

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 378/2021 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

Banca INTESA SANPAOLO S.p.A.

contro

[A]

e

[B]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione sito in Palermo (PA), Corso dei Mille n.893, posto al piano terzo scala “C”, in catasto identificato al Foglio 77, p.lla 290, sub. 42 (*ex part.lla 290, sub. 28 giusta denuncia di variazione per divisione del 16.04.2004 prot. n. PA0133731*)

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.re Pignataro Gianfranco
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 4

 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 4

 QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 5

 QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 14

 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto... 17

 QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 17

 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 19

 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... 22

 QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 22

 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 23

 QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 23

 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. 23

 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 23

 QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 27

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 28

4. ELENCO ALLEGATI 30



1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento emesso in data 12.10.2022, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.378/2021 – promossa da Banca INTESA SANPAOLO S.p.A. contro [A] e [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 16.10.2022, il sottoscritto depositava il verbale di accettazione dell'incarico conferitogli e, contestualmente, richiedeva al creditore procedente di provvedere al versamento dell'acconto così come disposto nel provvedimento di nomina;
- che, a seguito dell'avvenuto pagamento in data 28.02.2023 dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto, in data 29.03.2023, depositava telematicamente il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario;
- che, in considerazione dei ritardati pagamenti agli ausiliari, la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 07.03.2023, differiva la già fissata udienza del 09.03.2023 alla data del 14.09.2023 e contestualmente assegnava al CTU la proroga di 90 giorni del termine per il deposito della relazione a far data dal 09.02.2023;
- che, a seguito degli accordi intercorsi con le parti, l'inizio delle operazioni peritali con conseguente accesso ai luoghi, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Ottaviano Gueli, veniva fissato e, di fatto, avveniva giorno 03.05.2023;
- che, pertanto, si rendeva necessaria, in data 11.05.2023, la richiesta da parte del sottoscritto provvedimento del 12.05.2023 nel quale assegnava la chiesta proroga di gg 90 per il deposito della relazione di stima e contestualmente differiva la già fissata udienza del 14.09.2023 alla data dell'11.01.2024;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Bica Vito di Partitico (PA), del 18.05.2004 rep. 16853/5750 trascritto a Palermo il 21.05.2004 ai nn 15513/24304, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione legale, hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, scala "C" di un fabbricato sito a Palermo in Corso dei Mille n.893 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 77, particella 290, sub 42**, cat. A/2, cl.6, consistenza 6 vani, R.C. 387,34 €. Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *differmità sostanziali*, in quanto il locale adibito a cucina-soggiorno, oltre ad essere collocato diversamente rispetto a quanto indicato in planimetria, si presenta annesso al balcone, oggi chiuso a veranda, afferente al prospetto rivolto a nord-est, con conseguente abbattimento di una parte della tompagnatura esterna e modifica del relativo prospetto (la trattazione di tali differmità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con Foto Satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato, composto da 7 piani fuori terra, sito in Palermo, Corso dei Mille n.893 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 290, sub 42**, cat. A/2, cl.6, consistenza 6 vani, R.C. 387,34 €.

Detto immobile confina a nord-est con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 289, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 29 e, infine, a nord-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 10.

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano terzo, a destra salendo le scale, di un fabbricato ubicato nella periferia sud-est della città di Palermo, all'interno di un complesso residenziale sito in Corso dei Mille n.893.

Si tratta di un complesso residenziale composto complessivamente da n.3 fabbricati indipendenti, destinati principalmente a civile abitazione e organizzati fra di loro in modo da restituire un triangolo, e da un corpo centrale cantinato. Nello specifico, l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è composto da due corpi identici, giuntati in corrispondenza delle terrazze di collegamento, ciascuno servito da un proprio vano scala con relativo impianto di ascensore e composto di piano cantinato e piano terra, destinati a magazzini, ed ulteriori sette elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo.

L'intero complesso ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3"¹ della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato, nel quartiere Brancaccio, in una zona periferica a sud-est della città.

Più precisamente, ci troviamo, all'interno della II circoscrizione, nell'area delimitata a nord dal quartiere Settecannoli e, a sud, dall'Autostrada A19, nelle prossimità della via Emilio Giafar, che

¹ "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"

rappresenta una delle principali arterie di accesso alla circoscrizione, e a ridosso del deposito ferroviario. Il quartiere, contraddistinto dalla presenza di diversi capannoni industriali, è caratterizzato da una edilizia residenziale di tipo economica e popolare.

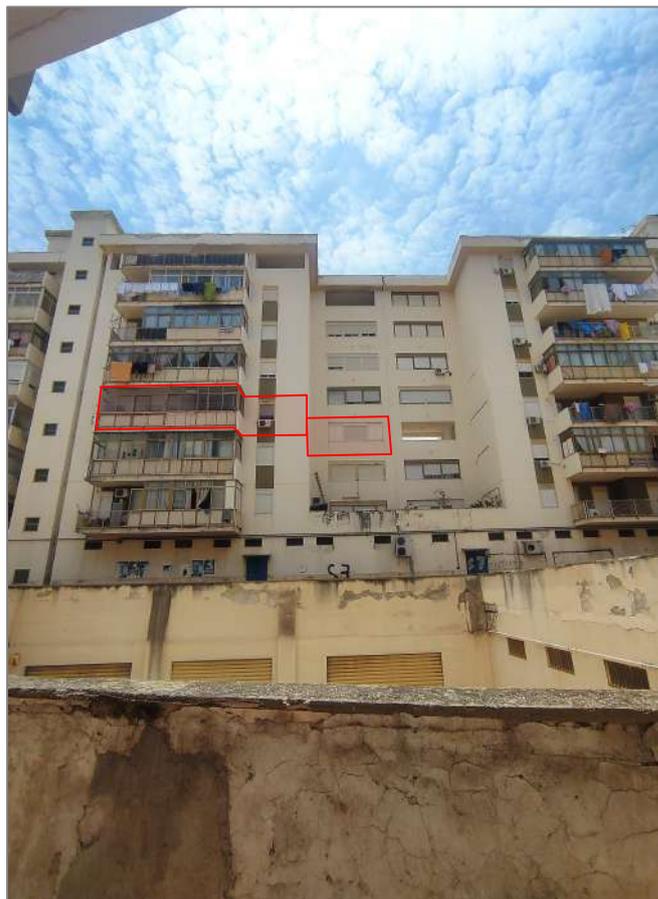
L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona grazie alla presenza, oltre della già citata via Emilio Giafar, anche, nelle immediate vicinanze, dell'asse di via Messina Marine (SS113), che costeggia il lungo mare, dello svincolo autostradale e della linea 1 della nuova rete tranviaria di Palermo che, collegano, di fatto, il quartiere al resto del tessuto cittadino.



Visione d'insieme del complesso edilizio di Corso dei Mille 893

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo non praticabile. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, presentano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura. I cornicioni e i frontalini dei balconi (soprattutto quelli rivolti a sud-est) presentano i segni evidenti di un pregresso intervento di messa in sicurezza che si è sostanziato nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e, in alcuni casi, nella successiva collocazione a giro di una rete contenitiva di sicurezza.

Il portone di accesso all'edificio, sopraelevato di 50 cm rispetto al livello del marciapiede, è realizzato in alluminio e vetro, oltrepassato il quale si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, attraverso pochi gradini, al vano ascensore e al vano scala a due rampe. Gli ambienti appena descritti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.



Prospetto del complesso immobiliare esposto a nord-est. In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.



Prospetto del complesso immobiliare esposto a sud ovest. In rosso l'immobile pignorato.

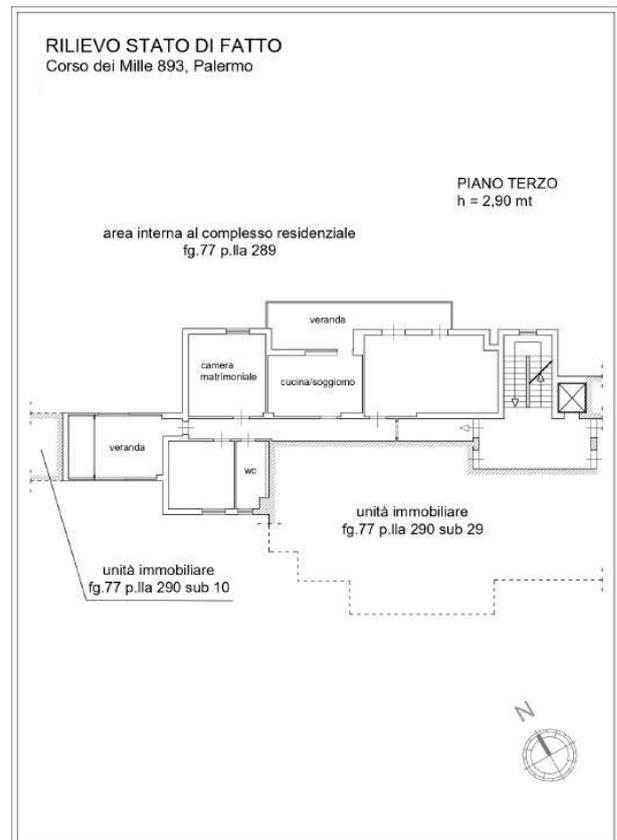
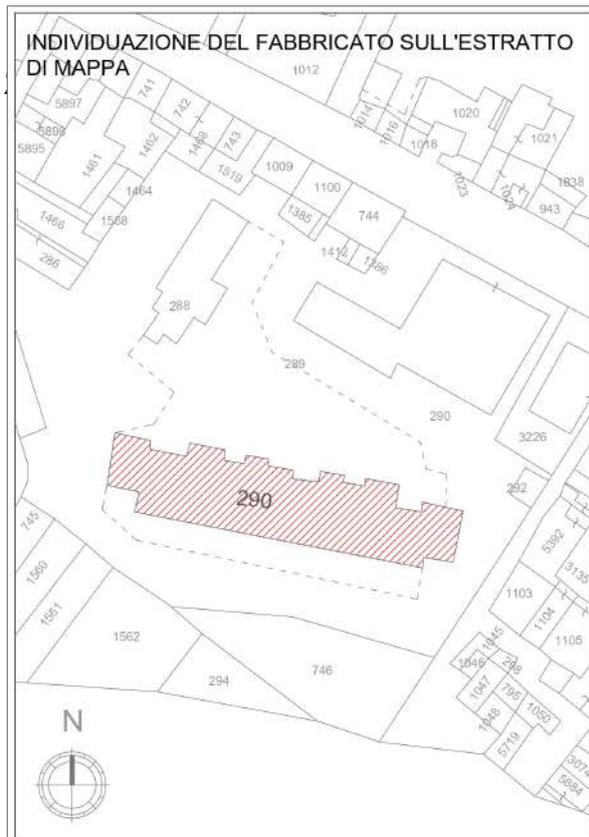


Portone di ingresso al fabbricato. Scala C



L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca 132,00 mq complessivi**², così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare ed è composto da una piccola zona di ingresso, delimitata da un passaggio ad arco, superata la quale si accede al lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti gli ambienti, da un ampio salone, da una cucina-soggiorno a cui è stata annesso il balcone di ca 18 mq, esposto a nord-est e oggi chiuso a veranda, da due camere da letto (di cui una matrimoniale e l'altra singola), da una bagno provvisto di vasca e, infine, da un terrazzo (anch'esso chiuso a veranda) di ca 16 mq di superficie calpestabile.

Tutti gli ambienti sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità sebbene, come detto, sia il balcone che il terrazzo siano entrambi chiusi a veranda. I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione del salone ammattonato con piastrelle in graniglia di marmo, sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti si mostrano intonacate e tinteggiate, con l'unica eccezione per il bagno che, provvisto di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e vasca) di modesta fattura, presenta le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza pari a circa 2,80 mt.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

L'ambiente della cucina, in parte ricavato all'interno del balcone verandato esposto a nord-est, presenta un rivestimento a piastrelle in gres porcellanato, esclusivamente in una porzione della

² Inclusi i due ambienti verandati di cui si preciserà meglio in risposta ai QUESITI NN. 3 e 6

parete a prospetto, per una altezza da terra pari a ca 2,20 mt.

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento³, è dotato di impianto idrico e igienico sanitario⁴ costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale, e di impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita"). Gli impianti appaiono datati e non risultano corredati di certificazione di conformità.

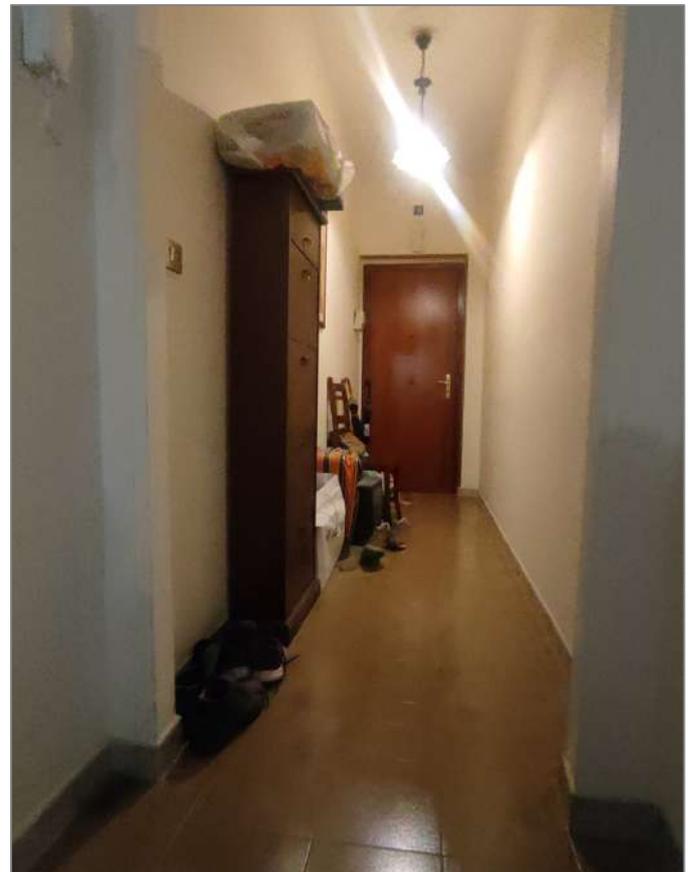
Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi nel complesso normali sebbene, in alcuni punti della casa, soprattutto in corrispondenza delle due camere da letto e della zona verandata annessa alla cucina-soggiorno, siano presenti vari fenomeni di ammaloramento dello strato intonacale. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni, ad eccezione del balcone chiuso a veranda annesso alla cucina che presenta infissi in alluminio anodizzato, sono in alluminio con vetro camera e si mostrano in un buono stato di conservazione.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 2,90 mt.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di ca € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.



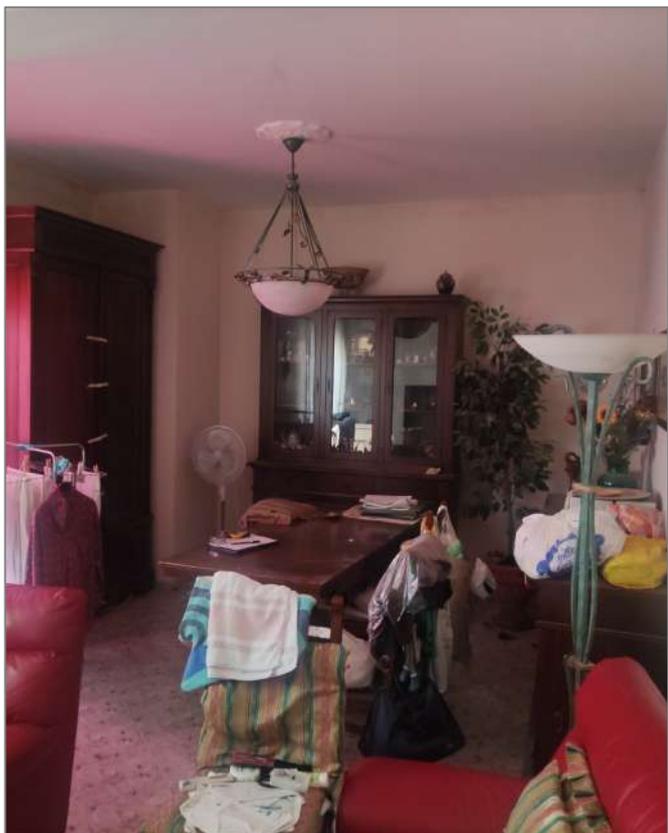
Atrio condominiale



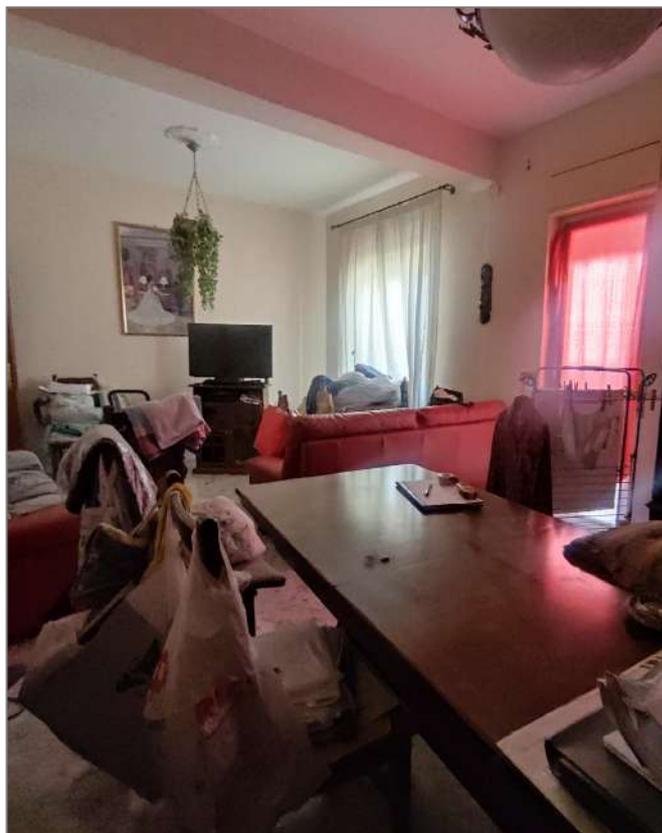
Ingresso

³ Sono presenti n.2 pompe di calore. Ciascuna in ogni camera da letto.

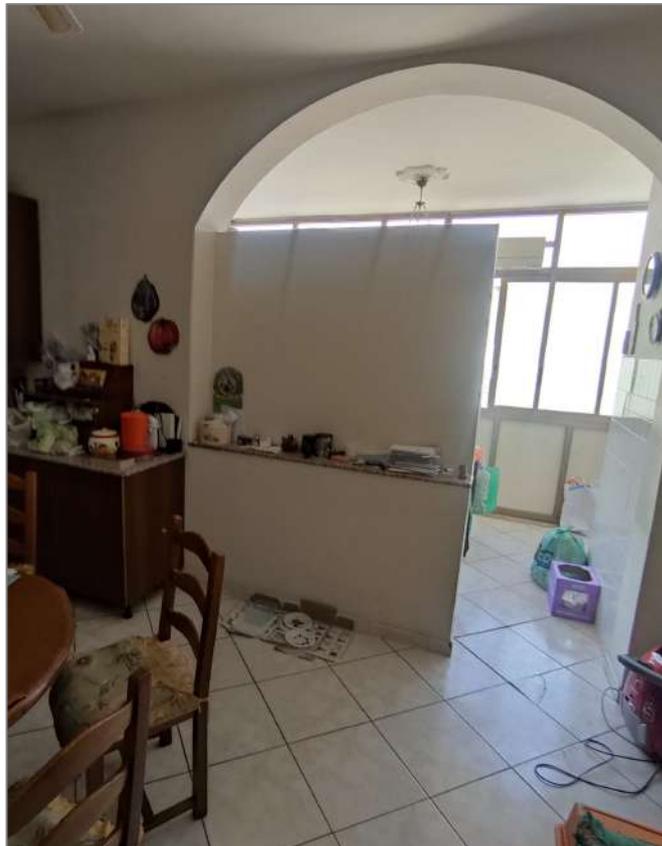
⁴ Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, nel locale wc, è presente uno scaldabagno elettrico.



Viste del salone



Corridoio

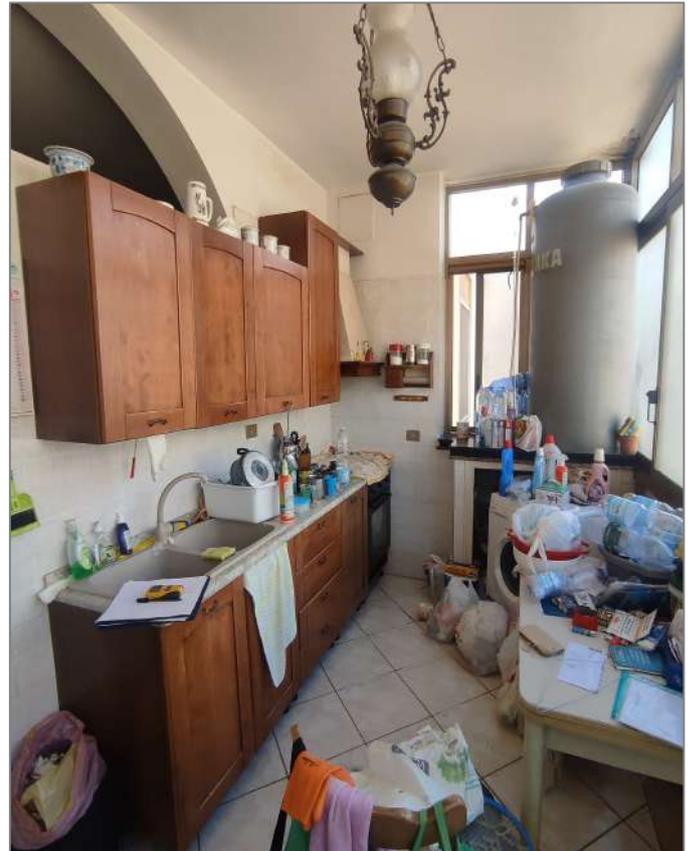


Soggiorno-cucina





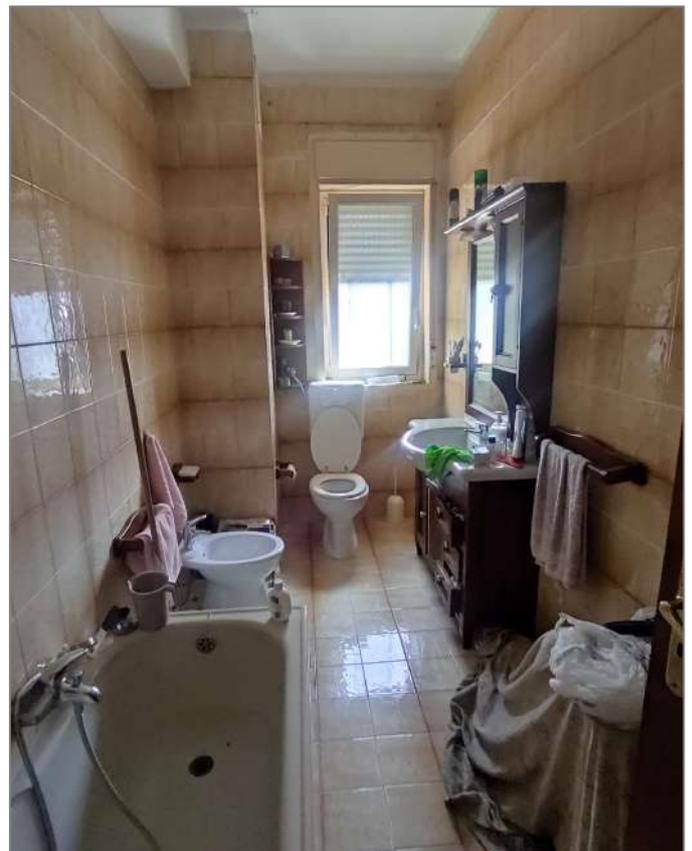
Soggiorno-cucina



Balcone verandato annesso al soggiorno-cucina



Balcone verandato annesso al soggiorno-cucina

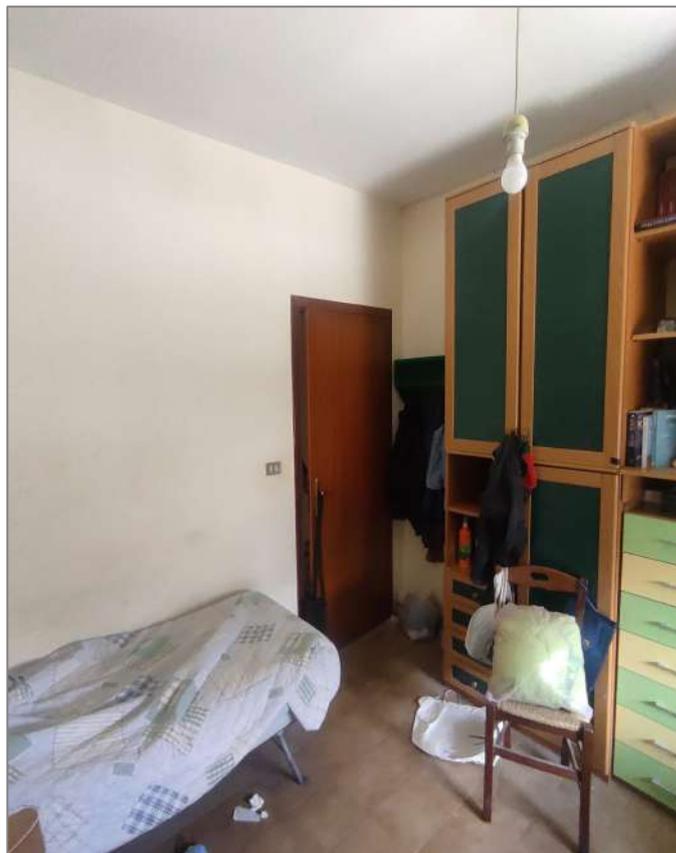


Bagno

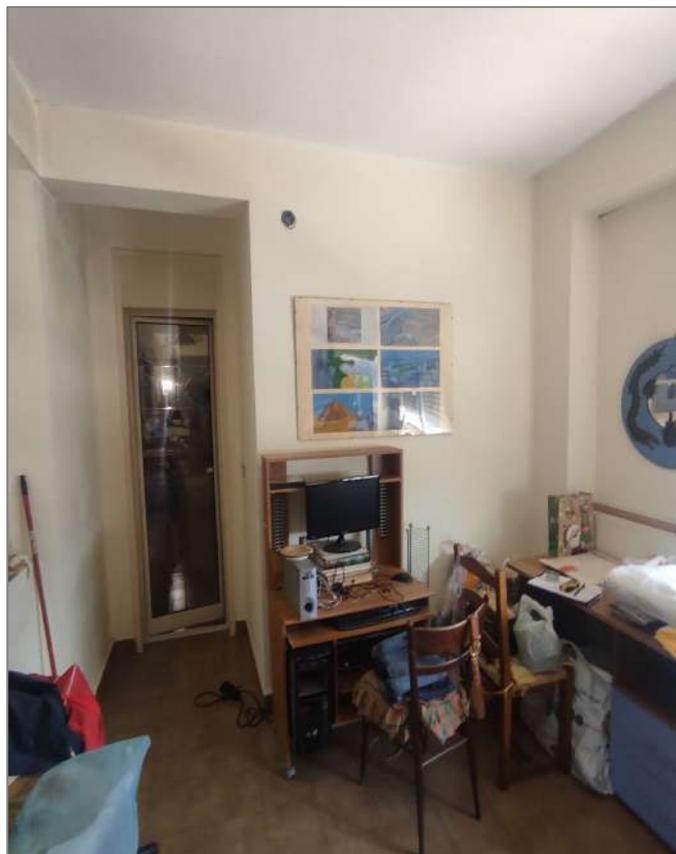


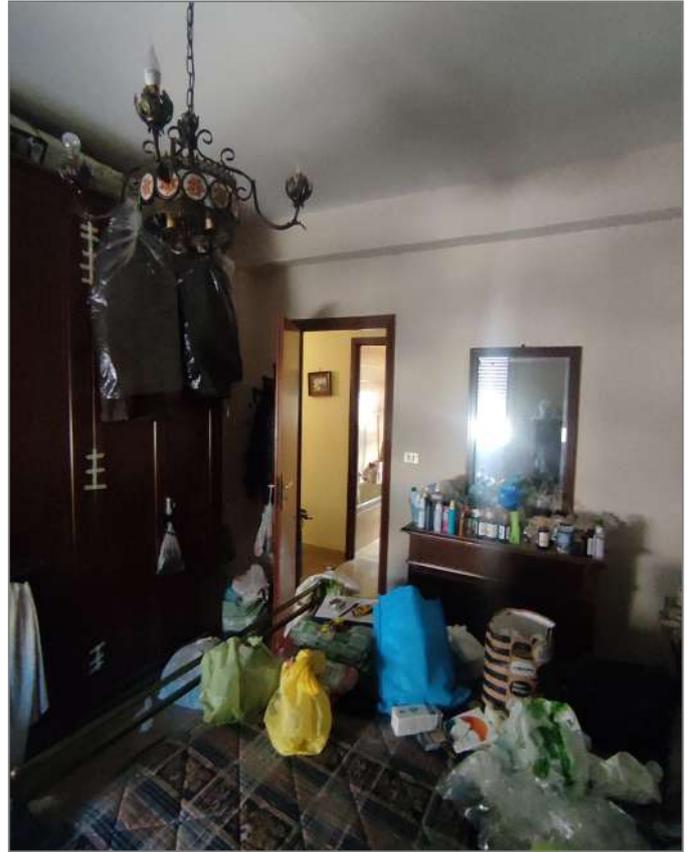


Viste della cameretta singola



Viste del terrazzo chiuso a veranda





Viste della camera da letto matrimoniale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta⁵</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione.	97,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Terrazzo chiuso a veranda esposto a nord-est	16,00 mq	18,00 mq	0,60	10,80 mq
Balcone chiuso a veranda esposto a nord-est	18,00 mq	18,00 mq	0,60	10,80 mq
Totale				136,60 mq

⁵ La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente al balcone e al terrazzo le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.



QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione Catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 18.03.2023 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
77	290	42	2	A/2	6	6 vani	Totale:141 m ² Totale escluse aree scoperte:136 m ²	Euro 387,34
indirizzo: Corso dei Mille n.893 Piano 3								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **26.02.2014** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0065907 in atti dal 26.02.2014. Variazione di Toponomastica (n.26039.1/2014)
- **07.02.2005** – VARIAZIONE – Pratica n. PA0034997 in atti dal 07.02.2005. Conferma Classamento Proposto (n.1752.1/2005);
- **16.04.2004** – DIVISIONE – Pratica n. PA0133731 in atti dal 16.04.2004. Divisione (n.5592.1/2004);

Prima della denuncia di variazione del 16.04.2004 prot. n. PA0133731 l'immobile, dalla data del 22.10.1997 era identificato al N.C.E.U. di Palermo secondo i seguenti dati identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
77	290	28	2	A/2	6	6,5 vani		Euro 419,62
indirizzo: Corso dei Mille n.893 Piano 3; Scala B Interno 7								

- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **15.11.1990** – VARIAZIONE – Pratica n. 150113/1990 in atti dal 09.11.1994. Classamento (n.150113/1990)
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato originariamente **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 77** e insistente **sulle particelle**

288, 289, 290, 291, 292, 293, 746, 1279 e 1718 (v. allegato n.4 – Documentazione Catastale e allegato n. 8 – Documentazione Autorizzativa).

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale e a seguito di Tipo Mappale del 28.05.1983 pratica n.500125 in atti dal 18.09.2000 TM 221/83 (n.221.1/1983), le particelle **293, 1279 e 1718** venivano soppresse, mentre le particella **288, 289, 290, 291 e 292** modificavano la loro “Superficie” e variavano la loro Classe in “Ente Urbano”. La particella **746**, infine, a seguito di Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n.27780), modificava la propria estensione da are 30,63 ad are 06,98 (con conseguente creazione della particella 2926, pari ad una superficie di 23,65 are, anch’essa poi soppressa, a seguito del Tipo Mappale già citato) ed oggi risulta identificata al Catasto Terreni come “Orto Irriguo”.

Alla luce di quanto sopra esposto e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l’edificio in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull’area identificata dalla particella 290 del foglio 77 del Catasto Terreni (v. allegato n.4 – Documentazione Catastale – Estratto di mappa catastale).

Corre l’obbligo di precisare, inoltre, l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell’atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l’assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

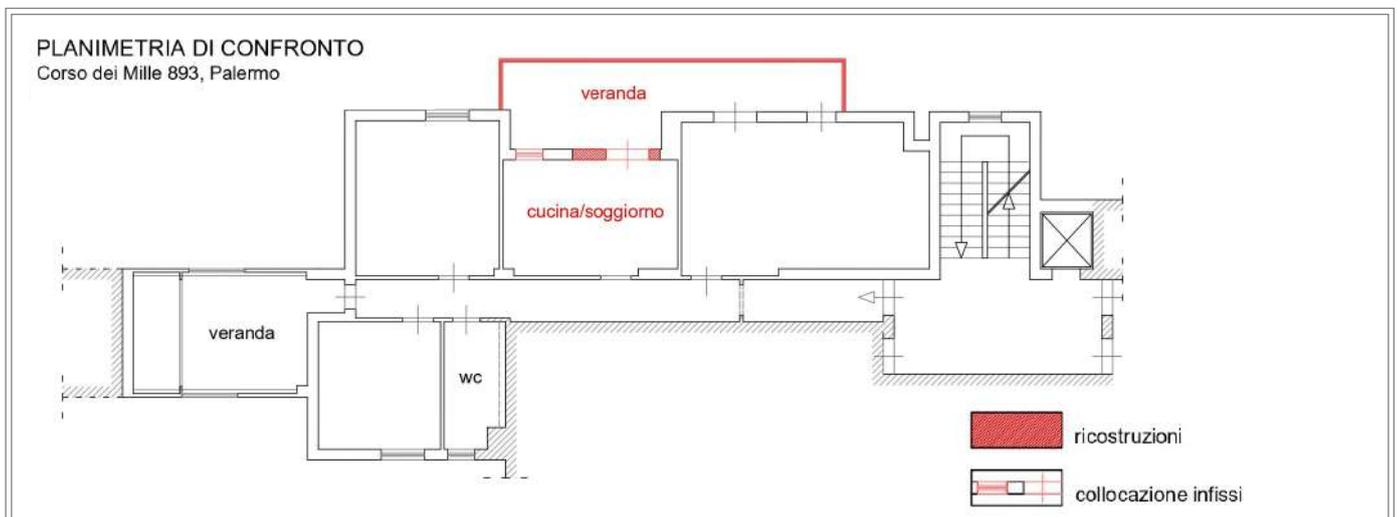
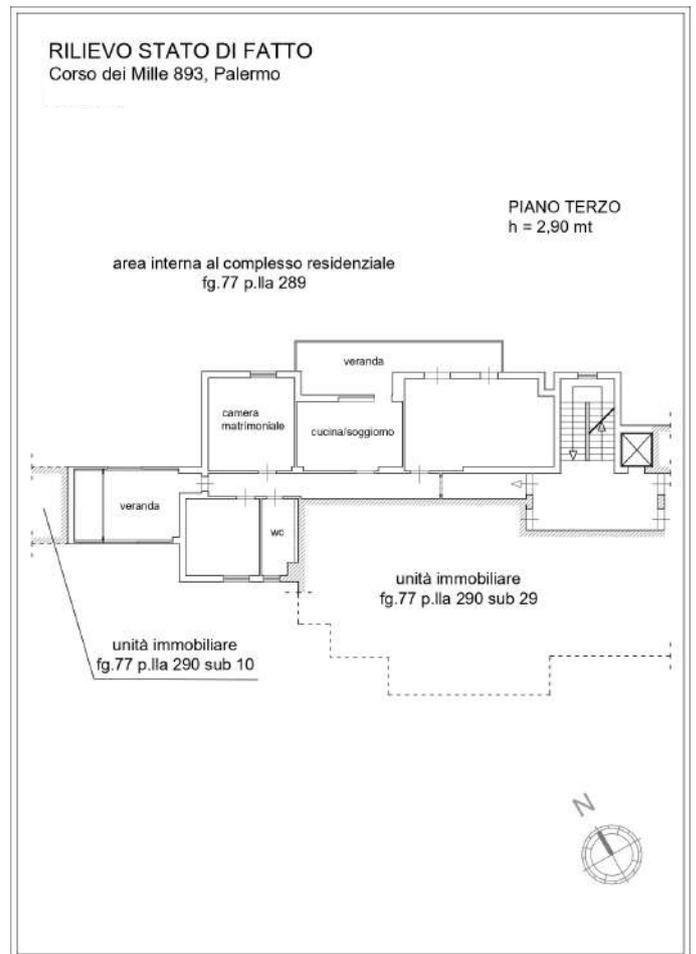
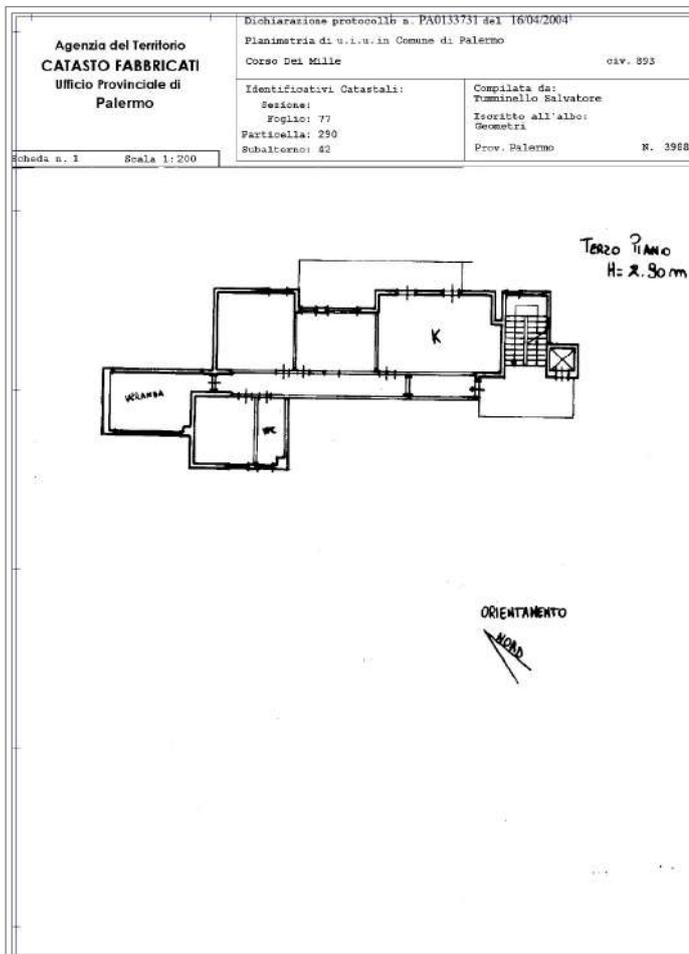
1. La modifica del prospetto esposto a nord-est consistente nella dismissione e chiusura di un vano finestra e nell’ampliamento del vano porta, con conseguente abbattimento di una parte della tompagnatura esterna, entrambi i vani afferenti al balcone prospiciente su area interna al complesso condominiale;
2. La presenza, e relativo mancato accatastamento, della chiusura a veranda del balcone esposto a nord-est;

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell’immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato nord-est attraverso la ricostruzione del tompagno esterno, la riapertura del vano finestra e la ricollocazione del

suo relativo infisso, la corretta apertura del vano porta e la ricollocazione del suo relativo infisso. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;

2. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a nord-est. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 1.200,00 (milleduecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima;



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

In virtù di quanto rappresentato fin qui e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in Corso dei Mille n.893, posto al piano terzo; è composto da una piccola zona di ingresso, superata la quale si accede al lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti gli ambienti, da un ampio salone, da una cucina-soggiorno a cui è stata annesso il balcone, oggi chiuso a veranda, da due camere da letto (di cui una matrimoniale e l'altra singola), da una bagno provvisto di vasca e, infine, da un terrazzo di collegamento (anch'esso chiuso a veranda); confina con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 289, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 29 e, infine, a nord-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 10; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 290, sub 42**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla modifica del prospetto lato nord-est e al mancato accatastamento della chiusura a veranda del balcone; vi sono concessione edilizia prot. n. 601 del 12.07.1980 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 205 del 16.03.1983, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al frazionamento di una stanza adibita a ripostiglio, ad una diversa distribuzione interna degli spazi, alla modifica del prospetto lato nord-est e alla chiusura a veranda del balcone e del terrazzo. E' stato rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 9074 del 25.08.1983.

PREZZO BASE euro 104.000,00 (centoquattromila/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 19.10.2021.

- 18.05.2004 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte eseguita [A] e [B], per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, da potere di Ciaramitaro Pietro nato a Palermo (PA) il 27.05.1956, in comunione legale per la quota di ½ di piena proprietà, e Mastrogiovanni Rosalia nata a Palermo il 14.11.1960, in comunione legale per la quota di ½ di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 18.05.2004 rep. n. 16853 in Notaio Bica Vito di Partinico (PA), trascritto a Palermo il 21.05.2004 ai nn. 15513/24304 (v. *allegato n.7 – Atto di Compravendita*);
- 22.10.1997 – Ai Sig.ri Ciaramitaro Pietro e Mastrogiovanni Rosalia, in comunione legale di piena proprietà, l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 22.10.1997 rep. n. 32468 in Notaio Amodei Isabella di Palermo, ivi trascritto il 27.10.1997 ai nn. 25199/33248, da potere di Comune di Palermo, sede di Palermo (80016350821), per la quota di 1/1 di piena proprietà.

E d'obbligo precisare allo scrivente che, nella ricostruzione dei diversi passaggi di proprietà, a seguito di frazionamento del 16.04.2004 Pratica n. PA0133731 (*già segnalato in risposta la QUESITO n.3*) l'immobile ha variato la sua identificazione catastale dall'**originaria Foglio 77, Part.IIa 290, Sub. 28**, tale fin dal suo inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987, all'**attuale Foglio 77, Part.IIa 290, Sub. 42**.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 77 e formato dalle particelle identificate ai nn. 288, 289, 290, 291, 292, 293, 746 (poi frazionata), 1279 e 1718 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e allegato n. 8 – Documentazione Autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale, le particelle **293, 1279 e 1718** venivano soppresse, mentre le particelle **288, 289, 290, 291 e 292** modificavano la loro "Superficie" e variavano la loro Classe in "Ente Urbano". La particella **746**, infine, a seguito di frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n.27780), come anticipato, modificava la propria estensione (con conseguente creazione della particella 2926, pari ad una superficie di 23,65 are, anch'essa poi soppressa) ed oggi risulta identificata al Catasto Terreni come "Orto Irriguo".

Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate, e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla particella 290 del foglio 77 del Catasto Terreni (v. *allegato n.4 – Documentazione Catastale – Estratto di mappa catastale*).



QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto della procedura, dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato all'inizio degli anni '80, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione Autorizzativa*):

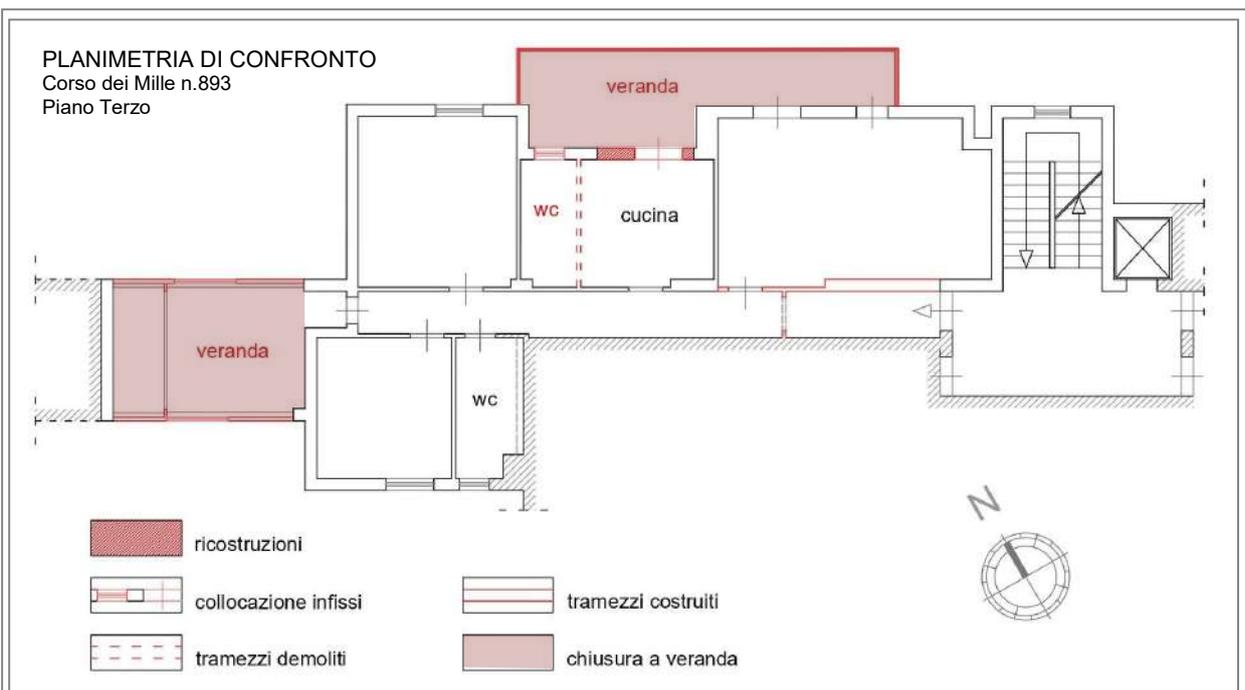
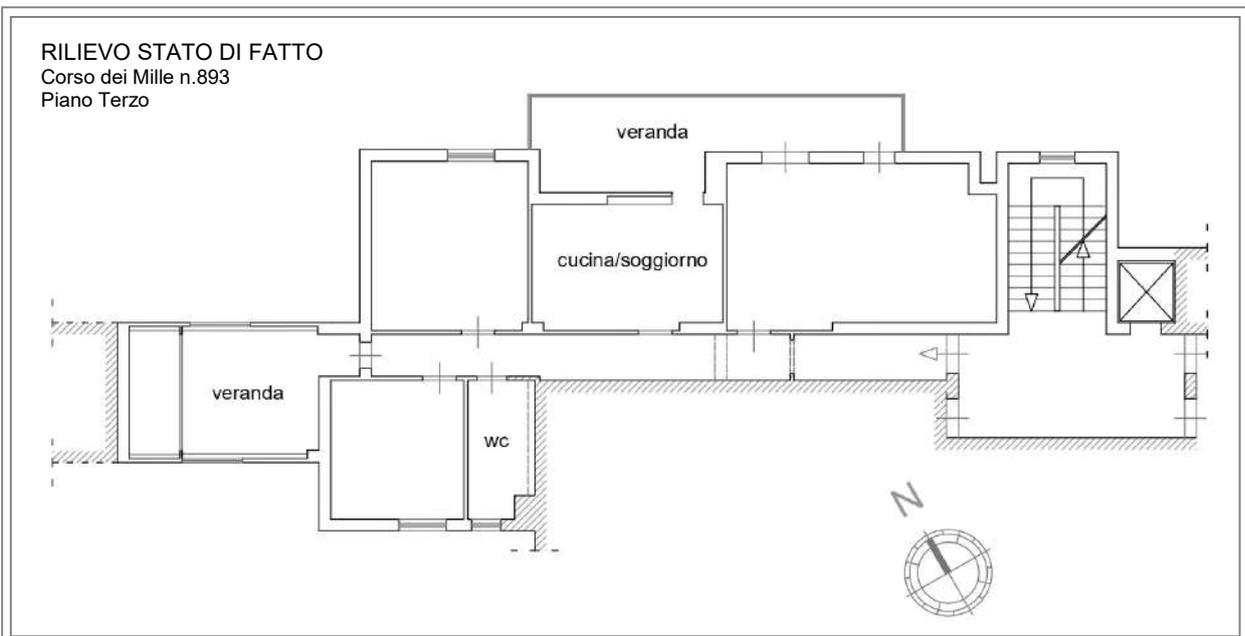
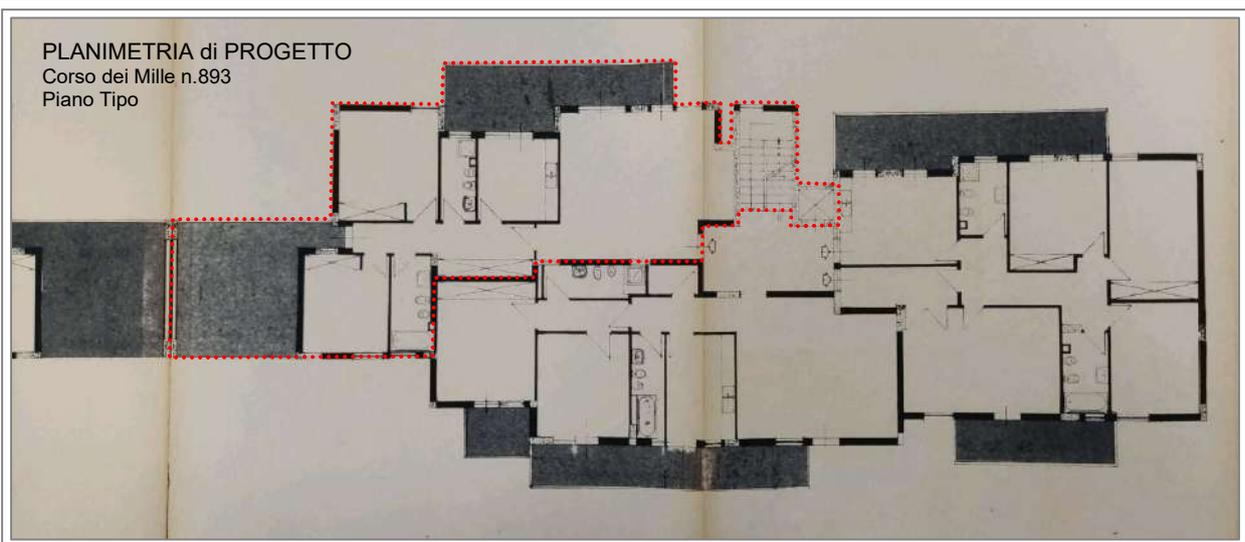
- Concessione edilizia n.601 del 12.07.1980 per la costruzione di tre edifici destinati a civile abitazione, denominati A₁, A₂, B e C, di cui l'edificio "A₁ A₂" composto di piano cantinato, piano terra, sei piani soprastanti e piano attico; l'edificio "B" composto di piano terra e sei piani soprastanti; l'edificio "C" composto di piano terra e cinque piani soprastanti nonchè corpi accessori;
- Concessione edilizia in variante n.205 del 16.03.1983 consistente *"nell'aumento delle superfici coperte del 6° piano del corpo "A₁ A₂"; nella riduzione delle superfici coperte del corpo "C"; in una modifica alla distribuzione interna dei tre edifici; in una diversa sistemazione delle rampe del piano cantinato ed inoltre in una diversa ubicazione dei parcheggi⁶*;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.n. 9074 del 25.08.1983.

Premesso quanto sopra, raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto e relative varianti, approvati dalla C.E., il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- La modifica del prospetto esposto a nord-est consistente nella dismissione e chiusura di un vano finestra e nell'ampliamento del vano porta, con conseguente abbattimento di una parte della tompagnatura esterna, entrambi i vani afferenti al balcone prospiciente su area interna al complesso condominiale;
- La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che si sostanzia principalmente nella creazione del piccolo vano d'ingresso attraverso la realizzazione di un setto murario che ridimensiona l'ambiente adibito a salone; nella soppressione di un secondo bagno a favore di un ampliamento della zona cucina-soggiorno; nel frazionamento di un ambiente adibito a ripostiglio che pertanto, resosi unità distinta e indipendente, non appartiene più all'immobile oggetto di perizia;
- La chiusura a veranda del terrazzo di collegamento (che comunque, come anticipato in risposta al QUESITO n.3 risulta accatastato) e del balcone.

⁶ Con attestato del 09.06.1983 veniva rettificata l'iniziale concessione n.601 del 12.07.1980 , e, quindi, anche la concessione di variante n. 205 del 16.03.1983, includendo anche la costruzione del piano cantinato nell'edificio "B", che, pertanto, risulta composto da piano cantinato, piano rialzato e sei piani soprastanti (così come indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità n.9074 del 25.08.1983).





Confronto fra la planimetria di progetto e lo stato di fatto

Ora, considerato che dalle indagine effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e il progetto approvato dalla C.E. coincidono solo in parte con quanto già indicato in risposta al QUESITO n.3 (in ordine alle difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale), il sottoscritto, in risposta al presente quesito, rappresenta che, per la regolarizzazione delle difformità tra lo stato attuale e il provvedimento autorizzativo, le opere di adeguamento/ripsristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

- Ripristino della configurazione del prospetto lato nord-est così come indicato in risposta al QUESITO n.3 per un costo complessivo, già stimato, pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) da sottrarsi al valore di stima;
- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e del frazionamento attraverso la presentazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima ;
- Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone (così come già indicato e stimato al QUESITO n.3) e del terrazzo di collegamento. I costi relativi a quest'ultima operazione possono essere stimati in ca € 1.200,00 (milleduecento/00) da sommarsi, quindi, ai già indicati costi quantificati in risposta al QUESITO n.3 per un totale complessivo di ca € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima.

A conclusione delle procedure sopraindicate, sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), asseverata da un tecnico abilitato, il cui costo si intende compreso nella procedura di CILA tardiva. In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca € 7.000,00 (settemila/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Ripristino modifiche prospetto nord-est	Opere murarie	1.500,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione interna e frazionamento e Agibilità	CILA tardiva e SCA	2.500,00 €
Regolarizzazione chiusura a veranda	Art.20 della L.R. 04/2003	2.400,00 €



Allineamento planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		7.000,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 03.05.2023 (v. *allegato n.1 – Verbale di Sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato dalla parte debitrice.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottore Niccolò Tiecco, Notaio del distretti notarile di Perugia, redatta in data 19.10.2021 si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità ipotecarie:

- **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**
Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente
- **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE rep.n. 6268 reg.n. 24305 del 21.05.2004 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 18.05.2004 Notaio Vito Bica di Partinico rep. numero 16854/5751 a favore di Sanpaolo Imi S.p.A. con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo n. 156, contro [A] nato ad *omissis* il *omissis* e [B], nato a *omissis* il *omissis* coniugi in regime di comunione di beni, importo totale di € 160.000,00.

TRASCRIZIONE rep.n. 37160 reg.n. 47717 del 19.10.2021 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Palermo, atto giudiziario n.903 del 17.09.2021 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino contro [A] nato ad *omissis* il *omissis* per la quota di ½ di piena proprietà e [B], nato a *omissis* il *omissis* per la quota di ½ di piena proprietà.

E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 7.000,00 (settemila/00), così come meglio specificato in risposta al QUESITO n.6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene delle parti debtrici esegutate è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in comunione dei beni.

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

Dalle informazioni raccolte è emerso che l'amministratore *pro tempore* dello stabile, Rag. Raimondo Tommaso, pur risultando formalmente tale, alla data del 19.07.2023, non era in grado di comunicare gli importi delle quote condominiali delle spese fisse di gestione dell'immobile pignorato, né ogni altra informazione ad esso inerente, poiché, di fatto, dall'anno 2016, non ne possiede più la gestione contabile, essendo il condominio in autogestione. (v. *allegato n.13 – quote condominiali*).

A tal proposito, dalla indagini effettuate sui luoghi, è risultato che la rata mensile fissa stabilita a carico di ogni condomino è pari a 30,00€ generando, pertanto, un importo annuo per le spese ordinarie di gestione condominiale pari a € 360,00/annuo.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.



Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	115,00 mq	1,00	27,00 mq
Terrazzo chiuso a veranda esposto a nord-est	18,00 mq	0,6	10,80 mq
Balcone chiuso a veranda esposto a nord-est	18,00 mq	0,60	10,80 mq
Totale superficie commerciale			136,60 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)⁷ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
800,00 €/mq	1.000,00 €/mq	813,00 €/mq	1.180,00 €/mq	930,00 €/mq	1.300,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 985,00 e 1.376,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
848,00 €/mq	1.160,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a ca € 1.000,00 (mille/00).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “Kn” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta

⁷ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo periodo disponibile)



delle caratteristiche riscontrate sia nell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che nell'unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti K_n :

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica K_1 .** Esprime la *qualità dell'edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. La palazzina a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche simili all'interno di un contesto di natura popolare. **$K_1 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard dei servizi K_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, sebbene sia presente una ampia area adibita a parcheggio a servizio del complesso residenziale, di fatto non ne è una pertinenza e pertanto l'incidenza del coefficiente può essere considerata nulla. **$K_2 = 1,00$**

Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione K_3 . Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento mostrano un diffuso stato di degrado della finitura superficiale di varia natura. I cornicioni e alcuni frontalini dei balconi (soprattutto quelli rivolti a sud-est) presentano i segni di un pregresso intervento di messa in sicurezza. **$K_3 = 0,90$**

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile K_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. Sebbene la metratura dell'immobile, superiore ai 130 mq, sia da considerarsi sopra la media, la presenza di un solo bagno ne penalizza la vendibilità, azzerandone pertanto l'incidenza. **$K_4 = 1,00$**

- **Coefficiente di posizione dell'immobile K_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'appartamento, che si trova al terzo piano di un fabbricato composto da otto piani fuori terra, si presenta ben illuminato e arieggiato, sebbene sia il terrazzo che il balcone siano, oggi, chiusi a veranda e con una esposizione mista (sia interna che esterna) e libera soprattutto sul lato esposto a sud-ovest. **$K_5 = 1,05$**

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in*



esame e del suo stato di manutenzione. Le condizioni d'uso e lo stato manutentivo, la mancanza di impianto di riscaldamento, nonché la fattura economica dei materiali utilizzati per le finiture, i sanitari e la rubinetteria e l'assenza di certificazioni di conformità degli impianti che risultano comunque datati, portano a considerare negativamente l'incidenza del coefficiente preso in esame. **$\kappa_6 = 0,90$**

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale κ_{tot} sarà:

$$\kappa_{tot} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 \times \kappa_6 = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 = \mathbf{0,85}$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times \kappa_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_c &= \text{Valore commerciale medio} \\ \kappa_{tot} &= \text{Coefficiente correttivo globale} \end{aligned}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.000,00 (mille/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 850,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq } 137,00 = \text{€ } \mathbf{116.450,00}$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

– TOTALE Regolarizzazione difformità.....7.000,00 €

$$\text{€ } (116.450,00 - 7.000,00) = \text{€ } 109.450,00 \text{ arrotondato a € } 109.500,00$$

(centonovemilacinquecento/00)

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 109.500,00 (centonovemilacinquecento/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede



di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 109.500,00 – (109.500,00 × 5%) = € 104.025,00 arrotondato a € 104.000,00

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 104.000,00 (centoquattromila/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva degli esecutati ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà .

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato sito a Palermo in Corso dei Mille n.893 identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, p.lla 290, sub 42.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 104.000,00 (centoquattromila /00)



3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere Brancaccio, all'interno della II Circoscrizione, nella zona periferica a sud-est della città.

Detto immobile, sito in Corso dei Mille n.893, è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 290, sub 42, cat. A/2** e confina a nord-est con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 289, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 29 e, infine, a nord-ovest con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 290, sub 10..

Si tratta di un complesso residenziale composto complessivamente da n.3 fabbricati indipendenti, destinati principalmente a civile abitazione. Nello specifico, l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato, è composto da due corpi identici, giuntati in corrispondenza delle terrazze di collegamento, ciascuno servito da un proprio vano scala con relativo impianto di ascensore e composto di piano cantinato e piano terra, destinati a magazzini, ed ulteriori sette elevazioni fuori terra destinati ad uso abitativo. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, presentano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura.

L'unità immobiliare pignorata, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 132,00 mq.**, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare ed è composta da una piccola zona di ingresso superata la quale si accede al lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti gli ambienti, da un ampio salone, da una cucina-soggiorno a cui è stata annesso il balcone, oggi chiuso a veranda, da due camere da letto (di cui una matrimoniale e l'altra singola), da una bagno provvisto di vasca e, infine, da un terrazzo di collegamento (anch'esso chiuso a veranda). Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi nel complesso normali sebbene, in alcuni punti della casa, soprattutto in corrispondenza delle due camere da letto e della zona verandata annessa alla cucina-soggiorno, siano presenti vari fenomeni di ammaloramento dello strato intonacale.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 116.450,00. Dal valore ottenuto sono stati



detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 7.000,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 104.000,00 (centoquattromila/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)



4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 03.05.2023
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Stralcio PRG e Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
 - 4.1 Visure storiche fabbricato
 - 4.2 Planimetria
 - 4.3 Estratto di mappa
 - 4.4 Visure storiche terreno
- ALLEGATO 5** Planimetria rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 6** Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
 - 10.1 Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
 - 10.2 Valutazione Borsinoimmobiliare.it
 - 10.3 Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 11** Documentazione fotografica esterni
- ALLEGATO 12** Documentazione fotografica interni
- ALLEGATO 13** Posizione quote condominiali

