notaio Leoluca Crescimanno da Palermo, del 27.03.1995, repertorio n. 56466, a favore del Comune di Palermo, c.f. 80016350821, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sopra i seguenti immobili:

- terreno in Palermo, Via Trabucco, mq 1300, in catasto terreni al foglio 28, p.lla 516;
- terreno in Palermo, Via Trabucco, mq 90, in catasto terreni al foglio 28, p.lla 517;

- **trascrizione** nn. 12202/9315 del 30.03.1995 nascente da atto di costituzione di vincolo in Notaio Leoluca Crescimanno da Palermo, del 27.03.1995, repertorio n. 56466, a favore del Comune di Palermo, c.f. 80016350821, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sopra i seguenti immobili:

- terreno in Palermo, Via Trabucco, mq 1300, in catasto terreni al foglio 28, p.lla 516;
- terreno in Palermo, Via Trabucco, mq 90, in catasto terreni al foglio 28, p.lla 517;

- **trascrizione** nn. 14334/10821 del 17.04.1996 nascente da atto amministrativo, Attestato L.R. 17/94 art. 2 del Comune di Palermo, del 16.04.1996, repertorio n. 7, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno, contro il Comune di Palermo, c.f. 80016350821, per la quota di 1/1, sopra i seguenti immobili siti in Palermo in Via Trabucco:

- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 517;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1617;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1618;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1619;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1620;



Nel quadro "D" si legge:

"Il presente attestato L.R. 17/94 e relativo alla demolizione del corpo di fabbrica esistente ed alla costruzione di un immobile composto di piano semicantinato, esteso quasi interamente quanto tutta la part. 516, destinato a parcheggio (n.18 box auto), cantine e locale autoclave con cisterna, piano rialzato e due piani tipo, destinati a civile abitazione".

- **trascrizione** nn. 32844/26771 del 21.10.1998 nascente da atto di costituzione di vincolo in Notaio Giuseppe Maniscalco da Palermo, del 08.10.1998, repertorio n. 99890/1, a favore del Comune di Palermo, c.f. 80016350821, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, sopra i seguenti immobili siti in Palermo e precisamente:

- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 517;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1617;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1618;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1619;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1620;

Nel quadro "D" si legge:

"Col detto atto il Sig. [REDACTED] ha costituito, per se e per i propri aventi causa, a favore del Comune di Palermo sull'area sita in Palermo, estesa mq. 1374,66 e annotata in catasto come descritto al precedente quadro "B", vincolo di inedificabilità. Ad esclusione dell'area di sedime della costruzione oggetto della richiesta di concessione di variante presentata il 05.01.1998, prot. n. 82; tali costruzioni non potranno essere sopraelevate. Ha dichiarato inoltre il Signor [REDACTED] che detto vincolo subordinato al permanere dell'immobile da realizzare e che pertanto si dovranno ritenere svincolate alle aree oggetto del detto atto, nell'eventualità di demolizione dell'immobile stesso col consenso del Comune stesso."

- **trascrizione** nn. 32845/26772 del 21.10.1998 nascente da atto di costituzione di vincolo in Notaio Giuseppe Maniscalco da Palermo, del 08.10.1998, repertorio n. 99890/2, a favore del Comune di Palermo, c.f. 80016350821, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, sopra i seguenti immobili siti in Palermo e precisamente:

- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 517;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1617;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1618;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1619;
- terreno censito in catasto terreni al foglio 28, p.lla 1620;

Nel quadro "D" si legge:

"Col detto atto il Signor [REDACTED] ha costituito a favore del Comune di Palermo, per se e per i propri aventi causa, sulle aree delimitate dalle lettere "A- B- C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S", al piano cantinato e dalle lettere "T-U-V-Z" al piano terra, nelle planimetrie allegatae all'atto che si trascrive. vincolo permanente di destinazione a parcheggio si sensi dell'art. 18 della L. 765 del 06.08.1967 e dell'art. 3 della L. 122 del 24.03.1989 e dell'art. 40 della L.R. 19 del 31.3.1972 ha dichiarato inoltre il Signor [REDACTED] che detto vincolo



subordinato al permanere dell'immobile da realizzare e che pertanto si dovranno ritenere svincolate alle aree oggetto del detto atto, nell'eventualità di demolizione dell'immobile stesso col consenso del Comune stesso.

e) *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente:*

#### **Trascrizioni contro:**

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 20.10.2016 ai nn. 39512/30445 nascente da provvedimento emesso dall'UNEP Corte di Appello di Palermo in data 29.09.2016, repertorio n. 5178/2016, a favore di Unicredit SPA, con sede in Roma c.f. 00348170101, per la quota di 1/1, contro "A" + "B", per la quota di 1/2 ciascuno.

#### **Iscrizioni contro:**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 06.08.1999 ai nn. 31501/5113 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Giuseppe Maniscalco da Palermo, repertorio n.100448 del 19.07.1999, con montante di lire 330.000.000 a garanzia di un capitale di lire 165.000.000 a favore di Abbey National P.L.C., con sede in Milano, c.f. 110545401555, per la quota di 1/1, contro "A", + "B";

- **Ipoteca Legale** iscritta il 20.10.2005 ai nn. 56695/18104, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 30.8.2005, repertorio n. 8985/2005, con montante di euro 5.403,96 a garanzia di un capitale di euro 2.701,98, a favore di Montepaschi Se.r.i.t. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Via Orsini, 9 c.f. 00833920150, per la quota di 1/2, contra "A";

- **Ipoteca Legale** iscritta il 21.09.2010 ai nn. 50596/10760, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 09.09.2010, repertorio n. 28875/2010, con montante di euro 30.952,08 a garanzia di un capitale di euro 15.476,04, a favore di SERIT SICILIA SPA Agente della Riscossione,, con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Via Orsini, 9 c.f. 04739330829, per la quota di 4/6, contra "B";

- **Ipoteca Giudiziale** scritta in data 07.11.2014 ai nn. 45129/4196 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo del 20.09.2014, repertorio n. 3780, con montante di euro 25.000,00 a garanzia di un capitale di euro 13.089,44, a favore di Credito Siciliano SPA, con sede in Palermo c.f. 04226470823, per la quota di 1/1 contro "A" + "B", per la quota di 1/2 ciascuno;

- **Ipoteca Giudiziale** scritta in data 11.11.2014 ai nn. 45428/4225 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo del 20.09.2014, repertorio n. 3972, con montante di euro 30.000,00 a garanzia di un capitale di euro 18.834,07, a favore di Credito Siciliano SPA, con sede in Palermo c.f. 04226470823, per la quota di 1/1 contro "A" + "B", per la quota di 1/2 ciascuno;

Arch. Loredana Ariolo - Studio Via Em.le Guttadauro, 16 - 90143 Palermo; tel: 3246966082; P.IVA: 05474970828;  
pec: loredanaariolo@arubapec.it



**f)** se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

*Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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, nonchè per l'eventuali spese condominiali insolute".*

*Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al Giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.*

l'immobile non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica, per redigere il quale si dovrebbe sostenere un costo presumibile di 80,00 euro.

#### **Risposte al quesito n. 4)**

*Provveda inoltre l'esperto:*

**a)** all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

le dotazioni condominiali esistenti risultano essere: impianto autoclave;

**b)** alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

### **CRITERI DI STIMA**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, consultati: Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare e locali Agenzie Immobiliari, la sottoscritta procede alla valutazione del cespite, che ha quale fine la determinazione del valore dell'immobile pignorato.

A tale scopo, appare opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione dei valori di stima risultanti rispettivamente dall'applicazione dei due seguenti metodi:

- calcolo secondo comparazioni a valori di mercato (metodo sintetico);
- calcolo secondo la capitalizzazione delle rendite presunte (metodo analitico).



Nell'applicazione dei parametri di confronto, verranno tenuti in considerazione l'ubicazione dell'immobile e la destinazione economica del bene.

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN BASE AI VALORI DI CONSISTENZA "METODO SINTETICO"**

Consiste nell'applicare ai parametri "vano" e "mq" un valore unitario sinteticamente determinato attraverso raffronti, partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe e sufficienti prossime caratteristiche.

Da indagini effettuate nella zona ove ricade l'immobile da stimare, supportato da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano, risulta un prezzo di offerta medio pari a 1.210,00 Euro/mq.

Formula applicata:  $V_m = S_c \times \text{€/mq}$

$V_m$  = valore di mercato

$S_c$  = superficie commerciale =  $S_l + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$

$S_l$  = superficie lorda

$x, y, z,$  = coefficienti di omogeneizzazione

superficie commerciale coperta	=	89,10 mq
veranda	=	9,52 mq
balcone scoperto	=	7,84 mq
posto auto scoperto	=	8,00 mq

alla veranda, al balcone scoperto e al posto auto scoperto si dovranno applicare dei coefficienti detti di "omogeneizzazione" necessari per determinare la superficie commerciale

considerando il coefficiente di 1,00 per le verande, di 0,33 per i balconi scoperti fino a 10 mq e di 1,00 per i posti auto scoperti,

si avrà:

<i>superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coefficienti di omogeneizzazione</i>	<i>superficie commerciale scoperta</i>
veranda	9,52	1,00	<b>9,52 mq</b>
balcone scoperto	7,84	0,33	<b>2,58 mq</b>
posto auto scoperto	8,00	1,00	<b>8,00 mq</b>





pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta:

$$89,10 \text{ mq} + 9,52 \text{ mq} + 2,58 \text{ mq} + 8,00 \text{ mq} = \mathbf{109,20 \text{ mq}} \times 1.210,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 132.132,00}$$

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO MEDIANTE LA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO " METODO ANALITICO "**

Con il metodo per capitalizzazione del reddito si prende come base il canone di locazione, si detrae dal suddetto reddito il **19,60 %**, percentuale appresso individuata in base all'indicata incidenza delle spese infra riportate, ottenendo quindi il reddito netto annuo che poi andrà capitalizzato ad un tasso compreso tra il 2,00 % e il 6,00 % (cfr. De Rossi - Forte)

Formula applicata:  $V_m$  (valore di mercato) =  $BF/r$   
BF = beneficio fondiario (reddito lordo annuo – spese)  
r = saggio di capitalizzazione

spese:

manutenzione immobile	6,00%
quote assicurative	0,50%
quote amministrative	2,00%
imposte e tributi	10,00%
sfitto, inesigibilità, ritardi	1,00%
servizi generali	0,10%

**Totale** **19,60 %**

**Determinazione del tasso di capitalizzazione:** Il tasso d'interesse nel tempo si mantiene su valori medi, che oscillano tra il 2,00 % e il 6,00%. Il valore prescelto viene definito tasso di capitalizzazione.

Partendo da un valore medio assunto del **4,00%** e applicando le variazioni di tasso di capitalizzazione all'immobile oggetto di stima si ottiene il saggio di capitalizzazione **r**.



*I fattori che fanno diminuire il tasso sono:*

- D1: sicurezza di locazione: 0,10%;
- D2: uso corretto dell'immobile: 0,05%;
- D3: vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi: 0,05%;
- D4: innalzamento dei tassi dei titoli di stato e propensione al risparmio: 0,05%;
- D5: costi di produzione in aumento: 0,05%;
- D6: ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo: 0,05%;
- D7: pregi architettonici dell'edificio: 0,10%;
- D8: dimensione dell'immobile superiore all'ordinario: 0,15%;
- D9: altezza superordinaria degli ambienti: 0,05%;
- D10: tipologia unifamiliare: 0,25%;
- D11: politica edilizia che limita l'espansione urbana: 0,05%;
- D12: regime vincolistico delle locazioni: 0,15%;
- D13: previsioni di migliorie nella zona: 0,05%;
- D14: possibilità di espansione future: 0,05%;
- D15: ubicazioni centrali: 0,05%;
- D16: destinabilità ad usi commerciali: 0,05%;
- D17: disponibilità di spazi circostanti a parcheggi: 0,05%;
- D18: tendenza alla svalutazione della moneta: 0,05%.

*I fattori che fanno aumentare il tasso sono:*

- A1: necessità di interventi di manutenzione: 0,10%;
- A2: aree di inesigibilità delle rendite: 0,10%;
- A3: oneri fiscali: 0,05%;
- A4: previsione di espropri: 0,05%;
- A5: previsione peggioramento ambientale: 0,10%;
- A6: previsione di deprezzamento del bene: 0,10%;
- A7: notevole età dell'edificio: 0,10%;
- A8: esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro: 0,05%;
- A9: difficoltà di locazione: 0,10%;
- A10: previsione della cessazione di redditività straordinaria: 0,10%;
- A11: previsione della fine di esenzioni fiscali: 0,15%;
- A12: ubicazione periferica: 0,40%;
- A13: particolari negative caratteristiche estrinseche: 0,20%;
- A14: ubicazione in piccoli centri urbani: 0,10%;
- A15: ubicazione nei piani inferiori: 0,10%;
- A16: tendenza alla litigiosità condominiale: 0,05%;
- A17: dimensioni subordinate degli spazi scoperti: 0,05%;
- A18: pagamento dell'immobile in tempi lunghi: 0,10%.

elencati questi fattori e la loro incidenza il saggio risulterà:

$$r = 4,00 - (D1+D2+D10+D11+D12+D13) + (A1+A3+A7+A12) = 4,00\%$$

considerando un canone di locazione mensile pari a 345,09 euro (109,20 mq di superficie commerciale x 3,41 €) dato il valore medio di mercato pari a 3,41 €/mq, rilevato dalle fonti consultate (*Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare*), si avrà un reddito lordo annuo = € **4.468,47**



pertanto:

**BF** = €4.468,47 – 19,60 % di spese = €3.592,64

**Vm** = €3.592,64 /4,00 x 100 = **€ 89.816,00**

## VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sarà dato dalla media dei valori espressi dai due metodi adottati, come appresso specificato:

$$€ 132.132,00 + € 89.816,00 = € 221.948,00 /2 = **€ 110.974,00**$$

tale importo verrà, infine, decurtato della quota per la redazione dell'attestato di prestazione energetico di **€ 80,00**, della pratica per la sanatoria della veranda quantificata in euro **1.500,00** e delle spese condominiali pari ad euro **3.146,16** attestandosi pertanto al valore finale di mercato di:

$$€ 110.974,00 - € 80,00 - € 1.500,00 - 3.146,16 = **€ 106.247,84**$$

*c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

non si tratta di quota indivisa.

### **Risposta al quesito n. 5)**

*Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

- cfr. rilievo fotografico (cfr. all.ti "O"- "P"- "Q");
- cfr. planimetria rilasciata dall' Ufficio Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Provinciale-Territorio (cfr. all.to "H");

### **Risposta al quesito n. 6)**

*Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza.*



Copia dell'atto di proprietà è stato acquisito dalla scrivente, che a tal fine ne ha fatto richiesta agli esecutati (cfr. all.to "I").

La posizione contributiva condominiale è stata richiesta direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Trabucco n.112 (cfr. corrispondenza intercorsa con l'Amministratore pro-tempore, di cui all.to "R").

La visura catastale storica, la planimetria, sono stati richiesti alla competente Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi catastali (cfr. all.to "G" ed "H").

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si esprime il parere che al lotto di che trattasi possa essere attribuito un valore di **€ 106.247,84 (centoseimiladuecentoquarantasette/84#)**

Certa di aver assolto al mandato affidato, si termina la presente relazione che si compone di n. 19 pagine, oltre gli allegati.

Si rimane a completa disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

**Palermo, lì 26/11/2018**

**L'Esperto Incaricato  
Arch. Loredana Ariolo**

## ALLEGATI

- **Allegato A:** copia raccomandate e pec alle parti del 06/07/2017, con avvisi di ricezione;
- **Allegato B:** comunicazione al G.E. impossibilità accesso ai luoghi;
- **Allegato C:** comunicazione inizio lavori peritali;
- **Allegato D:** verbale di inizio lavori peritali del 01/03/2018;
- **Allegato E:** relazione notarile;
- **Allegato F:** nota di trascrizione del pignoramento;
- **Allegato G:** visura catastale;
- **Allegato H:** planimetria catastale;
- **Allegato I:** atto di compravendita in Notaio Giuseppe Maniscalco;
- **Allegato L:** certificato di abitabilità;
- **Allegato M:** dichiarazione Amministratore Condominio pro-tempore;
- **Allegato N:** destinazione urbanistica in atto di concessione n. 93 del 18/11/98;
- **Allegato O:** rilievo fotografico degli esterni, n. 4 pag;
- **Allegato P:** rilievo fotografico degli interni, n.12 pag;
- **Allegato Q:** rilievo fotografico del posto auto scoperto, n.1 pag;
- **Allegato R:** corrispondenza Amministratore Condominio pro-tempore.

