

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 57/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[A]

contro

[B]

LOTTO UNICO – 2/3 di proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Palermo (PA), vai Archirafi n.17, posto al piano terzo, in catasto identificato al Foglio 63, p.lla 750, sub. 9, categoria A/3

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giuffrida Grazia
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 5

 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

 QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 6

 QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 16

 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... 18

 QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 19

 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 20

 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... 22

 QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 23

 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 24

 QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 24

 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. 24

 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 25

 QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 28

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 30

4. ELENCO ALLEGATI 32



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 28.12.2023, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.57/2023 – promossa da [A] contro [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 02.02.2024, il sottoscritto, accettato l'incarico conferitogli e a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, depositava telematicamente il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Galluzzo Monica e in presenza continua delle attuali occupanti dell'immobile, in data 04.04.2024 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, in occasione delle suddette operazioni peritali e in ordine alle condizioni d'uso e allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto della procedura, il sottoscritto registrava come, principalmente in corrispondenza del balcone afferente alla via Archirafi, fossero presenti fenomeni di ammaloramento diffuso e di degrado dell'intonaco tali da far temere il rischio di rovina di porzioni di quest'ultimo¹ e, a tal riguardo, depositava la propria relazione tecnica in data 20.04.2024 ;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo il certificato di Destinazione Urbanistica al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto
- che, alla data del 10.05.2024, il Comune di Palermo non aveva rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica;

¹ Si apprendeva successivamente, a seguito dei colloqui telefonici avvenuti con l'amministratore pro tempore dello stabile, che sul condominio è pendente una "Diffida ad adempiere", prot. n.49813 del 20.01.2023, da parte del Comune di Palermo – Area dei lavori pubblici, relativamente ai lavori urgenti di messa in sicurezza dei balconi del fabbricato

-
- che, pertanto, non essendo stato possibile all'esperto stimatore reperire ed esaminare tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria per il pieno svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica e, pertanto, definire le operazioni di redazione della perizia di stima, si rendeva necessario, in data 10.05.2024 la richiesta di una proroga a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 11.05.2024 revocava la già fissata udienza del 11.06.2024 fissando la comparizione delle parti all'udienza del 22.07.2024

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:



2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di accettazione dell'eredità, Notaio Conti Alfonso di Prizzi (PA), del 21.12.2001 rep.n.297 trascritto a Palermo il 03.01.2002 ai nn. 82/155, per effetto del quale l'esecutato, in regime di separazione legale dei beni, ha acquisito la **quota di 2/3 di piena proprietà** del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel Comune Palermo (PA), via Archirafi n.17, posto al piano terzo e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 63, particella 750, sub 9**, cat. A/3, cl.5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 112 m², R.C. 315,56 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di

procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

2/3 in piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato, composto complessivamente da un piano cantinato e da 7 elevazioni fuori terra, sito in Palermo, via Archirafi n.17 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 63, particella 750, sub 9**, cat. A/3, cl.5, consistenza 6,5 vani, R.C. 315,56 €.

Detto immobile confina a nord-est con la via Archirafi, a sud-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 63, part.lla 750, sub 27 e con il vano scala, a sud-ovest con atrio condominiale interno al fabbricato e con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 750 ed, infine, a nord-ovest con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 748.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento posto al terzo piano, a sinistra salendo le scale, di un edificio ubicato nel Comune di Palermo, in via Archirafi n.17, a ridosso del centro storico, nella zona meridionale della città. L'ingresso alla palazzina avviene dopo aver oltrepassato un piccolo passetto all'aperto a sua volta anticipato da un cancelletto su strada su cui insiste l'impianto citofonico.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, si presenta del tipo a schiera chiuso sui due lati lunghi, ed è costituito complessivamente da un piano cantinato (adibito a magazzino/deposito con ingresso indipendente) e da sette elevazioni fuori terra a cui corrispondono altrettante unità immobiliari distinte, tutte adibite ad uso abitativo, due per piano. Gli spazi esterni prospicienti anteriormente al fabbricato, sono di esclusiva pertinenza di uno dei due appartamenti posti al piano terreno.

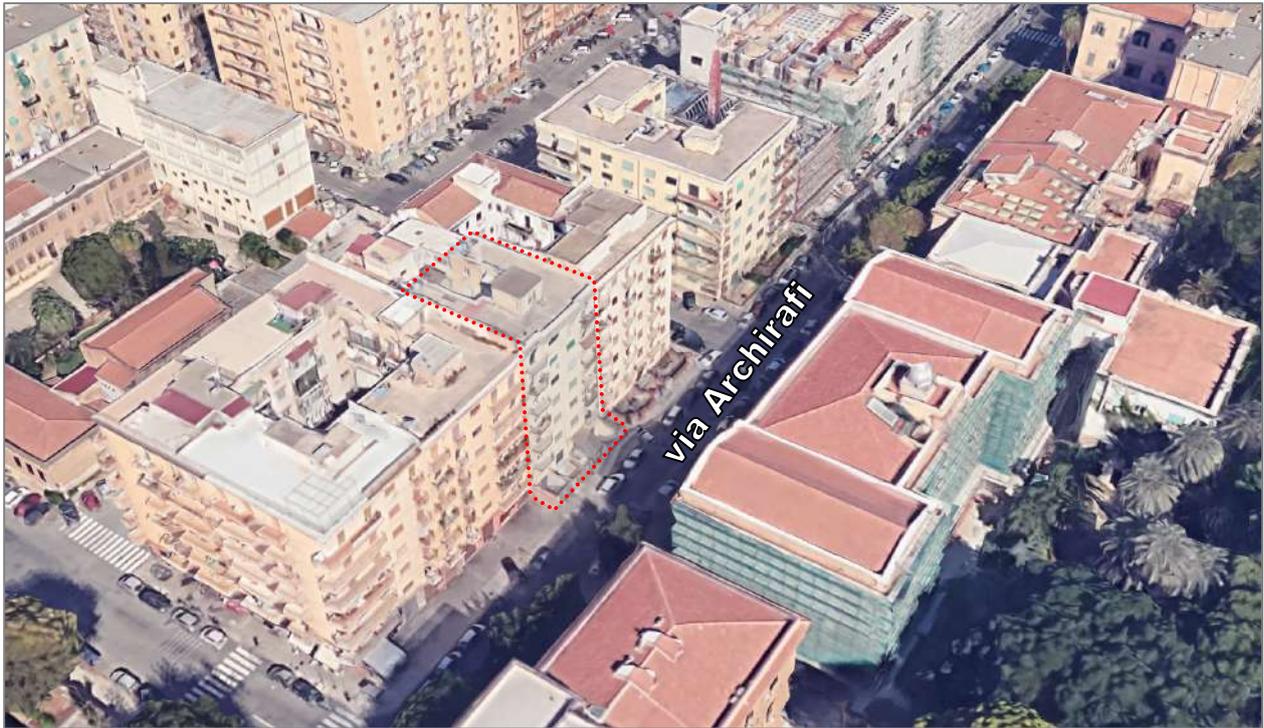
La palazzina ricade urbanisticamente all'interno di un'area identificata con la lettera "B3"² della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato, nel quartiere Oreto-Stazione, in una zona periferica a sud-est della città.

Più precisamente, ci troviamo, in prossimità dell'asse stradale statale 113 (via Messina Marine), a ridosso della via Lincoln, che rappresenta una delle principali arterie che collega il lungomare

² "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq". La particella, inoltre, ricade in parte all'interno di Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti.

del Foro Italico con il centro cittadino. Il quartiere, contraddistinto soprattutto dalla presenza del giardino storico di Villa Giulia, dell'Orto botanico e dei padiglioni degli istituti scientifici dell'Università di Palermo, è caratterizzato da una edilizia residenziale di tipo economica e popolare.

L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona, sostanziata oltre che dalla presenza della strada statale SS113, che costeggia tutto il lungo mare, anche dagli importanti assi viari di via Lincoln (poi corso Tukory), di Corso dei Mille e di via Oreto che insieme alla linea 1 della nuova rete tranviaria di Palermo, di fatto, collegano il quartiere al resto del tessuto cittadino.

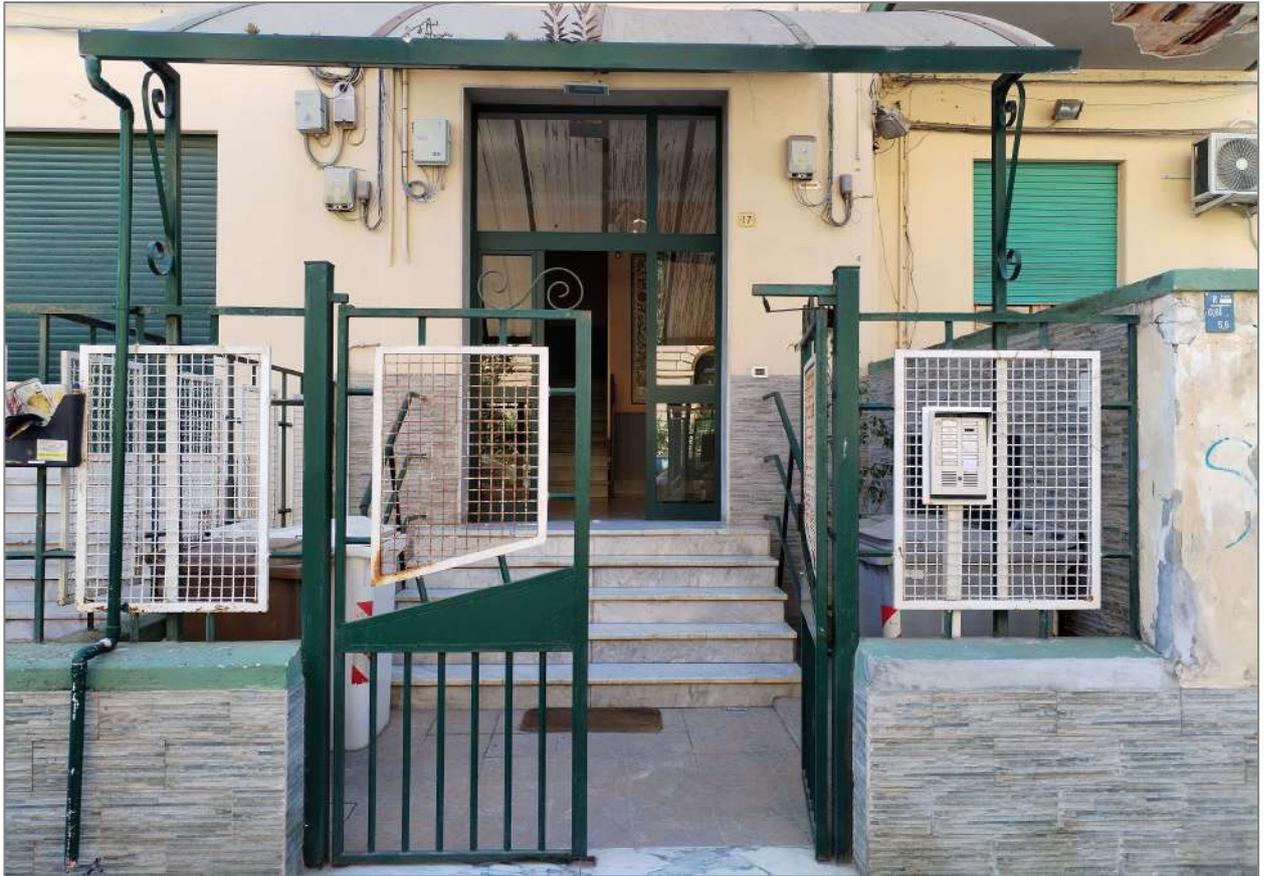


Visione d'insieme della palazzina via Archirafi n.17

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo ed è dotato di un unico corpo scala munito di ascensore. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, così come segnalato nella relazione depositata agli atti in data 20.04.2024, presentano un certo stato diffuso di degrado della finitura superficiale dell'intonaco con particolare riferimento ai frontalini e agli intradossi dei balconi che, peraltro, mostrano i segni di pregressi interventi di messa in sicurezza sostanzianti nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e nella successiva collocazione a giro di reti provvisorie contenitive anticaduta calcinacci che ne incamiciano le sagome.

Il portone di accesso diretto all'edificio, protetto da pensilina, è sopraelevato rispetto al piano stradale di 5 gradini, ed è realizzato in alluminio e vetro. Oltrepassato quest'ultimo si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, al vano ascensore e al vano scala a tre rampe. Gli

ambienti appena descritti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.



Portone di accesso alla palazzina.



Prospetto principale su via Archirafi. In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.

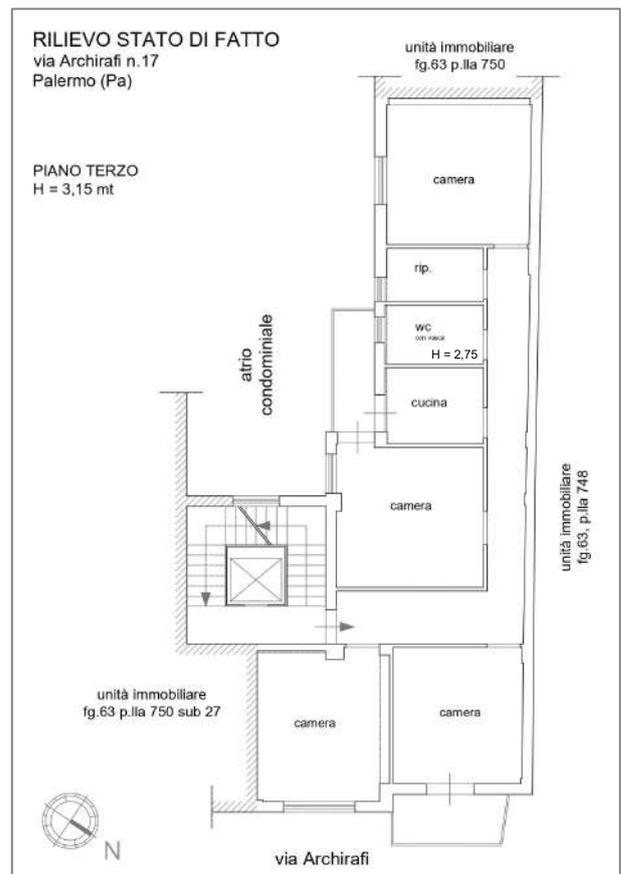
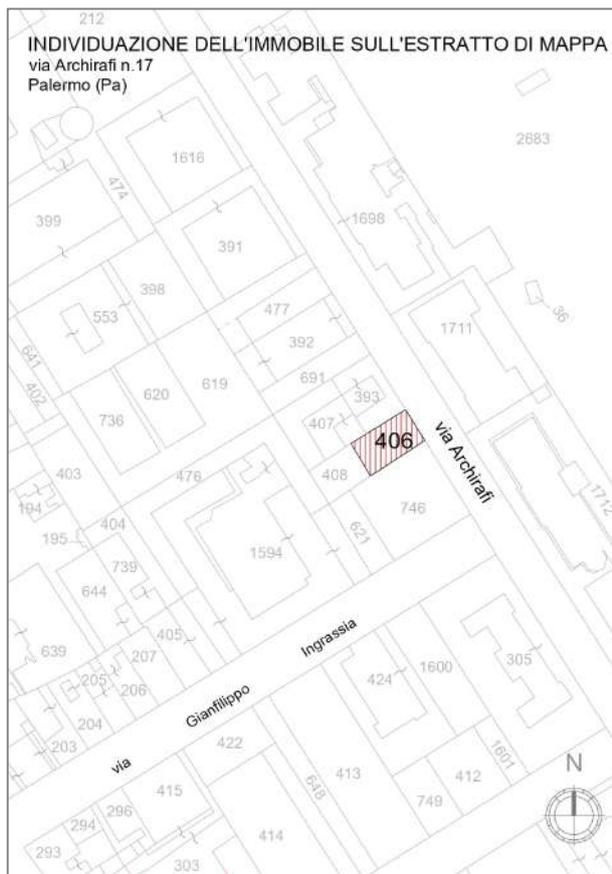




Atrio condominiale con relativo corpo scala e ascensore

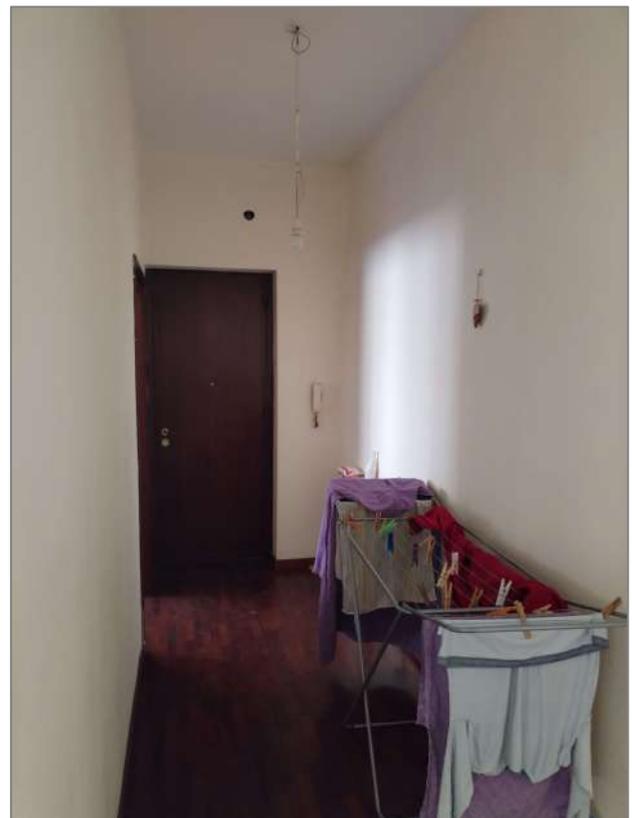
L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca 97,00 mq**, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare ed è composto da quattro ampie camere, una cucina semi abitabile, un solo bagno dotato di vasca, un piccolo ambiente adibito a ripostiglio e, infine, un lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali. Tutti gli ambienti sopra elencati sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. Completano l'immobile due balconi, esposti rispettivamente a nord-est e a sud-est, di circa 4,60 mq il primo, prospiciente sulla via Archirafi, e 4,20 mq il secondo, rivolto sull'atrio condominiale interno.

I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione di quelli di servizio (cucina, bagno e ripostiglio), sono rivestiti con listelli di parquet. Il bagno e la cucina, invece, sono ammattonate con piastrelle in ceramica, mentre il pavimento del ripostiglio con mattonelle in graniglia. Le pareti di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate, con l'unica eccezione per gli ambienti della cucina e del bagno che presentano un rivestimento a giro con piastrelle in ceramica fino all'altezza del tetto che, nel caso di quest'ultimo, è ribassato fino alla quota di ca 2,80 mt. L'unico servizio presente nell'appartamento è dotato, oltre che di scaldabagno elettrico, di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e vasca) di modesta qualità e comunque piuttosto datati.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

L'immobile, che è provvisto di impianto di riscaldamento assicurato con piastre radianti in alluminio, è dotato di impianto idrico e igienico sanitario costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale e di impianto elettrico, anch'esso



Viste dell'ingresso all'appartamento

sottotraccia e sottopavimento, dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore “salvavita”). Gli impianti appaiono datati e non risultano corredati di certificazione di conformità.

Gli infissi dell'appartamento, sia quelli interni che quelli esterni, muniti di scuri, sono in legno e mostrano un certo degrado dovuto alla loro vecchiaia e al naturale processo di usura a quest'ultima correlata.



Viste camera n.1, con finestra su via Archirafi

Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi complessivamente buoni sebbene viziati dalla vetustà delle finiture, degli impianti e degli infissi che si mostrano datati e, in alcuni casi, inadeguati agli attuali standard di qualità. Una annotazione a parte va fatta, invece, per lo stato in cui versano l'intradosso e le murature perimetrali del frontalino del balcone afferente a via Archirafi dove sono presenti evidenti ammaloramenti diffusi costituiti da fenomeni fessurativi, nonché da tracce di efflorescenze ed alterazioni cromatiche dell'intonaco.

A tal proposito, così come meglio precisato nella relazione tecnica sullo stato manutentivo dell'immobile deposita il 20.04.2024, sarebbe opportuno prevedere, quanto prima, un nuovo intervento manutentivo che possa verificare l'effettivo stato dell'arte e disporre le operazioni che si rendessero necessarie al fine di evitare il pericolo, per l'incolumità pubblica e privata, di rovina di porzioni di intonaco e di materiale lapideo (anche in considerazione della diffida ad adempiere, tutt'oggi pendente, prot. n.49813 del 20.01.2023, da parte del Comune di Palermo,

relativamente ai lavori urgenti di messa in sicurezza dei balconi dello stabile).

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 3,15 mt.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.



Viste camera n.2 con balcone su via Archirafi

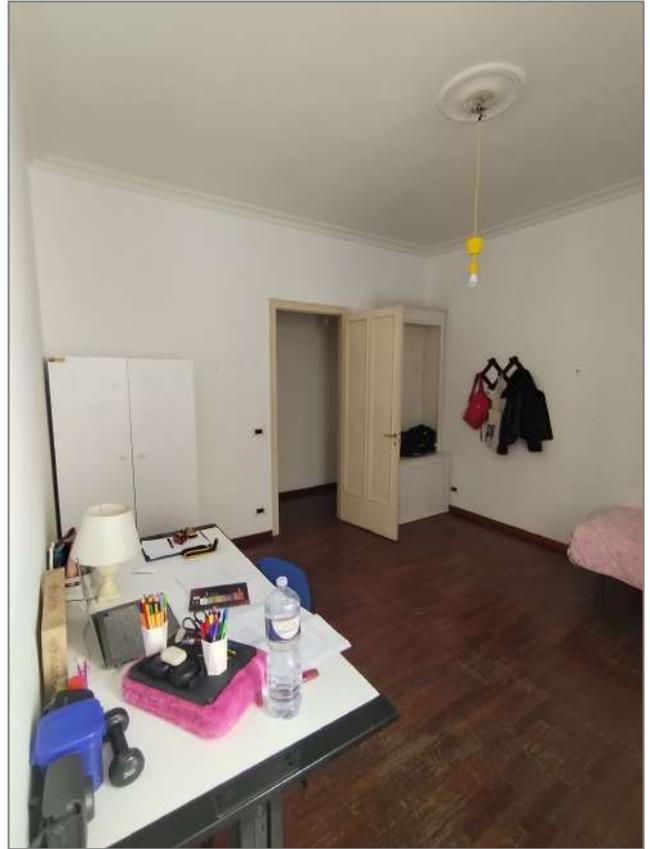


Vista sulla via Archirafi



Balcone sulla via Archirafi





Viste camera n.3 con finestra e balcone entrambe prospicienti su corte interna condominiale



Cucina





Vista sulla corte interna condominiale



Ripostiglio



Bagno





Viste camera n.4 con finestra su corte interna condominiale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta³</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	97,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Balcone su via Archirafi	4,60 mq		0,30 ⁴	1,38 mq
Balcone su atrio condominiale interno	4,20 mq		0,30	1,26 mq
Totale				117,64 mq

³ La **superficie coperta lorda** (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138) è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente ai due balconi le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

⁴ Il coefficiente di 0,30 viene applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)



QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 29.01.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
63	750	9	2	A/3	5	6,5 vani	Totale:112 m ² Totale escluse aree scoperte:110 m ²	Euro 315,56
indirizzo: via Archirafi n.17 Piano 3								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 63 particelle 406** (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale*).

Successivamente alla realizzazione del fabbricato e per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni è stato effettuato un aggiornamento tramite una “Variazione Identificativi per Allineamento Mappe” del 28.05.2007 pratica n.PA0347119 in atti dal 28.05.2007 (n.97177.1/2007) per mezzo del quale la particella terreni **406** (pari a 4,30 are) manteneva la propria “Superficie” e variava la “Classe” in “Ente Urbano”.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla **particella 406 del foglio 63 del Catasto Terreni** (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*) con cui la particella 750 del foglio 63 del Catasto Fabbricati risulta correlata.

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



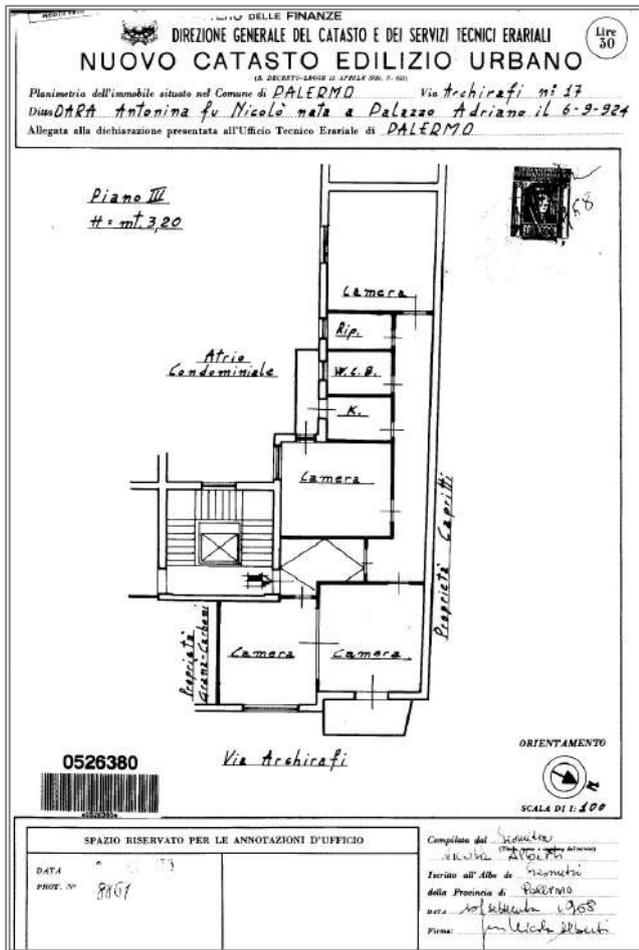
A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

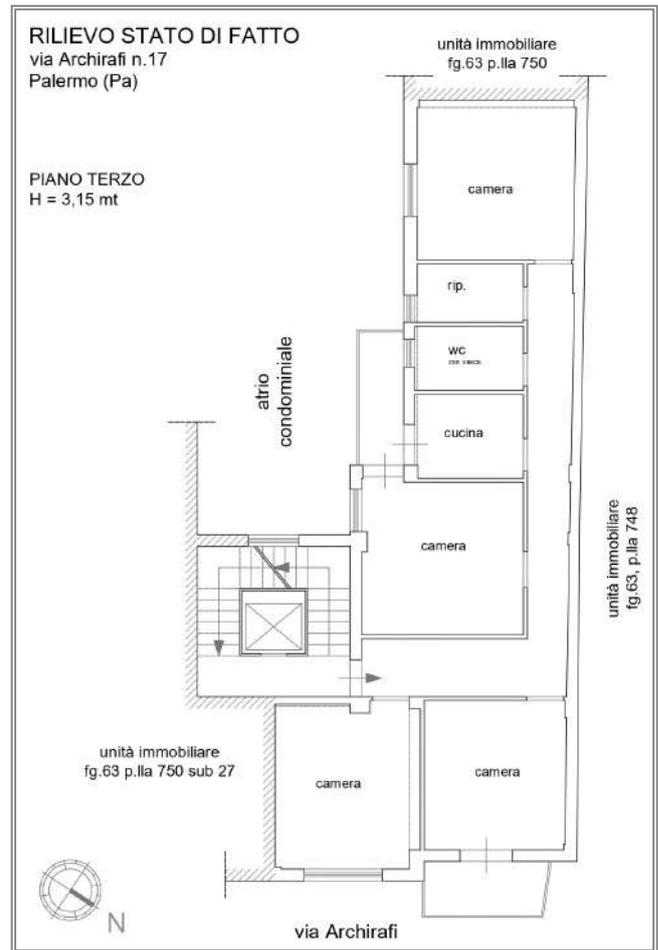
- Una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto la zona di ingresso e le tre camere ad essa limitrofe, due delle quali prospicienti sulla via Archirafi, e la terza con entrambi gli affacci rivolti sull'atrio interno condominiale;

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

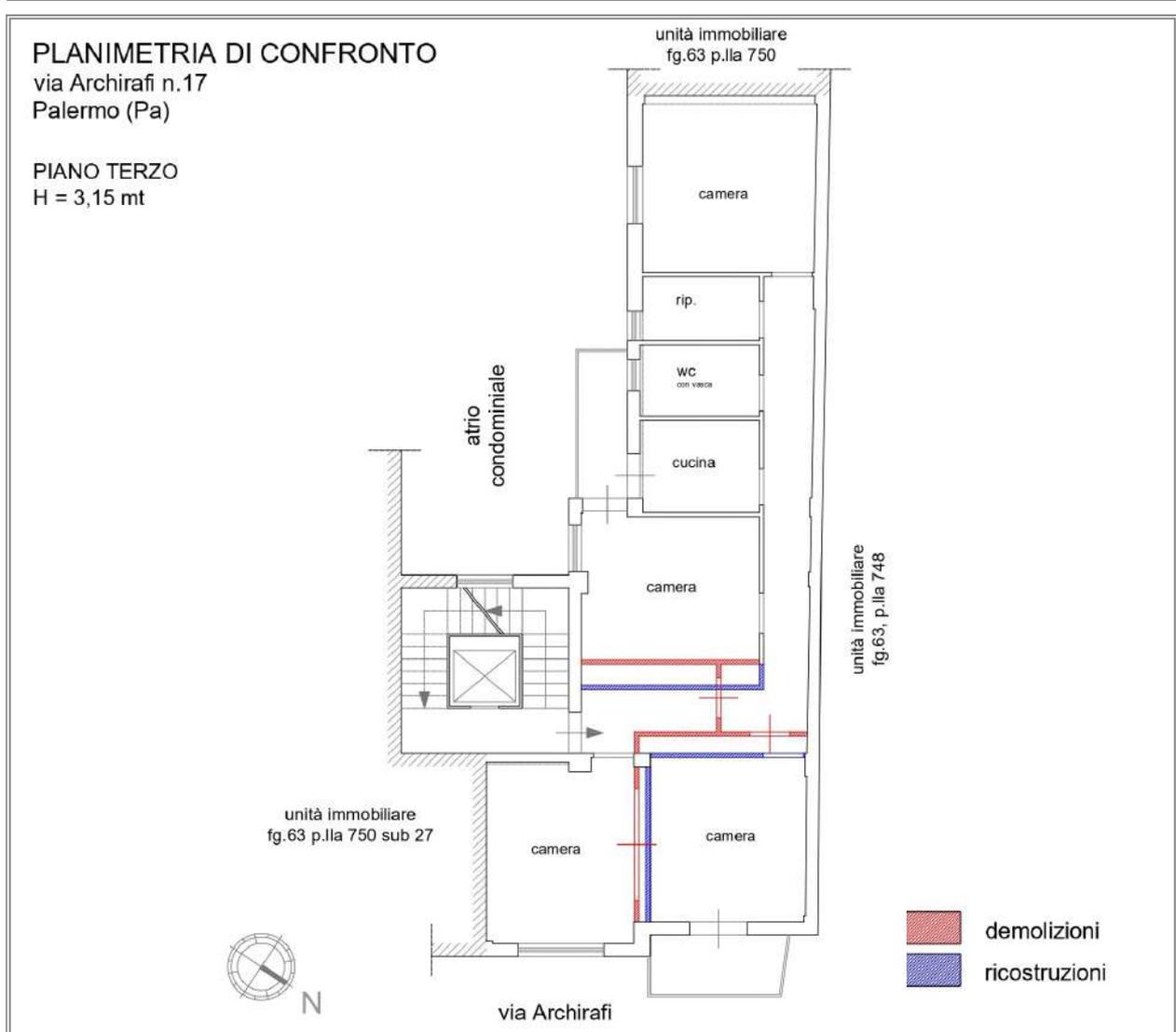
- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.800,00 (milleottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

In virtù di quanto rappresentato fin qui e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Quota di 2/3 di piena proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Archirafi n.17, posto al terzo piano; è composto da quattro ampie camere, una cucina semi abitabile, un solo bagno dotato di vasca, un piccolo ambiente adibito a ripostiglio e, infine, un lungo corridoio

che disimpegna tutti i locali sopradescritti. L'immobile è dotato di due balconi esposti rispettivamente a nord-est, sulla via Archirafi, e a sud-est sull'atrio condominiale interno; confina a nord-est con la via Archirafi, a sud-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 63, part.lla 750, sub 27 e con il vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-ovest con atrio condominiale interno al fabbricato e con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 750 ed, infine, a nord-ovest con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 748; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 63, p.lla 750, sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto la zona di ingresso e le tre camere ad essa limitrofe, due delle quali prospicienti sulla via Archirafi, e la terza con entrambi gli affacci rivolti sull'atrio interno condominiale; negli archivi del Comune di Palermo – Sportello Unico per l'Edilizia non sono presenti documenti (licenza/concessione edilizia, certificato abitabilità/agibilità, ecc) e/o elaborati grafici relativi al fabbricato su cui insiste il bene oggetto di perizia poiché la costruzione è antecedente al 1978.

PREZZO BASE euro 60.000,00 (sessantamila/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 06.03.2023.

21.12.2001 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata per la quota di 2/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, da potere ----- -----
-----, in forza dell'atto di accettazione dell'eredità del 21.12.2001 rep. n. 297 in Notaio Conti Alfonso di Prizzi (PA), trascritto il 03.01.2002 ai nn. 82/155 (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*);

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, era ed è a tutt'oggi iscritto al Catasto Terreni al foglio 63, particelle identificate 406 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale*).

Successivamente alla realizzazione del fabbricato e per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni è stato effettuato un aggiornamento tramite una "Variazione Identificativi per Allineamento Mappe" del 28.05.2007 pratica n.PA0347119 in atti dal 28.05.2007 (n.97177.1/2007) per mezzo del quale la particella

terreni **406** (pari a 4,30 are) variava la “Classe” in “Ente Urbano”, mantenendo inalterata la propria “Superficie”, e veniva correlata con la particella 750 del foglio 63 del Catasto Fabbricati (v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale).



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato .

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

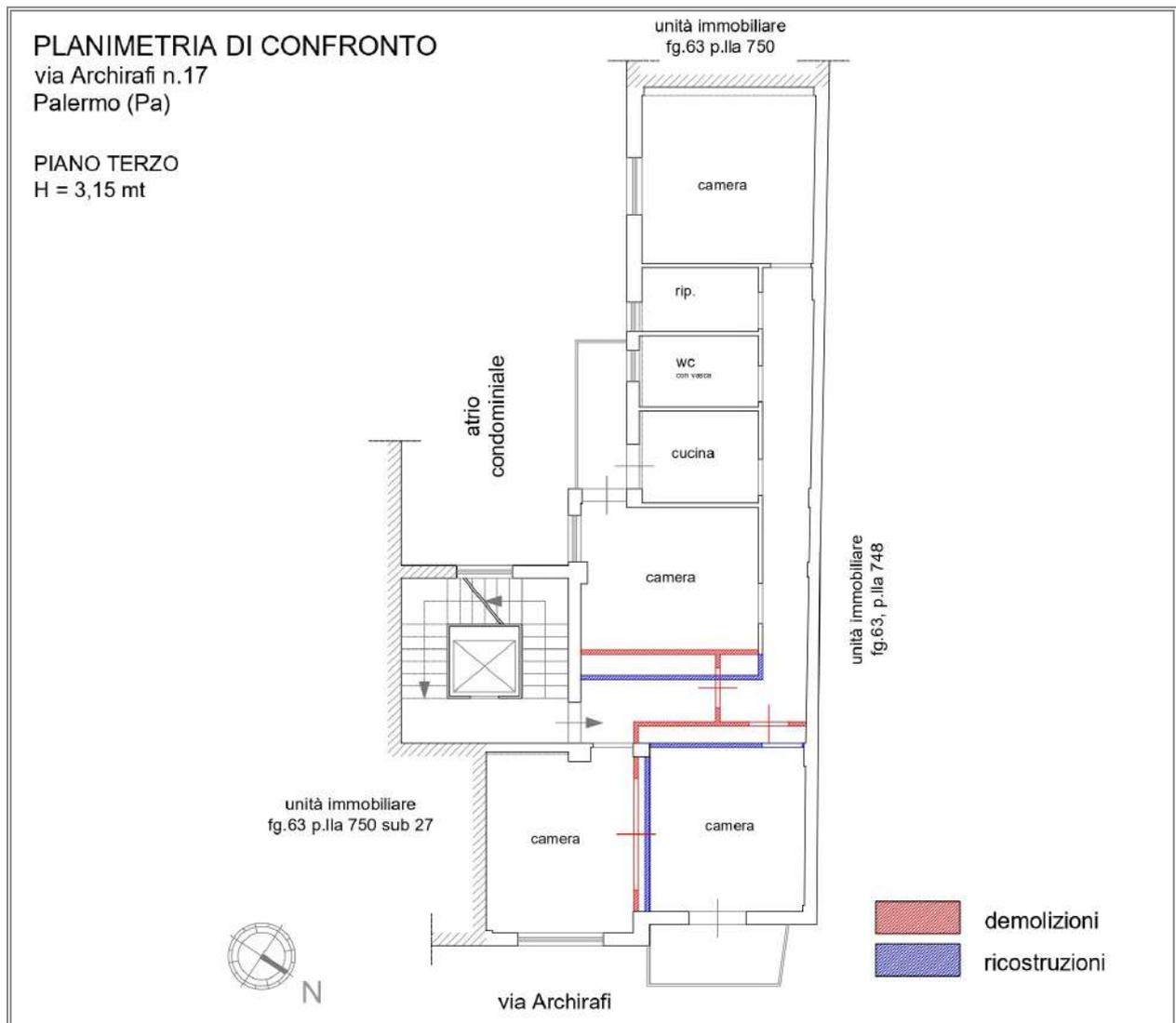
In merito alla legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato (realizzato intorno alla fine degli anni '60) sui insiste l'immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che:

- presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia “non sono state reperite sul sistema informatico (...) pratiche inerenti l'immobile in oggetto. Per le pratiche antecedenti il 1978”, infatti, “sono disponibili (...) i fascicoli di abitabilità pervenuti dall'Ufficio di Igiene e Sanità, tra le quali non è stato reperito quello inerente l'immobile di cui sopra” (v. allegato n.8 – Documentazione autorizzativa).

Pertanto, sulla base di quanto rappresentato, l'attuale planimetria catastale, depositata in data 25.09.1968, costituisce, in assenza di altri elaborati grafici, l'unico documento di riferimento che attesti la configurazione dei luoghi alla data della sua presentazione. Ora, dal confronto di quest'ultima con l'odierno stato di fatto, il sottoscritto, così come già indicato in risposta al QUESITO n.3, ha riscontrato le seguenti difformità:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto la zona di ingresso e le tre camere ad essa limitrofe, due delle quali prospicienti sulla via Archirafi, e la terza con entrambi gli affacci rivolti sull'atrio interno condominiale;

Si riporta, a seguire, la planimetria di confronto fra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi con le indicazioni grafiche delle difformità riscontrate e sopra descritte.



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Considerato quanto fin qui esposto e che, dalle indagine effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria di riferimento coincidono pienamente con quanto già indicato nella presente relazione in risposta al QUESITO n.3 (in ordine alle difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale), il sottoscritto, in risposta al presente quesito, rappresenta che, al fine di eliminare le difformità segnalate, le opere di adeguamento da effettuare e i relativi costi stimati coincidono con quanto già indicato in risposta al QUESITO n.3 e precisamente:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.800,00 (milleottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca € **2.400,00** (duemilaquattrocento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva da detrarre al valore di stima dell'immobile:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	1.800,00 €
Allineamento planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		2.400,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 04.04.2024 (v. allegato n.1 – Verbale di sopralluogo), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato, in assenza di titolo, da quattro studentesse universitarie⁵ ciascuna delle quali occupa singolarmente una propria camera e condivide con le altre l'utilizzo dei servizi (bagno, cucina e ripostiglio).

Le stesse studentesse hanno inoltre dichiarato di corrispondere al debitore esecutato un canone di affitto pattuito pari a € 720,00⁶ a cui si aggiungono circa € 40,00/50,00 mensili per le spese condominiali.

Ora, in ottemperanza al presente quesito, considerato quanto sopra esposto e tenuto conto della tipologia dell'immobile, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto, dopo aver consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)⁷ e dei siti internet specializzati *www.borsinoimmobiliare.it* e *www.immobiliare.it* (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari) quantifica in 480,00 €/mese il valore del canone

⁵ Soltanto tre delle quali erano presenti al momento del sopralluogo.

⁶ Dalle informazioni desunte al momento del sopralluogo è emerso, infatti, che l'affitto richiesto dalla parte esecutata è pari a 190,00€ a persona con la sola eccezione di una delle quattro studentesse che paga la cifra di 150,00€ poiché "locataria" da più tempo.

⁷ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile)



di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Infine, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio immobile a richiesta degli organi della procedura) la eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode si determina nella misura del 10% in meno rispetto al canone di locazione di mercato precedentemente specificato e, di conseguenza, pari a 432,00€/mese.

Pertanto, nel caso in esame, alla luce di quanto fin qui esposto, il valore del canone pattuito fra le parti e ad oggi corrisposto, pari a 720,00 €/mese (a cui aggiungere il pagamento delle spese ordinarie condominiali) risulta conveniente per la procedura.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificato ipotecario depositato agli atti, si evince che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 06.03.2023, sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità ipotecarie:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione della regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali già indicate.

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

TRASCRIZIONE NN. 10818/8766 del 06.03.2023 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 11.01.2023, rep. 136/2023, a favore di [A] ----- , a carico di [B] , -----
 ----- erroneamente riportato sulla piena proprietà⁸ e non su i 2/3 dell'immobile.

ISCRIZIONE NN. 47719/5266 del 19.10.2021 – Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna con atto giudiziario del Tribunale di Palermo del 09.09.2021, rep. 3393, a favore di [A] ----- , a carico di [B] , -----

⁸ Come segnalato nel "Modulo di controllo della documentazione agli atti", depositato dal sottoscritto congiuntamente con il Custode Giudiziario in data in 02.02.2024, la nota di trascrizione riporta "in eccesso" la quota del diritto di proprietà in quanto il pignoramento è trascritto sull'intera proprietà e non sulla quota di 2/3 indivisi come da atto di pignoramento notificato.



-----, gravante su 2/3 della piena proprietà dell'immobile.

ADEMPIMENTI per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali:

E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene della parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a 2/3.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (*v. allegato n. 9 – Dichiarazione amministratore condominio pro tempore*) è emerso che, alla data del 15.05.2024, [B] risulti debitore nei confronti del Condominio per un importo complessivo, a far fronte da Febbraio 2020, pari a € 1.806,28 di cui € 986,36 relativamente agli ultimi due anni anteriori alla presente perizia. Dal prospetto comunicato dall'amministratore, inoltre, si evince che l'importo annuo per le spese ordinarie di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato ammonta a circa 580,00 €/anno.

Infine, sebbene insisti sul Condominio (così come già rappresentato nella relazione agli atti sullo stato manutentivo dell'immobile pignorato) una "Diffida ad Adempiere", prot. n. 49813 del 20.01.2023 da parte del Comune di Palermo – Area dei lavori pubblici in ordine all'esecuzione dei lavori urgenti di messa in sicurezza dei balconi dello stabile (*v. allegato n. 9 – Dichiarazione amministratore condominio pro tempore*), dalle informazione desunte dall'amministratore *pro tempore* non risulta siano state deliberate spese straordinarie in merito né risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato



QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l’offerta del bene medesimo. Com’è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell’immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l’immobile.

Dall’importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell’immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Balcone su via Archirafi	4,60 mq	0,30	1,38 mq
Balcone su atrio condominiale interno	4,20 mq	0,30	1,26 mq
Totale superficie commerciale			117,64 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)⁹ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

⁹ I valori di mercato indicati dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell’anno 2023 (ultimo periodo disponibile)



Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
850,00 €/mq	1.000,00 €/mq	809,00 €/mq	1.122,00 €/mq	915,00 €/mq	1.300,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 781,00 e 1.150,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
858,00 €/mq	1.141,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a circa € 1.000,00 (mille/00).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “Kn” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare che nell’unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica κ_1 .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il fabbricato a cui appartiene l’immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili. **$\kappa_1 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard dei servizi κ_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. Nel caso in esame, l’incidenza del coefficiente può essere considerata nulla. **$\kappa_2 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione κ_3 .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. Il prospetto del fabbricato prospiciente su via Archirafi mostra un certo stato diffuso di degrado della finitura superficiale dell’intonaco con particolare riferimento ai frontalini e agli intradossi dei balconi. A tal proposito, risulta pendente sul condominio una “Diffida ad adempiere”, prot. n. 49813 del 20.01.2023 da parte del Comune di Palermo – Area dei lavori pubblici. **$\kappa_3 = 0,90$**



- **Coefficiente di dimensione dell’immobile κ_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. La metratura dell’immobile conferisce una certa appetibilità al bene e pertanto porta a considerare positivamente l’incidenza del coefficiente in esame **$\kappa_4 = 1,05$**

- **Coefficiente di posizione dell’immobile κ_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L’unità immobiliare, come detto, si presenta luminosa e ben arieggiata. Inoltre, la stretta vicinanza con i padiglioni degli Istituti scientifici dell’Università di Palermo porta a considerare positivamente il coefficiente **$\kappa_5 = 1,03$**

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto κ_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione*. Sebbene l’appartamento si presenti planimetricamente ben distribuito e complessivamente in un buon stato manutentivo e d’uso, la vetustà delle finiture e degli impianti, nonché l’inadeguatezza degli infissi agli standard attuali di qualità e lo standard non adeguato degli infissi restituiscono una incidenza negativa al coefficiente in esame **$\kappa_6 = 0,95$**

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale κ_{tot} sarà:

$$\kappa_{tot} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 \times \kappa_6 = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,03 \times 0,95 = \mathbf{0,916}$$

Il valore unitario relativo all’immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times \kappa_{tot} \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$\kappa_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 965,50 (novecentosessantacinque/50), il valore unitario dell’appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,916 = \text{€ } 916,00$$

Il valore di mercato dell’unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 916,00 \times \text{mq } 118,00 = \mathbf{\text{€ } 108.088,00}$$



Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia.....1.800,00 €
 - Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....500,00 €
 - Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €
- pari ad un importo complessivo di.....**2.400,00 €**

€ (108.088,00 - 2.400,00) = € 105.688,00 arrotondato a € 105.700,00
 (centocinquemilasettecento/00)

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 105.700,00 (centocinquemilasettecento/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 105.700,00 - (105.700,00 x 15%) = € 89.845,00 arrotondabile a € 90.000,00

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 90.000,00 (novantamila/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto, il pignoramento insiste sulla **quota indivisa pari ai 2/3 di proprietà** del bene, per la quale si determina quanto segue:

- prezzo base d'asta.....€ 90.000,00
- quota per 2/3 di proprietà.....€ 60.000,00

Il prezzo base d'asta per la quota di 2/3 di proprietà dell'immobile Lotto UNICO è pari a € 60.000,00 (sessantamila/00).

Considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura né l'immobile risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.



* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

2/3 di proprietà di una unità immobiliare adibita a civile abitazione di un fabbricato sito a Palermo (PA), via Archirafi n.17, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. con il foglio 63, p.lla 750, sub 9, cat A/3.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 60.000,00 (sessantamila/00)



3. SCHEDE RIASSUNTIVA

Il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere Oreto-Stazione, in una zona periferica a sud-est della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 63, particella 750, sub 9, cat. A/3** e confina a nord-est a nord-est con la via Archirafi, a sud-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 63, part.lla 750, sub 27 e con il vano scala, a sud-ovest con atrio condominiale interno al fabbricato e con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 750 ed, infine, a nord-ovest con altra costruzione afferente al foglio 63, part.lla 748..

La palazzina, in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, si presenta del tipo a schiera chiusa sui due lati lunghi, ed è costituita complessivamente da un piano cantinato (adibito a magazzino/deposito con ingresso indipendente) e da sette elevazioni fuori terra a cui corrispondono altrettante unità immobiliari distinte, tutte adibite ad uso abitativo, due per piano. L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 97,00 mq.** complessivi, è posto al terzo piano e si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. E' composto complessivamente da quattro ampie camere, una cucina semi abitabile, un solo bagno dotato di vasca, un piccolo ambiente adibito a ripostiglio e, infine, un lungo corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali. Tutti gli ambienti sopra elencati sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. Completano l'immobile due balconi, esposti rispettivamente a nord-est e a sud-est, il primo, prospiciente sulla via Archirafi, e il secondo rivolto sull'atrio condominiale interno.

Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi complessivamente buoni sebbene viziati dalla vetustà delle finiture, degli impianti e degli infissi che si mostrano datati e, in alcuni casi, inadeguati agli attuali standard di qualità.

L'intradosso e le murature perimetrali del frontalino del balcone afferente a via Archirafi sono segnati da uno stato diffuso di degrado caratterizzato da fenomeni fessurativi e necessitano di un intervento di messa in sicurezza.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale complessivo del bene in € 108.088,08. Dal valore

ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 2.400,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 15% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a **€ 90.000,00 (novantamila/00)**.

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su una **quota indivisa paria a 2/3** per la quale quota si è determinato un **valore base d'asta pari a :**

€ 60.000,00 (sessantamila/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 21/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)



4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 04.04.2024
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- Visura storica fabbricato
 - Planimetria
 - Estratto di mappa
 - Visura storica terreno
- ALLEGATO 5** Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- ALLEGATO 6** Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Dichiarazione amministratore condominio *pro-tempore* – Posizione quote condominiali
- ALLEGATO 10** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
 - Valutazione Borsinoimmobiliare.it
 - Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 11** Documentazione fotografica esterni
- ALLEGATO 12** Documentazione fotografica interni

