

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott. Fabrizio Minutoli

**Procedura esecutiva n. 120/2017 promossa da:**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....</b>	<b>5</b>
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>17</b>
<b>QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....</b>	<b>18</b>
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE .....</b>	<b>19</b>
<b>QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....</b>	<b>27</b>
<b>CONCLUSIONI VALUTATIVE .....</b>	<b>27</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>28</b>

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

## - PREMESSA

Con decreto del 13/11/2018 l'Ill. mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio Minutoli nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta al Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo, al n. 3838, iscritta al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146. Successivamente in data 19/11/2018 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando il modulo predisposto dal Tribunale di Palermo.

## - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuato in data:

- 13/11/2018 Comunicazione conferimento incarico;
- 19/11/2018 Giuramento telematico;
- 16/01/2019 Richiesta al comune di Palermo del certificato di matrimonio;
- 06/02/2019 Acquisizione planimetria catastale tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali;
- 13/03/2019 Richiesta copia titoli autorizzavi ed elaborati progettuali all'I.A.C.P.
- 11/04/2019 Richiesta copia titoli autorizzavi ed elaborati progettuali al Comune di Palermo Settore Risorse immobiliari – Servizio Inventario;
- 11/06/2019 Istanza Tipo Mappale presso l'ufficio provinciale – territorio servizi catastali del Comune di Palermo;
- 24/07/2019 Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
- 08/08/2019 Ritiro certificato di destinazione urbanistica

Successivamente in data 08/02/2019 ha eseguito il sopralluogo insieme all'Avv. Vaspolli Francesco Custode giudiziario; (All.1)

Inoltre la sottoscritta in ottemperanza ai quesiti ricevuti dal giudice, prima di ogni altra attività, stilava la *check list* (modulo di controllo) verificandone la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Pertanto, tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

**QUESITO N. 1:  
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

• DIRITTO:

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] pervenutole per atto di compravendita del 09/02/ 2010 notaio in Palermo dott. Vincenzo Cottone con rep 37484 racc n. 13207 trascritto in Palermo il 18/02/2010 ai nn. 10333/6553

• APPARTAMENTO:

Appartamento sito nel Comune di Palermo in via Re Martino n. 1 posto al piano quinto a destra salendo la scala composto da 3 vani cucina, w.c. bagno, disimpegno e ripostiglio;

• IDENTIFICATO AL N.C.E.U.:

Foglio 56 Particella 1360 Subalterno 52 Piano 5° Z.C.2, Cat. A/3, Classe 5, vani cinque, R.C. € 242,73;

• CONFINI:

L'immobile confina a Nord Est con la Via Scipione Di Castro, a Sud Est con la Via Re Martino, a Sud Ovest con vano scale e area libera su spazi esterni condominiali.

**ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE (All.2)**



Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

**QUESITO N. 2:****ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.****2.1 - Ubicazione del bene e descrizione del contesto.**

L'appartamento oggetto di stima è sito nel comune di Palermo nella via Re Martino, con accesso dal civico n. 1, si trova all'interno del quartiere denominato "DANISINNI" e fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica multipiano perpendicolari (a T) realizzato a metà degli anni 50.

Il complesso immobiliare fa parte di un progetto di edilizia residenziale popolare pubblica che negli anni '50 ha interessato il quartiere le caratteristiche costruttive utilizzate sono innovative nel periodo di realizzazione e presentano una struttura di tipo intelaiato con travi e pilastri, copertura in parte piana ed in parte a falde, pareti esterne intonacate infissi in alluminio anodizzato con avvolgibili.

Il fabbricato è dotato di ascensore e versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Il rione Danisinni, sorge nel cuore del centro storico della città di Palermo, nei pressi si riscontrano diversi siti di interesse storico culturale quali, Castello alla Zisa, Palazzo Reale, chiesa dei Cappuccini con le sue Catacombe, ed altri. La zona è dotata di scuole ma, mancano diversi servizi essenziali per lo svolgimento di una corretta qualità della vita; per anni è stato simbolo di degrado, e purtroppo continua a esserlo anche se negli ultimi anni grazie agli sforzi di associazioni culturali e degli abitanti è oggetto di numerosi interventi socio culturali proiettati al rilancio ed al riscatto della zona.

***Curiosità e legenda***

*"Alcune fonti storiche ci rivelano che nella zona sorgeva una grande conca dove cresceva rigoglioso il papiro simile per caratteristiche a quello che fiorisce sulle sponde del Nilo; una leggenda racconta che le acque del fiume Nilo attraverso un percorso sotterraneo sgorgavano dalla grotta Danisinni per confluire nel fiume Papireto che in passato attraversava il rione Danisinni."*

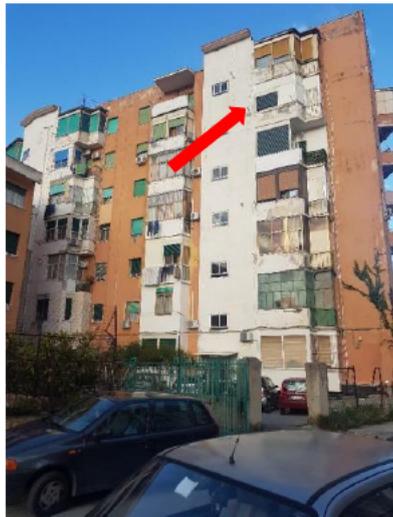


Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

Immagine stralciata da google earth con localizzazione dell'u i. rispetto all'intero edificio



## 2.2 - Caratteristiche descrittive del bene pignorato



---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

Il bene pignorato è posto al quinto piano della scala A del lotto "C", salendo la scala a destra. L'accesso avviene attraverso un atrio condominiale mediante scala "A" condominiale e ascensore che conducono al piano.

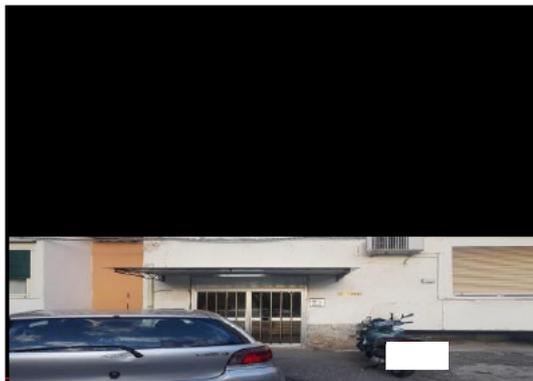


Foto ingresso

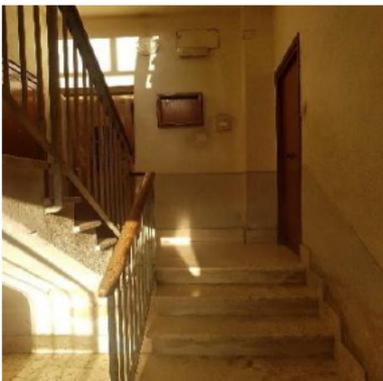
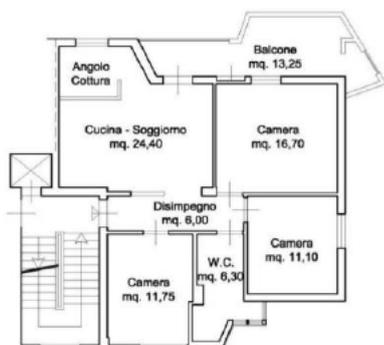


Foto scala

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo di tipo economico, costituito da tre vani e accessori. La superficie commerciale complessiva dell'intero appartamento è di **89,80 mq**. L'appartamento è composto da disimpegno, (foto 5 - All. 3) tre camere (foto 3,4,6 - All. 3), un w.c. (foto 7 - All. 3) una cucina con angolo cottura e soggiorno, (foto 1,2 - All. 3), l'altezza interna è di m 3,10 è presente anche un balcone di mq 13,25 che prospetta sulla via Scipione di Castro.

#### PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI (Allegato 4)



---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it



Foto1 - Soggiorno



Foto 2 - Angolo Cottura



Foto 3 - Camera



Foto 4 - Camera



Foto 5 - Disimpegno



Foto 6 - Camera

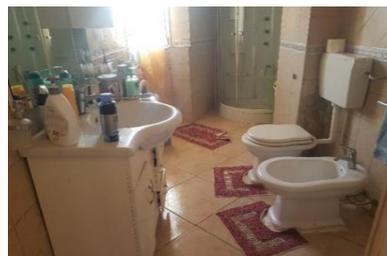


Foto 7 - W.C.

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libert  n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

### 2.3 - Caratteristiche costruttive unità abitative

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE DEL CESPITE			
Componenti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Pareti	Muratura	Intonacate e tinteggiate con idropittura	Discrete
Infissi esterni	Finestra a due ante con avvolgibili	In alluminio anodizzato laccato bianco	Discrete
Infissi interni	Porte ad anta singola	In legno tamburato	Sufficienti
Pavimenti		In gres porcellanato	Discrete
Rivestimenti	Pareti w.c. fino ad un'altezza di 2,20	Gres porcellanato	Discrete
Balcone		Parete a ringhiera in e parte in muratura	Medioci

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE IMPIANTI			
Componenti Impianti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia recapito rete comunale	Tubazioni non verificabile	Discrete
Impianto elettrico	Sottotraccia	Tubazione non verificabile	Discrete
Impianto di riscaldamento	Assente		
Impianto fognario		Rete comunale	Non verificabile

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

Complessivamente il grado di finitura dell'appartamento è discreto ad esclusione di una parete del w.c. dove sono evidenti tracce di muffa. (Foto 8, 9)



Foto 8 – W.C.



Foto 9 – W.C.

#### **2.4 - Dati metrici**

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq</b>	<b>Superficie Lorda (S.E.L.) mq</b>	<b>H</b>	<b>Rapporto Mercantile</b>	<b>Superficie Commerciale (S.E.L.) mq</b>
Appartamento	76,25	89,80	3,10	1,00	89,80
Balcone	13,25	13,25	0,00	0,30	3,98
<b>Totale Superficie SEL</b>					<b>93,78</b>

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
 Tel 0912744248 - 3208421449  
 email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

**QUESITO N. 3:  
PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**3.1 - Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	P i a n o	
	56	1360	52	2	A/3	5	5 vani		242,73	5 dx	

In testa a [REDACTED] per la quota di 1/1

Formattato: Evidenziato

**NOTA:** l'attuale intestataria, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto corrispondono con le risultanze catastali.

**3.2 - Cronistoria Dati Catastali**

**Catasto Fabbricati:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato censito in catasto in data 25/01/1990 con dichiarazione di fabbricato urbano prot. 30024 in atti dal 19/08/1993 19/08/1993 (all. 5)

Formattato: Giustificato

Nota: non sono susseguite variazioni

**Catasto Terreni:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è censito in catasto terreni al Foglio 56 particella 1360 qualità Ente Urbano di mq 4264 s n. (all. 5)

L'Ente Urbano è stato originato dai seguenti tipi mappali: (all.5)

- TIPO MAPPALE e FRAZIONAMENTO n. 1649 del 26/06/1989 (all.5) che ha interessato tra le varie particelle trattate la particella 294 sulla quale ricade il sedime del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare;
- TIPO MAPPALE n. PA0254757 del 29/09/2005 che non interessa il sedime di fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare.

Formattato: Giustificato

**3.3 - Verifica conformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale**

Si sottolinea che dalle ricerche effettuate è emerso che l'unico elaborato grafico rinvenuto è la planimetria catastale presentata in data 25/01/1990.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2019 confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

1. Demolizione di un tratto di tramezzo che separa il disimpegno da altro vano (oggi Cucina soggiorno);
2. La cucina che nella planimetria catastale (all. 6) è segnata entrando a destra è stata spostata ed è ubicata entrando a sinistra dove è stato creato un angolo cottura con soggiorno;
3. Ampliamento del w.c. mediante la demolizione di un tratto del muro perimetrale. Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie sottostanti (all. 4 e all.7).

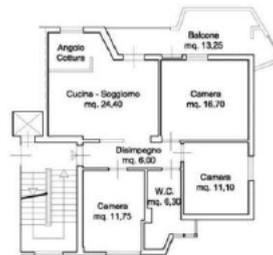
### STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

LOTTO C SCALA C  
PIANO QUINTO  
sub 52



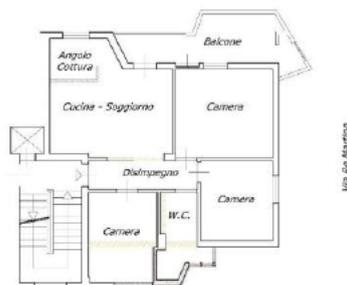
h=3,15

### STATO DIFATTO



### PLANIMETRIA INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI *(rilevo indicativo e non esaustivo)*

Via Scipione di Castro



**QUESITO N. 4:  
PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL  
LOTTO**

**SCHEMA SINTETICA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 120/2017**

**(LOTTO UNICO)**

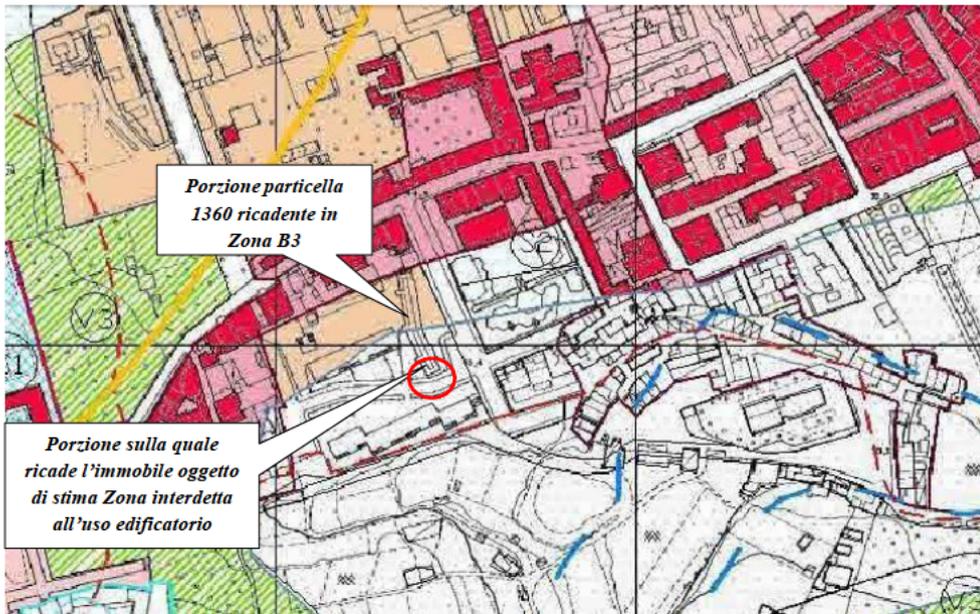
<b>DIRITTO:</b>	Intera proprietà
<b>BENE:</b>	Appartamento in condominio con ascensore posto al piano 5 composto disimpegno, da angolo cottura soggiorno, 3 camere, un w.c. e balcone
<b>UBICAZIONE:</b>	Comune di Palermo Via Re Martino, 1
<b>CONFINI:</b>	A Nord Est con la Via Scipione Di Castro, a Sud Est con la Via Re Martino, a Sud Ovest con vano scale e area libera su spazi esterni condominiali
<b>DATI CATASTALI:</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 56 - Particella 1360 - Subalterno 52 - Piano 5° - Z.C. 2 - Cat. A/3 - Classe 5 - Vani 5 – Rendita Catastale € 242,73
<b>SITUAZIONE CATASTALE:</b>	Non regolare necessita l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione del docfa
<b>SITUAZIONE URBANISTICA:</b>	Non regolare in parte sanabile (v. paragrafo 6.3)
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL):</b>	<b>MQ 93,78</b>
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€ 77.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA:</b>	<b>€ 59.000,00</b>

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it



Per quanto sopra riportato l'immobile oggetto di stima ricade nella parte interdette all'uso edificatorio  
Si riporta l'estratto del prg.



A seguito delle ricerche eseguite, risulta che il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni 50', la scrivente "nonostante le ricerche eseguite" non ha potuto riscontrare dati precisi per conoscere esattamente i provvedimenti autorizzativi del bene. Si precisa che sia nell'atto di compravendita con il quale l'esecutata acquistava l'immobile, sia nell'atto di compravendita con il quale il Comune di Palermo vendeva al precedente proprietario è stato dichiarato che "l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato anteriormente al giorno 01 settembre 1967, trattandosi di alloggi popolari e non avendo riferimenti precisi si è proceduto come segue:

- in data 13/03/2019 ha fatto richiesta di copia di atti autorizzati all'I.A.C.P (all.10);
- in data 15/04/2019 a mezzo pec riceveva una comunicazione informando che l'immobile non fa parte del loro patrimonio ma appartiene al comune di Palermo (all.10);
- in data 11/04/2019 ha fatto richiesta di copia di atti autorizzativi al Comune di Palermo settore delle risorse immobiliari (all.10);

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

- in data 18/04/2019 veniva risposto che ai loro atti non si rinvenivano concessioni e/o Agibilità e non si riscontrano elaborati progettuali (all.10);

Per quanto sopra, non avendo potuto reperire gli estremi dei titoli autorizzativi, da ricerche effettuate nel portale cartografico all'indirizzo <https://geosrv.comune.palermo.it/carto/dove> sono inserite le carte tecniche IRTA riferite all'anno 1956, si evince che l'intero edificio cui fa parte l'unità immobiliare era già esistente, ed inoltre trattandosi di edifici di proprietà del Comune di Palermo che ha trasferito a soggetti privati possono considerarsi legittimati (all.11).

## **6.2 - Giudizio di Conformità**

- dal confronto con la planimetria catastale presentata in data 25/01/1990 e lo stato reale dei luoghi si riporta quanto riferito al parag. 3.3 (all.7 planimetria con indicate le difformità riscontrate)
- Si segnala che nella planimetria catastale il balcone prospiciente la via Re martino è stato chiuso ed annesso all'appartamento, con il conseguente aumento della superficie e del volume, (*nella planimetria catastale è stata riportata la modifica senza alcun titolo edilizio*); Tale abuso si evince dalle caratteristiche costruttive del fabbricato e da uno stralcio estratto da Google Earth dove è verificabile la situazione originaria. Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica in quanto da ricerche effettuate, anche da negli archivi informatici, non si rinviene alcun documento.



*Stralcio di Google Earth situazione originaria verificabile dall'appartamento sottostante*

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

### **6.3 - Regolarizzazione dell'immobile**

Per tali interventi come già precedentemente riferito non risultano presentate comunicazioni o istanze di autorizzazione.

Per la regolarizzazione si potrà procedere nel modo seguente:

#### *a) Diversa distribuzione degli spazi interni*

La diversa distribuzione degli spazi interni rientra nella categoria "opere interne" (ex art.9 L.R. 37/85 oggi art. 3 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 legge di recepimento del D.P.R. 380/2001).

Per la regolarizzazione è sufficiente presentare la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) integrata dal pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016, oltre diritti di istruttoria e spese tecniche

#### *b) Chiusura del balcone e ampliamento del w.c e camera (ex cucina)*

Non è possibile regolarizzare l'abuso poiché come già precedentemente riportato l'immobile oggetto di stima ricade nella parte interdetta all'uso edificatorio e nell'area caratterizzata dalla presenza di Qanat

In allegato il calcolo dei costi di demolizione e ripristino dello stato assentito (All. 13) ammontanti in € 4.577,64.

### **6.4 - Attestato di Prestazione energetica**

Nell'atto di compravendita del 09/02/2010 "le parti dichiarano di essere state esaurientemente informate da me notaio sull'obbligo di dotazione e consegna della certificazione energetica e di avere disciplinato le modalità di dotazione del detto certificato e relativa consegna dello stesso con atto a parte" "

NON ESISTE TRACCIA

#### **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare è occupato dalla [REDACTED] e dal suo nucleo familiare così come risulta dal certificato dello stato di famiglia (all.14).

Formattato: Evidenziato

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

**QUESITO N. 8:  
SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle informazioni assunte presso gli uffici competenti non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa; non risultano altresì trascrizioni di domande giudiziali civili sull'immobile pignorato.

**8.1 - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

8.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	<i>Negativo</i>
8.1.2	Atti di asservimento e cessioni di cubature:	<i>Negativo</i>
8.1.3	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge:	<i>Negativo</i>
8.1.5	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:	<i>Negativo</i>
8.1.5	Servitù	<i>Negativo</i>
8.1.6	Convenzioni edilizie	<i>Negativo</i>
8.1.7	Oneri condominiali arretrati degli ultimi due anni al 30.06.2019	€ 1070,20

**8.2 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico della procedura**

Dalla relazione notarile allegata risulta:

**8.2.1** Iscrizione del 18/02/2010 – Gen n. 10334 Part. 25557

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Notaio Vincenzo Cottone [REDACTED] per la quota di 1/1 sopra il seguente immobile:  
- Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo Via Re Martino n.1 piano 5° identificati al C.F.: foglio 56 particella 1360 sub 52.

Formattato: Evidenziato

**8.2.2** Trascrizione del 13/02/2017 Gen n. 5175 – Part. 4032

Verbale di pignoramento immobiliare del 31/01/2017 a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED], per la quota di 1/1 sopra il seguente immobile:  
- Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo Via Re Martino n.1 piano 5° identificati al C.F.: foglio 56 particella 1360 sub 52.

Formattato: Giustificato

Formattato: Evidenziato

Formattato: Evidenziato

**8.2.3** Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia

Per la regolarizzazione urbanistica si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6.3 , per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 4.577,64, costi che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

#### 8.2.4 Oneri di regolarizzazione catastale

Per la difformità catastale si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 3.3 – 6.3, per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 500,00, costi che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

#### **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE**

Il fabbricato cui fa parte il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona demaniale.

#### **QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello ed uso civico.

#### **QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

- La situazione debitoria riferibile all'immobile pignorato, come da estratto conto condominiale dal 30/06/2009 al 30/06/2019 è pari ad € 5.000,89; (all.15)
- La parte maturata nell'ultimo biennio è pari a € 1.070,20;
- Non ci sono in corso procedure pe il recupero delle somme dovute.

#### **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE**

Per la descrizione dell'immobile si rimanda a quanto riportato nei paragrafi precedenti si procede alla valutazione riferita al periodo attuale:

Dati metrici:

Superficie Lorda mq 93,78

#### **12.1 Criterio di Stima:**

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima “**Market Comparison Approach (MCA)**” che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “Comparabili” (**Comparabile A, Comparabile B**, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima “Market Comparison Approach (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato, tuttavia nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni nel segmento di mercato di riferimento, la norma UNI 11612:2015, in via residuale prevede che possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) (CASO IN ESAME). Nel determinare il valore di mercato dell'immobile dopo un attenta ricerca delle compravendite effettuate, non essendo riuscita a trovare delle compravendite che appartengono allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, si sono presi in considerazione annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tiene conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, percentuale che si considera pari a circa il 10%.

### Comparabile "A"

Immobiliare.it riferimento annuncio:05042019 - 10/04/2019 (all.16)

*"Vendesi appartamento in Via Re Martino,1 posto al primo piano di un edificio di 3 piani complessivi. L'appartamento è esteso mq 97 circa, ed è composto da ingresso, saloncino, due camere, cucina, ripostiglio e bagno, l'appartamento è in buono stato di manutenzione, con infissi in vetro camera, , spese condominiali minime."*

### Comparabile "B"

Agenzia Immobiliare Remax Hunters

Riferimento e data annuncio: 22841035-24 - 26/06/2019 (all.16)

*"A due passi da Piazza Indipendenza e da Corso Calatafimi, in Via Cappuccini, 59 proponiamo in vendita comodo 4 vani di circa 120 mq, posto al 1° piano composto da ampio salone, 2 camere da letto, soggiorno e cucina, bagno, ripostiglio. "*

Sono stati individuati i comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, il cui valore viene decurtato del 10%, si riportano nella tabella dati sia per il Subject che per i Comparabili le caratteristiche ritenute influenti ai fini della determinazione del valore.



Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Comparabile A		Comparabile B		subject S
		$\pi$		$\pi$	
Prezzo totale PRZ (euro)	80.000,00		78.000,00		
dati DAT (mesi)	3		1		0
superficie SUP (mq)	97,00		121,00		89,80
Balconi BAL (mq)		0,30	0,00	0,30	13,25
Terrazza TER (mq)		1,00		0,30	
Cantina CAN (mq)		0,20		0,25	
Autorimessa BOX (mq)		0,50		0,50	
Altre superfici XXX (mq)		0,90		0,90	
Superficie est. SUE (mq)	0,00				
Servizi SER (n)	1		1		1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	1		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	1		2		5
Stato manut est. STMe (n)	4		3		3
Stato manut int. STMi (n)	4		3		4
Classe Energetica CEN (0-1)	0		0		0
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

Calcolo prezzo marginale data

Città	Quotazioni 2018		Quotazioni 2019	
	Zona	Valore	Zona	Valore
Palermo	Danisinni	850,00	Danisinni	830,00

$$\frac{850,00 - 830,00}{830,00} = 0,024 \text{ p (DAT)/PRZ}$$

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
 Tel 0912744248 - 3208421449  
 email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

Si riportano di sotto gli indici mercantili ed i costi degli impianti, servizi, i costi sostenuti per il passaggio di uno stato manutentivo ad uno superiore, desunti dall'indagine di mercato eseguita:

2: Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p (DAT)/PRZ\((annuale)	0,024
p (BAL)/p(SUP)	0,300
p (TER)/p(SUP)	0,500
p (CAN)/p(SUP)	0,500
p (BOX)/p(SUP)	0,500
p (XXX)/p(SUP)	0,500
p (LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	5.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	20.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi			Riscal Auton
Costo (euro)	7500		Costo (euro) 4000
anni (t)	10		anni (t) 0
durata (n)	25		durata (n) 25
Costo dep. (euro)	4500		Costo dep. (euro) 4000
Riscal Centr			Imp. Elet.
Costo (euro)	1000		Costo (euro) 3000
anni (t)	0		anni (t) 0
durata (n)	25		durata (n) 25
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro) 3000
Imp. Cond.			Altro Imp.
Costo (euro)	1000		Costo (euro) 1000
anni (t)	0		anni (t) 0
durata (n)	25		durata (n) 25
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro) 1000

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio via Libert  n. 165 90143 Palermo  
 Tel 0912744248 - 3208421449  
 email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

Il prezzo marginale della superficie principale si determina calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi

<b>3. Calcolo superficie commerciale</b>	
SUP commerciale comparabile A	97,00
SUP commerciale comparabile B	121,00
SUP commerciale subject	93,78

<b>4. Calcolo del prezzo marginale</b>	
Prezzo medio comparabile A	824,74
Prezzo medio comparabile B	644,63
Prezzo marginale	<b>644,63</b>

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

In questa tabella vengono riportati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei prezzi che esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

<b>5. ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo marginale	p(...) A		p(...) B
p (DAT) (euro/mese)	160,00		156,00
p (SUP) (euro/mq)	644,63		644,63
p (BAL) (euro/mq)	193,39		193,39
p (TER)/p(SUP) (euro/mq)	0,00		322,31
p (CAN)/p(SUP) (euro/mq)			
p (BOX)/p(SUP) (euro/mq)			
p (XXX)/p(SUP) (euro/mq)	0,00		
p (SUE) (euro/mq)	0,00		0,00
p (SER) (euro)	4.500,00		4.500,00
p (RIA) (euro)	0,00		0,00
p (RIC) (euro)	0,00		0,00
p (ELE) (euro)	3.000,00		3.000,00
p (CON) (euro)	0,00		0,00
p (IMP) (euro)	0,00		0,00
p (LIV) (euro)	800,00		780,00
p (STMe) (euro)	5.000,00		5.000,00
p (STMi) (euro)	15.000,00		15.000,00

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
 Tel 0912744248 - 3208421449  
 email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

## TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto).

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, quindi per ogni immobile si determina il prezzo corretto.

Nel metodo di confronto di mercato l'aggiustamento è la differenza tra gli ammontari delle caratteristiche moltiplicata per il prezzo marginale.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

Formattato: Giustificato

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	80.000,00	78.000,00
DAT (euro)	-480,00	-156,00
SUP (euro)	-4.641,32	-20.112,40
BAL (euro)	2.562,40	2.562,40
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.200,00	2.340,00
STMe (euro)	-5.000,00	0,00
STMi (euro)	0,00	15.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>75.641,07</b>	<b>77.634,00</b>

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

## SINTESI CONCLUSIVA

**Divergenza percentuale assoluta:  $(V \max - V \min) / V \min = (\text{€ } 77.634,00 - \text{€ } 75.641,07) / \text{€ } 75.641,07 * 100 = 3,32 \% < 5\%$  che si ritiene accettabile**

Variazione %	2,63%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	75.641,07		77.634,00
MEDIA PESATA	50,00%		50,00%
<b>VALORE ATTESO SUBJET</b>	<b>€ 77.000,00</b>		

### **12.2 - Verifica della congruità del valore stimato:**

La verifica del valore stimato trova conferma con i dati pubblicati dall'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate che fornisce i seguenti dati (all.17)

Per la zona in esame i valori medi variano da un minimo di € 630,00 ad un massimo di € 850,00.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, gli indici delle compravendite immobiliari della zona in esame, forniti dalle banche dati ufficiali si può concludere che il valore determinato è congruo.

### **12.3 - Adeguamenti e correzioni alla stima**

Al valore di stima vanno decurtati i costi necessari per la regolarizzazione, i costi professionali relativi sia all'aggiornamento catastale che alla regolarizzazione dell'immobile, gli oneri dovuti, nonché le quote condominiali insolute degli ultimi due anni anteriori di seguito così distinte:

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

### **12.3 - Prezzo a base d'asta**

Descrizione	Valore
Valore Atteso Subjet	€ 77.000,00
Costi (demolizione opere abusive, CILA tardiva, spese tecniche) in c.t.	€ 6.800,00
Docfa e spese professionali	€ 500,00
Oneri condominiali degli ultimi due anni al 30/06/2019	€ 1.070,20
Valore di mercato in c.t	<b>€ 69.000,00</b>
Riduzione valore a base d'asta 15% - Valore A Base D'asta	€ 58.650,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€ 59.000,00</b>

**QUESITO N. 13:  
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

13.1 La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

#### **CONCLUSIONI VALUTATIVE:**

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare il valore, si ritiene che il più probabile valore da porre a base d'asta per l'immobile oggetto di stima, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato immobiliare, tenuto conto delle rifiniture, dell'ubicazione, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

**€ 59.000,00 (diconsi cinquantanovemila/00)**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V. Il ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

La presente relazione composta da n. 28 pagine e n.17 allegati viene depositata in via telematica unitamente alle attestazioni di avvenuto invio alle parti.

Palermo 08/08/2019

Il perito estimatore

Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio via Libertà n. 165 90143 Palermo  
Tel 0912744248 - 3208421449  
email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it

## ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto (sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria stato di fatto
5. Visure catastali, estratto di mappa e tipo mappale
6. Planimetria catastale
7. Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità
8. Atto di compravendita
9. Atto di compravendita precedente
10. Istanza e corrispondenza con gli enti per reperimento titoli autorizzativi
11. Carta tecnica I.R.T.A.
12. Certificato di destinazione urbanistica
13. Prospetto di calcolo per regolarizzazione abuso edilizio
14. Stato di famiglia e certificato di residenza
15. Elenco situazione debitoria quote condominiali
16. Annunci immobiliari
17. Quotazioni O.M.I.