

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA ISCRITTA al R. G. ES. 473/2021

PROMOSSA DA

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

CONTRO

██████████ E ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA LORENZO

IANDOLINO (GIA' VIA PARROCCHIA) N. 74

ISCRITTO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL

FOGLIO 4, PART. 284, SUB. 2



Arch. Manuel Lazzara

PREMESSA: Il sottoscritto Arch. Manuel Lazzara, con studio in Palermo, Via Umberto Boccioni n. 222, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4337, accettava incarico a mezzo posta elettronica certificata in data 29/10/2022 relativamente alla causa in epigrafe.

Il CTU ha effettuato col custode delegato, inviata comunicazione alle parti da parte del custode, primo sopralluogo da effettuarsi in data 08/05/2023, rinviato su richiesta del legale Avv. Marco Giacalone per il Sig. [REDACTED] a data 15/05/2023 alle ore 09.00. In data 15/05/2023 (V. Verbali allegati) il CTU e il Custode non trovavano nessuno ad attenderli e a permettere l'accesso all'immobile. Contattato l'Avv. Marco Giacalone, lo stesso dichiarava la momentanea indisponibilità del suo assistito a presenziare e richiedeva un breve rinvio concordato per il 20/05/2023 alle ore 15.30. In data 20/05/2023 il CTU e il Custode trovavano ad attenderlo l'Avv. Marco Giacalone che comunicava la presenza del suocero della Sig.ra [REDACTED] affetto da covid chiedendo ulteriore breve rinvio concordandosi la data del 25/05/2023 alle ore 09.00. In data 25/05/2023 il CTU e il Custode trovavano ad attenderli l'Avv. Marco Giacalone per il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] a titolo di occupante e detentore dell'Immobile al primo piano di cui a F. 4 Part. 284 Sub. 2. Il Sig. Fabio Maraschi era in possesso altresì delle chiavi che permettono l'accesso alla scala comune, nel vano della quale sulla parete sinistra si trova il contatore luce e acqua con una

bipartizione che lo collega oltre agli immobili in oggetto di esecuzione immobiliare, anche ad attività commerciale (bar pasticceria tabacchi) attigua a quota P.T. a nome [REDACTED] (in comproprietà con altrui) e ad immobile attiguo a quota 1° P. Il CTU quindi riusciva ad accedere ed effettuare sopralluogo.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Trattasi di Immobile sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, 1° Piano, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25.

L'immobile, in visura storica in allegato, risulta unità afferente edificata in sopraelevazione n. 1413.1/2009 (Pratica n. PA0108686 in atti dal 27/02/2009). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore. Ivi è il raffronto delle foto satellitari, con le mappe catastali.



Si forma un lotto per la vendita, identificato come segue:

LOTTO UNICO

Immobile sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2, zona censuaria 5, categoria A/3 (da ricondursi a C/2), classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25, confinante con Via Lorenzo Iandolino a NNO, poi procedendo in senso orario, con con part. 285 a ENE, con Part. 3635 a SSE e con Part. 1852 a OSO.

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

L'immobile (*Foto nn. 1-3*) è sito in sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, 1° Piano, a Partanna Mondello; è iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25. Si trova come detto nel quartiere di Partanna Mondello, ed è discretamente collegato a scuole, supermercati e servizi, in particolare risulta ben collegato agli assi autostradali e alla località turistica di Mondello. L'immobile esternamente necessita manutenzione, mentre internamente è in condizioni di manutenzione sufficienti. L'accesso avviene da scala comune all'inferiore Sub. 1 da Via Lorenzo Iandolino (già Via Parrocchia) n. 74. L'immobile come già detto confina con Via Lorenzo Iandolino a NNO, poi procedendo in senso orario, con

part. 285 a ENE, con Part. 3635 a SSE e con Part. 1852 a OSO. Si procede descrivendo lo stato di fatto dell'immobile. Come detto in premessa nel corpo scala, della superficie di 6,43 mq, è stato rilevato sulla parete entrando a sinistra il contatore luce e acqua (*Foto nn. 4-6*). In esso vi è una bipartizione che lo collega oltre che ai due immobili oggetto di esecuzione immobiliare, anche ad attività commerciale (bar pasticceria tabacchi) attigua a quota P.T. a nome XXXXXXXXXX (in comproprietà con altrui) afferente immobile recante numero part. 1852.

Salendo le scale (*Foto n. 7*) si notano subito parecchie difformità rispetto alla planimetria d'impianto recante data 27/02/2009. Per cominciare si accede frontalmente rispetto alla scala (e non lateralmente attraverso il terrazzo come descritto in planimetria catastale) in un vano unico (*Foto n. 8*) adibito a stanza da letto (vano che precedentemente era diviso in due locali di cui uno adibito a cucina). Da questo vano, della superficie di 24,96 mq, in direzione Via Francesco Iandolina, si accede al terrazzo, della superficie di 11,54 mq, (*Foto nn. 9 e 10*) tramite porta finestra scorrevole (in planimetria catastale vi erano una porta e una finestra separate). Nel terrazzo si rileva la presenza di un balcone, della superficie di circa 2,00 mq, aggettante rispetto al filo del prospetto (*Foto n. 11*), non presente *ab origine*, comunque non realizzato di recente, dalle fattezze (balcone in calcestruzzo armato con vetri incassati in elementi di alluminio) e dal degrado di probabile realizzazione anni '70/'80. Sempre dal vano adibito a

stanza da letto in direzione opposta a Via Francesco Iandolina si trova un disimpegno, della superficie di 1,47 mq, alla sinistra del quale si trova (*Foto nn. 12-14*) un piccolo W.C., della superficie di 1,44 mq (catastalmente il W.C. aveva la superficie del W.C. odierno e del disimpegno). Questo disimpegno collega oggi internamente l'immobile in oggetto con part. 3635 (!). Il W.C. ha una finestra che dà su una chiostrina (*Foto n. 15*) la cui superficie attiene solo al piano terra.

Per il calcolo della superficie totale le superfici del terrazzo e del balcone verranno computate per $\frac{1}{4}$ rispetto alla superficie degli altri ambienti.

Superficie degli ambienti = $6,43 + 24,96 + 1,44 + 1,47 + 11,54/4 + 2/4 = 37,68$ mq

La superficie commerciale si ottiene sommando a detta superficie utile la superficie delle pareti divisorie interne e dei paramenti esterni e al 50% la superficie delle pareti comuni con altre proprietà che lo scrivente ha computato per una superficie di circa 2,80 mq. Sommando dette superfici lo scrivente è addivenuto ad una superficie commerciale di 40,48, che arrotondando risulta corrispondente alla superficie della visura di 40,00 mq.

L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica.

FOTOGRAFIE



Foto nn. 1, 2, 3

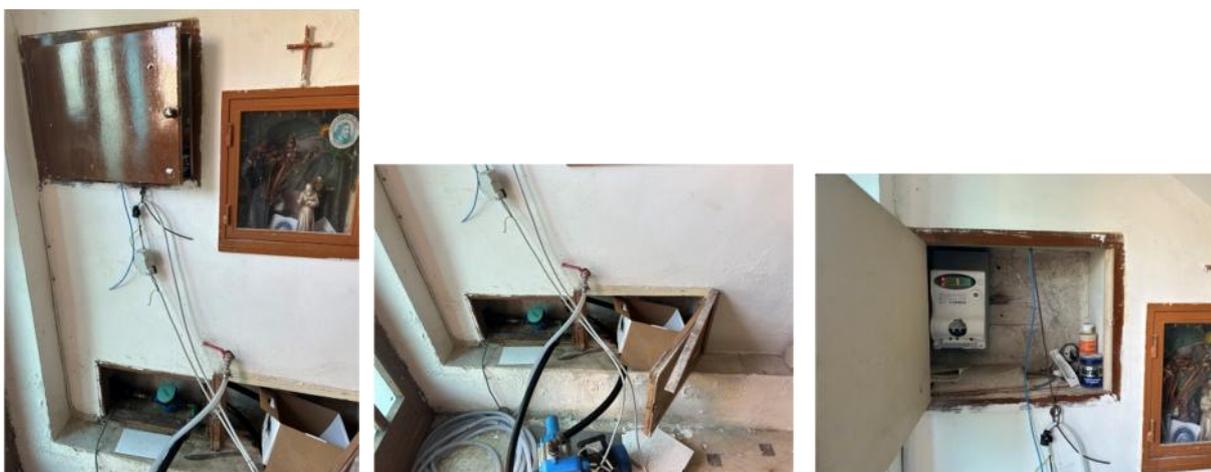


Foto nn. 4, 5, 6



Foto nn. 7 e 8



Foto n. 9, 10 e 11



Foto n. 12, 13 e 14



Foto n. 15

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

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, part. 284, sub. 2, zona censuaria 5, categoria A/3 (pur confacendosi piuttosto a categoria C/2), classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25, in testa al Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per 1/2, e alla la Sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], anch'essa proprietaria per 1/2, al momento dell'acquisto coniugi in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare dell'immobile identificata con la Categoria A/3 configura abitazione di tipo economico, ma l'altezza dell'immobile reca una distanza tra estradosso inferiore e intradosso superiore di 2,45 m, motivo per il quale l'immobile che non potrà ottenere abitabilità (quantunque

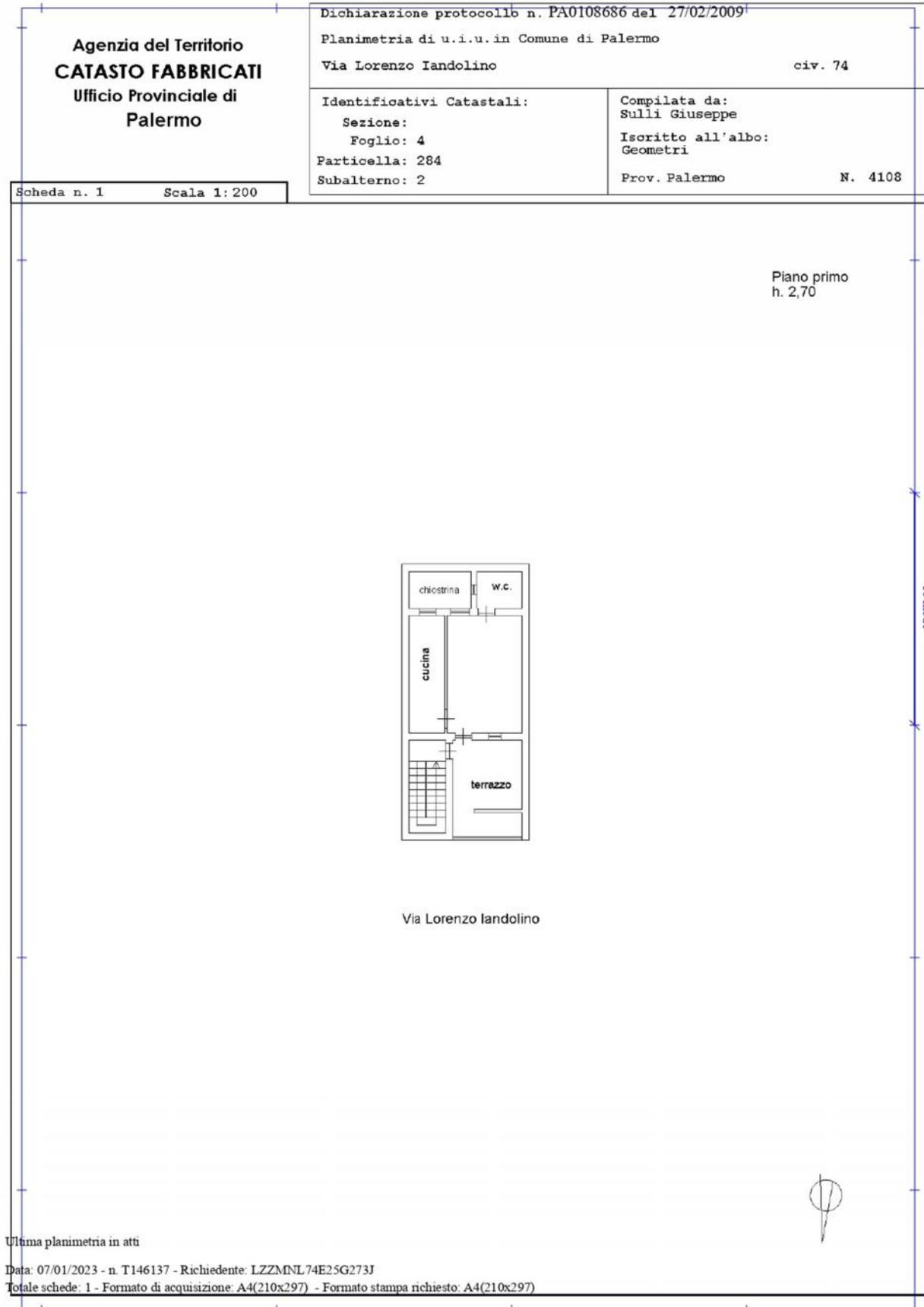
peraltro sia di recente costruzione) si configura piuttosto come Categoria C/2, categoria che contempla ad esempio locali di deposito e soffitte.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli risultanti dalla visura storica catastale. Tra la situazione riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. e lo stato di fatto esistono alcune difformità distributive.

Come già detto la porta d'ingresso è posta frontalmente alle scale di accesso e non lateralmente, entrando vi è un grande vano unico che in planimetria risulta dall'unione di un vano con la cucina, ciò che era W.C. in planimetria oggi è bipartito in W.C. più piccolo e disimpegno che conduce a part. 3635. Vi è la presenza di un balcone.

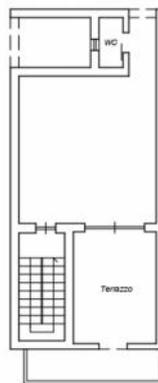
Il CTU ha effettuato rilievo in cui si evidenziano le difformità.

La visura storica è in allegato.



Planimetria catastale Immobile F. 4 Part. 284 Sub. 2

Stato di Fatto



h 2,45

P 1°

Via Lorenzo Landolino



Comune di Palermo
Via Lorenzo Landolino n. 74
F. 4 P.IIa 284 Sub 2

Scala 1:200

Arch. Manuel Lazzara

Rilievo dello Stato di Fatto effettuato dal CTU

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

LOTTO UNICO

Immobile (piena ed intera proprietà) ubicato in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, zona Partanna Mondello; iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2, zona censuaria 5, categoria A/3 (di fatto categoria C/2 e a tale da ricondursi), classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25, confinante con Via Lorenzo Iandolino a NNO, poi procedendo in senso orario, con con part. 285 a ENE, con Part. 3635 a SSE e con Part. 1852 a OSO.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde in tutto all'identificazione catastale in base ai seguenti elementi:

Tra la situazione riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. e lo stato di fatto esistono alcune difformità, ma di rilievo è il fatto che l'immobile risulta abusivo e può essere regolarizzato solo come categoria C/2 in quanto l'unica destinazione compatibile è quella di locale tecnico/sgombero. Di fatto lo stesso rientra nelle deroghe volumetriche ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione dell'attuale vigente P.R.G. Pertanto l'iter per la regolarizzazione dello stesso prevederà la presentazione ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74 o del D.P.R. 380/01 in primis al Genio civile del decreto di sussistenza, a seguire presentazione al Comune (Sportello SACE) del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS) per il dovuto completamento dell'iter burocratico.

La superficie commerciale è di mq 40,00.

PREZZO BASE con riduzione già effettuata rispetto al valore di mercato **19.000,00€ (Diciannovemila/00 €)**.

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pervenuto a parti eseguite, giusto atto di compravendita del 04.11.2009 (in Notaio La Fata Guglielmo, rep. 83848, nota presentata con Modello Unico n. 62663.1/2009 Reparto PI di Palermo in atti dal 06.11.2009).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile risulta irregolare nonostante quanto sia descritto nell'atto di acquisto: *“il 1° (primo) piano è stato realizzato entro il 1966 (millenovecentosessantasei) sull'area assegnata alla stessa con il testamento sopra citato come confermato dalla perizia redatta dall'Ingegnere Francesco Lombardo iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 6746, sezione a, giurata il 20 (venti) luglio 2009 (duemilanove) presso il Tribunale di Palermo, perizia che le parti dichiarano di conoscere”*.

La perizia richiesta dal sottoscritto e molto cortesemente prodotta allo stesso dall'Ingegnere Francesco Lombardo aveva lo scopo di attestare l'altezza massima dell'immobile in oggetto e non produce elementi che riconducano all'assunto dichiarato in atto notarile secondo cui *“il 1° piano è stato realizzato entro il 1966”*.

Nel mese di marzo del 2023 il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'Ufficio dell'Edilizia privata di Palermo di visionare qualunque documentazione potesse essere agli atti relativamente all'immobile in oggetto oltre che al sub. 1 (piano terra). Non risultava alcuna documentazione tranne il rilascio dell'autorizzazione allo scarico in fognatura dinamica comunale e comunque riferita ad immobile sito in Via Iandolino effettuato in data 11/07/2001 e presentante solo la planimetria dell'immobile del piano terra (da che si dedurrebbe che a quella data per immobile sito in Via Iandolina 74 vi fosse un unico riferimento).

A suffragio il sottoscritto è andato a visionare in data 19/06/2023 le aerofotogrammetrie presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana e ha potuto appurare che la sopraelevazione riconducibile al F. 4 Part. 284 Sub. 2 non esisteva in nessuna delle aerofotogrammetrie regionali più antiche ovvero né in quella dell'agosto 1967, né in quella del giugno 1968, né in quella del giugno 1970 e né in quella del marzo 1974. Mentre esisteva sempre il corpo scala che conduceva evidentemente a un terrazzo calpestabile.

Procedendo temporalmente lo scrivente ha visionato come l'immobile non era presente neanche nell'aerofotogrammetria del 2008, mentre era presente nell'aerofotogrammetria del 2013.

Il periodo intermedio comprende la data del 27/02/2009, data di presentazione della planimetria oggi presente al Catasto.

L'immobile deduttivamente è stato realizzato probabilmente tra il

2008 e il 27/02/2009, sicuramente tra il 2008 e il 2013.

L'immobile inoltre non ha i requisiti igienico sanitari per rientrare nella casistica di categoria A/3 né qualunque altra ipotesi di unità residenziale. L'immobile è piuttosto ascrivibile a categoria C/2 in quanto l'unica destinazione compatibile è quella di locale tecnico/sgombero poiché lo stesso rientra nelle deroghe volumetriche ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione dell'attuale vigente P.R.G. Pertanto l'iter per la regolarizzazione dello stesso prevederà la presentazione ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74 o del D.P.R. 380/01 in primis al Genio civile del decreto di sussistenza per una spesa presunta compreso oneri di circa 3.000,00, a seguire presentazione al Comune (Sportello SACE) del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS) per il dovuto completamento dell'iter burocratico, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segreteria e oblazioni, di circa 7.000,00 €. Al termine di detto iter si presenterà all'Agenzia delle Entrate nuova planimetria catastale (che corrisponderà alla planimetria dello stato di fatto, ma chiuso il muro divisorio che oggi collega l'immobile alla particella 3635), e domanda di cambiamento di destinazione verso la dovuta categoria C/2, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segreteria e oblazioni, di circa 1.050,00 € (comprese spese tecniche restituzione planimetrica).

Il balcone può essere regolarizzato all'interno del procedimento di cui sopra, nei costi previsti, in quanto non fa cubatura.

L'immobile, come detto, dovrà essere separato dalla particella 3635 attraverso il ripristino del muro divisorio, con un costo presunto di 500,00 € per opere murarie, opera da effettuarsi prima del citato iter da intraprendersi per la regolarizzazione.

Il contatore luce e acqua inoltre dovrà essere ricondotto alle naturali utenze dei soli due immobili incidenti nel fabbricato per un costo valutato adeguato di 500,00 €, ma da dimezzarsi perché da dividersi con l'altro immobile oggetto di esecuzione, indi raggiungendo un costo di 250,00 €.

Va aggiunto il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) stimato per un costo di € 200,00 €.

L'immobile è privo di accessori.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Palermo in data 30/03/2023 è in allegato.

Per completezza va rilevato che l'immobile insiste su inferiore Part. 284 Sub. 2, anch'essa oggetto di medesimo procedimento di esecuzione immobiliare, ricadente secondo Certificato di Destinazione Urbanistica *“in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato Netto Storico (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T. di A) con previsione di Scheda Norma di edilizia a schiera di borgata e rurale (artt. 21-10-12-14-16-7-8-25 delle N. T. di A)”* e la cui conformità edilizia viene dunque legittimata dalla classificazione di Netto Storico correlata ad immobili costruiti in periodo in cui non era necessaria licenza edilizia.

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

Alla data di tutti i sopralluoghi, l'ultimo del quale è stato in data 26/05/2023 l'immobile è risultato occupato dal Sig. [REDACTED]. Come detto in premessa nel sopralluogo del 20/05/2023 l'Avv. Marco Giacalone comunicava la presenza del suocero della Sig.ra [REDACTED] a quella data affetto da covid.

Come detto, in comune col sub. 1 e con attività commerciale attigua, nel vano scala, è il contatore luce e acqua

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Al 13/10/2021 risultavano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 04/11/2009 Numero di repertorio 83849/12281 Notaio La Fata Guglielmo Sede Palermo a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. Sede Lodi Codice fiscale 05754690963 (Domicilio ipotecario eletto Lodi Via Polenghi Lombardo n. 13), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] ? [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] capitale € 110.080,00 Totale € 220.160,00 Durata 30 anni. Grava su Palermo F. 4 Part. 284 Sub. 1 Part. 284 Sub. 2.
- Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 08/01/2018 Numero di Repertorio 30/2017 emesso da Riscossione Sicilia

S.p.A. Sede Palermo. A favore di Riscossione Sicilia S.p.A.
Sede Palermo Codice fiscale 00833920150 contro [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a Palermo Codice fiscale
GTTGNN76A20G273J capitale € 303.001,34 Totale
606.002,68. Grava su Palermo F. 3 Part. 1080, Palermo F. 4
Part. 277 Sub. 4 Part. 284 Sub. 1 Part. 284 Sub. 2

- Verbale di Pignormaento Immobili del 17/11/2021 Numero di
Repertorio 6114 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte
d'Appello di Palermo Sede Palermo. A favore di Banco BPM
S.p.A. Sede Milano Codice fiscale 09722490969 (Richiedente:
Studio Legale Mazzeo Rinaldi Via San Barnaba, 30 Milano),
contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice
fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il
[REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].
Grava su Palermo F. 4 Part. 284 Sub. 1 Part. 284 Sub. 2.

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

Richiesta attestazione di demanialità all'Ufficio del Demanio
Trazzerale di Palermo è stata data risposta (in allegato) in cui è
scritto: “ *In riscontro alla nota di cui in oggetto del 05/02/2023
prot. 10057, visti gli atti d'Ufficio, si attesa che la particella n.
284 ricadente nel foglio di mappa n. 74 del Comune di Palermo
non risulta interessata da suoli appartenenti al Demanio
Trazzerale.*”.

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

tipo.

Dal Commissariato per la Liquidazione per gli Usi Civici della Sicilia, su richiesta dello scrivente in merito ad eventuali gravami correlati, allo stesso è pervenuta in data 06/02/2023 nota (in allegato) in cui è scritto: *“in riscontro alla pec della S.V. si comunica che l’immobile in oggetto indicato non risulta gravato da diritti di uso civico”*.

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

L’immobile ha ingresso comune solo al Sub. 1 e di fatto non fa parte di alcun condominio, indi non ci sono spese di gestione condominiale e non risultano procedimenti giudiziari in corso consequenziali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la stima del valore di mercato lo scrivente ha optato per il metodo del confronto di mercato, ovvero di stima per comparazione.

La Stima per comparazione è il metodo che permette di valutare il più probabile valore di mercato mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche eventualmente comparandolo eventualmente mediante opportuni coefficienti correttivi.

Quale parametro tecnico si è adottato il metro quadrato di superficie commerciale.

Si è tenuto inizialmente conto dei valori registrati

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'area in cui ricade l'immobile, Partanna Mondello - Tommaso Natale, per il secondo semestre 2022, il riferimento più prossimo è quello per le abitazioni di tipo economico per il quale vi sono due parametri economici minimo e massimo corrispondenti gli importi al mq di **750,00 €** e **1.100,00 €**

Il Borsino Immobiliare per l'area in cui ricade l'immobile, relativamente a stabili di fascia media, fornisce un valore minimo e massimo al mq di **815,00 €** e **1.209,00 €**

Lo scrivente non ha rilevato recenti compravendite presso le agenzie del territorio di immobili di categoria C/2. Le compravendite più congruenti sono le seguenti di categoria A/3 riscontrate presso l'agenzia di zona più prossima all'immobile ovvero l'Agenzia Tecnocasa di Toni Carollo, Via Carbone 51, Partanna Mondello, Palermo:

- Immobile di 90 mq, 1° P., classe A/3, sito in Largo Santa Lucia, Partanna Mondello, Palermo, venduto nel settembre 2022 a 135.000,00 €, per un valore di 1.500,00 €/mq;
- Immobile di 105 mq, 2° P., classe A/3, sito in Largo Santa Lucia, Partanna Mondello, Palermo, venduto nell'ottobre 2022 a 175.000,00 €, per un valore di 1.666,67 €/mq;
- Immobile di 30 mq, P. T., classe A/3, sito in Via Porta di Mare, Partanna Mondello, Palermo, venduto nel dicembre 2022 a 30.000,00 €, per un valore di 1.000,00 €/mq.

In considerazione delle informazioni recepite, dei valori minimi e massimi sia di OMI che del Borsino immobiliare che di quanto evinto dalle compravendite recenti del territorio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del contesto, della manutenzione necessaria, lo scrivente se l'immobile fosse di categoria A/3 ritiene equo poter attribuire un valore di libero mercato di 1.000,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile è ascrivibile a categoria C/2 *de facto*, il CTU giudica adeguato un deprezzamento del 20% ed equo un valore di libero mercato di **800,00 €/mq**.

Detta cifra al mq dovrà essere moltiplicata per la superficie dell'immobile di 40,00 mq.

Da cui: **800,00 €/mq x mq 40,00 = € 32.000,00**

A questa cifra vanno detratte:

- Presentazione ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74 o del D.P.R. 380/01 in primis al Genio civile del decreto di sussistenza: € 3.000,00;
- Presentazione al Comune (Sportello SACE) del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS) per il dovuto completamento dell'iter burocratico, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segreteria e oblazioni: 7.000,00 €.
- Presentazione all'Agenzia delle Entrate nuova planimetria catastale (che corrisponderà alla planimetria dello stato di fatto, ma chiuso il muro divisorio che oggi collega l'immobile alla particella 3635), e domanda di cambiamento di destinazione

verso la dovuta categoria C/2, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segretaria e oblazioni, di circa 1.050,00 €.

- Opere murarie atte a separazione dalla part. 3635: 500,00 €.
- Riconduzione alle naturali utenze contatore acqua e luce: 250,00 €
- APE: € 200,00

Per un totale di € 12.000,00.

Il valore dell'immobile è quindi:

€ 32.000,00 - € 12.000,00 = € 20.000,00

A tale prezzo va applicato un ulteriore deprezzamento, nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato.

Pertanto € 20.000,00 x 0,95 = € 19.000,00.

Si propone quindi un **prezzo di base d'asta di 19.000,00 €**
(Diciannovemila/00 €).

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

Trattasi di piena e intera proprietà.

CONCLUSIONI

Lo scrivente CTU considera adeguato per l'immobile sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, 1° Piano, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2,

zona censuaria 5, categoria A/3 (*de facto* C2 e a tale da ricondursi), classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25, un prezzo di base d'asta di 19.000,00 € (Diciannovemila/00 €).

Con la presente relazione lo scrivente C.T.U., ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli.

Palermo 26/09/2023

IL C.T.U.

Arch. Manuel Lazzara

firmato digitalmente

ALLEGATI:

- 1) ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GUGLIELMO LA FATA**
- 2) FOGLIO DI MAPPA**
- 3) VISURA STORICA**
- 4) FOTOGRAFIE**
- 5) PLANIMETRIA CATASTALE**
- 6) RESTITUZIONE PLANIMETRICA**
- 7) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 8) DICHIARAZIONE UFFICIO USI CIVICI**
- 9) ATTESTATO DI DEMANIALITA'**
- 10) PERIZIA ING. FRANCESCO LOMBARDO**
- 11) RICHIESTA ALLACCIO FOGNARIO**
- 12) VERBALE DI SOPRALLUOGO**