

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. GIGI OMAR MODICA**

R.G.E. n. **41/2023**

[REDACTED]

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare con difformità edilizie interne da regolarizzare, sita in Palermo, via Sant'Isidoro alla Guilla n. 11, piano primo, censita al fg. 131, p.lla 621 sub. 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita € 158,04, del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio, oltre due balconi sulla via S. Isidoro; confinante a sud con via S. Isidoro, a nord con corte interna, ad ovest con vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7) e ad est con altro fabbricato (p.lla 632).



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 07/12/2023 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 41/2023 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

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

Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

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

Pertanto,

- esaminati gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente e depositato in data 22/02/2024, nel rispetto del termine concesso, il modulo di controllo ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c.;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 13/03-20/03/2024 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza degli esecutati e del Custode Giudiziario nominato;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato e verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade, attraverso la

consultazione delle tavole del PRG vigente;

- verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'immobile pignorato;
- eseguita in data 09/04/2024 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

- B.1 - Richiesta visura planimetrica del 10/04/2024 ed
- B.2 - Istanza "Contact Center Catasto" Ag. delle Entrate n. 63800 del 03/05/2024
- B.3 - Planimetria catastale dell'immobile
- B.4 - Visura storica dell'immobile fg. 131 p.lla 621 sub 8 N.C.E.U.
- B.5 - Estratto foglio di mappa fg. 131
- B.6 - Visura storica N.C.T. fg. 131 p.lla 621

Allegato C. Elaborati grafici

- C.1 - Stato di fatto dell'immobile
- C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale
- C.3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale
- C.4 - Superficie commerciale dell'immobile

Allegato D. Titolo di proprietà dell'immobile

Allegato E. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 09/04/2024

Allegato F. Documentazione a supporto della stima immobiliare

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 07/12/2023.

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

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2023 e dalla relativa nota di trascrizione del 06/02/2023 ai nn. 5685/4598, è il diritto di piena proprietà, per ½ del [REDACTED] e per ½ della [REDACTED], del bene immobile così di seguito descritto: "appartamento sito in Palermo, via Sant'Isidoro n. 11, piano primo, composto da 4,5 vani catastali, confinante con: detta via Sant'Isidoro, vano scala e proprietà aliena; distinto al NCEU al foglio 131, p.lla 621 sub. 8 (cat. A/4, p. 1)". Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio 131 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 621 sub 8 (zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 158,04 – via S. Isidoro n.11, piano 1) in testa agli esecutati ciascuno per la rispettiva quota di proprietà (½ [REDACTED] e ½ [REDACTED]).

Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. **All. B**). Inoltre, avendo accertato dalla certificazione notarile in atti che la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta a [REDACTED] per la quota di ½ e a [REDACTED] per la quota di ½, in forza dell'atto di compravendita del 19/04/2007 ai rogiti del Notaio Eugenio Caffarelli di Palermo, rep. n. 5138/2062, trascritto a Palermo il 26/04/2007 al n. 202820 (cfr. **All. E**), da potere di [REDACTED] per l'intera proprietà, si può concludere che **il diritto reale pignorato corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati in forza del sopra citato titolo di provenienza.**

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 131 del Comune di Palermo in cui ricade la particella 621 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.3**).



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell'unico lotto di vendita così composto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare con difformità edilizie interne da regolarizzare, sita in Palermo, via Sant'Isidoro alla Guilla n. 11, piano primo, censita al fg. 131, p.lla 621 sub. 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita € 158,04, del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio, oltre due balconi sulla via S. Isidoro; confinante a sud con via S. Isidoro, a nord con corte interna, ad ovest con vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7) e ad est con altro fabbricato (p.lla 632).

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile costituente il lotto è un'abitazione di tipo economico-popolare facente parte di un fabbricato di antica costruzione sito a Palermo con ingresso al civico n. 11 della via Sant'Isidoro alla Guilla, ricadente all'interno del centro storico della città e precisamente nel quartiere Monte di Pietà. La zona, a prevalente destinazione residenziale, è caratterizzata dalla presenza di un fitto tessuto edilizio ed è dotata di piccole attività commerciali e artigianali.

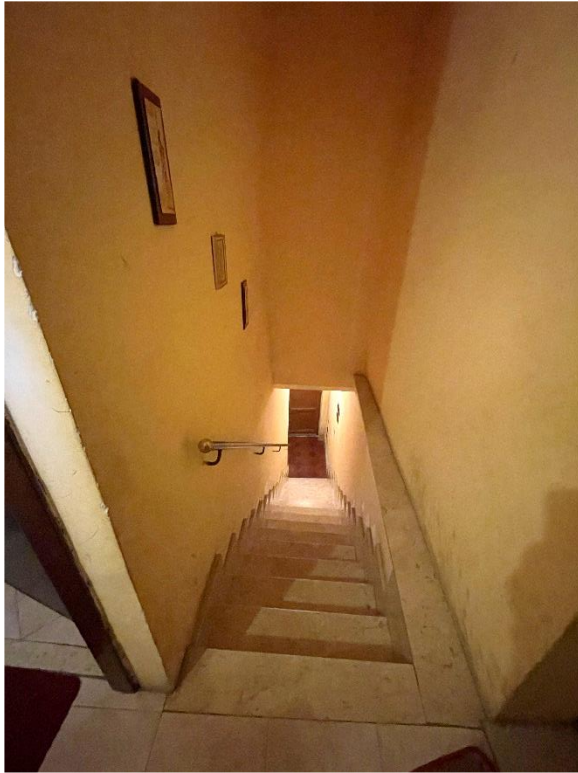


Prospetto dell'edificio su via Sant'Isidoro

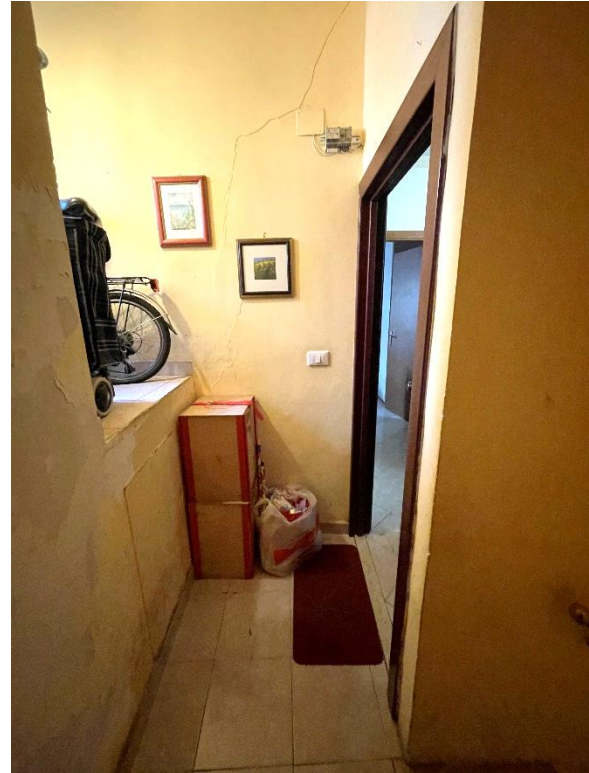


Il fabbricato occupa parte di un grande isolato compreso tra via Sant'Isidoro alla Guilla, via del Monte, via Beati Paoli e via Judica; è realizzato con struttura muraria portante su 3 elevazioni fuori terra (piano terra e piani 1°- 2°) e non è munito né di ascensore né di servizio di portierato.

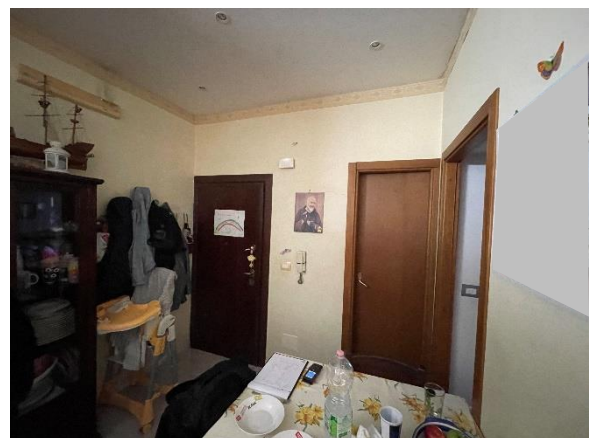
L'ingresso dell'edificio avviene da un piccolo portoncino in legno al civ. n. 11 della via Sant'Isidoro cui segue una rampa di scale che conduce al pianerottolo del primo piano.



Vano scala e pianerottolo 1° piano



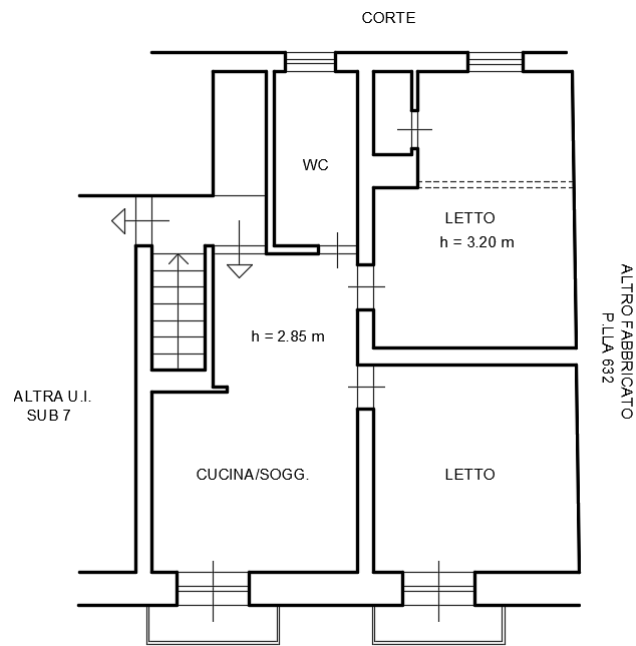
Soggiorno/cucina



L'unità in esame è ubicata al 1° piano a destra rispetto allo sbarco della scala e confina a sud con la via S. Isidoro, a nord con corte interna, ad ovest con vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7) e ad est con altro fabbricato (p.lla 632).

L'abitazione si estende per una superficie coperta lorda di 68 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 54 mq ed è composta da tre vani principali, accessori e pertinenze esterne così

distribuiti: ingresso su ambiente unico destinato a soggiorno/cucina, servizio igienico e due camere da letto, una delle quali con annesso un piccolo ripostiglio (cfr. All. C.1).



VIA SANT'ISIDORO ALLA GUILLA

Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile



Camera da letto

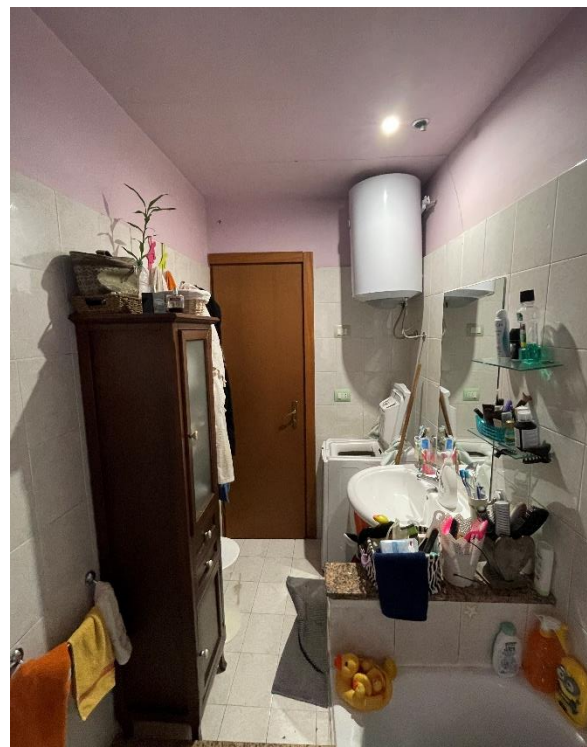


Camera da letto





Servizio igienico



L'unità è, altresì, dotata di due balconi realizzati con lastra di marmo sorretta da mensole in ferro battuto, prospicienti sulla via Sant'Isidoro con accesso rispettivamente da una delle due camere da letto e dal soggiorno/cucina. Quest'ultimo, presumibilmente danneggiato dall'urto accidentale da parte di un automezzo, presenta la rottura della lastra di marmo per circa metà della superficie e la deformazione delle due ipe in acciaio di sostegno precedentemente collocate sul lato sx in sostituzione delle originarie mensole in ferro.



Balconi sulla via Sant'Isidoro



Il fabbricato all'esterno e l'unità immobiliare al suo interno versano complessivamente in "mediocre" stato d'uso e conservazione con finiture di medio livello qualitativo (cioè nella media di quelle tipiche di zona in relazione alla tipologia edilizia). Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che dell'unità pignorata.

Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è di tipo in muratura portante con copertura a doppia falda; balconi in lastre di marmo su mensole in ferro e parapetti in ferro.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: struttura muraria portante;
Copertura edificio	Tipologia: tetto a doppia falda;
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: balconi in marmo; Parapetto: ferro;
Pareti esterne	Materiale: intonaco

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di medio livello qualitativo: pavimento in ceramica in tutti i vani principali; pavimenti e rivestimenti ceramici nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e vetro con persiane in alluminio.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta singola/doppia; Materiale: alluminio; Vetro camera: no; Protezione: persiane; Materiale: alluminio;
Infissi interni	Tipologia: battente; Materiale: legno;
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: ceramica; Formati: vari;
Pareti interne	Materiale/finitura: intonaco e idropittura.

Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario realizzati sottotraccia; sono presenti un serbatoio in vetroresina e un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Elettrico	Tipologia: sottotraccia; Epoca realizzazione: non specificato; Dichiarazione di conformità: non reperita;
Idrico	Tipologia: sottotraccia; Epoca realizzazione: non specificato; Dichiarazione di conformità: non reperita;
Termico	Presenza: no

Prestazione energetica

Non è stato rinvenuto e non risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile, per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore del bene.

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

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni di Palermo (*cfr. All. B*).

CATASTO FABBRICATI - Foglio 131, particella 621, subalterno 8

Comune di Palermo, via S. Isidoro n.11, piano 1°, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 158,04;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/06/2016 Pratica n. PA0148090 in atti dal 01/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41693.1/2016);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2014 Pratica n. PA0052549 in atti dal 18/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18404.1/2014);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dal 19/04/2007: [REDACTED], C.F. [REDACTED] – Proprietà ½;
[REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà ½;

Derivante da: Atto del 19/04/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 5138 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20282.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/05/2007;

Intestazione dal 28/11/2001: [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1 fino al 19/04/2007;

Derivante da: Atto del 28/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIANA DEGLI ALBANESI (PA) Repertorio n. 1950 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 35021.1/2001 Reparto PI di PALERMO in atti dal 05/12/2001;

Intestazione dal 24/10/2000: [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/11/2001;

Derivante da: Atto del 24/10/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 22142 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 32134.1/2000 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/11/2000;

Intest. da atto del 1/02/1983: [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà
fino al 24/10/2000;

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/02/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 119127 Sede
PALERMO (PA) Registrazione Volume 3485 n. 31 registrato in data
21/06/1988 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 17404.1/1988
in atti dal 15/12/1993;

Intest. da imp. meccan. [REDACTED] - Proprietà 3/15 fino al
01/02/1983;

[REDACTED] - Proprietà 1/15 fino al 01/02/1983

[REDACTED], C.F.

[REDACTED] - Proprietà 6/15 fino al 01/02/1983;

[REDACTED] - Proprietà 1/15 fino al 01/02/1983;

[REDACTED] - Proprietà 1/15 fino al 01/02/1983;

[REDACTED] - Proprietà 3/15 fino al 01/02/1983;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

CATASTO TERRENI - **Foglio 131, particella 621**

Qualità/Classe: Ente urbano, Superficie: 07 are 58 ca;

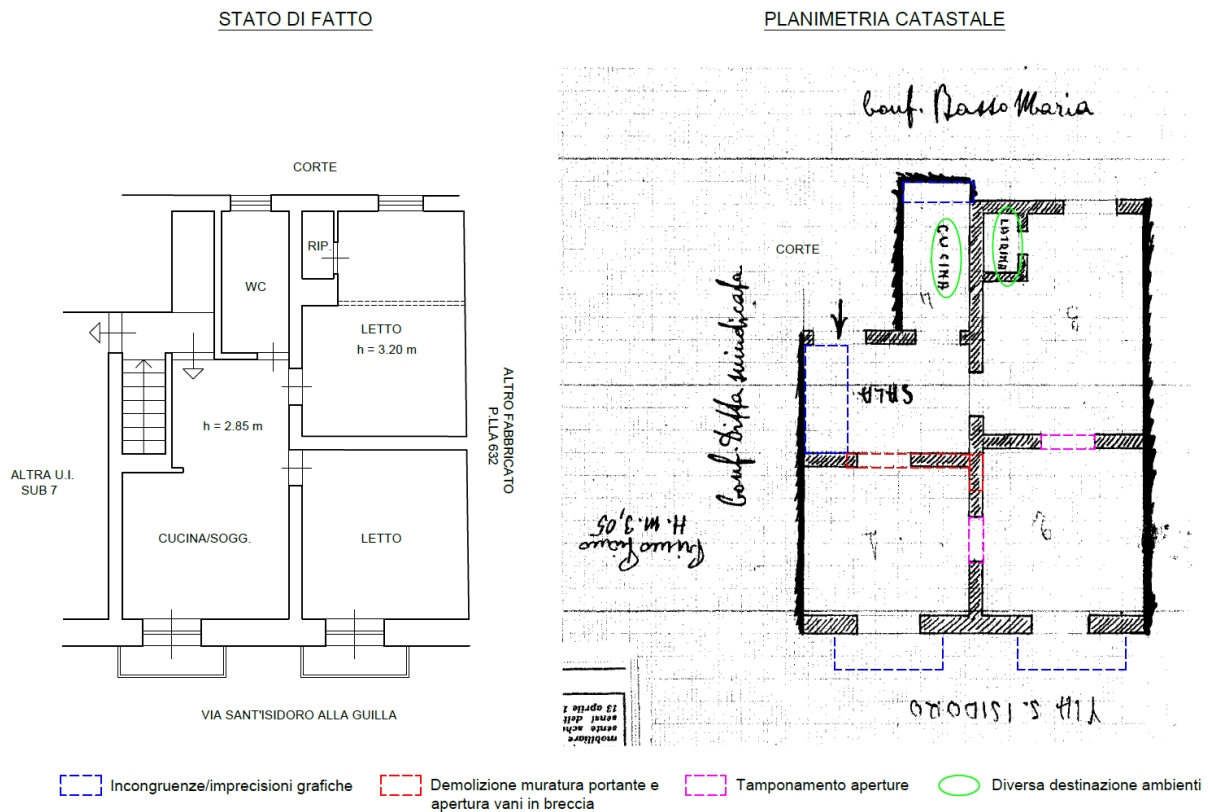
Derivante da: Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Quanto alla verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto del bene si rappresenta che, sebbene agli atti della banca dati catastali risulti abbinata all'immobile una planimetria con prot. n. 1249 del 31/12/1939, la richiesta di visura planimetrica ha prodotto esito negativo e non è stato, dunque, inizialmente possibile acquisirne copia. La suddetta planimetria, infatti, non risultava rilasciabile in quanto "non leggibile" (cfr. **All. B.1**).

Tuttavia, in riscontro alla richiesta di chiarimenti n. 63800 del 03/05/2024 inoltrata dallo scrivente al "Contact Center Catasto" dell'Agenzia delle Entrate (cfr. **All. B.2**) – l'Ufficio, con variazione del 03/05/2024, provvedeva all'"aggiornamento planimetrico" rendendo disponibile l'acquisizione dell'elaborato (cfr. **All. B.3**).

Si deve ad ogni modo osservare che detta planimetria non risulta rispondente allo stato attuale dell'immobile. Infatti, dall'esame comparativo riportato nel grafico sottostante (cfr. **All. C.2**) emergono alcune difformità che – a giudizio dello scrivente anche sulla scorta dei riscontri effettuati sui luoghi – sono da ritenersi imputabili in parte ad incoerenze ed imprecisioni di esposizione grafica proprie dell'elaborato (mancata rappresentazione della scala d'accesso e dei balconi sulla via S. Isidoro,

rappresentazione del muro perimetrale della cucina incongruente con l'effettiva giacitura del retrospetto) ed in parte ad interventi edilizi realizzati sull'immobile consistenti in modifiche distributive interne anche con l'esecuzione di opere strutturali (annessione della sala al soggiorno mediante demolizione di porzione setto murario, tamponamento ed apertura di vani porta su muratura portante, spostamento della cucina e del wc):



Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

Ai fini della conformità catastale ex D.L. 78/2010 ed una volta espletati anche tutti gli adempimenti per la regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio meglio indicati in risposta al successivo quesito n. 6 – si renderà dunque necessario provvedere a denuncia di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi **€ 750,00**, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

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

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare con difformità edilizie interne da regolarizzare, sita in Palermo, via Sant'Isidoro alla Guilla n. 11, piano primo, censita al fg. 131, p.lla 621 sub. 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita € 158,04, del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio, oltre due balconi sulla via S. Isidoro; confinante a sud con via S. Isidoro, a nord con corte interna, ad ovest con vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7) e ad est con altro fabbricato (p.lla 632).

Comune	Palermo
Zona	Centro storico
Quartiere	Monte di Pietà
Ubicazione	via Sant'Isidoro alla Guilla n. 11
Destinazione edificio	Residenziale
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi/Epoca costruzione	Ante 1939
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	No
Stato di conservazione edificio	Mediocre
Destinazione unità immobiliare	Abitazione
Identificazione catastale	Foglio 131, p.lla 621 sub 8 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo popolare - A/4
Piano	1°
Confini	Via S. Isidoro, corte interna, vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7), altro fabbricato (p.lla 632).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dagli esecutati/Libero alla vendita
N° vani e composizione	Ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio.
Pertinenze	Due balconi sulla via S. Isidoro.
Sup. coperta lorda	68 mq in c.t.
Sup. pertinenze esterne	3,3 mq
Superficie interna utile:	54 mq in c.t.

Altezza interna utile:	2,85-3,20 m	
Superficie commerciale	69 mq in c.t	
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Mediocre	
Livello delle finiture	Medio	
Impianto di riscaldamento	No	
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite	
Attestato di prestazione energetica	No	
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)	
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)	
Valore di stima metodo sintetico – comparativo:		€ 59.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:		- € 8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:		- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:		- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile		€ 50.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)		- € 2.500,00
	PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 47.500,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDAZIONE] e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati [REDAZIONE] e [REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà, ciascuno per la quota di ½, giusta atto di compravendita del 19/04/2007 in Notar [REDAZIONE] rep. n. 5138/2062, da potere di [REDAZIONE] (cfr. *All. D*).

A quest'ultimo l'immobile era pervenuto per la piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 28/11/2001 rep. 1950, a rogito del Dott. [REDAZIONE], trascritto a Palermo il 04/12/2001 ai nn. 47856/35021, da potere di [REDAZIONE] a cui era a sua volta pervenuto con atto di vendita del 24/10/2000 in Notar [REDAZIONE], trascritto il 14/11/2000 ai nn. 43661/32134 da potere della [REDAZIONE].

Al suddetto ente religioso il bene era pervenuto in forza del testamento olografo del 29/12/1982 di [REDAZIONE] pubblicato con verbale del 02/02/1983 Notaio [REDAZIONE], trascritto a Palermo il 21/02/1983 ai nn. 7043/5953 e successiva nota di rettifica del 20/01/1988 ai nn. 2859/2371.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti urbanistici e catastali effettuati – si rappresenta quanto segue:

- A.** L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento fa parte di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942 (l'edificio, infatti, è distinguibile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939).
- B.** Dalle verifiche eseguite sui luoghi e dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del bene emerge che nel tempo l'immobile è stato interessato da interventi edilizi interni con modifiche della distribuzione degli ambienti anche con l'esecuzione di opere di natura strutturale (annessione della sala al soggiorno mediante demolizione di porzione setto murario, tamponamento ed apertura di vani in breccia su muratura portante, spostamento della cucina e del wc), così come precedentemente descritto in risposta al quesito 3) e nel grafico comparativo allegato, cui si rimanda (*cf. All. C.2*).

Orbene, a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti, tali opere interne all'u.i.– avendo comportato interventi di natura strutturale (demolizione di setti murari ed apertura vani in breccia su muratura portante) – rientrano nella fattispecie delle opere di manutenzione straordinaria non soggette ad attività edilizia libera e come tali sono eventualmente suscettibili di regolarizzazione, mediante Permesso di Costruire in sanatoria (P.D.C.S) o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria alternativa al P.D.C.S), ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (così come recepiti dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) a fronte del pagamento dell'importo di € 1.032,00 (come chiarito con Disposizione di Servizio n° 7 del 15/09/2023 secondo cui gli interventi minori di "straordinaria manutenzione" ex art. 37 D.P.R. 380/01 sono soggetti alla sanzione prevista dal comma 2 art. 4.1 della Deliberazione di C.C. n°21/2016 così come recepito dalla nuova Deliberazione di C.C. n°10 del 01/03/2024) e previa acquisizione di "*parere di sussistenza*" ex art. 21 L. 64/74 e art. 96 D.P.R. 380/01 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo relativamente alle opere strutturali eseguite.

Soltanto una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità sismica dell'intero fabbricato, redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica.

Si precisa che dei costi per le certificazioni impiantistiche inclusi gli interventi di adeguamento alla normativa vigente, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile con l'applicazione dei

coefficienti correttivi in deprezzamento del valore “stato d’uso e manutenzione edificio ed unità immobiliare” (cfr. quesito 12); i costi per la redazione dell’A.P.E. sono stati, invece, quantificati in risposta al quesito 2) e detratti dal valore stimato.

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell’immobile oggetto di vendita - che andranno detratti dal suo valore di stima unitamente a quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell’A.P.E. già quantificati in risposta i quesiti 2) e 3) – possono essere forfettariamente e presuntivamente determinati in € 8.000,00, comprensivi della sanzione prevista, dei diritti di istruttoria e dei compensi tecnico professionali necessari per l’espletamento delle pratiche edilizie occorrenti (P.D.C.S o S.C.I.A. in sanatoria, certificato idoneità sismica, Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A.).

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l’unità immobiliare pignorata, dall’esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in Z.T.O. “A2” – *Tessuti urbani storici*; è sottoposta al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (P.P.E.) a norma del quale l’unità edilizia è classificata come “catoio multiplo” e le modalità di intervento ammesse sono quelle di cui agli artt. 26-27 delle N.T.A..

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 20/03/2024 effettuato dallo scrivente unitamente al custode giudiziario nominato, l’immobile risultava occupato dai debitori esecutati e dagli stessi utilizzato quale loro abitazione principale. Pertanto l’immobile verrà trasferito in stato “libero”.

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

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del [REDACTED], si evince che sull’immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria n.7356 del 26/04/2007 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], per euro 240.000, di cui 120.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del [REDACTED] del 19/04/2007 rep. 5139/2063.
- Pignoramento immobiliare n. 4598 del 06/02/2023 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], disposto dal Tribunale di Palermo in data 21/01/2023 n. 352

Dall’ispezione ipotecaria sull’immobile effettuata dallo scrivente in data 09/04/2024 (cfr. All. E) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale. Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali:	NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile
Convenzioni matrimoniali:	NESSUNA;
Altre limitazioni d'uso:	NESSUNA
Servitù:	NESSUNA

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie:	ISCRIZIONE IPOTECARIA n.7356 del 26/04/2007;
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE DEL 06/02/2023 AI NN. 5685/4598, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 41/2023;
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NESSUNA
Difformità edilizie e catastali:	SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima del bene al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta (cfr. quesiti nn. 3-6).

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale non costituito in Condominio e non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. F**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona Centrale/Delimitazione: Maqueda-V.Emanuele-Bonello-Amedeo-San Vito - Microzona 1 - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale": min. 800,00 €/mq - max 1.200,00 €/mq;
- b) Borsino immobiliare - Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona Delimitazione: Maqueda-V. Emanuele-Bonello-Amedeo-San Vito - Abitazioni in stabili di 2° fascia: min. 743,00 €/mq - max 1.012,00 €/mq;

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo economico), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 950,00 €/mq. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate. Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
	2° piano	0,90
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90-0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90-0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione (sup. utile)	Su ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ Su ≤ 180 mq	0,95
	100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell'immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “V_{ms}”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

S = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell'immobile e quelli per la redazione dell'A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell'immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\sum (Sn \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

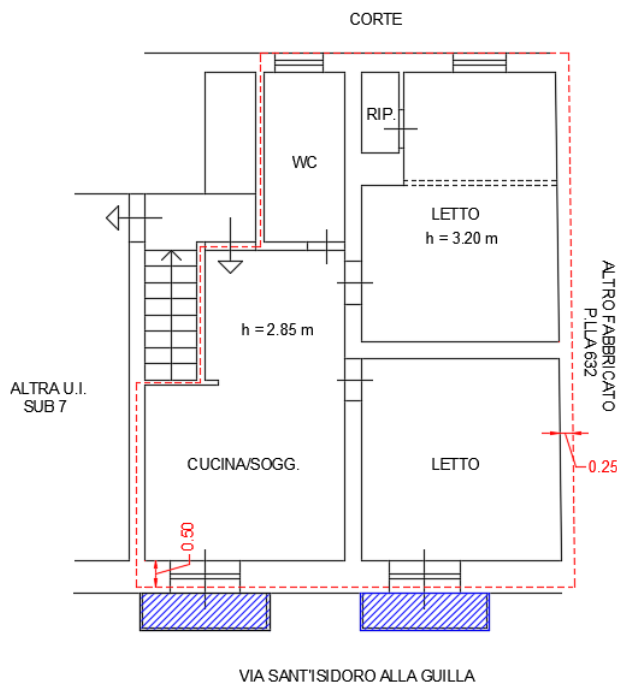
Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.



Sup. coperta lorda = 69 mq in c.t.

Sup. balconi = 3,30 mq in c.t.

Allegato C.4 – Superficie commerciale dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			Sc = 68,00 mq
Superficie pertinenze			
	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Balconi	3,30 mq	0,30	0,99 mq
			Sp = 0,99 mq
Superficie commerciale S = Sc + Sp =			(in c.t.) 69,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	V _{mu} =	950,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	69,00 mq

Coefficients di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,90
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,95
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione (Su sup. utile)	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale

Kt = 0,90

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 950,00 x 0,90 x 69 mq =	(in c.t.) € 59.000,00
Adeguamenti e decurtazioni della stima		
	A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 8.000,00
	A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
	A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
	Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 9.000,00

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 59.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 9.000,00
	€ 50.000,00

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 50.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 2.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 47.500,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" di titolarità degli esecutivi.

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare con difformità edilizie interne da regolarizzare, sita in Palermo, via Sant'Isidoro alla Guilla n. 11, piano primo, censita al fg. 131, p.IIIa 621 sub. 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4,5 vani, rendita € 158,04, del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio, oltre due balconi sulla via S. Isidoro; confinante a sud con via S. Isidoro, a nord con corte interna, ad ovest con vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7) e ad est con altro fabbricato (p.IIIa 632).

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Centro storico

Quartiere	Monte di Pietà
Ubicazione	via S. Isidoro alla Guilla n. 11

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi/Epoca costruzione	Ante 1939
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Condominio costituito	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Stato di conservazione e manutenzione	Mediocre

UNITA' IMMOBILIARE

Destinazione	Abitazione
Identificazione catastale	Foglio 131, p.lla 621 sub 8 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo popolare - A/4
Piano	1°
Confini	Via S. Isidoro, corte interna, vano scala ed altra u.i. complanare (sub 7), altro fabbricato (p.lla 632).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dagli esecutati/Libero alla vendita
N° vani e composizione	Ingresso su soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio.
Pertinenze	N° 2 balconi su via S. Isidoro
Sup. coperta lorda	68 mq in c.t.
Sup. pertinenze esterne	3,30 mq
Superficie interna utile	64 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,85 - 3,20 m
Superficie commerciale	69 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite

Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo	€ 59.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 50.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 2.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 47.500,00

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 24 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata ed agli esecutati non costituiti a mezzo mail così come dagli stessi espressamente richiesto a verbale redatto dal Custode Giudiziario in data 20/03/2024.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 03/05/2024

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO