

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Gianfranco Pignataro
PROCEDURA ESECUTIVA N.339.2022
Amco-asset Management Company SpA C/ sigg.ri

RELAZIONE DI STIMA



8 MAGGIO 2024

ESPERTO ESTIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 25 ottobre 2023 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 26.10.2023 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con il custode avv. Alberto Cadelo in data 15 febbraio 2024. Udienza di rinvio fissata per il 11.06.2024, è stata richiesta e concessa una proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione notarile allegata redatta il 11 novembre 2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, che comprende la ricostruzione del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (2022), risalendo ad un atto di compravendita del 2003 e a due denunce di successione del 2002 e del 1983 ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 08.01.2024 per via telematica.

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

Il bene oggetto del pignoramento è: piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Materassai 51 piano terzo, in catasto al foglio di mappa 129, particella 734, sub. 26, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, superficie catastale mq.114, totale escluse aree scoperte mq.109, rendita catastale €.204,52, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED]



██████████ per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile confina con scala che si diparte dal pianerottolo condominiale e consente l'accesso all'appartamento, con via Materassai, con ampia corte interna a retrospetto.



Prospetto e portone di ingresso condominiale su via Materassai, 51

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

L'immobile oggetto del pignoramento è la piena proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la superficie esigua e la distribuzione interna.

L'immobile ubicato in pieno centro storico in zona limitrofa alla Piazza San Domenico ed alla Piazza Fonderia, ricade, come da presa visione presso il Settore Urbanistica del Comune di Palermo, in Zona "Città Storica" descrizione tessuto storico nella Variante Generale al PRG approvata con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e



Ambiente della Regione Siciliana. Detta zona è normata dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Comune di Palermo (adeguato al Decreto Assessoriale Territorio e Ambiente n.525 del 13.07.1993). Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è classificato, nella tavola n.14, con tipologia edilizia di "palazzetto"(art.24 delle Norme tecniche di Attuazione)

*"I palazzetti sono indicati col colore ocra chiaro nella tav. 14 di P. P. E. Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente, e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile (anche ristretto e/o parzialmente coperto) con un androne d'ingresso anche non carrabile. La modalità di intervento ammessa indicata nella tav. 14 è di solito **la ristrutturazione**, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile (con l'eliminazione delle botteghe o delle altre superfetazioni che ne occupino gli spazi) e la posizione della scala principale. Le quote delle coperture (colmi e gronde), variabili anche nel modello originario, possono essere modificate, tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumenti del volume e della superficie utile lorda. In ogni caso è obbligatoria la conservazione del disegno delle facciate sugli spazi pubblici. La ricostruzione, se prescritta per integrare il tessuto edilizio circostante, può avvenire nella forma del ripristino filologico o tipologico, secondo le indicazioni dei commi 6 e 7 dell'art. 22. La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare; le attività terziarie e gli uffici pubblici sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali e artigianali esistenti e se il tipo ricade nelle zone di mercato (tav. 14) è ammessa al primo piano la trasformazione a magazzino. "*

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo di un fabbricato composto da 4 elevazioni fuori terra. Attraverso un portone in legno si accede ad un



vano androne e ad un'ampia scala condominiale che, nel primo tratto è costituita da una sola rampa in marmo rosso di Castellammare, per poi, dal primo piano in poi distribuirsi in due scale condominiali di cui una, posta a destra, permette di giungere all'appartamento. Non è presente l'ascensore. L'appartamento con unico ingresso, è composto da un vano di ingresso con finestra sulla scala, che disimpegna, di fronte un wc bagno privo di aperture, a sinistra un ampio soggiorno con affaccio su via Materassai, una cucina con piccolo terrazzo che sporge su un'ampia corte a retrospetto, un disimpegno che conduce alle due camere da letto prospettanti sul prospetto principale con balcone come per il soggiorno. L'altezza interna dei vani è di ml.2.90 circa tranne nel wcbagno dove è stato creato un controsoffitto ispezionabile a quota ml.2.55 circa ed in cucina come nell'ultima camera dove troviamo un'altezza pari a ml.2.75 circa.

I balconi presentano ringhiera in ferro verniciato nero e il terrazzino è delimitato da un muretto alto circa ml.1,10.

L'appartamento presenta **tante irregolarità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di impianto catastale** datata 1939 che, non essendo state presentate istanze per titoli edilizi autorizzativi, come da attestazione rilasciata dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie "SACE" del Comune di Palermo, rimane l'unico riferimento planimetrico probante la regolarità. Si rileva infatti, una diversa distribuzione interna che ha generato:

1. n.2 aperture su muratura portante;
2. demolizioni di tramezzature e tompagnature delle aperture originarie,
3. nuove tramezzature.

L'appartamento gode di doppia esposizione.



La superficie commerciale (che è data dalla somma della superficie coperta dell'appartamento ragguagliata al 100% a cui va sommata la superficie di balconi e terrazzino ragguagliata, in questo caso, al 30%) è pari a: $\text{sup.coperta} \text{ mq.}103.65 + \text{mq.}12.90 * 0.33 = \text{mq.}107.90$.

La superficie utile netta sarà quella calpestabile pari a $\text{mq.}84.93$, quella scoperta pari a $\text{mq.}12.90$ ($\text{mq.}3.90$ terrazzino + $\text{mq.}4.20$ balcone e $\text{mq.}5.00$ balcone).



Prospetto su via Matarassai e androne di ingresso condominiale

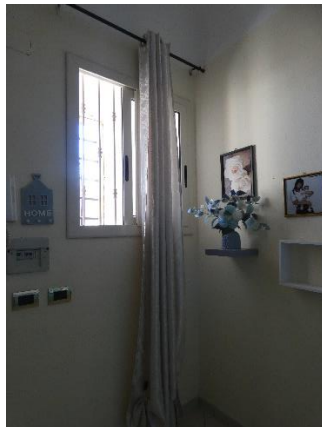


Scala condominiale



Le condizioni di manutenzione sono buone in quanto l'appartamento risulta essere stato ristrutturato. Lo stato di conservazione è discreto. La struttura è in muratura portante, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadro elettrico, non è presente il riscaldamento, l'impianto idrico sembra per quanto possibile vedere in buono stato. Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in ceramica, monocottura nel wc doccia e in parte della cucina, rivestimento parietale dei servizi in ceramica, sanitari in vetrochina, infissi in alluminio anodizzato di colore bianco con vetrocamera e persiane colore marrone, porte interne in legno tamburato di colore noce con riquadri in vetro, la porta di ingresso è blindata. I tetti sono a volta nell'ingresso, nel soggiorno ed in una delle camere da letto, risultano piani negli altri vani. Gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura. Il piano della cucina è in muratura con elettrodomestici ad incasso e, nel ripostiglio posto nel vano cucina è alloggiata la lavatrice.





Vano di ingresso e soggiorno

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo via Materassai, 51 piano terza, in catasto al foglio di mappa 129, particella 734, sub. 26, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, superficie catastale mq.114, totale escluse aree scoperte mq.109, rendita catastale €.204,52, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

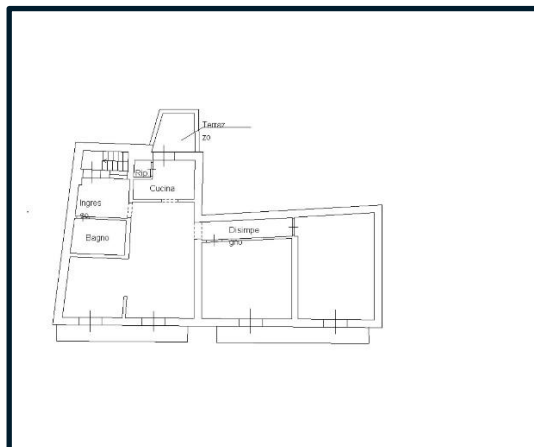
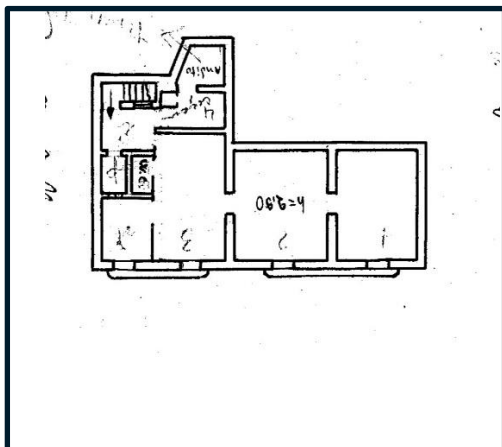
La presentazione della planimetria di primo impianto è avvenuta agli atti del Catasto in data 18.11.1939 ed era individuata col sub.26. In seguito il 13.05.2021 con prot.n.PA0053450 è stata presentata una nota di variazione DOCFA con nuova planimetria con causale: errata rappresentazione grafica.

La classe e la consistenza rimangono invariate. La planimetria catastale attuale riporta l'immobile nella sua interezza e nella sua configurazione attuale.

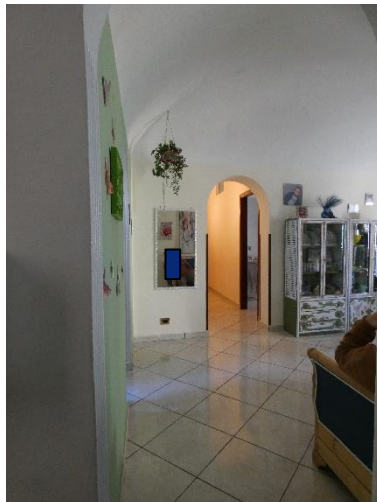
La particella 734 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al



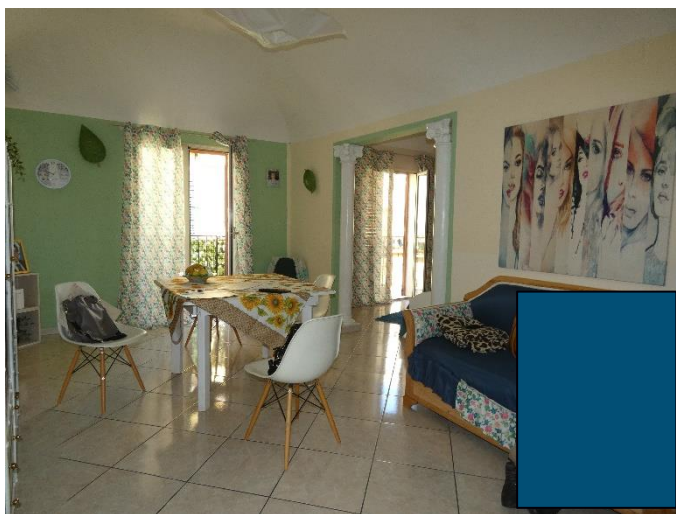
catasto terreni 734 del foglio 129.



Planimetrie catastali datate: 1939, 2021



Soggiorno, vista dalla cucina.



QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Materassai, 51 piano terzo, in catasto al foglio di mappa 129, particella 734, sub. 26, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, superficie catastale mq.114, totale escluse aree scoperte mq.109, rendita catastale €.204,52, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile confina con scala che si diparte dal pianerottolo condominiale e consente l'accesso all'appartamento, con via Materassai, con ampia corte interna a retrospetto. La planimetria catastale attuale riporta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale. L'appartamento presenta **delle difformità irregolarità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di impianto catastale** datata 1939:

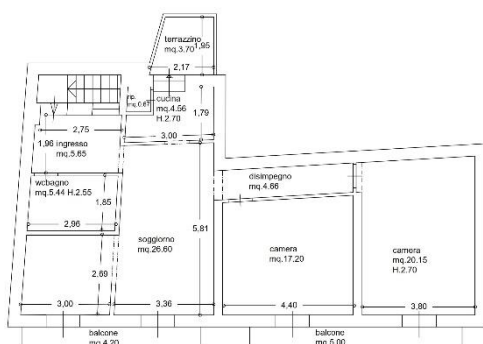
1. n.2 aperture su muratura portante;
2. demolizioni di tramezzature e tompagnature delle aperture originarie,
3. nuove tramezzature.

Dette difformità sono sanabili con la presentazione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.96 del DPR 380/01. I costi per la SCIA sono di €. 1.032,00 più spese tecniche per pratica edilizia pari ad €.2.100,00 circa (comprensivi di €.600,00 di diritti di istruttoria) ed €.1.500,00 circa per parere di sussistenza

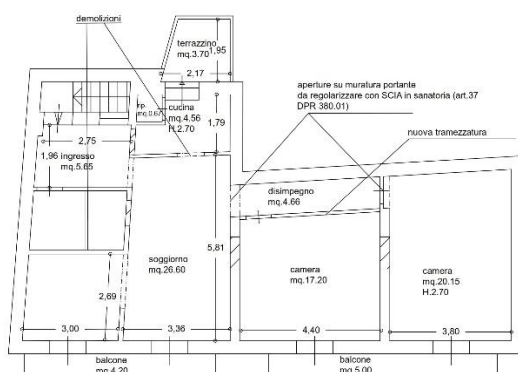


presso il Genio Civile di Palermo. Si dovrà redigere APE in quanto mancante con costo di € .250,00 circa. Le spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate e non corrisposte ammontano ad € .1.960,38 da sottrarre al valore del bene stimato.

Mq.107,90* €/mq.1.243,00= € .134.119,70 detratte: € .4.882,00 per la regolarizzazione delle opere abusive come descritto al punto 7), € .1.960,38 per spese condominiali, si perviene ad un valore di € .127.277,32 che si arrotonda ad € .127.277,00 (leggasi centoventisettemiladuecentosettantasette euro/00).



Planimetria di rilievo e planimetria con indicate le differenze e tra l'ultima planimetria catastale e lo stato di fatto (difformità)

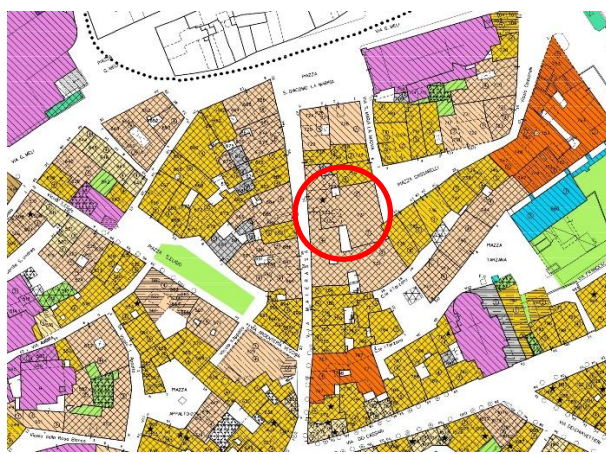


QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

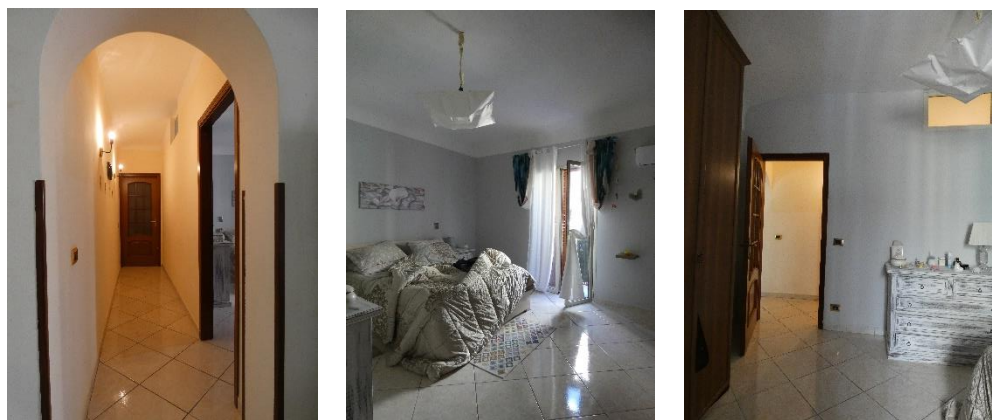
Il bene pignorato risulta essere pervenuto agli esecutati sig.ri [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto di compravendita, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, del 04.07.2011 Notaio Sergio Tripodo di Palermo rep.n.97416 racc.n.13333 trascritto il 14.07.2011 ai nn.35937/25709 da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ed alla stessa era pervenuto per atto di acquisto del 12.10.2006 Not. La Pira Rosaria Rep.n.17870, trascritto il 27.10.2006 ai nn.66409/37523 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Quest'ultimo atto trascritto ha rettificato l'atto del 17.03.2006 Not. La Pira Rosaria in Palermo registrato il 23.03.2006 al n.2329 e trascritto il 24.03.2006 ai n.ri 18574/9331. A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuto per atto di compravendita Notaio Pizzuto Francesco del 14.04.2003 rep.n.64477 trascritto il 18.04.2003 ai nn.16826/12348 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di di 1/6 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà. A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione del 25.11.2002 den.n.34 vol.126 da [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena



proprietà deceduta a Palermo il 21.07.1977, l'accettazione di detta eredità è del 29.6.23 R.G.32770/25530. A [REDACTED] per i diritti di 2/3 di piena proprietà l'immobile era pervenuto in forza di denuncia di successione n.43 vol.2520 trascritta il 3.12.1983 da [REDACTED] a Palermo il 27.07.1888 e deceduta a Palermo il 06.10.1975, l'accettazione di detta eredità è del 29.06.2023 R.G.32769/25529.

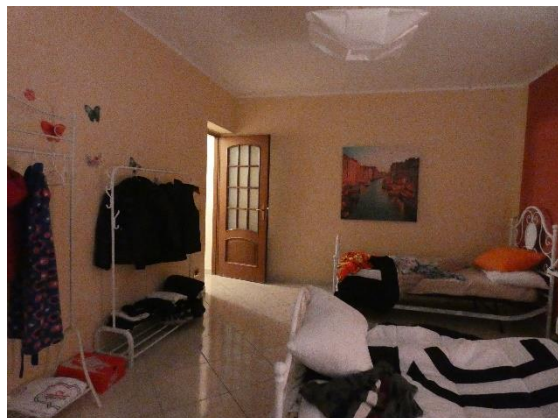


Stralcio Tavola Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo



Disimpegno e camera da letto



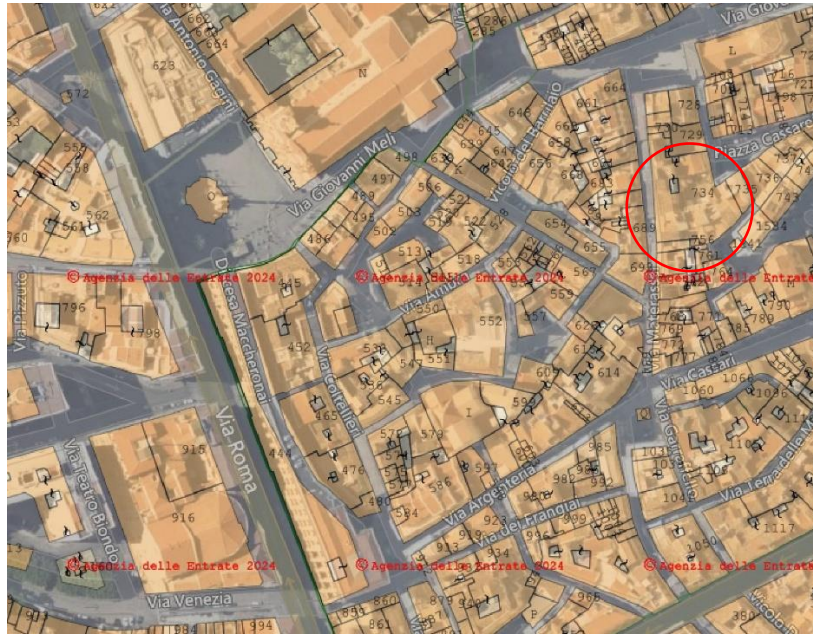


camera da letto e wc bagno



Cucina e vano ripostiglio





Estratto da Geolive,

sovrapposizione cartografia catastale (p.lla 734) con aerofoto Google maps.



Terrazzino con accesso dalla cucina e balcone su via Materassai



QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, individuato oggi al C.F. con la p.lla 734 del fg.129, è stato edificato anteriormente al 1877 come si rileva dalla tavola del catasto del 1877. Nel corso degli anni si è perduta la traccia dell'impianto originario a seguito di ricostruzioni e assemblamenti di porzioni di fabbricato che hanno determinato l'esito attuale: un unico portone su strada che da accesso a costruzioni in muratura portante e scale in cemento armato che si dipartono dal disimpegno di primo piano per giungere a costruzioni più recenti.

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova nella parte più antica. L'immobile ubicato in pieno centro storico in zona limitrofa alla Piazza San Domenico ed alla Piazza Fonderia, ricade, come da presa visione presso il Settore Urbanistica del Comune di Palermo, in Zona "Città Storica" descrizione tessuto storico nella Variante Generale al PRG approvata con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana. Detta zona è normata dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Comune di Palermo (adeguato al Decreto Assessoriale Territorio e Ambiente n.525 del 13.07.1993). Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è classificato, nella tavola n.14, con tipologia edilizia di "palazzetto"(art.24 delle Norme tecniche di Attuazione). La prima planimetria di riferimento è quella redatta nel 1939 il 18 novembre e costituisce la planimetria di impianto.

L'appartamento presenta **tante difformità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria suddetta**, in quanto non essendo state presentate istanze per titoli edilizi autorizzativi come riportato nella comunicazione del 12.01.2024 prot.n.29659 del Comune di Palermo Ufficio SACE, a seguito di



richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla sottoscritta il 22.12.2023 prot.n.1664530, rimane l'unico riferimento planimetrico. Le difformità sono:

1. n.2 aperture di vani porta di circa 1 ml. ciascuno su muratura portante: vano porta del disimpegno e della camera da letto per creare un disimpegno;
2. demolizione di alcuni tramezzi nell'attuale wc e per apertura su vano cucina;
3. tompagnatura di alcune aperture interne nel vano cucina, nell'attuale wc, nelle due camere su muratura portante;
4. nuova tramezzatura per creare il disimpegno nella zona notte.

Dette difformità sono sanabili adottando le seguenti modalità:

le aperture e chiusure su tramezzi, le nuove tramezzature potrebbero essere regolarizzate con presentazione di CILA tardiva, **ma** essendo state realizzate due aperture su muratura portante occorre operare con la presentazione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.96 del DPR 380/01. *Al riguardo il Comune di Palermo con Disposizione di Servizio n.7/2023 del 15.09.2023, ha disposto che per gli interventi minori di "manutenzione straordinaria" ex art.37 DPR380/01, con l'esclusione del cambio d'uso, si procederà all'applicazione della sanzione prevista dal comma 2 dell'art.4.1 della Deliberazione di C.C. n.21/2016 pari ad €1.032,00 che potrà essere oggetto di conguaglio in funzioni delle determinazioni assunte con l'Agenzia delle Entrate come esplicitato nella disposizione che si allega. I costi per la SCIA sono di € 1.032,00 più spese tecniche per pratica edilizia pari ad €2.100,00 circa (comprensivi di €600,00 di diritti di istruttoria) ed €1.500,00 circa per parere di sussistenza presso il Genio Civile di Palermo.*



Non sarà necessario presentazione nuova planimetria catastale con procedura DOCFA in quanto lo stato attuale è rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13.05.2021 prot.n.PA0053450. Inoltre si dovrà produrre APE in quanto mancante con costo di **€.250,00** circa. **Si stima pertanto un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad €.4.882,00 circa che verrà detratto dal valore di stima del bene.**

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta essere abitato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione e garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 14 luglio 2011 al n.35938 generale e al n.5798 particolare, atto pubblico Notaio Sergio Tripodo in Palermo del 04.08.2011 Rep.n.97417/13354 per la somma di €.276.000,00 a garanzia di mutuo di €.138.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA c.f.: 00884060526 con sede a Siena, gravante sull'immobile in oggetto;

-verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Palermo del 22.08.2022 Rep.n.1006 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 08.11.2022 la n.53193 generale e n.42308 particolare a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione



legale dei beni, a favore di Amco-asset Management Company SpA con sede a Napoli
c.f.: 05828330638, gravante sull'immobile in oggetto.

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

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove vi è un condominio costituito in quanto sono presenti circa 18 unità immobiliari ad uso abitativo che hanno accesso dal portone. Dalle informazioni trasmesse dall'amministratore condominiale a mezzo mail vengono quantificate:

-le spese fisse annue (ordinarie) in €41,00 al mese *12= €492,00 come da prospetto di ripartizione allegato;

-per le spese straordinarie, vi sono quelle per lavori BonusFacciate 90% (non ancora eseguiti) e vengono quantificati anche se ancora non ripartiti (come da prospetti allegato) in €11.609,31 la cui **quota relativa all'immobile è pari ad €486,66;**

-le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 2022 = €714,08, 2023 =€554,64 per un totale di **€1.268,72**



ed inoltre ad oggi non risultano corrisposte le quote per l'anno in corso:
gennaio/maggio €.41,00*5= **€.205,00**.

-non vi sono in corso dei provvedimenti giudiziari.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2023 (come da



allegato) sono min. €1.000,00 e max €1.450,00, e detti valori sono stati rimodulati, tenendo conto dei valori dati dal Borsino Immobiliare che stima un valore medio di €1.300,00/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €1.500,00 ad un massimo di €2.600,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.600,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1+(p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari.

Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per le parti comuni ad es. l'androne richiede un intervento di ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura parietale, per cui si applica un



deprezzamento.....K3= 0,90

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è piccolo ed inoltre è dotato di spazi esterni per cui si applica un apprezzamentoK4=1,10

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, si trova all'ultimo piano (quarto) ma è senza ascensore per cui si attribuisce un deprezzamento..... K5= 0,87

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta essere stato ristrutturato circa 10 anni fa e con buone caratteristiche intrinseche dei materiali, date anche dalla distribuzione dei vani considerando la struttura in muratura portante, e presenta un buono stato di manutenzione per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,95

$$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 0,87 * 0,95 = 0,818$$

$$V_a m_q = V_m * K_n = \text{€} 1.600,00 * 0,818 = \text{€} 1.308,80$$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si quantifica nella misura del 5%, come indicato a pagina 18 del decreto di nomina, si perviene ad un valore a mq. di € 1.243,36, arrotondato ad € 1.243,00, si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:



Mq.107,90* €/mq.1.243,00= €.134.119,70 detratte: €.4.882,00 per la regolarizzazione delle opere abusive come descritto al punto 7), €.1.473,72 per spese condominiali non pagate alla data di maggio 2024, €.486,66 per spese condominiali straordinarie, per complessive spese €.6.842,38, **si perviene ad un valore di €.127.277,32 che si arrotonda ad €.127.277,00 (leggasi centoventisettemiladuecentosettantasetteeuro/00).**

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è una quota intera di proprietà, per cui si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I debitori esecutati risultano in stato civile coniugati in regime di comunione legale dei beni.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.24 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 15 febbraio 2024;
- 2) atto di compravendita Notaio Sergio Tripodo del 04.07.2011 Rep.97416;



-
- 3) estratto di mappa fg.129, p.lla 734;
 - 4) planimetria catastale d'impianto sub.26 (1939);
 - 5) Planimetria catastale sub.26 (2021);
 - 6) visura storica catastale (fg.129, p.lla 734, sub.26);
 - 7) tavola cartografica (Carta tecnica 1893, tavola Omira 1935, etc.);
 - 8) Disposizione di servizio del Comune di Palermo n.7/2023: interventi minori rientranti nella fattispecie dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01 e applicazione della relativa sanzione;
 - 9) valori OMI e borsino immobiliare e ricerca di mercato;
 - 10) Istanza per accesso atti e riscontro del Comune di Palermo (SACE);
 - 11) planimetria di rilievo (scala 1:100);
 - 12) planimetria con indicate le difformità (scala 1:100);
 - 13) Documentazione fotografica (n.30 foto);
 - 14) riscontro amministratore e conteggi spese condominiali;
 - 15) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 8 maggio 2024

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza



