

Firmato
digitalmente da

**GIUSEPPE LICATA
DI BAUCINA**

CN = LICATA DI
BAUCINA GIUSEPPE
SerialNumber =
TINIT-LCTGPP82A21G27
3P
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 374/2022

GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

PERIZIA ESTIMATIVA

Creditore: Banca S.p.A. (C.F.)

Debitore: (A)

Palermo, 07/09/2024

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 16/10/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

Nella stessa data il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione inviata in data 29/01/2024 dal Custode Giudiziario al debitore oggetto del presente procedimento esecutivo, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 13/02/2024 ore 15:30.

Medesima comunicazione veniva inviata a mezzo pec in data 29/01/2024 dallo scrivente al creditore pignorante.

Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Gioacchino D'Angelo (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) e Condonò, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo.



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 25/01/2024 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile redatta in data 17/10/2022 dal Notaio Dott. Antonino Ferrara, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- appartamento di tipo economico sito nel Comune di Palermo, Via Galletti n. 126/G, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 95, particella 328 subalterno 6 categoria A/3 e intestato a (A) proprietà per 1/1.

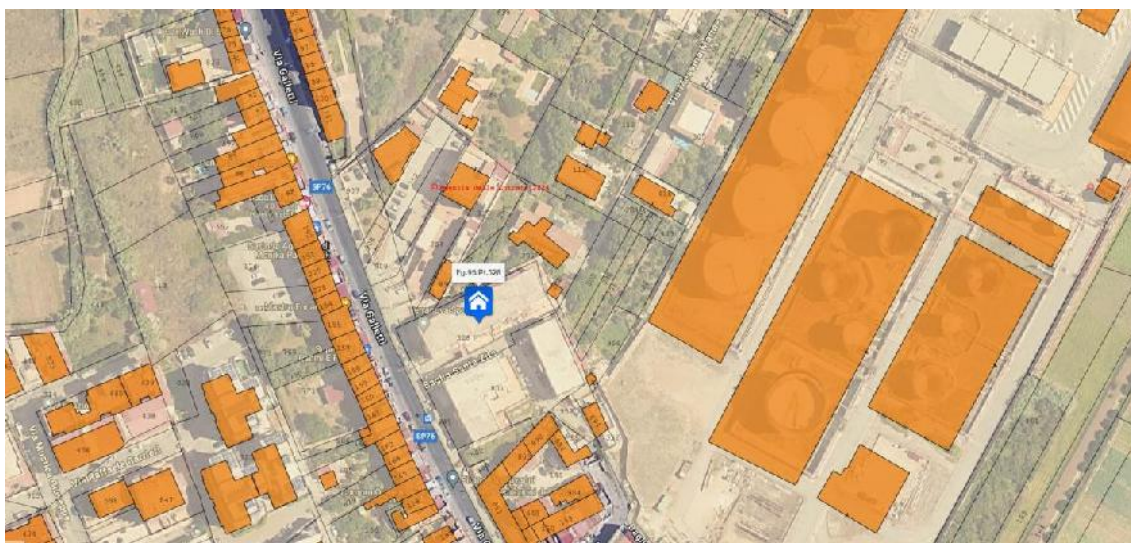
Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutato sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale.



Dall'esame del foglio di mappa catastale n. 95 risultano delle "differenze sostanziali" dovute al fatto che l'intero fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, non risulta accatastato al Catasto Terreni.

Al fine dell'esatta individuazione del terreno in cui è ubicato il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto del presente pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



Inoltre l'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono delle lievi differenze meglio descritte nel quesito n. 3.

A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene quindi opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, in quanto viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto:

- **Lotto Unico:** piena proprietà di una unità immobiliare Cat. A/3 (Abitazioni di tipo



economico) ubicata in Palermo, Via Galletti n. 126/G piano 2 scala A, annotata al N.C.E.U. di Palermo al foglio di mappa 95 particella 328 subalterno 6.

Detto immobile confina a est con unità immobiliari complanari (foglio 95 particella 328 subalterni 7 e 8) e con vano scala, a sud con strada privata e a ovest con Via Galletti.

QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona periferica a est della città di Palermo e all'interno del quartiere Acqua dei Corsari ed in prossimità del confine cittadino con il comune di Villabate.

Il quartiere è caratterizzato da una discreta densità abitativa, ovvero complessi condominiali con destinazione residenziale e commerciale di tipo prevalentemente economico e popolare e di edilizia di borgata e inoltre da aree con destinazione industriale e agricola. La zona inoltre dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta realizzato nel 1972 con struttura mista in c.a., solai in latero cemento e copertura piana. Lo stesso risulta composto da piano cantinato, piano rialzato e due piani fuori terra e dotato di corpo scala interno.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso al fabbricato avviene mediante un cancello metallico carrabile a doppia anta prospiciente direttamente su Via Galletti n. 126/G che permette l'ingresso alla strada privata condominiale al cui interno è ubicata la palazzina di cui fa parte il bene e



denominata “scala A”. Il condominio di Via Galletti n. 126/G è un complesso condominiale composto da n. 3 fabbricati suddivisi in n. 4 Scale (A – B – C – D) per un totale di 38 appartamenti, box nel piano cantinato, locale autoclave, locali contatori Enel e piazzale per parcheggio.

L’unità immobiliare è raggiungibile mediante una scala in muratura, rivestita in marmo, che consente di raggiungere il piano secondo ove è ubicato sulla destra salendo le scale il portoncino di ingresso dell’abitazione.

L’unità immobiliare, che dispone di una tripla esposizione esterna, è composta da un ingresso, un vano soggiorno, due camere da letto, un wc, una cucina, un ripostiglio e da tre balconi.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell’unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato essere scadente. Le pareti esterne del fabbricato risultano in parte lesionate e prive dello strato di finitura esterno ed inoltre nelle pareti e nel soffitto del vano wc sono presenti delle macchie di muffa da condensa.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in grès porcellanato ad eccezione delle camere da letto che sono pavimentate in segato di marmo.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura di vari colori per interni. Le pareti del servizio igienico e del vano cucina sono invece in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre quelli esterni in pvc con vetrocamera dotati di cassonetto e avvolgibili.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia.



L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'immobile non risulta dotato dell'impianto di riscaldamento, mentre il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito dalla presenza di tre pompe di calore. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene garantita dalla presenza di un boiler elettrico ubicato nel vano ripostiglio. Risulta presente l'impianto del gas, ma risulta assente l'allaccio alla rete energetica.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e tv.

L'unità immobiliare possiede inoltre un posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale, così come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

L'immobile risulta essere provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 95 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

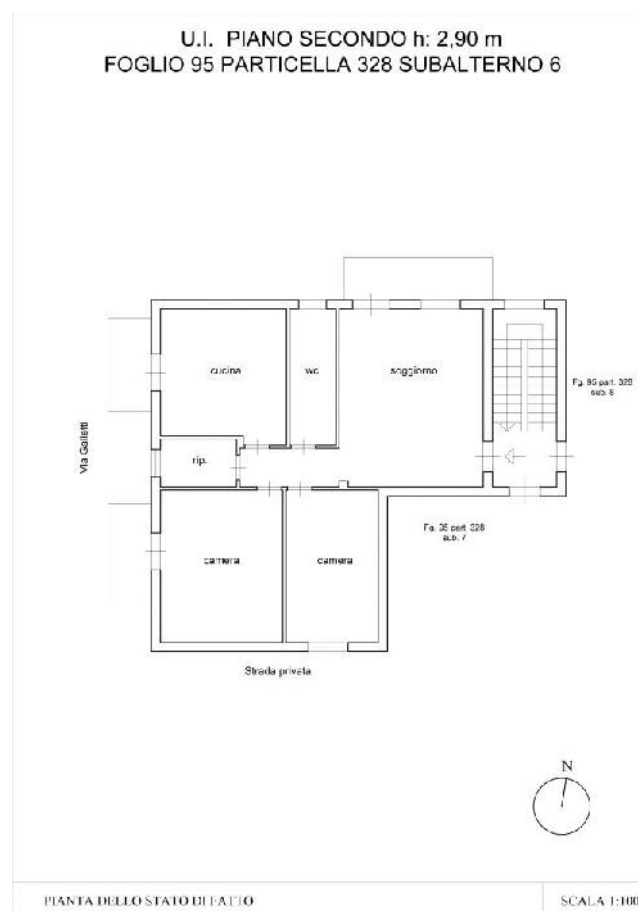
- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi.



Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	95,00	100%	95,00
Muri interni e perimetrali	11,25	100%	11,25
Muri perimetrali in comunione	3,00	50%	1,50
Balcone	15,30	25%	3,82
Totale			111,57
Totale arrotondato			112

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



~ 8 ~



FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Vista prospetto laterale da Via Galletti



Vista prospetto laterale da Via Galletti





Vista ingresso carrabile e pedonale da Via Galletti



Vista prospetto principale da Via Galletti



Vista ingresso da strada privata



FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vano scala e ingresso appartamento



Vano soggiorno



Vano soggiorno

~ 11 ~





Vano camera da letto



Vano camera da letto

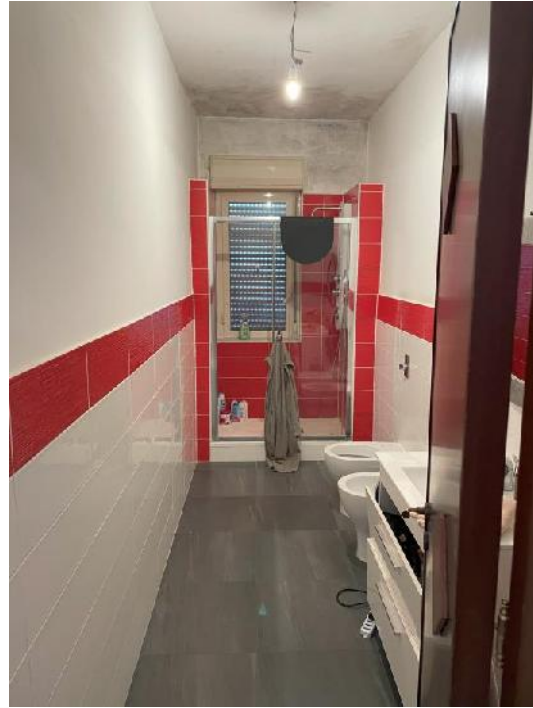


Vano cucina





Vano cucina



Vano wc

QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agenda del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 95 Particella 328 Subalterno 6 Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 4 Consistenza 6,5 vani Superficie Catastale 112 mq – 107 mq escluse aree scoperte Rendita € 268,56 – Via Galletti n. 126/G Piano 2.

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 30/06/1987 (impianto meccanografico), dati derivanti da:

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 30/06/2006 pratica n. PA0173004 in atti dal 30/06/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 49789.1/2016);

~ 13 ~



- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/11/1969, prot. n. 000011298).

Dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare i passaggi catastali sono i seguenti:

- dall'impianto fino al 26/07/2002 l'immobile risulta intestato a (C.F.) proprietà per 1000/1000;
- dal 26/07/2002 fino al 26/07/2002 l'immobile risulta intestato a (C.F.) proprietà per 1/2 e a (C.F.) proprietà per 1/2;
- dal 26/07/2022 fino al 17/11/2011 l'immobile risulta intestato a (C.F.) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e a (C.F.) proprietà per 1/2;
- dal 17/11/2011 fino al 24/09/2015 l'immobile risulta intestato a a (C.F.) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- dal 24/09/2015 fino ad oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/1.

Non essendo il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento antecedente la meccanizzazione del catasto, lo scrivente ha quindi ritenuto non necessario reperire l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

Dalla visura catastale risulta che le particelle corrispondenti al Catasto Terreni sono identificate con il Foglio 95 Particelle 328 – 801 – 802 e 803.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 328 risulta classificata come Orto Irrig di Classe 4 Reddito dominicale € 31,90 e Reddito agrario € 11,60 con una superficie catastale di 1.248 mq dati derivanti da:



- impianto meccanografico del 08/03/1988.

Come si evince quindi dalla suindicata visura catastale (Catasto Terreni) e dal foglio di mappa catastale n. 95, il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta inserito al Catasto Terreni. Per tale ragione sarà necessaria la presentazione del tipo mappale (*PREGEO*) per l'inserimento in mappa del fabbricato esistente. Gli oneri relativi alla quota parte per la predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale di tutti i beni ubicati all'interno del fabbricato, possono essere quantificati in € **200,00** (diconsi euro duecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, quali la diversa collocazione del vano cucina e la demolizione nello stato di fatto di tre tramezzi interni con i rispettivi infissi e conseguente diminuzione del numero dei vani dell'immobile.

Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la "*Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria*".

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in € **500,00** (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.



Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale con evidenziate in rosso le riscontrate difformità.



QUESITO N. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palermo Via Galletti n. 126/G piano 2; è composta da un ingresso, un vano soggiorno, due camere da letto, un wc, una cucina, un ripostiglio e da tre balconi; confina a est con unità immobiliari complanari e con vano scala, a sud con strada privata e a ovest con Via Galletti; il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è licenza edilizia n. 1066 del 30/08/1968, successiva variante n. 145 del 08/03/1972 e dichiarazione di conformità al progetto n. 46 del 12/03/1973; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona Territoriale Omogenea B4a (parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50).

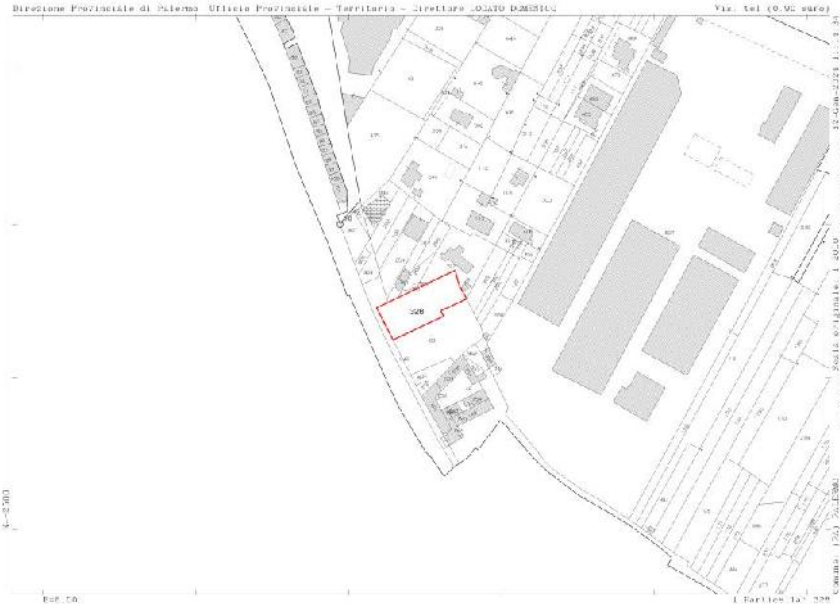
PREZZO BASE € 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00).



QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 95 Particella 328 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato in piena proprietà per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato in data 24/09/2015 al numero 21013/8977 di repertorio, registrato e trascritto a Palermo in data 28/09/2015 ai numeri 36829/28257 da potere di (C.F.).

A quest'ultima il bene era pervenuto quanto alla quota indivisa di metà in forza di atto di donazione del 17/11/2011 in Notar Santo Di Gati rep. n. 53222/16073, trascritto in data 21/11/2011 ai numeri 56068/41099 da potere di a (C.F.

); quanto alla restante quota indivisa della metà, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Santo Di Gati in data 26/07/2002 al numero 38252 di repertorio, registrato a Palermo in data 06/08/2002 al numero 4719 e trascritto a Palermo



il 27/07/2002 ai numeri 29191/22433 da potere di (C.F.).

A la quota indivisa della metà era pervenuta in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Santo Di Gati in data 26/07/2002 al numero 38252 di repertorio, registrato a Palermo in data 06/08/2002 al numero 4719 e trascritto a Palermo il 27/07/2002 ai numeri 29191/22433 da potere di

QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) e Condoni, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

La particella n. 328 del foglio di mappa n. 95 ricade, come da *Certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Palermo in data 30/08/2024 a seguito dell'istanza presentata dallo scrivente registrata al prot. n. 918338 del 12/07/2024, per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B4a (artt. 6-10-2-25-23 bis-27 delle N.T. di A.) ed in minima parte in Zona territoriale omogenea Cb (artt. 12-2-25-23 bis-27 delle N.T. di A.).

La particella n. 328 del foglio di mappa n. 95 rientra per la maggior parte all'interno delle "Aree Intervento – Inviluppo delle aree di danno (120 m.)" ed in minima parte all'interno di "Aree di Attenzione (250 m.)", secondo il Piano di Emergenza Esterna Esso Italia s.r.l., predisposto dalla Prefettura di Palermo. In tali aree le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono soggette ai principi e ai requisiti contenuti nel Decreto Legislativo n. 334



del 17/08/1999 e D.M. 9 maggio 2001 e ss.mm.ii.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* del Comune di Palermo, assunta al protocollo al n. 260179 del 13/03/2024, e presso l'ufficio tecnico *Condono, Sanatorie Edilizie e Abusivismo*, assunta al protocollo al n. 321725 del 04/04/2024, riguardanti qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all'unità immobiliare pignorata.

Dalle indagini effettuate presso i suddetti uffici e dalla documentazione acquisita è risultato che il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 1066 del 30/08/1968;
- Licenza edilizia n. 145 del 08/03/1972.

In data 05/04/2024 l'ufficio *Condono, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo comunicava a mezzo pec allo scrivente che *“da ricerche informatiche sul nostro database non esistono istanze di sanatoria con i dati dal Lei forniti”*.

In data 08/04/2024 prot. n. 330156 l'ufficio tecnico *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* del Comune di Palermo comunicava a mezzo pec allo scrivente che *“da ricerche effettuate con i dati forniti sono state reperite esclusivamente le citate licenze edilizie e che per le pratiche antecedenti il 1978 sono disponibili, presso questo Ufficio, i fascicoli di abitabilità pervenuti dall'Ufficio di Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello inerente l'immobile di cui sopra”*.

Nell'atto di compravendita del 24/09/2015 risulta dichiarato che *“l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edile n. 1066, rilasciata dal Comune di Palermo in*



data 30 Agosto 1968 e successiva variante n. 145, dell'8 Marzo 1972 e dichiarato conforme al progetto con certificato rilasciato dal Comune competente in data 12 Marzo 1973 al prot. 46”.

Considerato quindi che lo scrivente non ha potuto quindi prendere visione del progetto approvato e che anche il debitore non si trova in possesso della sopraccitata documentazione, per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile si è presa come riferimento la planimetria catastale di primo impianto presentata in data 08/11/1969.

Così come si evince dal raffronto della suindicata planimetria con la planimetria dello stato di fatto si evincono delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritta nel quesito n. 3.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene quindi necessaria, per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e successiva L.R. 06 agosto 2021 n. 23.

I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali, la relativa sanzione pecuniaria e i diritti di istruttoria e di segreteria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Il bene oggetto della presente è quindi risultato essere privo del certificato di agibilità.

Dalle ricerche effettuate è possibile inoltre precisare che per il fabbricato in cui è ubicato



l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

QUESITO N. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta abitato da (A) congiuntamente con il suo nucleo familiare.

QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Antonino Ferrara in data 17/10/2022, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- ipoteca volontaria, iscritta a Palermo in data 28/09/2015 ai numeri 36830/4159, a garanzia di un finanziamento, concesso dalla Banca Mediolanum S.p.A., gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Palermo in data 07/10/2022 ai numeri 47825/38011, gravante sull'intera quota del bene in oggetto.

Dalla suindicata certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stata verificata l'esistenza di un condominio costituito così come inoltre dichiarato dal debitore



nel verbale di accesso ed è stato verificato, come da pec del 07/08/2024 dell'amministratore del condominio, che lo stesso è privo di un regolamento condominiale.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 36830/4159 del 28/09/2015 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Trascrizione nn. 47825/38011 del 07/10/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 2.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 700,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9

Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero



da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di piena proprietà.

QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato da (A) nel verbale di accesso ai luoghi di causa, è presente un condominio costituito.

Lo scrivente ha pertanto contattato a mezzo pec, in data 28/03/2024 e 05/08/2024, l'amministratore dello stabile condominiale per reperire le informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile in oggetto.

L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) a consuntivo mensile è di circa € 731,40.

Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Alla data del 20/05/2024 le spese condominiali scadute non pagate e riferite agli ultimi due anni (2023 e 2024) sono pari a € 2.075,77, come da rendiconto dell'amministratore del condominio.

QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una



valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato. Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni di tipo economico" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2023 ed al 2° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana / Acqua dei Corsari – Galletti - Figurella" (codice di zona E9), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 700,00 ed €/mq 890,00.

Anche i valori per la medesima zona "Suburbana / Acqua dei Corsari – Galletti - Figurella" (codice di zona E9), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 700,00 ed €/mq 890,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad



€/mq 795,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “*Borsino Immobiliare*”, il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona “Acqua dei Corsari – Galletti - Figurella” è di €/mq 894,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato anche il portale telematico “*immobiliare.it*” secondo il quale il valore medio aggiornato (luglio 2024) degli immobili residenziali nella zona “Sant’Erasmus, Brancaccio, Sperone, Settecannoli, Acqua dei Corsari” è di €/mq 1.051,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell’area riservata dell’Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da maggio dell’anno 2023 fino a maggio dell’anno 2024. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 3 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categoria catastale A/3) ed ubicati all’interno di un area avente un raggio di ricerca di 200 metri dal bene in oggetto. Dall’analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di €/mq 978,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 795,00 + \text{€ } 894,00 + \text{€ } 1.051,00 + \text{€ } 978,00) / 4 = \text{€/mq } 929,50.$$

Si procede successivamente con l’analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano secondo senza ascensore	0,85
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : normale	1,00
– <i>LUMINOSITA'</i> : luminoso	1,05



– ESPOSIZIONE E VISTA: esterna	1,05
– ETA' EDIFICIO: oltre 40 anni (stato scadente)	0,85
– RISCALDAMENTO: assente	0,95
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	0,75

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

(€/mq 929,50 x 0,75) = €/mq 697,12 arrotondato a €/mq 700,00.

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 112 x €/mq 700,00) = € 78.400,00 (diconsi euro settantomila quattrocento/00).**

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale precedentemente stimati in **€ 2.700,00.**

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

(€ 78.400,00 - € 2.700,00) = € 75.700,00 (diconsi euro settantacinquemila settecento/00).

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a **€ 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00).**

QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa



Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Documentazione condominiale
- ALLEGATO N. 10: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 07/09/2024

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

