

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 236/2022 R.G.Es.**

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**CONTRO**  
**DEBITORE**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

**PERIZIA DI STIMA**  
**PER PUBBLICITA'**  
**LOTTO UNICO**

**Esperto Stimatore**

**Dott. Ing. Fernando Sparacino**

## **INDICE**

1. Nomina Esperto Stimatore
2. Esame della documentazione:
  - 2.1. Premessa
  - 2.2. Documentazione relativa all'art. 567 c.p.c.
  - 2.3. Accertamento sulla completezza dei dati
3. Sopralluogo.
4. QUESITO n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:
  - 4.1. Attuali dati catastali
  - 4.2. Formazione del lotto
  - 4.3. Confini
5. QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:
  - 5.1. Individuazione del bene
  - 5.2. L'unità immobiliare
6. QUESITO n. 3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:
  - 6.1. Storia catastale planimetrica del bene
  - 6.2. Variazioni intervenute nel tempo
  - 6.3. Storia visurale e del possesso del bene
  - 6.4. Difformità planimetriche
7. QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
8. QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
9. QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
10. QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
11. QUESITO n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

12. QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
13. QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
14. QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
15. QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.
16. QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

## **ALLEGATI**

1. NOMINA ESPERTO STIMATORE
2. VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO EX ART. 569 COMMA 1° C.P.C.
3. ATTO DI PRECETTO
4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
5. CERTIFICAZIONE NOTARILE
6. VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DELL'ESPERTO STIMATORE
7. VISURA CATASTALE STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE, RAFFRONTO TRA FOTOGRAFICA SATELLITARE E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
8. PLANIMETRIA DI RILIEVO
9. STRALCIO OMIRA 1935/1937
10. CORRISPONDENZA CON IL COMUNE DI PALERMO PER L'ACCESSO AGLI ATTI E COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
11. SOVRAPPOSIZIONE TRA LA PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E QUELLA CATASTALE
12. PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE CON L'INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'
13. ATTO DI COMPRAVENDITA
14. STRALCIO VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DEL COMUNE DI PALERMO
15. CORRISPONDENZA CON L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE RAG. CARLO CUTRANO
16. QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. ANNO 2023 1° SEMESTRE
17. SCHEDE ANNUNCI IMMOBILIARI DI CESPITI COMPARABILI
18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## **1. NOMINA ESPERTO STIMATORE**

In data 21/04/2023 lo scrivente Dott. Ing. Fernando Sparacino, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5621, ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Palermo, veniva nominato (*Allegato 1*) Esperto Stimatore dell'esecuzione immobiliare n. 236/2022 R.G. Es. del Tribunale di Palermo - AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro Debitore, per cui prestava il giuramento di rito in data 24/04/2023 (*Allegato 2*).

## **2. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE**

### **2.1. PREMESSA**

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, si evince che all'Esecutata fu notificato atto di precetto in data 03/03/2022 mediante spedizione in piego raccomandato con avviso di ricevuta spedito dall'Ufficio Postale di Milano 18, ma per mancata consegna l'atto è stato depositato presso la Casa Comunale il 10/03/2022. L'atto è stato rispedito al mittente in data 21/03/2022 per mancato ritiro entro il termine di 10 giorni dalla data di spedizione della C.A.D (*Allegato 3*) con il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze dovute al Creditore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Rimasto disatteso quanto intimato venne notificato in data 12/05/2022 l'atto di pignoramento immobiliare mediante deposito alla casa comunale, in quanto l'Ufficiale Giudiziario non aveva trovato all'indirizzo di notifica l'Esecutato o persone abilitate ex lege a ricevere copia dell'atto (*Allegato 4*). Nell'atto di pignoramento si obbligava l'Esecutato a non sottrarre, a garanzia di credito, il bene immobile sito in Palermo via De Borch n. 82, ubicato al quarto piano, censito in Catasto al foglio n. 62, particella 461 sub. 13, cat. A/3, vani 4,5, R.C, € 255,65.

**A seguito di verifica, la documentazione depositata dal Creditore precedente (avvisi ex art. 498 c.p.c.) è risultata completa in quanto non sono presenti altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.**

## **2.2. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ART. 567 C.P.C**

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo telematico è emerso che sia stata redatta ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. la seguente documentazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari:

- relazione notarile (*Allegato 5*);
  - identificazione catastale;
  - iscrizioni e trascrizioni a favore e contro relative all'immobile pignorato a copertura del ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

**A seguito di verifica la documentazione risulta completa ed esaustiva per il ventennio antecedente la data del pignoramento.**

## **2.3. ACCERTAMENTO SULLA COMPLETEZZA DEI DATI**

A seguito di verifica si è accertata la corrispondenza e la relativa correttezza dei dati riportati nel pignoramento rispetto alla documentazione catastale ed alla relazione notarile.

## **3. SOPRALLUOGO**

In data 17.10.2023 alle ore 15:00 previo avviso inviato dal Custode Giudiziario nominato Avv. Maria Roccheri a mezzo raccomandata A/R, il sottoscritto Dott. Ing. Fernando Sparacino si è recato in Palermo in via De Borch n. 82 per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente, sui luoghi trovava il Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, l'Esecutata Proprietario del bene oggetto di pignoramento, e i genitori dell'Esecutata.

Durante le operazioni di ispezione e rilievo metrico e fotografico dei luoghi, l'Avv. Maria Roccheri n.q. di Custode Giudiziario redigeva il verbale di sopralluogo (*Allegato 6*) che veniva firmato dai presenti al termine dell'ispezione, precisamente alle ore 16,05.

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

- Diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$  ,  $\frac{1}{4}$  , ecc.): **PIENA PROPRIETA'.**

- Bene pignorato: Dall'atto di pignoramento si evince che il bene sottoposto ad esecuzione forzata risulta essere il seguente:

**“Piena proprietà per 1/1 del Debitore: abitazione di tipo economico in Comune di Palermo, via De Borch n. 82, censito all’NCEU di detto comune, al foglio 62, part. 461, sub. 13, categoria A/3, vani 4,5, piano n. 4”.**

RAFFRONTO TRA FOTOGRAFIA SATELLITARE E LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. SCALA 1:1000

— Unità immobiliare via De Borch n.82 Piano 4 F.62 P.461 Sub13



#### 4.1. ATTUALI DATI CATASTALI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; l'immobile risulta iscritto in catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (*Allegato 7*), come di seguito riportato:

**Dati identificativi:** foglio 62, particella 461 sub 13;

**Dati di classamento:** Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Rend. Cat. Euro 255,65

**Indirizzo:** Comune di Palermo – via De Borch n. 82, piano: quarto.

**Intestatari:** Il bene è intestato all'Esecutata.

**Dati di superficie:** Totale: 63 mq Totale escluse aree scoperte: 61 mq.

#### 4.2. FORMAZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto di stima risulta essere uno e per dimensioni, tipologia ed appetibilità sul mercato si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

#### **4.3. CONFINI**

Il bene risulta confinante con aria libera soprastante il fabbricato addossato a quello in esame individuato catastalmente dal fg. 62 p.lla 457, con atrio comune su cui prospetta e con il vano scala, il sub 14 ed il sub 15 facenti parte dello stesso fabbricato (*Allegati 7 e 8*).

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

#### **5.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Il bene si trova in Palermo nella zona denominata Oreto-Stazione, precisamente in via De Borch 82. Trattasi di una zona periferica della città a circa 500 metri in linea d'aria dalla stazione ferroviaria centrale (*vedansi fotografie nn. 1, 2*). Dal punto di vista dell'accessibilità l'area è raggiungibile da via Oreto svoltando per via Vincenzo Mortillaro e quindi sulla destra in via De Borch.

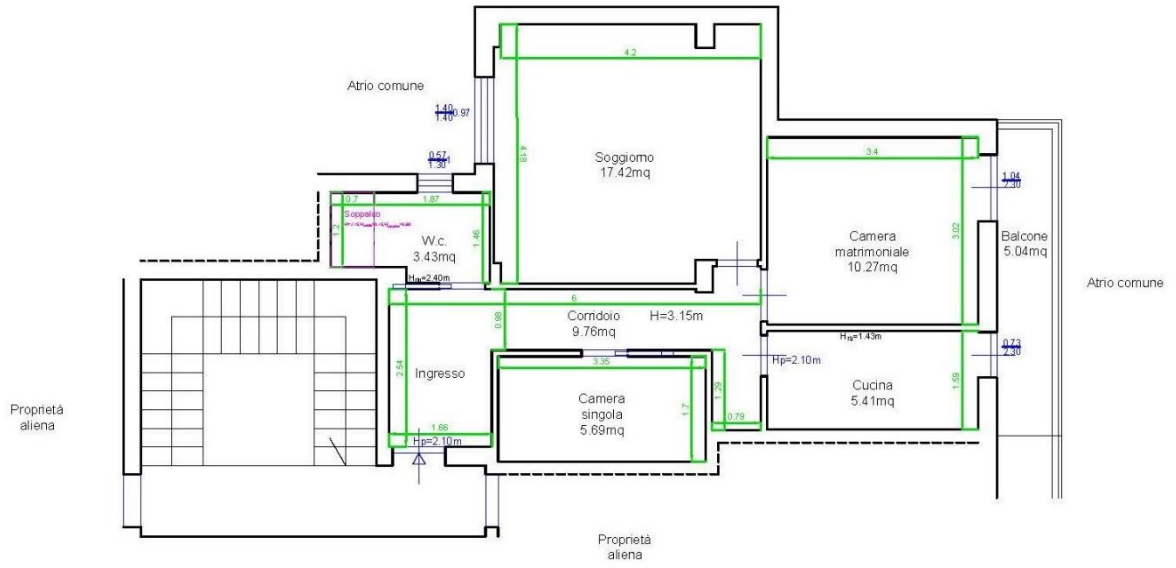
Il cespite fa parte di un fabbricato avente sette elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento-armato, solai in latero-cemento e copertura piana (*vedansi fotografie nn. 2 e 3*). L'accesso al fabbricato avviene da un portone in legno situato in corrispondenza del civico n. 82, che immette in un androne condominiale, pavimentato in quadrelle di cemento e scaglie di marmo. Il fabbricato è dotato di una scala di accesso ai piani in elevazione rivestita in marmo, e di un ascensore (*vedansi fotografie da n. 4 a n. 11*).

#### **5.2. L'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'appartamento, come visibile dal rilievo planimetrico (*Allegato 8*),



Aria libera soprastante  
proprietà aliena





è così composto:

- l'ingresso su cui si apre la porta di accesso all'appartamento e da cui si raggiungono tutti gli ambienti attraverso il corridoio (*vedansi fotografie nn. 12, 13 e 14*);
- il corridoio, che disimpegna tutti gli ambienti, nel quale è collocata a parete in alto l'unità interna di una pompa di calore (*vedansi fotografia n. 15*);
- il w.c. con finestra prospiciente sull'atrio comune (*vedansi fotografie dalla n.16 alla n. 19*);
- il ripostiglio privo di aperture verso l'esterno utilizzato come camera singola, (*vedansi fotografie nn. 20 e 21*);
- la camera matrimoniale con portafinestra mediante la quale si accede al balcone prospiciente il retrospetto sull'atrio comune (*vedansi fotografia n. 22*);
- la cucina con portafinestra mediante la quale si accede al balcone prospiciente il

retrospetto sull'atrio comune (*vedansi fotografia n. 23*);

- il balcone prospiciente il retrospetto sull'atrio comune, avente accesso dalla camera da letto e dalla cucina, sul quale è poggiato un recipiente idrico in materiale plastico e sono staffati in alto sulla parete di retrospetto un recipiente idrico in cemento-amianto e l'unità esterna di una pompa di calore, esso è diviso dalla porzione che attiene all'appartamento adiacente da un separè con struttura in ferro e lastre di vetro retinato (*vedansi fotografie dalla n. 24 alla n. 29*);
- il soggiorno dotato di finestra prospiciente sull'atrio comune e di pompa di calore la cui unità esterna è staffata sulla parete del retrospetto (*vedansi fotografie dalla n. 30 alla n. 35*).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile netta di ml 3,15 e sono pavimentati con quadrelle di cemento e graniglia di marmo e dotati di zocchetto battiscopa in marmo (*vedansi fotografie nn. 13, 14, 15 e 22*), fatta eccezione per il wc e la cucina in cui, sia la pavimentazione, che i rivestimenti delle pareti, sono costituiti da piastrelle in ceramica, nonché per la pavimentazione del ripostiglio trasformato in camera singola (*vedansi fotografie nn. 16, 17, 18, 20, 21 e 23*).

I sanitari sono in ceramica bianca, il piatto doccia delle dimensioni di circa cm 120 x cm 70 e chiuso da un box in alluminio e vetro (*vedansi fotografie nn. 16, 17*).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per le porzioni delle pareti della cucina e del w.c. rivestite da piastrelle, essi si presentano in discrete condizioni (*vedansi fotografie dalla n. 13 alla n. 23 e dalla n. 30 alla n. 38*), ad eccezione di una trave e la sommità di un pilastro nel w.c. che presentano delle lesioni capillari (*vedansi fotografie nn. 18, 19*).

Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica ed orlatura in marmo, protetto da una ringhiera in ferro verniciata (*vedansi fotografie nn. 24, 25*).

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro, mentre la porta di ingresso è

presumibilmente in ferro rivestita in legno (*vedansi fotografie nn. 13, 14, 15, 22, 23, 30, 31*).

Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con vetri semidoppi e serrande in legno, fatta eccezione per l'infisso del w.c. realizzato in alluminio preverniciato e dotato di vetro camera e serranda in plastica (*vedansi fotografie nn. 16, 23, 25, 32, 35*).

L'immobile è fornito di impianto citofonico condominiale, di impianto idrico/scarico, e di impianto elettrico (*vedansi fotografie nn. 6, 16, 17, 23, 37*), quest'ultimo non adeguato alle vigenti norme (nel quadro elettrico non è presente nemmeno l'interruttore differenziale c.d. salvavita) inoltre è privo della dichiarazione di conformità alla regola d'arte. I menzionati impianti si presentano in mediocri condizioni di uso e manutenzione. L'appartamento è inoltre fornito di due pompe di calore una posta nel corridoio e la seconda nel soggiorno (*vedansi fotografie nn. 24, 25, 32, 34, 35, 36*), di un scaldacqua elettrico posto nel w.c su un piccolo soppalco dotato di sportelli in alluminio e pannelli di hdf allocato sopra la doccia (*vedansi fotografia n. 37*), di un recipiente di circa 300 litri in cemento-amianto sospeso e di un recipiente di circa 500 litri in materiale plastico poggiato sul pavimento, entrambi allocati nel balcone (*vedansi fotografia n. 25*).

Le superfici utili nette degli ambienti di cui al rilievo planimetrico sono le seguenti:

- cucina mq 5,41;
- ingresso-corridoio mq 9,76;
- soggiorno mq 17,42;
- camera da letto mq 10,27;
- W.c. mq 3,43;
- ripostiglio mq 5,69;

per una superficie totale di **mq 51,98**;

mentre le superfici esterne sono:

- balcone mq 5,04;

per una superficie totale di **mq 5,04**.

La superficie utile totale è di **mq 57,02**.

La superficie commerciale interna risulta pari a **mq 61,91**;

La superficie commerciale delle aree esterne scoperte è di **mq 1,51**;

**La superficie commerciale totale è di mq 63,42.**

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

### **6.1. STORIA CATASTALE PLANIMETRICA DEL BENE**

L'unica planimetria catastale del bene pignorato presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate è stata redatta da tecnico abilitato in data 10.10.1965 e presentata in data 13.10.1965 (*Allegato 7*).

Dal 13.10.1965 al 10/01/2024 la planimetria catastale non ha subito aggiornamenti.

### **6.2. VARIAZIONI INTERVENUTE NEL TEMPO**

Dall'esame della documentazione catastale (*Allegato 7*) non risultano essere intervenute variazioni di natura planimetrica, si segnala solo un errore in planimetria catastale ove è indicato via De Borghi invece di via De Borch.

### **6.3. STORIA VISURALE E DEL POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è di costruzione antecedente al 1939, così come si evince dallo stralcio OMIRA (*Allegato 9*), nonché dalla lettera prot. N. 1463842 del 09/11/2023 rilasciata dal Comune di Palermo (*Allegato 10*).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 30.06.1987 - (Allegato 7)**

Immobile distinto al Catasto Urbano di Palermo al Fg. 62 p.lla 461 Sub. 13, via De Borch n.82 – Piano 4, Zona 2, Categ. A3, Classe 6, Cons. vani 4,5, Rend. £ 1.449

Ditta intestataria dal 30.06.1987: XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX il XXXXXX

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 23.07.1991 - (Allegato 7)**

Immobile distinto al Catasto Urbano di Palermo al Fg. 62 p.lla 461 Sub. 16, via De Borch n.82 – Piano 4, Zona 2, Categ. A3, Classe 6, Cons. vani 4,5, Rend. £ 1.449

Ditta intestataria dal 23.07.1991: Padre dell'Esecutata nato a XXXXXXXXX il XXXXXX

Ditta intestataria dal 23.07.1991: Madre dell'Esecutata nata a XXXXXXXXX il XXXXXXX

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20.05.2011 - (Allegati 7)**

Immobile distinto al Catasto Urbano di Palermo al Fg. 62 p.lla 461 Sub. 16, via De Borch n.82 – Piano 4, Zona 2, Categ. A3, Classe 6, Cons. vani 4,5, Rend. € 255,65

Ditta intestataria dal 20.05.2011: Esecutata nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX

Detto immobile è pervenuto all'Esecutata nata a XXXXXXXXX il XXXXXXX, giusto atto di compravendita del 20.05.2011 (*Allegato 11*), in Notaio abilitato, rep. N. 56463/18591, trascritto il 28.05.2011 ai nn. 25630/18330, da potere dei signori padre dell'Esecutata nato a XXXXXXXXX il XXXXXXX, madre dell'Esecutata nata a XXXXXXXXX il XXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno; Ai danti causa signori padre dell'Esecutata – identificato come nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXX – e madre dell'Esecutata – identificata come nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXX – l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del 23.07.1991 in notaio abilitato rep. N. 9107, trascritto il 24.07.1991 ai nn. 32814/24781, da potere della signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX; Alla dante causa signora XXXXXXXXXXXX – identificata come nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX – l'immobile apparteneva giusta atto del 11.10.1963, in notaio abilitato rep. 6527, trascritto il 26.10.1963 ai nn. 34661/29860.

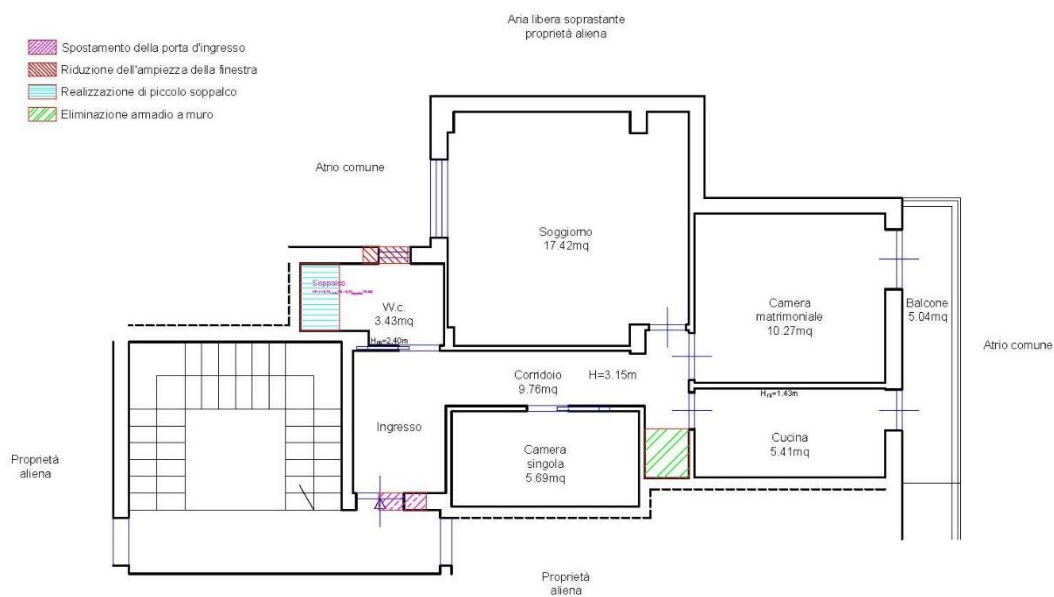
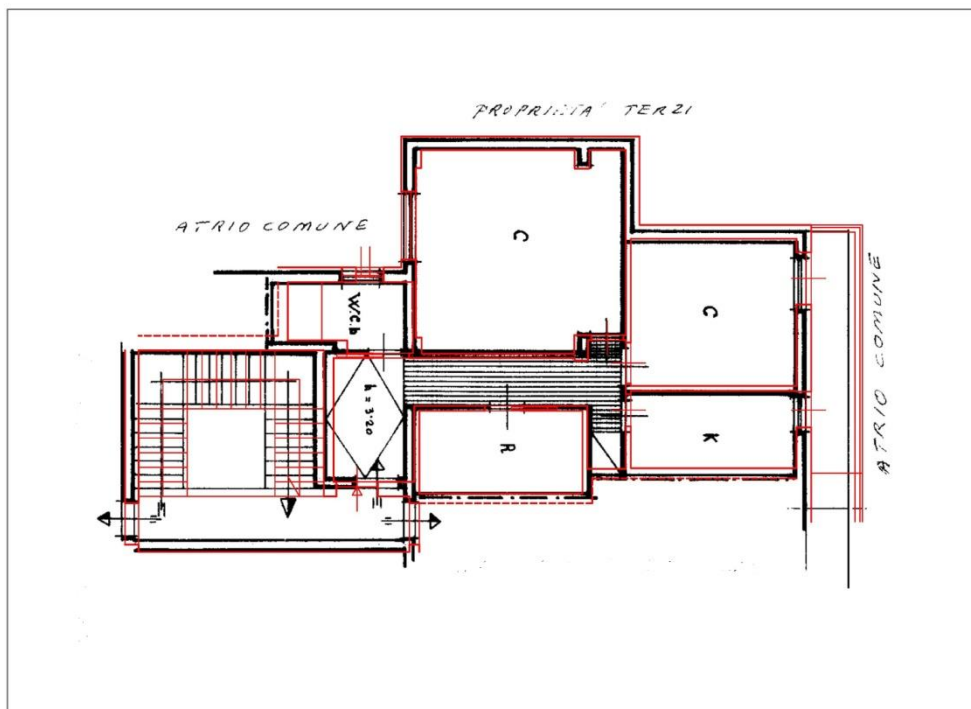
Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali; le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

- Costituzione del 01.07.1979 in atti dal 13.12.1993 IN RIFERIMENTO ALLA PARTITA SPENTA 31773 (n. A00939.900/1989)
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- Variazione del 28.09.2010 protocollo PA492526 RETTIFICA RIF. AL PIANO (n.42374.1/2010)
- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

#### **6.4. DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE**

Dall'esame della sovrapposizione (*Allegato 11*) tra la planimetria catastale (*Allegato 7*) e la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi (*Allegato 8*), a meno di lievi differenze legate a piccoli errori di rappresentazione e distorsioni provocate dalla riproduzioni, si riscontrano le seguenti difformità:

- la porta di ingresso all'appartamento allo stato attuale risulta essere spostata di cm 40 sul lato sinistro entrando nell'appartamento;
- nel w.c. allo stato attuale la finestra risulta essere più stretta di cm 20 rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, per cui l'asse della finestra risulta spostato di cm 18 verso destra entrando nel w.c. (dall'esame delle finestre ai piani sottostanti sembrerebbe che esse siano tutte allineate);
- nel w.c. allo stato attuale, sopra la doccia, è presente un piccolo soppalco, dotato di sportelli in alluminio e pannelli di hdf, delle dimensioni di cm 70 x cm 120 con superficie di circa mq 0,84 ed altezza di circa 80 cm, ove è alloggiato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- nel corridoio allo stato attuale è stato eliminato l'armadio a muro che era rappresentato nella planimetria catastale.



## 7. QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato in Palermo in via De Borch n. 82, piano 4° salendo le scale a sinistra prima porta a sinistra; composto da 4,5 vani. Il bene risulta confinante con aria libera soprastante il fabbricato addossato a quello in esame individuato catastalmente da foglio 62 p.lla 457, con atrio comune



su cui prospetta e con il vano scala, il sub 14 ed il sub 15 facenti parte dello stesso fabbricato. L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 62, p.lla 461 sub 13.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Essendo l'immobile costruito antecedentemente al 1939 risulta privo di documentazione tecnico-amministrativa e quindi del certificato di abitabilità, l'unico documento di riferimento del bene pignorato è la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate dal 13.10.1965, rispetto alla quale presenta delle lievi difformità inerenti lo spostamento della porta di ingresso, la riduzione della finestra del w.c., la realizzazione di un piccolissimo sopralco, la rimozione di un armadio a muro.

**PREZZO BASE euro €. 63.927,36**

**Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale**

superficie commerciale interna risulta pari a mq 61,91;

superficie commerciale delle aree esterne scoperte è di mq 1,51;

superficie commerciale totale è di mq 63,42. (*Allegato 7*)

Dall'analisi della Variante Generale al P.R.G., della città di Palermo approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, l'immobile oggetto di esecuzione, ricade all'interno della Tavola P2a - 5011, in zona territoriale omogenea A2, indicata come "Tessuti urbani storici" (*Allegato 14*).

- Aree ed immobili soggetti a tutela ambientale – netto storico.

#### **8. QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

- L'immobile è pervenuto all'Esecutata nata a XXXXXXXX il XXXX, giusto atto di compravendita del 20.05.2011, in Notaio abilitato, rep. N. 56463/18591, trascritto il 28.05.2011 ai nn. 25630/18330, da potere del padre dell'Esecutata nato a XXXXXXXX il

XXXXXXXX, madre dell'Esecutata nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno;

- Ai signori padre dell'Esecutata – identificato come nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX – e madre dell'Esecutata – identificato come nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX – l'immobile era a sua volta pervenuto con atto di compravendita del 23.07.1991 in notaio abilitato rep. N. 9107, trascritto il 24.04.1981 ai nn. 32814/24781, da potere di XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX
- Alla signora XXXXXXXXXX – identificato come nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX – l'immobile apparteneva giusto atto del 11.10.1963, in notaio abilitato rep. 6527, trascritto il 26.10.1963 ai nn. 34661/29860 (*Allegato 9*).

## **9. QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

### **9.1. REGOLARITÀ URBANISTICA**

Premesso che:

- il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti e copia della documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile presso l'Ufficio dell'Area tecnica Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo (*Allegato 10*);
- lo stesso Ufficio comunicava per mezzo email richiesta di integrazione della planimetria catastale di impianto o dello stralcio Omira 1935/1937;
- il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare mezzo email all'Ufficio dell'Area tecnica Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo i files della planimetria catastale di impianto o dello stralcio Omira 1935/1937;
- lo stesso Ufficio comunicava per mezzo email il mancato possesso della documentazione in archivio trattandosi di immobile realizzato in data antecedente al 1939;
- l'Ufficio ha comunicato con nota prot. 1463842 del 09/11/2023 trasmessa allo scrivente a mezzo di posta elettronica certificata, che, con i dati forniti, non sono state reperite sul

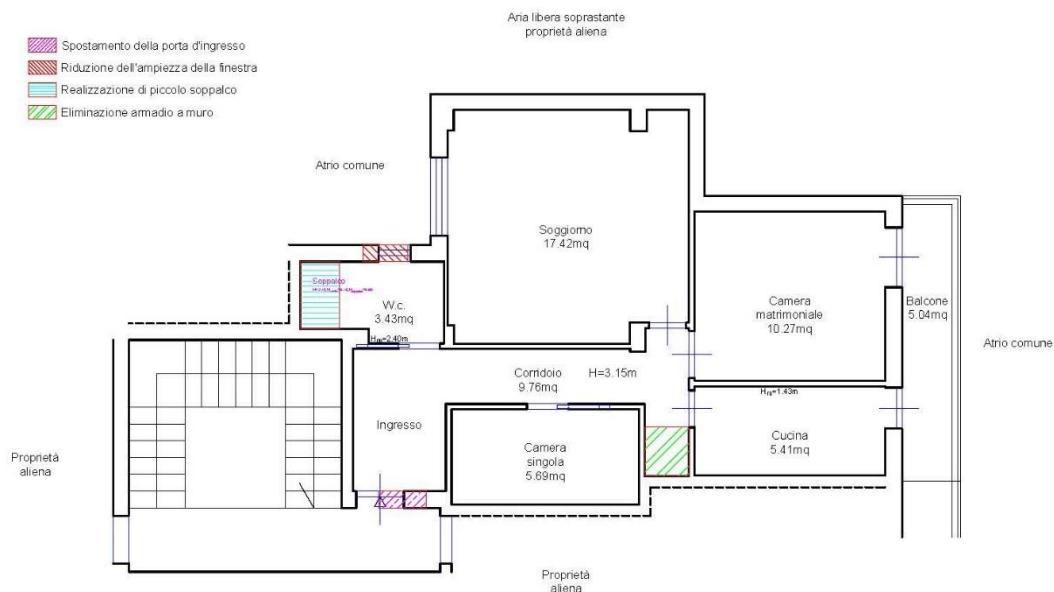
sistema informatico pratiche inerenti l'immobile in oggetto e che per le pratiche antecedenti il 1978 sono disponibili i fascicoli di abitabilità tra i quali non è stato reperito quello relativo al suddetto immobile in quanto lo stesso risulta essere stato edificato in data antecedente al 1939, come si evince dallo stralcio OMIRA del 1935.

Non essendoci alcuna documentazione tecnico-amministrativa, si è fatto riferimento all'unica planimetria catastale del bene pignorato presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate redatta dal Dott. Ing. Pietro Ciulla in data 10.10.1965 e presentata in data 13.10.1965 (*Allegato 7*).

### **DIFFORMITÀ E/O MODIFICHE TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Non essendoci alcuna documentazione tecnico-amministrativa, per rilevare le difformità è stato effettuato il confronto mediante sovrapposizione tra la planimetria catastale (*Allegato 7*) e la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi (*Allegato 8*), e, a meno di lievi differenze legate a piccoli errori di rappresentazione e distorsioni provocate dalle riproduzioni, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di ingresso all'appartamento allo stato attuale risulta essere spostata di cm 40 sul lato sinistro entrando nell'appartamento;
- nel w.c. allo stato attuale la finestra risulta essere più stretta di cm 20 rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, per cui l'asse della finestra risulta spostato di cm 18 verso destra entrando nel w.c. (dall'esame delle finestre ai piani sottostanti sembrerebbe che esse siano tutte allineate);
- nel w.c. allo stato attuale, sopra la doccia, è presente un piccolo soppalco, dotato di sportelli in alluminio e pannelli di hdf, delle dimensioni di cm 70 x cm 120 con superficie di circa mq 0,84 ed altezza di circa 80 cm, ove è alloggiato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- nel corridoio allo stato attuale è stato eliminato l'armadio a muro che era rappresentato nella planimetria catastale.



Per regolarizzare le modeste difformità riscontrate ed ottenere l'abitabilità, è necessario presentare al Comune di Palermo una C.I.L.A. tardiva, effettuare la variazione catastale e successivamente, dopo avere adeguato gli impianti tecnologici ed ottenuto le dichiarazioni di conformità, nonché aver redatto l'A.P.E., produrre la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Le spese, i diritti e l'onorario del Tecnico abilitato per la redazione e la presentazione della C.I.L.A. tardiva ammonta ad €. 2.500,00, €. 700,00 per la variazione catastale ed €. 1.500,00 per la redazione e la presentazione della S.C.A. per un totale di **€. 4.700,00 (VALORE B)**.

#### **Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici:**

L'adeguamento degli impianti tecnologici ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità è quantificabile in €. **1.300,00 (VALORE C)**.

#### **Costi di smaltimento del serbatoio in cemento amianto presente nel balcone staffato sulla parete di retrospetto :**

Il costo di smaltimento del serbatoio in cemento amianto presente nel balcone staffato sulla parete di retrospetto a cura di ditta abilitata, previa redazione di specifico piano di lavoro

da assoggettare all'approvazione dell'ASP competente, e consegna dei formulari di smaltimento rifiuti ad attività concluse è quantificabile in **€. 700,00 (VALORE D)**.

**Attestato di Prestazione Energetica:**

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso il costo può prudenzialmente stimarsi in **€. 300,00 (VALORE E)**.

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo base e resteranno a carico dell'acquirente.

**10. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Attualmente l'immobile è in possesso dell'Esecutata ed occupato, senza alcun titolo per concessione dell'Esecutata, dai suoi genitori, precedenti proprietari dell'immobile.

Il canone di locazione mensile dell'immobile facendo riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che oscillano tra 3,1 €/mq. e 4,5 €/mq. (**Allegato 16**) assumendo il valore medio di €/mq. 3.8, essendo la superficie commerciale dell'immobile mq. 63,42 ammonta a:

**€/mq. 3,8 x mq. 63,42 = €. 240,91**

Si segnala che in verbale di primo accesso (**Allegato5**) è stata fatta richiesta al Custode Giudiziario di poter continuare ad occupare l'immobile a titolo gratuito sino alla vendita, richiesta trasmessa dal Custode Giudiziario al Giudice che sentito il Creditore Procedente, la ha accolta.

**11. QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di trascrizione del pignoramento come rilevabile dalla certificazione notarile redatta da Notaio abilitato il 20/07/2022 risultano nei confronti dell'immobile in esame le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato 5*):

- verbale di pignoramento d'immobili trascritto il 04/07/2022 al n. 26087, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo il 30/05/2022 rep. 2767 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli contro l'Esecutata.
- ipoteca volontaria iscritta il 23/05/2011 al n. 3994, nascente da atto di mutuo fondiario del 20/05/2011 in Notaio Dott. Diliberto Clemente da Palermo, rep. nn.56464/18592, a favore della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena – domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n.3, contro l'Esecutata, per un montante ipotecario di € 170.000,00 una sorte di € 85.000,00 ed una durata di anni 30.

Sul bene non risultano gravare altri vincoli ed oneri giuridici di diversa natura da quello del pignoramento in essere.

Non esistono formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti. **Sussistono spese condominiali pregresse per un importo complessivo di € 495,18 a partire dal mese di Dicembre 2021 fino al Mese di Novembre 2023**, come riferito dall'amministratore del condominio in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, con comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata del 13/12/2023 (*Allegato 15*).

Esistono, quindi, a carico degli stessi acquirenti, i seguenti oneri:

#### **Difformità urbanistico-edilizie e catastali**

Per regolarizzare le modeste difformità riscontrate ed ottenere l'abitabilità, è necessario presentare al Comune di Palermo una C.I.L.A. tardiva, effettuare la variazione catastale e successivamente, dopo avere adeguato gli impianti tecnologici ed ottenuto le dichiarazioni di conformità, nonché aver redatto l'A.P.E., produrre la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Le spese e l'onorario del Tecnico abilitato per la redazione e la presentazione della

C.I.L.A. tardiva ammonta ad €. 2.500,00, €. 700,00 per la variazione catastale ed €. 1.500,00 per la redazione e la presentazione della S.C.A. per un totale di €. **4.700,00 (VALORE B)**.

#### **Non conformità degli impianti tecnologici**

- L'adeguamento degli impianti tecnologici, ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità ammonta ad €. **1.300,00 (VALORE C)**.

#### **Assenza A.P.E.**

- L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi può prudenzialmente stimarsi in €. **300,00 (VALORE D)**.

**VALORE B = €. 4.700,00**

**VALORE C = €. 1.300,00**

**VALORE D = €. 700,00**

**VALORE E = €. 300,00**

#### **12. QUESITO N. 9: VERIFICA BEN PIGNORATO E SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della documentazione catastale (**Allegato 6**) il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **13. QUESITO N. 10: VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame della documentazione catastale (**Allegato 6**) i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

#### **14. QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Su richiesta dello scrivente all'amministratore del condominio in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, indicato nel verbale di primo accesso dall'Esecutata, con comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata del 13/12/2023 (**Allegato 15**) ha riferito che:

- l'ammontare medio delle spese annuali, essendo una gestione a riparto consuntivo non può indicarla in maniera netta, basandosi sull'esperienza condominiale negli ultimi 4 anni le spese medie del condominio a carico dei genitori dell'Esecutata ammontano ad € 250,00 ca.;
- **in riferimento alle quote inevase i genitori dell'Esecutata sono debitori del condominio per un importo complessivo di € 495,18 a partire dal mese di Dicembre 2021 fino al mese di Novembre 2023, precisamente i 24 mesi precedenti;**
- non esistono pendenze o procedimenti legali nei confronti dei genitori dell'Esecutata;
- non ci sono spese straordinarie deliberate.

## **15. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

L'appartamento oggetto di stima si trova in Palermo nella zona denominata Oreto-Stazione, precisamente in via De Borch n. 82. Trattasi di una zona periferica della città a circa 500 metri in linea d'aria dalla stazione ferroviaria centrale.

Il bene può essere così individuato:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione di tipo economico ubicato in Palermo in via De Borch n. 82, piano 4°; è composto da 4,5 vani. Il bene risulta confinante con aria libera soprastante il fabbricato addossato a quello in esame individuato catastalmente da fg.62 p.lla 457, con atrio comune su cui prospetta e con il vano scala, il sub 14, il sub 15 facenti parte dello stesso fabbricato. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 62, p.lla 461 sub 13.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, lo stesso è stato fatto precedere da una serie di attività ed indagini, appresso indicate.

### **Calcolo della superficie commerciale:**

Per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto si è proceduto, in primis, alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda



vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI EN 15733/2011), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene sommando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni ed esterni e per metà quelli di confine;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).

Il computo delle superfici coperte lorde viene effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici interne calpestabili;
- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri portanti interni e perimetrali, quest'ultimi al 50% se di confine con altra proprietà.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al precedente punto c) viene considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 30% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 60% delle verande;
- d) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini;

- g) 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- h) dal 25 al 80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale».

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, ha una superficie utile interna netta di **mq 51,98**, una superficie utile esterna di **mq 5,04**, per una superficie utile totale pari a **mq 57,02**.

La superficie commerciale lorda dell'intero immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni ed al 50% dei muri di confine con altra proprietà, ivi incluso la superficie dell'area esterna computata per il 30% risulta pari a **mq 63,42**.

$$\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 61,91 + 5,04 \times 30\% = 61,91 + 1,51 = 63,42 \text{ mq}$$

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è avvenuta con l'utilizzo di un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo nel dovuto conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione del "più probabile valore di mercato" del bene, al momento scelto per la valutazione, secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

#### Valore unitario zonale medio di riferimento

Il parametro di raffronto adoperato è stato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento si è ricorso alle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati aggiornati al 1° semestre 2023. Tali quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. Nella fattispecie è stata utilizzata la tipologia relativa alle abitazioni civili, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, ottenendo così valori che oscillano da un minimo di **€/mq 930,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00** (*Allegato 16*). Inoltre, è stata eseguita un'indagine di mercato presso note agenzie immobiliari, da cui sono state raccolte le attuali proposte di vendita in un intorno zonale quale quello in esame, relative ad appartamenti con medesime caratteristiche. La media di tali proposte è risultata pari a **€/mq 1.220,75** (*Allegato 17*). Sulla scorta di quanto sopra esposto, effettuando una media dei valori ottenuti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari ad **€/mq 1.140,00** ed il valore dell'indagine mercato abbattuto del 10% considerando che si tratta di prezzi offerti soggetti a trattativa pari in cifra tonda ad **€/mq. 1.100,00** un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a **€/mq 1.120,00**.

#### Parametri formativi del valore di mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore, in appresso elencati:

Parametro zonale, indicante la qualificazione conferita all'appartamento da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazione, in un nucleo definibile “centrale” ovvero “periferico”, rispetto al centro urbano del Comune, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi -, da quella dei servizi - mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc., - dalle reti tecnologiche - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione;

- posizionale definita dalla connotazione conferita all’immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità soleggiamento, etc..;

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- strutturali, relative al corretto assetto statico delle masse portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistiche, relative alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque

bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, garages ecc;

Parametro urbanistico-edilizio, inteso quale osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistico-edilizio, e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso quale potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione d'uso;

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, ecc.

#### COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla “media” assunta, si ha:

##### Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione zonale connota l'immobile in termini leggermente inferiori rispetto a quelli definibili “medi”; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente lievemente decrementale, assunto pari a:  $K_z = 0,98$ .

##### Comparazione di parametri costruttivi

Con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, in relazione all'età dell'immobile induce un coefficiente invariante strutturale pari a:  $K_{c1} = 1,00$ .

-di finitura: i materiali adoperati, le caratteristiche di finitura, ed il loro mediocre stato di uso e manutenzione, inducono all'applicazione di un coefficiente lievemente decrementale  $K_{c2} = 0,97$ .

-impiantistico: le caratteristiche dell'impiantistica e la loro non conformità ai disposti di legge possono essere trasposte in un coefficiente impiantistico decrementale, ma esso viene posto uguale ad 1 in quanto i costi di adeguamento verranno detratti dal valore stimato del cespite pari a:  $K_{c3} = 1,00$ ,

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:  $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,97 \times 1,00 = 0,97$ .

#### Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile inteso nel senso di fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, l'assenza di affacci sul prospetto principale induce all'applicazione di un coefficiente lievemente decrementale pari a:  $K_f = 0,98$ .

#### Comparazione di parametri urbanistico-edilizi

Le difformità urbanistiche e catastali riscontrate e descritte negli appositi paragrafi inducono all'applicazione di un coefficiente decrementale, ma esso viene posto uguale ad 1 in quanto i costi di regolarizzazione (€. 4.700,00 + €. 1.300,00 + €. 700,00 + €. 300,00 = €. 7.000,00) verranno detratti dal valore stimato del cespite pari a:  $K_u = 1,00$ .

#### Comparazione di parametri di trasformazione

Le normali potenzialità di trasformazione dell'immobile secondo quanto consentito dal Comune di Palermo in relazione alla quadratura ed alla distribuzione dell'appartamento, inducono l'applicazione di un coefficiente lievemente decrementale pari a:  $K_t = 0,97$ .

#### Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile lo connota in termini invarianti rispetto all'immobile statistico di riferimento, inducendo all'applicazione di un coefficiente invariante:  $K_a = 1,00$ .

#### Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = k_z \times k_c \times k_f \times k_u \times k_t \times k_a = 0,98 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 = 0,90$$

#### VALORE DEL CESPITE

Applicando il coefficiente totale  $K_{tot}$  = trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di €/mq 1.120,00, si ottiene il valore unitario €/mq  $1.120,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.008,00$

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento in esame di mq. 63,42 , si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 1.008,00 \quad \times \quad \text{mq } 63,42 \quad = \quad \text{€} \quad 63.927,36 \quad (\text{euro})$$

**SESSANTATREMILANOVECENTOVENTISETTE/36).**

**Il valore di mercato resta così determinato:  $V_m = V - (V_B + V_C + V_D + V_E)$**

$$V_m = \text{€} \quad 63.927,36 - \text{€} \quad (4.700,00 + 1.300,00 + \text{€} \quad 700,00 + 300,00) = \text{€} \quad 63.927,36 - \text{€} \quad 7.000,00 =$$

**€ 56.927,36 (CINQUANTASEMILANOVECENTOVENTISETTE/36).**

**Tale valore, come richiesto nel quesito, viene abbattuto nella misura del 15% per determinarne il prezzo a basta che sarà quindi pari ad €. 48.388,26 (euro QUARANTOTTOMILATRECENTOOTTANTOTTO/26).**

**16. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA.**

Il cespite in vendita è la piena proprietà dell'appartamento quindi non si procede alla valutazione di quota indivisa.

Il deposito della presente completa dei relativi allegati è stato comunicato al Creditore procedente ed all'Esecutata, a mezzo posta elettronica certificata, per il primo al Procuratore Avv. Marco Pesenti per il secondo all'indirizzo fornito dall'Esecutata nel verbale di primo accesso allegando copia della stessa e dei relativi allegati.

Ritenendo evaso il mandato conferito, si rassegna la presente relazione che si compone di n. 33 pagine oltre i 18 allegati.

Palermo, lì 11/01/2024

L'Esperto Stimatore

(Dott. Ing. Fernando Sparacino)