

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Grazia Giuffrida
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n.9/24
DEUTSCHE BANK SPA c/ [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILE LOTTO UNICO**



24 APRILE 2025

**ESPERTO STIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA**



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 14 gennaio 2025 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 15.01.2025 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l'avv. Francesco La Iuppa n.q. di custode giudiziario, in data 17 febbraio 2025. Udienza di rinvio fissata per il 04.06.2025, non è stata richiesta alcuna proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione ipocatastale allegata, che risale ad un atto di compravendita trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (1994), ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 28.01.2025 per via telematica.

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

Il bene oggetto del pignoramento è:

- 1) Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via

Gino Funaioli, 18 piano secondo, in catasto al foglio di mappa 77, particella 1951, sub. 5, cat. A/2, cl.5, vani 6.5, superficie catastale mq.115, totale escluse aree scoperte mq.108, rendita catastale €.352,48, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con via Gino Funaioli, appartamento complanare (fg.77, p.lia 1951, sub.6) pianerottolo condominiale, via Ben Haukal, area condominiale sul retro.

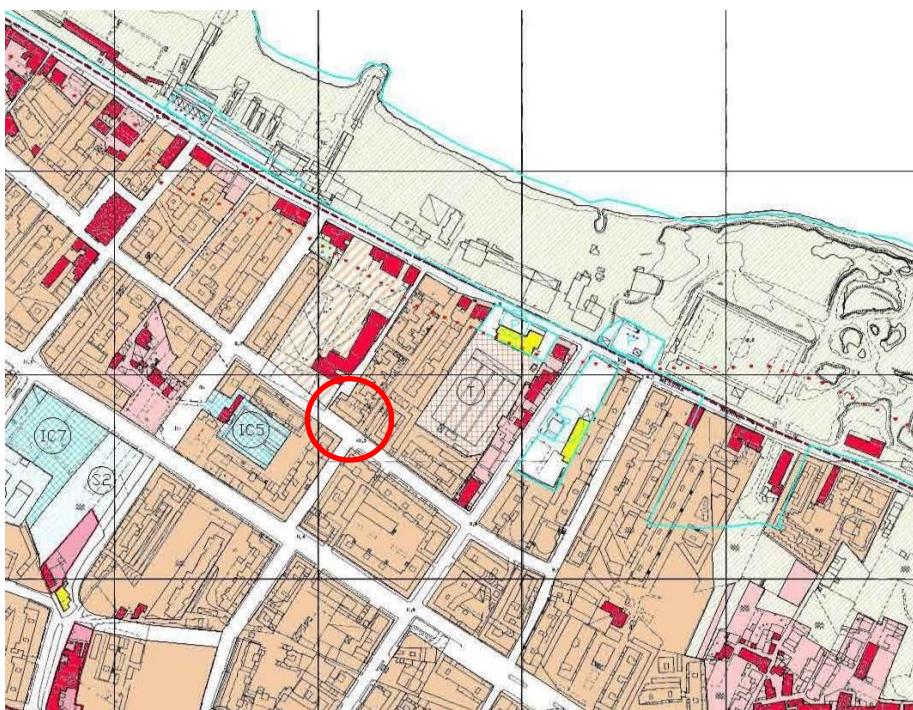
QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere uno pertanto si costituirà un lotto unico:

Lotto unico: L'appartamento oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 dell'intera proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la distribuzione interna. L'immobile ubicato in una zona semi-periferica di Palermo, limitrofa alla via Messina Marine, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **B3** (art.9 delle N. di A.) aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq.

"1. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

2. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondata al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.
3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.
4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.
- 5 I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scintinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgono lavorazioni insalubri e i relativi depositi."



Stralcio tavola PRG 5014. Zona territoriale omogenea B3

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato composto da 5 elevazioni fuori terra. Attraverso un cancello in ferro si giunge ad un portone in ferro e vetro si accede ad un androne condominiale con una scala condominiale e priva di ascensore.

L'appartamento ha la porta di ingresso a destra salendo le scale, con unico ingresso esso è composto da un vano di ingresso che comunica con il salotto per circa mq.27.00 con affaccio a prospetto (sulla via Gino Funaioli) tramite due aperture su ampio balcone di circa mq.8.00, un vano soggiorno da accesso ad un corridoio che disimpegna due camere da letto con affaccio sempre su strada principale, una cameretta e due wcdoccia. Nel vano soggiorno vi è un piccolo ripostiglio e accedendo al balcone attiguo che sporge su retroprospetto di circa mq.9.00 troviamo la zona cucina che si sviluppa lungo la parete di prospetto. L'ampio balcone è chiuso a veranda (non presente negli elaborati catastali e di progetto). L'appartamento si presenta nella distribuzione diversa rispetto a quella originaria e, quindi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 22.06.1967 nonché alla planimetria allegata al progetto di variante del 10.05.1966 presentato al Comune di Palermo Ripartizione Urbanistica di cui alla licenza di variante n.940 del 21.10.1966.

L'appartamento gode di tripla esposizione. L'altezza interna dei vani è pari a ml.2.95 circa. La superficie commerciale è di **mq. 118.81** costituita da mq.111.90 di superficie coperta e mq.20.95 di balconi che ragguagliata allo 0.33 risultano mq.6.91. **La superficie utile netta misura mq. 95.75.**

Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai balconi. Le condizioni di manutenzione sono buone e l'appartamento è in buono stato di conservazione essendo stato oggetto di recente ristrutturazione. La struttura è intelaiata in quanto presenta orditura con travi e pilastri in

cemento armato, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadro elettrico con interruttore differenziale. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia posta nel balcone a retroprospetto ed elementi radianti in alluminio, l'impianto idrico risulta essere realizzato con tubazione a collettore.

Tutto l'appartamento presenta pavimenti in mattoni di monocottura imitazione parquet, le porte interne sono in legno tamburato bianco, i due bagni sono pavimentati in ceramica e rivestimento in ceramica con sanitari in vetrochina, gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con vetricamera e le serrande sono in plastica, gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura.

I balconi sono pavimentati in monocottura e copertine in marmo e presentano le ringhiere in metallo verniciato e vetro retinato.

Il palazzo risulta, al momento, essere interessato da intervento di efficientamento energetico (ECOBONUS) di cui alla CILAS prot.n.1630727 del 31.12.2022 che riguardano: efficientamento energetico, rifacimento dei prospetti con cappotto termico, sostituzione infissi e delle schermature solari, sostituzione delle caldaie, e dei climatizzatori a pompa di calore, installazione fotovoltaico con accumulo, installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Detti lavori sono in fase di definizione e prevedono una spesa a carico di ogni condomino, di €.4.000,00 circa, come comunicato dall'amministratore.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, è un appartamento sito in Palermo (Pa) appartamento sito in Palermo (Pa) via Gino Funaioli, 18 piano secondo, in catasto al foglio di mappa 77, particella 1951, sub. 5, cat. A/2, cl.5, vani 6.5, superficie catastale mq.115, totale escluse aree scoperte mq.108, rendita catastale €.352,48, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 22.06.1967 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto qualche anno fa nonché la presenza nel balcone adibito a cucina a



Prospetto su via Gino Funaioli



Portone di ingresso condominiale



Androne condominiale e scala



Ingresso e salone

La particella 1951 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 1951 come riportato nell'estratto Geolive (mappa

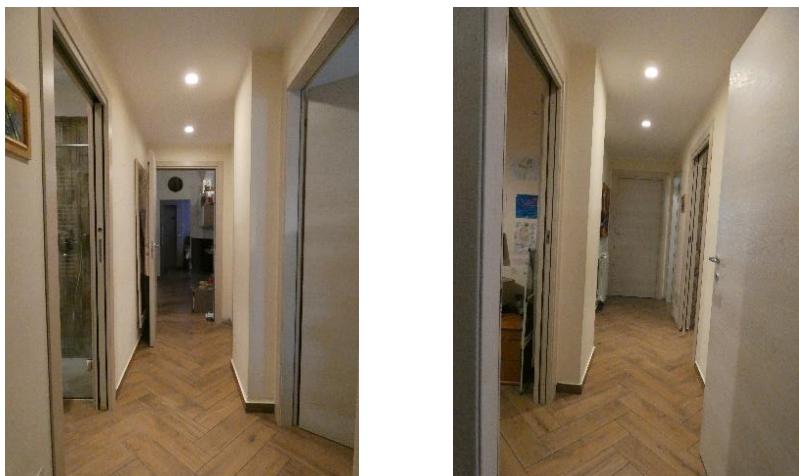
catastale sovrapposta ad ortofoto) che è stata generata dalla soppressione della particella 1951 riportata nella visura storica catastale del terreno.



Soggiorno



Cucina nel balcone di retroprospetto, soggiorno e corridoio zona notte



QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Gino Funaioli, 18 piano secondo, in catasto al foglio di mappa 77, particella 1951, sub. 5, cat. A/2, cl.5, vani 6.5, superficie catastale mq.115, totale

escluse aree scoperte mq.108, rendita catastale €.352,48, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con via Gino Funaioli, appartamento complanare (fg.77, p.la 1951, sub.6) pianerottolo condominiale, via Ben Haukal, area condominiale sul retro.

L'immobile ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in **Zona territoriale omogenea B3** (art.9 delle N. di A.) aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq.

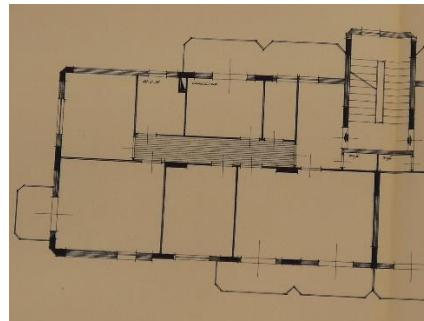
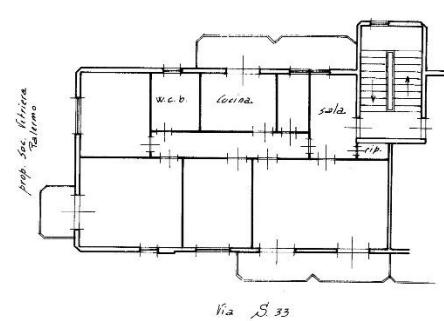
L'altezza interna dei vani è pari a ml.2.95 circa. La superficie commerciale è di **mq. 118.81** costituita da mq.111.90 di superficie coperta e mq.20.95 di balconi che ragguagliata allo 0.33 risultano mq.6.91. **La superficie utile netta misura mq. 95.75.** La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 22.06.1967 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione avvenuto qualche anno fa nonché la presenza nel balcone adibito a cucina a retro prospetto, di una struttura verandata che va regolarizzata con Art.20 L.R.4/03 con costi complessivi di €.1.190,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni, verificata dal confronto con l'elaborato del progetto di variante, va regolarizzata con la presentazione di

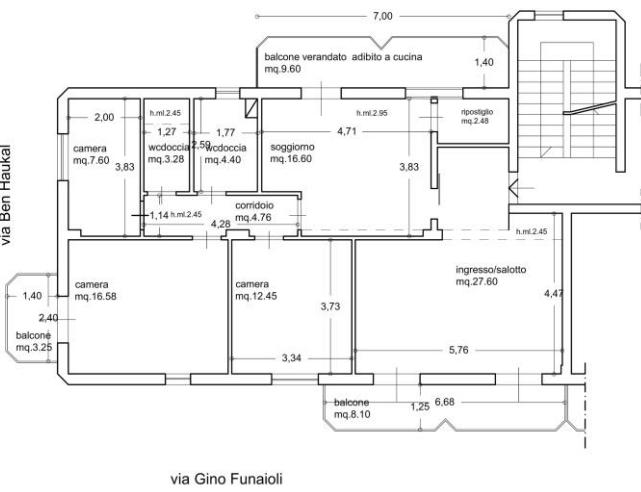
CILA tardiva che comporterà il pagamento di una sanzione per costi complessivi di €.3.100,00, presso gli uffici del SACE, invece non potrà essere regolarizzata la diversa destinazione del balcone adibito a cucina pertanto si dovrà provvedere al ripristino come da computo allegato per complessivi €.2.495,10. Si dovrà redigere APE con un costo di €.250,00.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edile n.655 del 12.07.1965, licenza di variante n.940 del 21.10.1966 e dichiarazione di abitabilità n.12655 del 31.07.1967.

Mq.118,81* €/mq.1.243,26= €.148.068,15 detratte: complessivamente €.6.785,10 per la regolarizzazione veranda, la redazione di CILA tardiva, del DOCFA, del ripristino del balcone con spostamento della cucina e dell'APE per un costo di €.250,00, si perviene ad un valore di **€.141.033,05** che si arrotonda a **€.141.033,00**.



Planimetria catastale (1967) e planimetria allegata al progetto della licenza edilizia di variante n.940 del 1966



Planimetria di rilievo

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

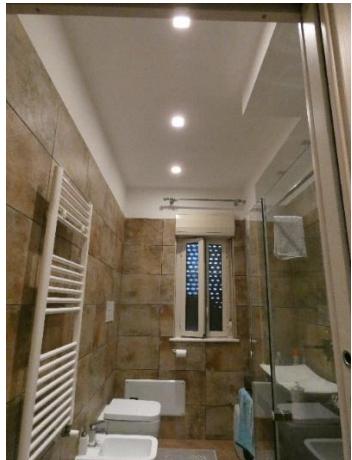
Il bene pignorato (fg.77, p.la 1951, sub.5) appartamento per civile abitazione, risulta essere pervenuto all'odierna esecutata da parte di

[REDACTED] con atto Notaio Sergio Tripodo di Palermo del 30 luglio 2015 n.104809/16919 di repertorio, trascritto in Palermo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27 agosto 2015 ai nn.33326/25387.

Lo stesso era divenuto proprietario dell'immobile per il 50% indiviso (deteneva già la quota di 5/36 a seguito della morte del padre sig. [REDACTED]

[REDACTED]) a seguito di successione in morte (registrata a Palermo 2 il 12 gennaio 2012 al n.88/9990/12 e il 30 gennaio 2012 al n.274/9990/12 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19 marzo 2012 ai nn.14066/11443 e il 29 giugno 2012 ai nn.30486/27598 e tacitamente accettata con nota in data 27 agosto 2015 ai nn.33327/25388) della di lui madre ([REDACTED] che deteneva la quota di 26/36) per la metà

di 26/36, e il restante 50% a seguito di atto di divisione Notaio Francesco Pizzuto in Palermo del 25 settembre 2012 n.71749/28051 di repertorio trascritto in Palermo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27 settembre 2012, con cui la signora [REDACTED] (Palermo [REDACTED]) ha ceduto la sua metà indivisa che gli era pervenuta per la metà dei 26/36 a seguito della morte della madre [REDACTED] e per 5/36 a seguito della morte del padre [REDACTED] avvenuta il 5 giugno 1996 (denuncia di successione registrata a Palermo il 14 novembre 1996 al n.40 – Vol.4505). L'immobile prima del ventennio, apparteneva ai sigg.r[REDACTED] e [REDACTED] (i quali nel 1993 lo avevano in parte ereditato - [REDACTED] [REDACTED] aveva ereditato 1/6 da [REDACTED] (successione in morte registrata in Palermo il 3 maggio 1995 al n.28/4100 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Immobiliari di Palermo il 28 settembre 2002 ai nn.37061/28972) - ed in parte - i restanti 5/6- acquistato con atti di compravendita dell'11.01.1994 n. 31372 Notaio Isabella Amodei in Palermo e del 17.03.1994 n.31412 Notaio Isabella Amodei in Palermo.



Wc doccia finestrato e wc doccia senza finestra



Camere da letto

Balconi su via Ben Haukal e su retroprospetto,





vano porta senza infisso nel balcone adibito a cucina



Retroprospetto e prospetto laterale su via Ben Haukal

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edilizia n.655 del 12.07.1965 Municipio di Palermo Ripartizione Urbanistica, successivamente da licenza di variante n.940 del 21.10.1966 consistente in: modifica della distribuzione interna, abolizione della mansarda al terzo

piano tipo (variante al progetto approvato dalla C.E. il 22.1.1966) e creazione dello scantinato. L'immobile è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 31.07.1967 successivamente al rilascio del decreto d'uso delle strutture in cemento armato con esito favorevole, rilascio di rapporto tecnico e parere igienico-sanitario favorevole.

Individuato oggi al C.F. con la p.la 1951 del fg.77 è stato costruito dai signori Priano Giuseppe e Lo Re Giuseppe proprietari per aver acquistato il terreno di proprietà della signora [REDACTED] con atto Notaio Michele Castellini del 24 luglio 1965 trascritto il 3 agosto 1965 si nn.24229/20023.

Dallo studio della documentazione ritirata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo si è rilevato che gli elaborati di progetto dell'ultima variante indicano la planimetria dell'appartamento, individuato come piano tipo, perfettamente corrispondente come ingombro a quella attuale tranne per la distribuzione interna che è stata modificata a seguito di lavori effettuati recentemente.

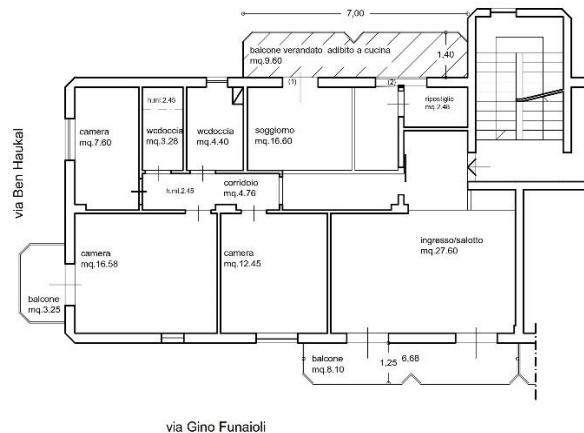
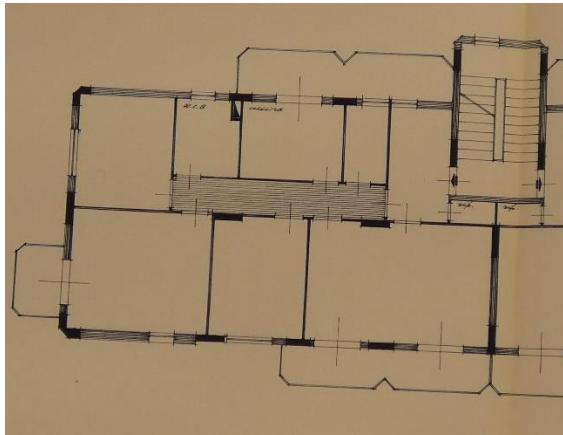
I prospetti sono corrispondenti allo stato dei luoghi anche un'apertura posta su retroprospetto (come indicato in planimetria) corrispondente allo schienale della cucina componibile posta nel balcone, risulta pannellata e non visibile. La struttura verandata che chiude il balcone a retroprospetto non è presente nella planimetria di progetto e pertanto andrà regolarizzata in quanto, da riscontro presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, non risultano essere state presentate comunicazioni circa la chiusura del balcone a veranda, pertanto si dovrà procedere alla

regolarizzazione con l'applicazione **dell'art.20 della L.R.4/03** con dei costi comprensivi di oblazione pari ad €.25,00/mq. (si considera la chiusura dello spazio destinato a balcone già dotato di copertura data dal sotto-balcone sovrastante), Mq.9.60*€.25,00=€.240,00, (oblazione) a cui bisogna aggiungere €.150,00 per diritti di istruttoria, €.800,00 per spese tecniche.

Dalla presa visione della documentazione presente presso gli Uffici dell'Edilizia Privata è emersa l'assenza di comunicazioni e segnalazioni per la diversa distribuzione interna pertanto si dovrà procedere con la presentazione di **Cila tardiva** con il pagamento di oblazione di €.1.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di istruttoria di €.150,00, spese tecniche di circa €.1.200,00, redazione e presentazione di nuovo **DOCFA** con costi di €.750,00 (compresi gli oneri catastali) per complessivi €.3.100,00.

Non potrà essere regolarizzata la diversa destinazione del balcone adibito a cucina pertanto si dovrà provvedere al ripristino della parete che attualmente ospita i punti acqua di carico e scarico spostandoli sulla parete interna del soggiorno, nonché alla collocazione dell'infisso mancante che delimita il soggiorno dal balcone, come da computo metrico redatto e allegato con costi complessivi di €.2.495,10.

Bisognerà redigere APE in quanto mancante, riepilogando avremo: €.4.290,00 (regolarizzazione veranda, Cila tardiva e DOCFA)+ €.2.495,10 (costo del computo per ripristino e spostamento punti acqua e scarico della cucina) +€.250,00 (APE) = **€.7.035,10 costo complessivo regolarizzazione.**



(2) finestra pannellata da ripristinare

chiusura a veranda da regolarizzare con art.20 L.R.4.2003 e cucina da spostare nel vano attiguo, collocando l'infissso (1) mancante.

nuove tramezzature

da regolarizzare con CILA tardiva

tramezzatura demolita

SCALA 1:100

1 mt

Confronto tra elaborati di progetto e rilievo dello stato dei luoghi con indicate le difformità.

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dalla debitrice esecutata che vi risiede insieme ai suoi genitori.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

- iscrizione nn.2261/214 del 17 gennaio 2019** nascente da ipoteca volontaria- concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Sergio Tripodo in Palermo del 10.01.2019 Rep.n.111619/20831 a favore di Deutsche Bank SpA con sede in Milano C.F: 01340740156 contro [REDACTED] ([REDACTED]) per l'importo capitale di €.115.000,00 importo totale di €.172.500,00 per la durata di anni 30 sull'immobile in oggetto;
- trascrizione nn.4954/3953 del 30.01.2024** nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Deutsche Bank SpA con sede in Milano C.F: 01340740156, contro [REDACTED]
[REDACTED] sull'immobile in oggetto.

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

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove vi è un condominio costituito con autoclave e cisterna condominiale, e un amministratore rag. Antonino Amorelli, pertanto sono state richieste a marzo 2025, le informazioni che si riassumono in: spese di gestione fisse ordinarie €.350,00 circa annue, nessuna spesa straordinaria deliberata alla data del 04.03.2025, le spese ordinarie risultano pagate, non vi sono procedimenti giudiziari in corso alla data del 04.03.2025, per i lavori in corso di efficientamento energetico (ecobonus) si prevede una spesa a carico di ciascun condomino di €.4.000,00 circa.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel confrontare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie linda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2024 (come da allegato) per la tipologia di abitazioni di tipo civile (cat.A/2) sono min. €.950,00 e max €.1.300,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di 1°fascia, sono in media di €.1.185,00 (come da allegato) e detti valori sono stati rimodulati.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.1.100,00 ad un massimo di €.1.230,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.150,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo ($K = 1+(p/100)$), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari

con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento

.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce alcun apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, il fabbricato è interessato da lavori di efficientamento energetico, per cui si applica un apprezzamento.....K3= 1,15

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è medio per cui non si applica alcun apprezzamento.....K4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha tripla esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, inoltre si trova al piano secondo con buona luminosità ed areazione ma il palazzo non è dotato di ascensore, per cui si applica un deprezzamento..... K5= 0,90

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta ristrutturato e gli impianti sono stati rifatti e pertanto è in buone condizioni manutentive e abitative, inoltre gode di una buona distribuzione dei vani per cui si ritiene di applicare un apprezzame..K6= 1,10

Ktot.= 1,00*1,00*1,15*1,00*0,90*1,10=1,138

Va mq= Vm*Kn= €.1.150,00*1,138= **€.1.308,70**

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 5%, (come indicato nel decreto di nomina a pag.19) si perviene ad un valore a mq. di **€.1.243,26** e si giunge al seguente valore di mercato:
Superficie commerciale complessiva:

Mq.118,81* €/mq.1.243,26= €.148.068,15 detratte: complessivamente €.6.785,10 per la regolarizzazione veranda, la redazione di CILA tardiva, del DOCFA, del ripristino del balcone con spostamento della cucina e dell'APE (come descritto al punto 7) per un costo di €.250,00, si perviene ad un valore di **€.141.033,05 che si arrotonda a €.141.033,00.**

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera quota della piena proprietà pertanto si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'esecutata risulta di stato civile libero.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.26 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 17 febbraio 2025;
- 2) atto Notaio Sergio Tripodo rep.n.104809/16919 del 30.07.2013;
- 3) Estratto di mappa catastale fg.77, p.la 1951;
- 4) Tavola Prg, ortofoto, mappa;
- 5) Planimetria catastale di impianto del 22.06.1967 (fg.77, p.la 1951, sub.5);
- 6) Visura catastale storica fg.77, p.la 1951, sub.5;
- 7) Visura catastale storica terreno fg.77, p.la 1951;
- 8) licenza edilizia n.655 del 1965 ;
- 9) licenza edilizia di variante n.940 del 1966;
- 10) elaborati di progetto allegati alla licenza di variante;
- 11) parere igienico-sanitario;
- 12) decreto strutture c.a.;
- 13) certificato di abitabilità prot.n.12655 del 31.07.1967;
- 14) valori OMIS, borsino immobiliare e indagine di mercato;
- 15) richieste e ricevute accesso atti comune Palermo;
- 16) planimetria di rilievo appartamento;
- 17) planimetria di rilievo indicante le difformità;
- 18) documentazione fotografica appartamento (foto n.25);
- 19) comunicazioni dell'amministratore condominiale;
- 20) documentaz. Cilas per superbonus condominiale;

21) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 24 aprile 2025

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza