

Sommario

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO.....	6
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO N.3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	13
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	15
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	16
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	16
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	19
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	19
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALI..	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	22
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	22
CONCLUSIONI.....	26
• ELENCO ALLEGATI:.....	27

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **03.05.2019**, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Alessia Lupo, nominava la sottoscritta Arch. Valentina Longo, consulente tecnico d'ufficio (di seguito CTU) nell'esecuzione n. 215/2012 riunita alla 297/2016 R.G.Es. intrapresa da Francavilla Massimo contro il signor **A** (cfr. all. n. 1: decreto di nomina).

In data **07.05.2020**, la sottoscritta CTU trasmetteva a mezzo PEC il verbale di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sottoscritto digitalmente.

In data **22.07.2020**, ricevuto il pagamento dell'acconto disposto, la CTU procedeva al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione, e successivamente alla valutazione degli immobili pignorati rispondendo ai quesiti posti dal G.Es. e riportati dettagliatamente nell'allegato Decreto di nomina.

Sinteticamente i quesiti posti alla sottoscritta sono i seguenti:

- **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 ed 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare esito al mandato conferitole, al termine delle operazioni preliminari, la C.T.U., in data 21.11.2019 alle ore 10,00, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Palermo via San Lorenzo Colli n. 104.

Al sopralluogo, era presente la signora **B**, madre del debitore **A**, che dichiarava alla CTU che l'immobile era abitato dal figlio insieme alla propria famiglia, la CTU nel corso del sopralluogo effettuava le consuete verifiche attraverso il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare.

Concluse le verifiche, la sottoscritta C.T.U. chiudeva definitivamente le operazioni di sopralluogo, stilando apposito verbale, in quell'occasione la signora **B** chiedeva, per conto del figlio **A**, di ricevere la copia della relazione di consulenza per posta elettronica. (cfr. all. 2: verbale di sopralluogo)

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito ulteriore documentazione e le informazioni necessarie al compimento del proprio mandato presso l'Archivio Notarile di Palermo, gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, gli uffici tecnici del Comune di Palermo, S.A.S. TD s.r.l. dove, specificatamente, reperiva e prendeva visione o traeva copia della seguente documentazione:

- copia del titolo di provenienza;

- visura storica, planimetria catastale attuale ed estratto del foglio di mappa; (cfr. all. n. 4: visure e planimetrie catastali ed estratto di mappa).
- Elaborato fotogrammetrico di ripresa aerea del 1955;

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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

L'unità immobiliare pignorata è l'intera piena proprietà di una abitazione, facente parte di un piccolo fabbricato sito in Palermo (PA), via San Lorenzo Colli n. 104, posta al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 820, subalterno 5, per la quota di un 1/1 del diritto di piena proprietà, di **A** nato a XXXXXXXX il 00.00.0000, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

In seguito agli accertamenti svolti dalla C.T.U. e come, peraltro, certificato in seno alla relazione notarile, redatta in data 28.06.2016, dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, l'unità immobiliare pignorata appartiene all'esecutato per l'intera proprietà.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato quindi esito positivo.

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato che è identificato nel seguente modo:

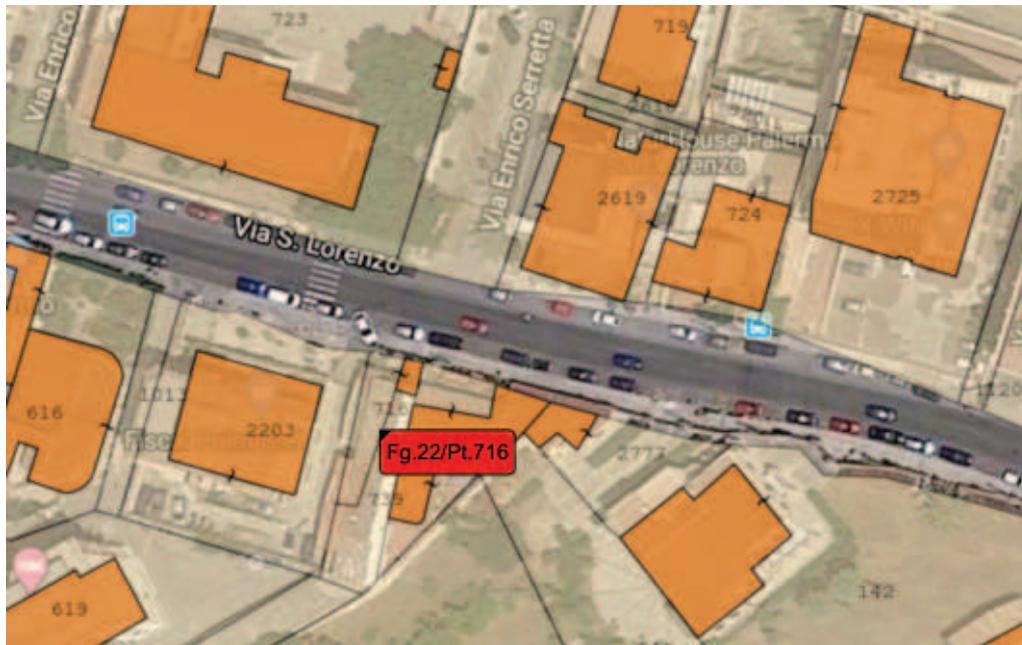
- N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 22 p.lla 820, sub. 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita catastale € 108, 46.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dalla C.T.U., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale), segnatamente diversa distribuzione interna, apertura di nuovi vani porta, ampliamento del vano di passaggio tra il soggiorno e la zona pranzo, demolizione di un muro che separava la cucina dalla veranda, ampliamento della cucina sulla limitrofa veranda con aumento della superficie utile abitabile.

Si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente al netto dell'ampliamento sulla veranda (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, va precisato che la particella 820 del catasto fabbricati, malgrado la visura catastale riporti come mappale terreni correlati la particella 740, dalle verifiche effettuate, al catasto terreni corrisponde alla particella 716; la sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente esito positivo. Come desumibile da quanto di seguito riportato:

Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Estratto di mappa catastale – foglio 22 particella 716 (catasto terreni)



Il bene pignorato ai fini della vendita costituisce un unico lotto, al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 22 p.lla 820, sub. 5, categoria

A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita catastale € 108,46; confinante a nord: vano scala e corte scoperta; a sud: altra proprietà in aderenza parte dello stesso fabbricato; a ovest: distacco con altra proprietà; a est: altra proprietà in aderenza.

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

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto della presente relazione è un'abitazione, sita in Palermo (PA), via San Lorenzo Colli n. 104, posta al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 820, subalterno 5.

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato con accesso dalla via San Lorenzo, nel tratto tra piazza San Lorenzo e via Ingegneros, in posizione semiperiferica dell'abitato di Palermo, l'intorno si presenta completamente edificato ed urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali a più elevazioni fuori terra ad uso residenziale, ma anche piccoli edifici di borgata e ville risalenti ai primi anni del 900, buona la presenza di attività commerciali, nelle immediate vicinanze istituti scolastici.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, realizzato in epoca antecedente al 1939, ha struttura in muratura portante, con solai latero cementizi e copertura a falde inclinate, è in sufficienti condizioni manutentive, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco; al fabbricato

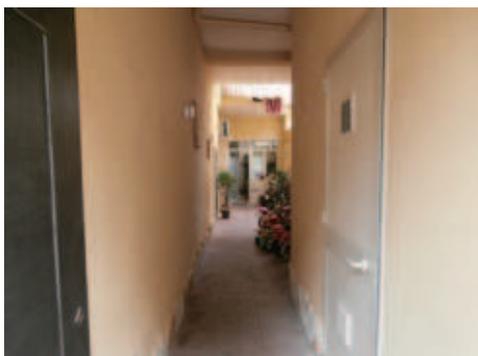
si accede attraverso un piccolo spazio scoperto delimitato da muretti sormontati da ringhiere in ferro battuto; l'androne condominiale consiste in un breve corridoio coperto e una piccola corte scoperta in comune con le altre U.I. presenti nel fabbricato, l'immobile pignorato ha accesso diretto dalla piccola corte scoperta.

L'abitazione è composta da soggiorno, a cui si accede da un portoncino in ferro battuto e vetro, camera da pranzo, due camere da letto di cui una con finestra prospiciente la cucina, l'altra dotata di una finestra prospiciente una chiostrina di pertinenza, ripostiglio e wc bagno entrambi dotati di finestre prospicienti la chiostrina anzidetta,



un piccolo corridoio di disimpegno, la chiostrina di pertinenza in parte coperta da una tettoia, la cucina posta all'interno della veranda prospiciente la corte comune.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in



ragione della norma UNI 10750 - pari a **mq. 94,40**.

NB.: il calcolo della consistenza è relativo alla perimetrazione catastale alla quale l'immobile dovrà essere ricondotto.

destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
abitazione	88,00	1	88,00
veranda	8,45	0,5	4,23
chiostrina	8,70	0,25	2,18
Totale			94,40

Circa i confini, l'unità immobiliare de quo confina:

A NORD: vano scala e corte scoperta;

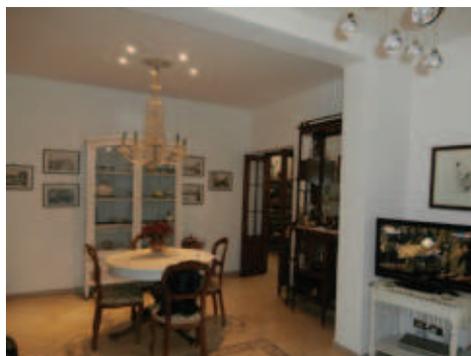
A SUD: altra proprietà in aderenza parte dello stesso fabbricato;

A OVEST: distacco con altra proprietà;

A EST: altra proprietà in aderenza.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni: tutti i vani hanno pavimentazioni in



ceramica uguali per dimensioni e colori ad esclusione del wc bagno la cui pavimentazione è di ceramica ma di formato e colore differenti;

- rivestimenti interni: le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità commerciale, sino a un'altezza di circa m. 2,20;



- intonaci interni: le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiate con pittura ad acqua;

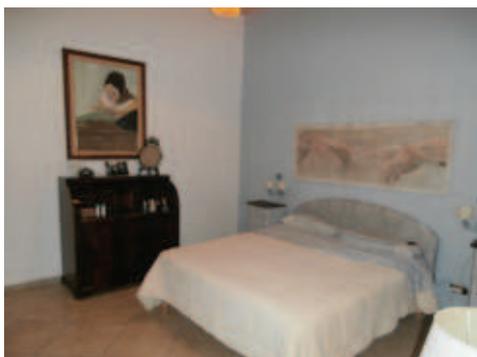
- serramenti esterni: sono realizzati in alluminio preverniciato, con vetro camera, in alcuni casi con persiane anch'esse in alluminio;

- infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato;

- la cucina, all'interno della veranda, è stata realizzata con struttura in muratura e rivestita di piastrelle in ceramica;

- gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia, non risultano le relative certificazioni;

- l'immobile ha un impianto di riscaldamento, ma è sprovvisto



degli elementi radianti, sono presenti in quasi tutti gli ambienti pompe di calore per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

Gli ambienti principali dell'unità immobiliare hanno un'altezza utile pari a m. 2,93 circa.

L'unità immobiliare è risultata, al momento del sopralluogo, complessivamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (cfr. all. n. 6: documentazione fotografica).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

QUESITO n.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Palermo (PA), via San Lorenzo n. 104, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 820, subalterno 5, per la quota di un 1/1 del diritto di piena proprietà, di **A** nato a XXXXXXXX il 03/06/1980, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dalla C.T.U., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale), segnatamente diversa distribuzione interna, apertura di due vani porta, ampliamento del vano di passaggio tra il soggiorno e la zona, demolizione di un muro

che separava la cucina dalla veranda, ampliamento della cucina sulla veranda con aumento della superficie utile abitabile, tali difformità sono parzialmente regolarizzabili, per l'ampliamento della cucina sulla limitrofa veranda andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

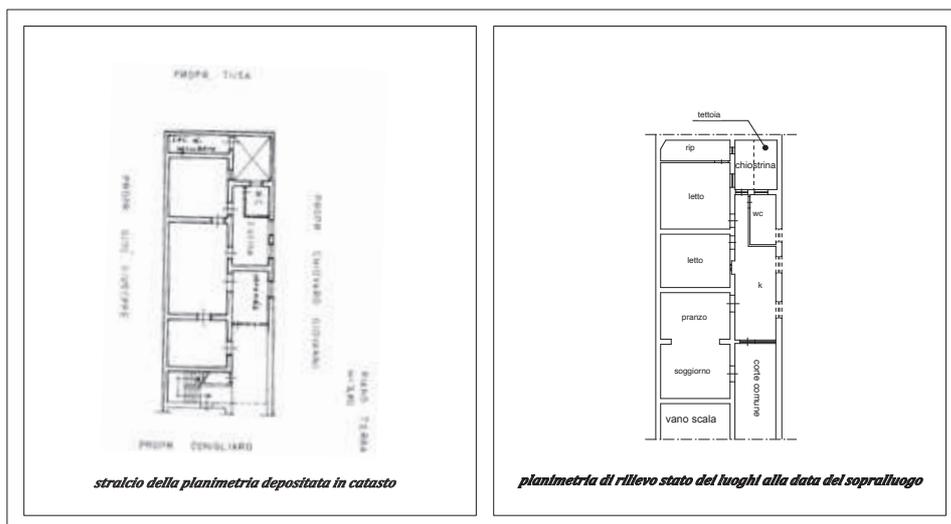
Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato è stato edificato sulla particella identificata al N.C.T. di Palermo al foglio 22, particella 716, qualità ENTE URBANO.

In ordine alla verifica dell'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si rappresenta che la stessa ha dato esito positivo.

In ordine alla verifica di **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, si precisa: che dalla visura storica risulta una variazione del 23/11/1989 in atti dal 10/10/1991 per Frazionamento, Variazione Destinazione, Altre Variazioni n. 52739/1989.

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Palermo, per esaminare tali variazioni, le ricerche non hanno avuto esito positivo, per irreperibilità della busta. (cfr. all. n. 7: lettera AdT)

Di seguito il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta, (cfr. all. n. 8: planimetria confronto scheda catasto/rilievo).



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

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Palermo (PA), via San Lorenzo n. 104, posta al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 820, subalterno 5; l'abitazione è composta da soggiorno, camera da pranzo, due camere da letto, ripostiglio, wc bagno, un piccolo corridoio di disimpegno, una chiostrina di pertinenza in parte coperta da una tettoia, cucina posta all'interno della veranda prospiciente la corte comune. (cfr. all. n. 9: planimetria stato di fatto con evidenza delle difformità catastale ed edilizie).

L'abitazione oggi confina a nord: vano scala e corte comune; a sud: con altra proprietà in aderenza parte dello stesso fabbricato; a

ovest: con distacco con altra proprietà; a est: altra proprietà in aderenza; il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla rappresentazione della scheda catastale, non risultano certificazione/dichiarazione/segnalazione di agibilità; **PREZZO BASE euro 79.600,00** (Euro settantanovemilaseicento/00).

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

In seguito agli accertamenti svolti dalla CTU esperta stimatrice, l'unità immobiliare pignorata è pervenuta al debitore nel seguente modo:

- Giusto atto di vendita in Notaio Antonio Marsala del 25/05/2006 rep. N. 38587 trascritto il 03/06/2006 ai nn. 34979/17821 da potere di **C** nato a XXXX il 00/02/0000 cod.fisc. XXXXXXXX; **D** nata a XXXXXX il 00/00/0000 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX; **E** nata a XXXXXX il 00/00/0000 cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX; **F** nato a XXXXX il 00/00/0000 cod.fisc. XXXXXXXXXXXXX; **G** nata a XXXXXX il 00/00/0000 cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX; **H** nato a XXXXXXX il 00/00/0000 cod.fisc. XXXXXXXXXXXXX; **I** nata a XXXXXXX il 00/00/0000 cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX; (cfr. all. n. 3: titolo di provenienza).

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

Dall'esame degli atti di provenienza, l'immobile pignorato è stato realizzato presumibilmente nel 1935 a conferma di ciò lo si trova

rappresentato sulla carta OMIRA del 1937, con una sagoma sostanzialmente conforme a quella attuale.

Estratto Carta OMIRA 1937



La CTU ha anche esaminato la ripresa aerofotogrammetrica del 1955 in cui la porzione del fabbricato, che contiene l'immobile pignorato, è visibile. (cfr. all. n. 11: volo S.A.S. 1955).

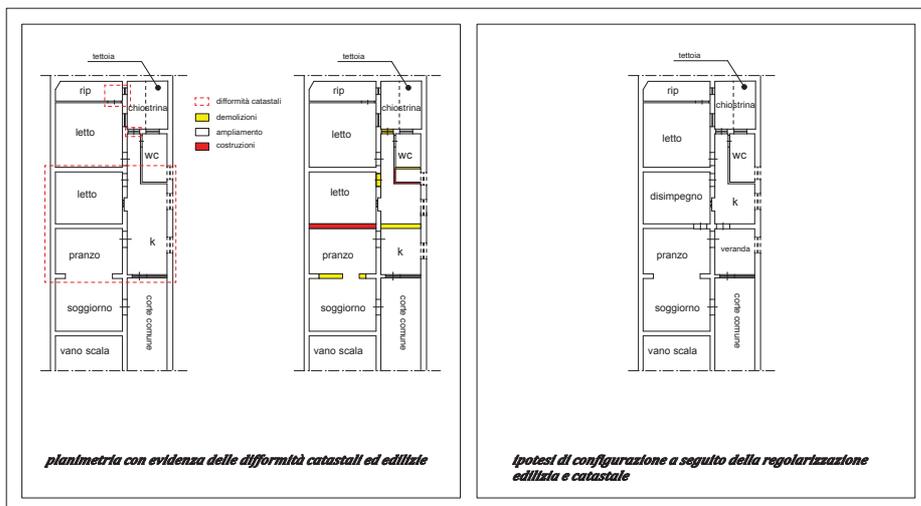
Dalla visura storica catastale risulta una variazione del 23/11/1989 in atti dal 10/10/1991 n. 52739/1989 per Frazionamento, Variazione Destinazione e Altre Variazioni, in merito a tali variazioni non risulta nessuna pratica al SUE di Palermo, inoltre alla data del sopralluogo sono state rilevate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale, segnatamente: diversa distribuzione interna, apertura di due vani porta su muro portante, ampliamento del vano di passaggio tra il soggiorno e la zona pranzo su muro portante, demolizione di un muro perimetrale che separava la cucina dalla veranda, ampliamento della cucina sulla veranda con aumento della

superficie utile abitabile, neanche per tali difformità è stata reperita documentazione edilizia. (cfr. all. n. 5: lettera SUE)

Le difformità rilevate possono essere solo in parte regolarizzate, per l'ampliamento della cucina sulla veranda dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante opere, per le altre variazioni dovrà essere presentata un'istanza per un Permesso di Costruire in Sanatoria con contestuale deposito al Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. 67/74, e inoltre, una comunicazione tardiva per la tettoia nella chiostrina e la veranda, ai sensi dell'art. 20 della LR 4/2003; infine dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

I costi per la definizione e la regolarizzazione dell'immobile, comprensivi di oneri tecnici, opere edili di ripristino ed eventuali opere richieste dal Genio Civile, diritti e sanzioni, calcolati forfettariamente alla data odierna e suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a euro 9.000,00.

A seguito della regolarizzazione edilizia, delle opere di ripristino, e aggiornamento della scheda catastale, l'immobile potrebbe assumere la configurazione riportata nel grafico alla pagina seguente. (cfr. all. n. 10: planimetria con ipotesi di configurazione a seguito della regolarizzazione edilizia e catastale)



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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo era occupato dal debitore.

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

In riferimento a tale quesito si segnala che:

a) Risultano, dalla relazione notarile depositata agli atti, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello che ha originato la presente procedura espropriativa e segnatamente:

- Pignoramento n.21438/16669 del 31/05/2016 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro **A** sul medesimo immobile, pignoramento che ha generato la procedura n. 297/2016 riunita alla presente;

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- a) Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizione n. 34980/12945 del 03/06/2006 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 25/05/2006 di cui al rogito del Notaio Antonio Marsala di Palermo, rep. 38588/9267. A favore: Sanpaolo IMI S.p.A., con sede in Torino cod.fisc. 06210180019 (domicilio eletto in Torino, Piazza San Carlo n. 156). Contro **A** nato a XXXXXX il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale euro 83.539,20 ipoteca euro 167.078,40 - gravante sull'immobile in oggetto.

2) Iscrizione n. 17236/5038 del 16/03/2010, ipoteca legale nascente da cartelle esattoriali del 12/02/2010 emesse da Serit Sicilia S.p.A. Agente per la Riscossione sede di Palermo, rep. 211568/2009. A favore di Serit sicilia S.p.A. Agente per la Riscossione sede di Palermo, C.F.: 04739330829, domicilio eletto non presente in nota. Contro **A** nato a XXXXXX il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale euro 18.428,32 ipoteca euro 36.856,64.

3) Trascrizione n. 18415/15003 del 12/04/2012 verbale di pignoramento immobili emesso dalla corte d'appello di Palermo in data 16/03/2012, rep. 1042. A favore di Francavilla Massimo nato a Palermo il 09/10/1971, C.F.: FRNMSM71R09G273C. Contro **A** nato a XXXXXX il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

4) Trascrizione n. 21438/16669 del 31/05/2016 verbale di Pignoramento immobili notificato dall'ufficio U.N.E.P. presso la corte d'appello di Palermo, in data 19/05/2016 rep. n. 2827. A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede a Torino, C.F.: 00799960158. Contro A nato a XXXXXXXX il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

5) Difformità edilizie da regolarizzare attraverso la presentazione di una istanza per il Permesso di Costruire in Sanatoria con contestuale deposito al Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. 67/74 e la realizzazione di opere di ripristino, i cui costi sono stati calcolati, in €. 9.000,00 tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta;

6) DOCFA di aggiornamento catastale a seguito della regolarizzazione edilizia il cui costo per la produzione pari a €. 650,00 è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

7) Assenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile pignorato, il cui costo per la produzione pari a €. 150,00 è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suoli demaniali.

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.

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

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

Per l'immobile di cui, non facente parte di condominio, non risultano elementi utili al calcolo delle spese di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2020 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: Periferica /SAN LORENZO con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 800,00 €/mq. ad un massimo di 1.150,00 €/mq. (cfr. all. 12. Dati per

valutazioni immobiliari).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1100,00 €/mq.**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, la C.T.U. ha utilizzato i criteri già descritti nella risposta al quesito n.2 e segnatamente ha applicato i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie della veranda al 50% della superficie utile;
- la superficie della chiostrina al 25% della superficie utile;

Dal rilievo dell'unità immobiliare si ha:

- superficie commerciale appartamento mq. 88,00;
- superficie commerciale veranda mq. $8,45 \times 50\% =$ mq. 4,23;
- superficie commerciale chiostrina mq. $8,70 \times 25\% =$ mq. 2,18;
- superficie commerciale complessiva mq. 94,40 = in c.t. mq. 94,00

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

Valore dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale complessiva x prezzo unitario =
- mq. 94,00 x €/mq. 1.100,00 = €. 103.400,00 (Euro centotremilaquattrocento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Permesso di costruire in sanatoria e opere di ripristino €. 9.000,00;
- DOCFA di aggiornamento catastale €. 650,00
- APE €. 150,00;

Valore di mercato

- €. 103.400,00 - €. 9.000,00 - €. 650,00 - €. 150,00 = €. 93.600,00 (Euro novantatremilaseicento/00).

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%

- €. 93.600,00 * 15% = €. 14.040 da cui
- €. 93.600,00 - €. 14.040 = €. 79.560 da cui
- Prezzo base d'asta in C.T. = €. 79.600,00 (Euro settantanovemilaseicento/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sin qui esposto il valore commerciale del lotto:

Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Palermo (PA), via San Lorenzo n. 104, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 820, subalterno 5; l'abitazione è composta da soggiorno, camera da pranzo, due camere da letto, ripostiglio, wc bagno, un piccolo corridoio di disimpegno, chiostrina di pertinenza in parte coperta da una tettoia, e cucina posta all'interno della veranda prospiciente la corte comune, a seguito della regolarizzazione delle difformità edilizie e delle opere di ripristino potrà essere composta da soggiorno, camera da pranzo, un vano cieco di disimpegno, veranda, cucina, wc bagno, camera da letto, ripostiglio, chiostrina; oggi confinante a nord: con vano scala e corte comune; a sud: con altra proprietà in aderenza parte dello stesso fabbricato; a ovest: con distacco con altra proprietà; a est: altra proprietà in aderenza; è in cifra tonda pari a **€. 79.600,00** (Euro settantanovemilaseicento/00).

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 19 luglio 2021

L'Esperto Estimatore
Architetto Valentina Longo

• **Elenco Allegati:**

1. decreto di nomina;
2. verbale di sopralluogo;
3. titolo di provenienza;
4. visura catastale storica, planimetria catastale, estratto di mappa;
5. lettera SUE;
6. documentazione fotografica;
7. lettera Agenzia del Territorio;
8. planimetria confronto scheda catasto/rilievo;
9. planimetria stato di fatto con evidenza delle difformità catastale ed edilizie;
10. planimetria ipotesi di ripristino;
11. volo S.A.S. del 1955;
12. dati per valutazioni immobiliari;
13. prova avvenuta trasmissione perizia;
14. istanza di liquidazione del compenso. - IN FASCICOLO SEPARATO