

**Tribunale di Palermo**  
**Sezione VI Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

**R.G.Es. 256/2019**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

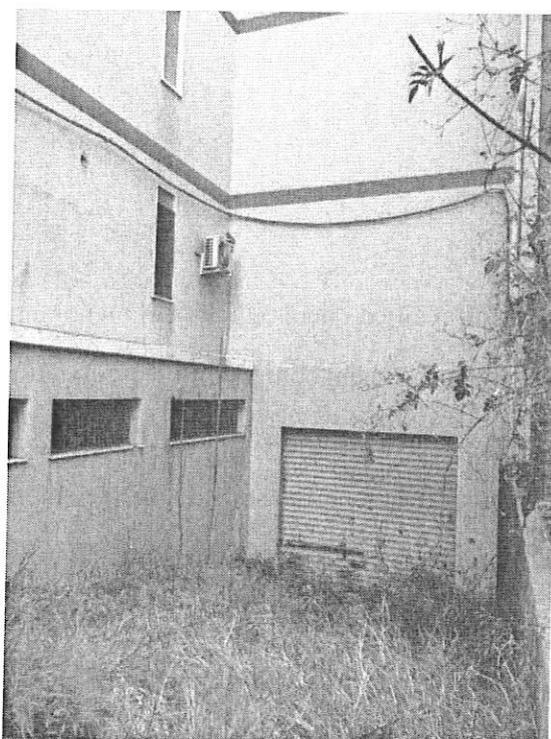
---

**PERIZIA**

---

**LOTTO UNICO**

---



**Quota di 1/1 immobile sito a Palermo nella via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n.civ. 10) – piano cantinato seminterrato – censito in catasto al foglio 16 p.lla 2018 sub. 3, cat. C/6**



PERIZIA

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 256/2019  
Creditore procedente: .....  
di seguito denominato (A)  
Creditori intervenuti: - - -  
Debitori eseguiti: .....  
di seguito denominati (B e C)  
Comproprietari: Nessuno  
Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. <u>Quesito n.1</u>: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</b>	pag. 4
<b>2. <u>Quesito n.2</u>: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</b>	pag. 9
<b>3. <u>Quesito n.3</u>: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b>	pag. 14
<b>4. <u>Quesito n.4</u>: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b>	pag. 14
<b>5. <u>Quesito n.5</u>: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>	pag. 15
<b>6. <u>Quesito n.6</u>: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>	pag. 15
<b>7. <u>Quesito n.7</u>: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b>	pag. 17
<b>8. <u>Quesito n.8</u>: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	pag. 17
<b>9. <u>Quesito n.9</u>: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</b>	pag. 17
<b>10. <u>Quesito n.10</u>: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b>	pag. 17
<b>11. <u>Quesito n.11</u>: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione</b>	



dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 18
<b>12. <u>Quesito n.12</u>:</b> procedere alla valutazione dei beni	pag. 18
<b>12.1</b> Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 18
<b>12.2</b> Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 19
<b>12.3</b> Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 19
<b>12.4</b> Valore medio di mercato (Vm)	pag. 19
<b>12.5</b> Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 20
<b>12.6</b> Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 21
<b>13. <u>Quesito n.13</u>:</b> procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
pignorati per la sola quota	pag. 21
<b>13.1</b> Prezzo base d'asta	pag. 21
<b><u>Conclusioni</u></b>	pag. 22

#### **ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

- Elaborati grafici di rilievo;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
  - visura storica per immobile;
  - planimetria;
  - stralcio estratto di mappa foglio 16;
- Copia atto di provenienza del 27.02.2008 Rep.N. 399 Notaio Giovanni Brucia;
- Copia Istanza di condono edilizio progressivo N. 0430081903 prot.N.7190 del 01.04.1986 ed allegati;
- Copia Integrazione documentazione del 18.02.2004 prot.N.6041 relativa alla pratica di sanatoria progressivo N. 0430081903;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato.



## Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.256/2019 R.G. Es.

La stessa eseguiva sopralluogo unitamente alla Custodia giudiziaria, ed in tale occasione eseguiva rilievi metrici e fotografici dell'immobile, nonché del fabbricato di cui esso è parte.

Procedeva, poi, a reperire gli atti e la documentazione necessari allo svolgimento del mandato conferitole.

Copia dell'atto di provenienza dell'immobile veniva richiesta e ritirata presso lo studio del Notaio Brucia di Palermo.

Proseguiva, infine, con le ricerche ritenute utili a relazionare in merito alla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile in oggetto, il quale fa parte di un edificio realizzato in assenza di titolo concessorio, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.47/'85.

Veniva in ultimo svolto un accertamento presso l'Agenzia del Territorio sui mappali terreno originari.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.

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

I diritti reali degli esecutati (B) e (C) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno in regime di \_\_\_\_\_ dell'immobile sito in Palermo nella via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n.civ. 10) – piano cantinato seminterrato – censito in catasto al foglio 16 p.lla 2018 sub. 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza catastale 237 mq, Rendita: Euro 428,40, Zona censuaria 4 – Autorimessa costituita da unico locale pilastrato e servizi igienici.



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

L'atto di pignoramento immobiliare del 30.04.2019 Rep.n. 2703, promosso da (A) contro i debitori (B) e (C), trascritto a Palermo il 22.05.2019 ai nn. 21390/16248, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

- locale facente parte dell'edificio sito in Palermo alla via Francesco Scherma n. 10, ubicato al piano scantinato, esteso circa metri quadrati 237 (duecentotrentasette); confinante con la detta via, con proprietà e con proprietà ; in catasto al foglio 16 particella 2018, sub. 3, via Francesco Scherma n. 10, P.S.1, zc. 4, ctg C/6, cl. 7, mq. 237, R.C.E. 428,40.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risultano essere idonei all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto di mappa catastale del foglio 16 di Palermo con indicazione della particella 2018, l'elaborato grafico generale estratto dal DOCFA e la planimetria catastale.



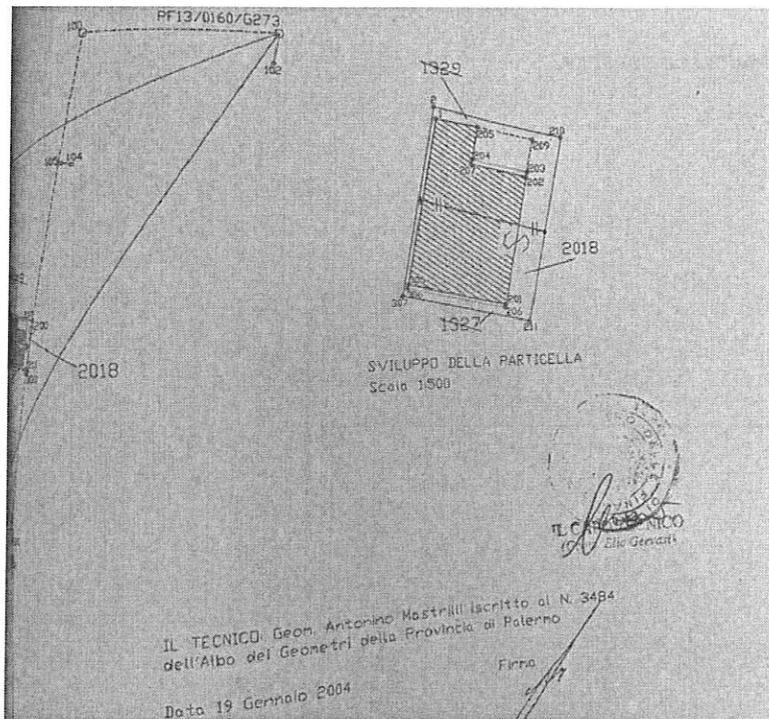


Inquadramento generale – immobile sito in zona periferica nord della città di Palermo – *fonte Google*



Palermo – Via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n.civ. 10) – accesso dalla Via San Lorenzo – *fonte Google*





Stralcio estratto del foglio di mappa 16 p.la 2018 ed elaborato grafico generale estratto dal DOCFA (ex p.lle terreno 1327/1329) – fonte Agenzia del Territorio



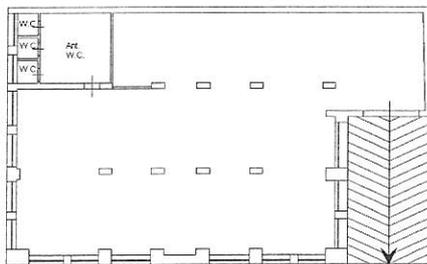
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0048497 del 16/02/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo Via Francesco Scherma civ. 10	
Identificativi Catastali: Sezione: 16 Foglio: 2018 Particella: 2018 Subalterno: 3	Compilata da: Mastrilli Antonino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 3484

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA SEMICANTINATO**

h= 4.00 ml



VIA FRANCESCO SCHERMA

plan 01

Caricamento al 15/12/2020 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 16 - Particella: 2018 - Subalterno: 3 >  
VIA FRANCESCO SCHERMA n. 10 piano: S1:

Planimetria catastale foglio 16 p.IIa 2018 sub.3

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).



## Formazione del lotto di vendita:

**Quota di 1/1 immobile sito a Palermo nella via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n. civ. 10)  
– piano cantinato seminterrato – censito in catasto al foglio 16 p.la 2018 sub. 3, cat. C/6**

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

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio locale pilastrato posto al piano cantinato seminterrato dell'edificio situato in Via Francesco Scherma n.8. Al suo interno vi sono dei servizi igienici. Nella parte che emerge sul piano strada, e nelle discenderie poste lateralmente all'edificio, sono poste aperture dotate di grate antintrusione.

L'edificio di cui fa parte è composto da quattro elevazioni fuori terra a destinazione residenziale ed un piano seminterrato, occupato per intero dall'immobile in oggetto. La Via F. Scherma è senza uscita, pertanto l'accesso avviene esclusivamente dalla Via San Lorenzo.

L'immobile ha destinazione d'uso di autorimessa ed è libero. Le condizioni di manutenzione generale sono mediocri. La rampa di accesso è completamente ricoperta da vegetazione che ne impedisce un ingresso agevole, e che è segno di mancata manutenzione e delle cattive condizioni in cui versa la pavimentazione in battuto cementizio della rampa stessa. All'interno diversi elementi strutturali necessitano di consolidamento. In particolare nelle porzioni basse dei pilastri centrali risultano deteriorati i ferri di armatura con conseguenti distacchi di intonaci e copri ferri. Le pareti sono intonacate, e per lo più in mediocre stato manutentivo. Il soffitto è privo di intonaco e direttamente tinteggiata la faccia inferiore del solaio. A soffitto corrono diverse tubazioni di scarico condominiali. Gli infissi esterni sono in ferro e versano in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione è in gres ed in ceramica nella zona dei servizi igienici. Gli stessi sono dotati di impianto di adduzione acqua e di scarico sotto traccia. L'impianto elettrico è vetusto e non a norma di legge.

L'accesso avviene tramite una saracinesca posta al termine della discenderia, anch'essa in cattivo stato di manutenzione e di non facile apertura.

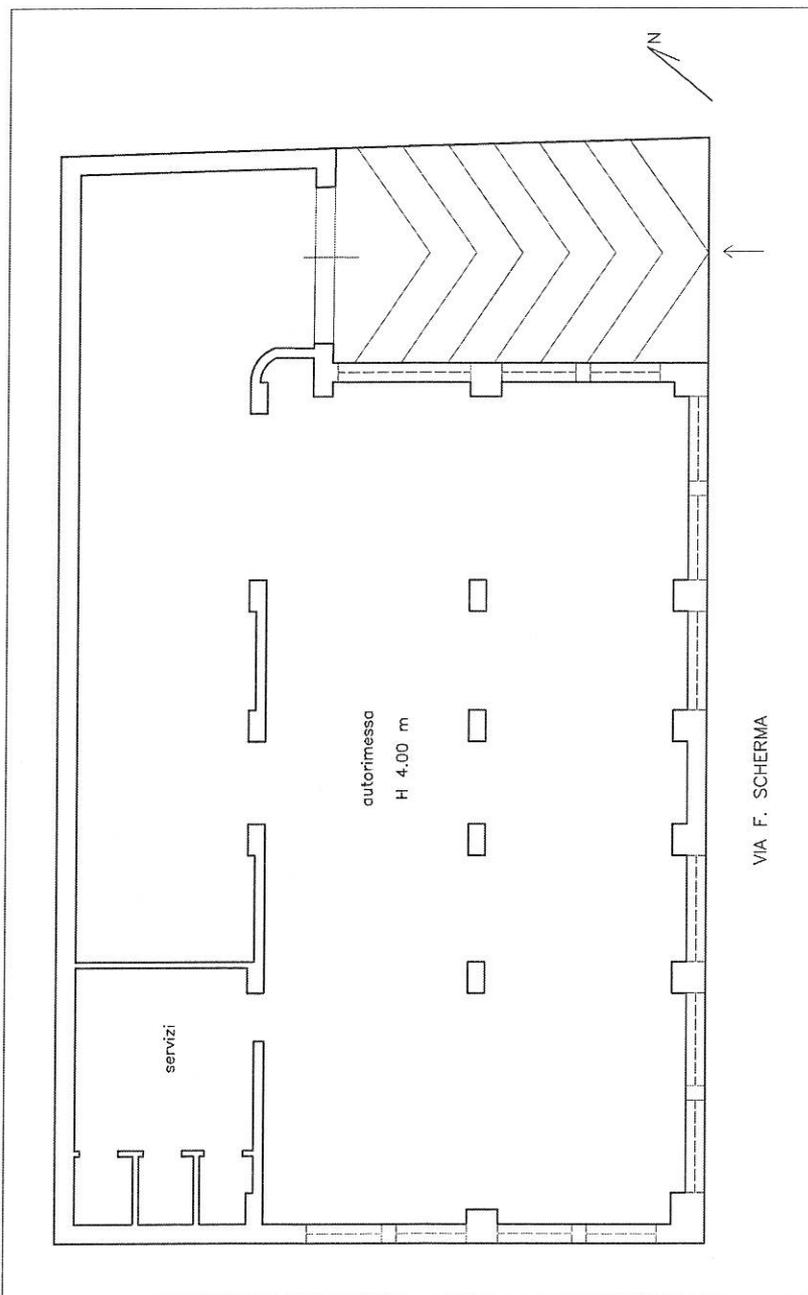
L'immobile confina a sud con la Via F. Scherma da cui ha accesso, a nord con altra proprietà, ad est con la discenderia e ad ovest con la discenderia di accesso al locale cantinato dell'edificio limitrofo.

Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.



(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici di rilievo)

Immobile sito a Palermo nella via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n.civ. 10) – piano cantinato seminterrato – censito in catasto al foglio 16 p.la 2018 sub. 3, cat. C/6

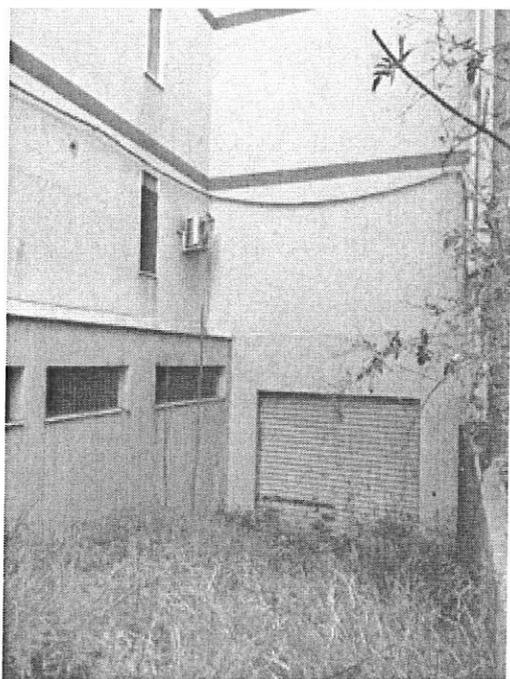


PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1:100

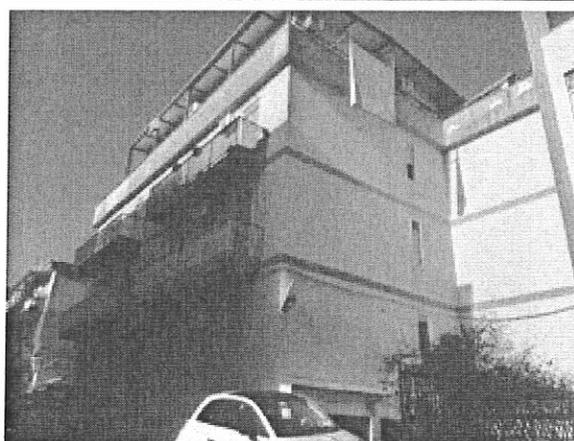


Estratto da rilievo fotografico

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica)



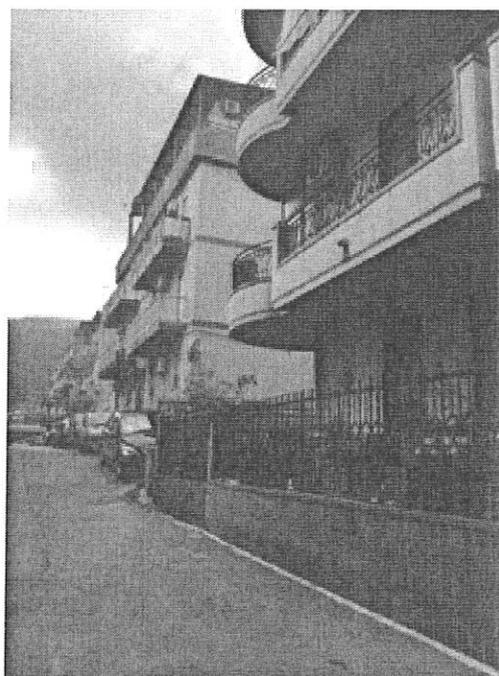
1



2



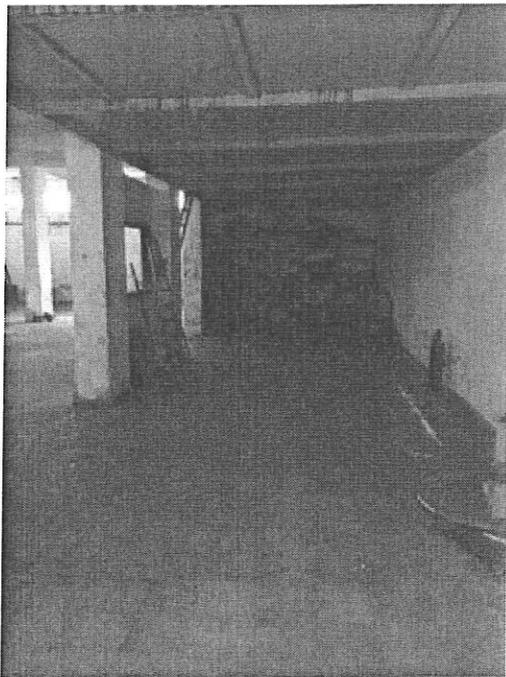
3



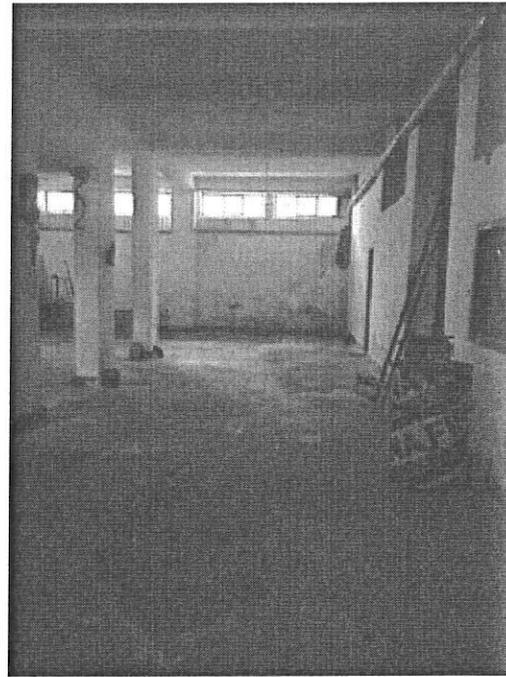
4

Foto 1/4: esterni – accesso al locale posto al piano cantinato dalla Via Scherma; veduta dell'intera palazzina; accesso agli altri immobili dello stabile dal civ.n. 8; veduta contesto Via Scherma;

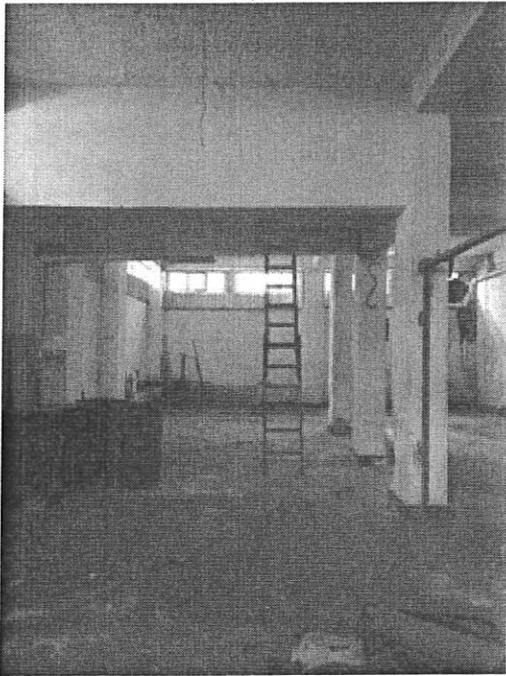




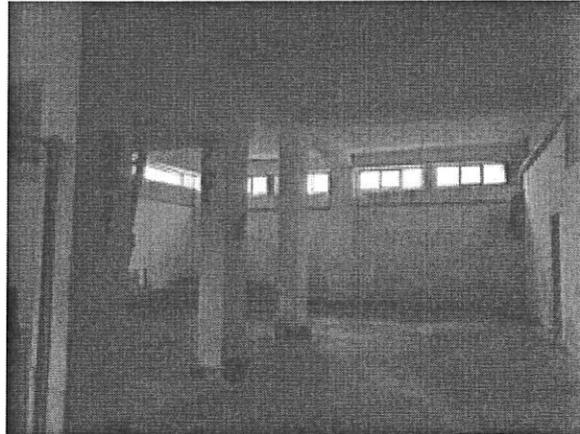
9



10



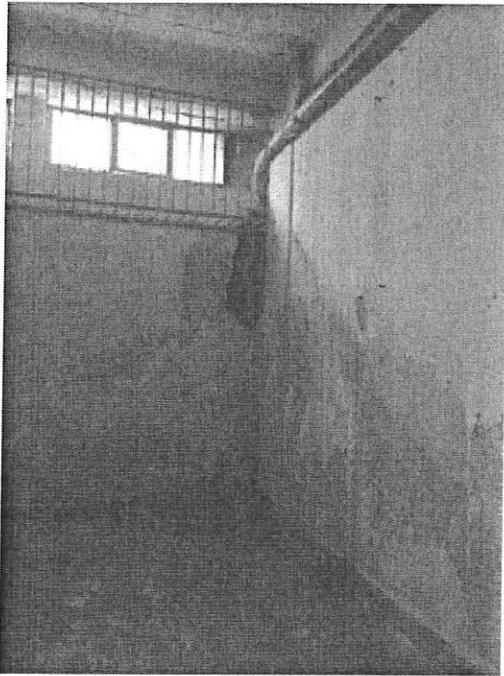
11



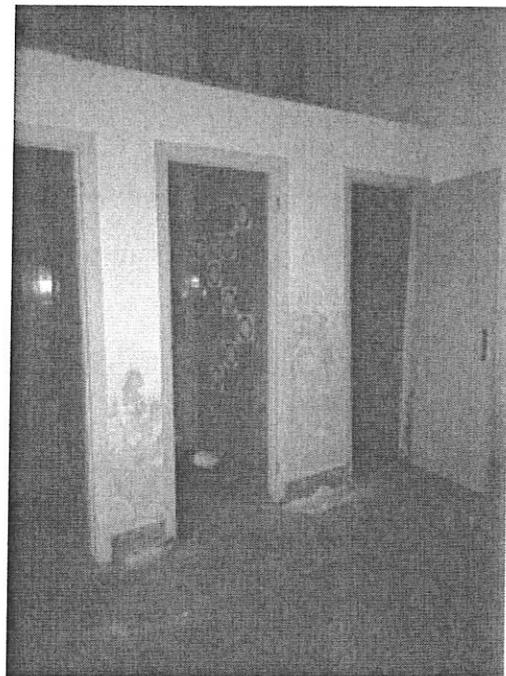
12

Foto 9: interni – area soppalcata con struttura metallica; Foto 10/12: interni – ampio locale pilastrato;

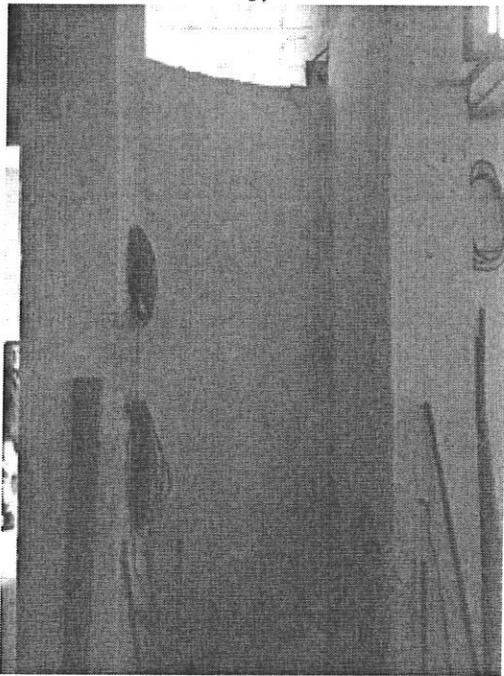




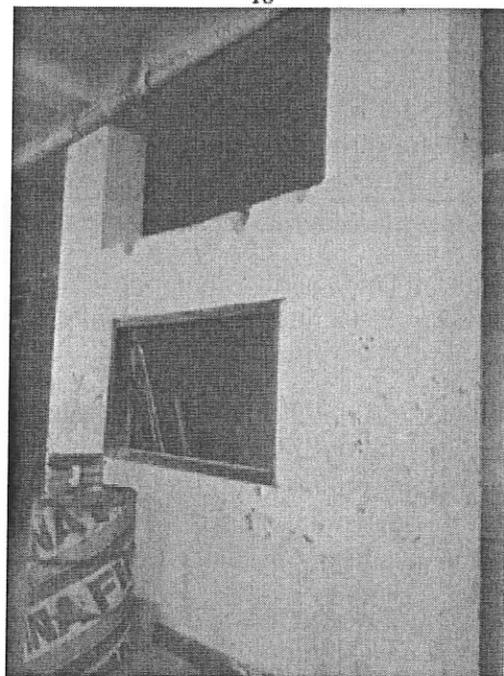
17



18



19



20

Foto 17/18: interni – area dei servizi igienici; Foto 19/20: interni – tramezzature entrando sulla sinistra;



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

Quanto sopra descritto è censito in Catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 2018 sub.3, zona cens.4, cat. C/6, classe 7, consistenza 237 mq, rendita euro 428,40 – Via Francesco Scherma n 10 – piano S1.

In catasto l'immobile risulta intestato a (B) e (C) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visura storica per immobile – planimetria catastale – stralcio estratto di mappa).

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

<b>LOTTO UNICO</b>
<p><b>Quota di 1/1 immobile sito a Palermo nella via Francesco Scherma, n. 8/A (in catasto n.civ. 10) – piano cantinato seminterrato – censito in catasto al foglio 16 p.lla 2018 sub. 3, cat. C/6</b> Destinazione d'uso autorimessa. Fa parte di un edificio a quattro elevazioni f.t.</p>
<p>L'elaborato planimetrico catastale corrisponde allo stato dei luoghi.</p> <p>L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di condono ai sensi della L.47/'85 in data 01.04.1986 prot. n.7190.</p> <p>Rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono, l'edificio ha subito variazioni quali la realizzazione di una ulteriore elevazione con conseguente modifica della copertura, la quale è parte del fabbricato comune a tutti i sottostanti piani coperti. In merito a detta modifica non è stata avanzata istanza di ridetermina ai sensi della L.724/'93. L'integrazione del 18.02.2004 prot.N.6041risulta tardiva in quanto ai sensi della L.326/2003 la ridetermina non era più richiedibile.</p> <p>I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla certificazione di conformità energetica.</p> <p style="text-align: center;"><b>PREZZO BASE € 138.300,00</b> <b>(euro centotrentottomilatrecento/00)</b></p>



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

In data 27.02.2008 per atto in Notaio Giovanni Brucia Rep.n. 399, registrato a Palermo il 03.03.2008 al n.2484 e trascritto a Palermo il 04.03.2008 ai nn. 12043/7795, (B) e (C) divenivano proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento.

La certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta depositata dal creditore procedente risulta completa alla data del 11.06.2019; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di condono ai sensi della L.47/'85 in data 01.04.1986 prot. n.7190.

Rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono, l'edificio ha subito variazioni quali la realizzazione di una ulteriore elevazione con conseguente modifica della copertura, la quale è parte del fabbricato comune a tutti i sottostanti piani coperti. In merito a detta modifica non è stata avanzata istanza di ridetermina ai sensi della L.724/'93. Ed, infine, l'integrazione del 18.02.2004 prot.N.6041 risulta tardiva in quanto ai sensi della L.326/2003 la ridetermina non era più richiedibile.

Peraltro detta istanza di condono non risulta integrata e definitiva. Non risulta agli atti certificazione di idoneità statica ai fini sismici e non è stato effettuato il versamento definitivo delle oblazioni e degli oneri concessori dei volumi legittimamente dichiarati con la istanza del 1986.

Per la regolarizzazione andrà pertanto definita l'istanza di condono a mezzo di perizia giurata da tecnico incaricato iscritto all'albo, a seguito del pagamento definitivo di oblazioni e oneri concessori, nonché certificazione di idoneità sismica e certificazione degli impianti; previo ripristino del piano di copertura dell'edificio ed eliminazione delle superfetazioni abusivamente realizzate.

La sottoscritta, alla luce di tutto quanto sopra riscontrato, ha stimato i costi per le opere e le attività necessarie alla regolarizzazione del fabbricato, nonché computato la quota parte a carico dell'immobile in oggetto.



Detti costi sono indicati al successivo punto 12.5 e successivamente detratti dal valore di stima.

Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in "zona B2 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq", così normate:

**Art. 9  
Zone B2 - B3**

1. Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1.

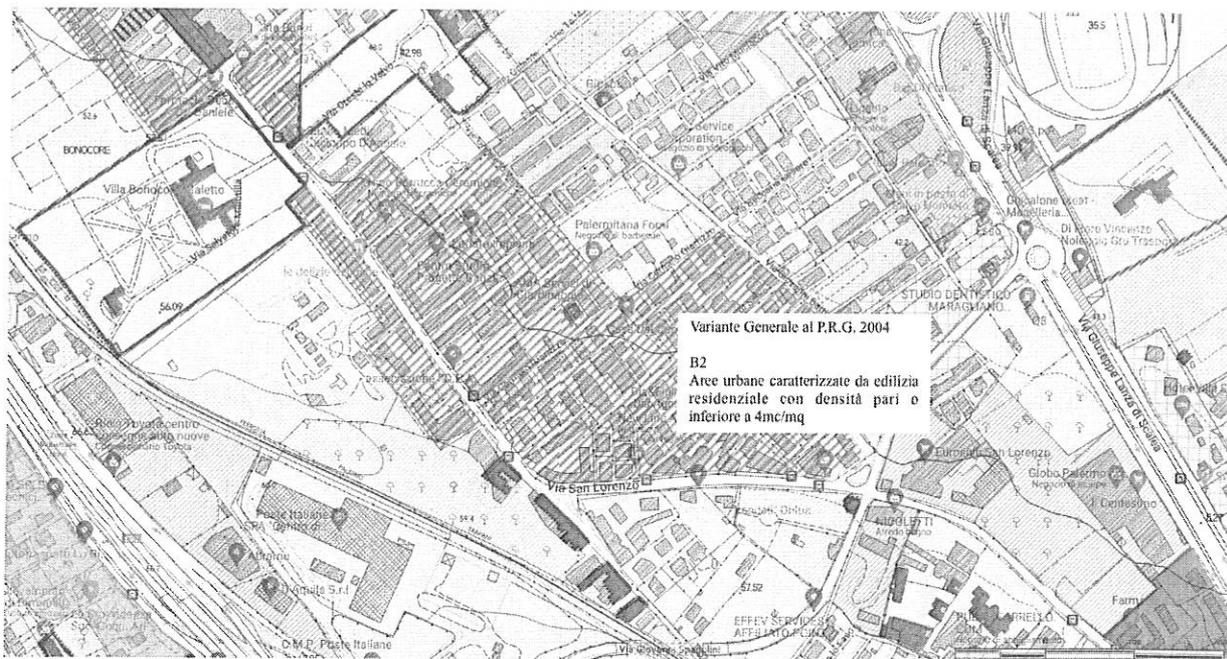
7

- 
2. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.  
La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.
  3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.
  4. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.
  5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

**Art. 7  
Zone B0**

- 
1. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.





Stralcio PRG

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica).

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è libero.

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

Come desunto dalla documentazione urbanistica l'area ricade all'interno della zona "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.



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

Le spese di gestione ordinaria dell'immobile sono contenute e possono considerarsi trascurabili ai fini dell'odierna stima.

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

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

### **12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione**

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica, qualità di vita, assetti commerciali.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).



Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

## 12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in un'area periferica del Comune di Palermo a destinazione prevalente residenziale. Sono presenti anche attività commerciali e servizi ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

## 12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie coperta dell'immobile, inclusi i tramezzi interni ed i muri perimetrali in quota pari ad 1/2.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 240,00, che coincide con la sua superficie commerciale.

## 12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato di zona, così come indicato al precedente punto 12.1, per autorimesse, e tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, si è individuato un valore unitario di partenza medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 240,00) = \\ &= \text{€ } 156.000,00 \\ &(\text{centocinquantaseimila}/00) \end{aligned}$$



## 12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

### *Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (C1):*

Al fine di regolarizzare il fabbricato sotto il profilo edilizio-urbanistico, va in primo luogo previsto il ripristino del piano di copertura e l'eliminazione delle superfetazioni abusivamente realizzate; opere che andranno eseguite previa presentazione di CILA. Andranno pertanto eseguite demolizione, smaltimenti, ripristini delle tompagnature del vano torrino di accesso alla copertura praticabile, finiture, inclusa la necessaria revisione di impermeabilizzazione e pavimentazione e del cornicione. Al termine dell'esecuzione delle suddette opere di ripristino, giusta comunicazione di fine lavori, andrà inoltrata la SCA per l'agibilità. Per le predette attività ed opere da realizzare si stima una spesa complessiva, inclusi oneri, diritti di istruttoria, spese tecniche ed importo opere da realizzare, pari ad euro 40.000,00 ca., inclusi smaltimento sfabbricidi ed IVA, ed incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al professionista incaricato.

Al fine di definire l'istanza di condono a mezzo di perizia giurata da tecnico incaricato iscritto all'albo, andrà effettuato il pagamento definitivo di oblazioni e oneri concessori, nonché presentata la certificazione di idoneità sismica e la certificazione degli impianti. Per le predette attività si stima una spesa complessiva, comprensiva di oneri, diritti di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 26.000,00 ca. incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al professionista incaricato.

Pertanto i costi totali per le opere e le attività necessarie alla regolarizzazione del fabbricato ammontano ad euro 66.000,00 ca.

Infine, la quota parte a carico dell'immobile in oggetto si stima in euro 9.600,00 ca.

### *Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C2):*

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 800,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.



### 12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 = \\ &= € 156.000,00 - 9.600,00 - 800,00 = \\ &= \text{in } € 145.600,00 \\ &(\text{centoquarantacinquemilaseicento/00}) \end{aligned}$$

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

*Nessuna*

#### 13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$\begin{aligned} € 145.600,00 \times 0,95 = \\ € 138.320,00 \end{aligned}$$

**in ct. € 138.300,00**

**(euro centotrentottomilatrecento/00)**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO**



## Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 10.07.2023

IL C.T.U.

