



TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° R. Es.: 334 / 2022

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

A + B

PERIZIA PER PUBBLICITA'

CTU: arch. Francesco Atanasio

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli



Palermo – 04/04/2024

PREMESSA:

Con Decreto di Nomina del 15/10/2023 del Tribunale di Palermo, il Giudice dell'Esecuzione nominava "Esperto Stimatore" il sottoscritto architetto Francesco Atanasio, il quale, in data 16/10/2023, prestava giuramento ed accettava l'incarico in seno alla procedura esecutiva N° R.Es. 334/2022 della VI Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**, contro **A e B**, per l'espropriazione dell'immobile così descritta nell'Atto di Pignoramento:

"appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi, Via Imbriani 308, posto al piano secondo, composto da due vani, soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazzo, confinante con detta Via Imbriani, con terreno retrostante di proprietà di XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXX, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al foglio 13, particella 1438, subalterno 5, Via Imbriani 308, piano 2, interno 5, scala A, categoria A/3, classe 7, vani 4, rendita catastale € 237,57, quota di 1/2 di A e quota di 1/2 di B".

Pertanto, dopo lo studio della documentazione allegata al fascicolo, per dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto reperiva, presso gli uffici preposti, la documentazione allegata, consistente in:

ALLEGATO DC = Documentazione Catastale:

- Visura Storica Appartamento del 13/11/2023;
- Planimetria Catastale anno 2007, del 13/11/2023;
- Planimetria Catastale storica anno 1991, del 26/03/2024;
- Estratto di Mappa Catastale del 12/12/2023;
- Visura Storica Terreno del 12/12/2023.

ALLEGATO DU = Documentazione sulla regolarità edilizia e urbanistica:

Istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Cinisi (PA) **prot. 6244 del 28/02/2024**, e acquisizione della documentazione consistente in:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N.4/2010, pratica n. 1522 del 1986 (L. 47/85).**
- **Progetto grafico allegato alla istanza di Condonò: pianta e prospetti.**

ALLEGATO TP = Titolo di Proprietà, ovvero Nota di Trascrizione della compravendita:

Compravendita del 21/05/2002, notaio XXXXXXXXXXXX, rep. 3609, registrato in Palermo il 3/06/2022, trascritto il 23/05/2002 ai nn. 19560/15147.

Svolgimento operazioni di sopralluogo:

In data 21/12/2023, ore 14:30, congiuntamente al Custode Giudiziario, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il sottoscritto effettuava il 1° accesso (**ALLEGATO VS**) presso l'immobile pignorato, sito in Cinisi (PA), via Imbriani 308. La ricerca dell'appartamento pignorato al civico 308 non dava alcun risultato.

In effetti si appurava quindi che l'immobile pignorato, sebbene indicato al civico 308 della via Imbriani, in realtà era posto al civico 302, luogo di domicilio della debitrice XXXXXXX, separata dal marito XXXXXXXXXXXX.

Verificati pertanto gli estremi catastali acquisiti dal sottoscritto con gli identificativi riportati nell'Atto di Pignoramento, unitamente alla verifica della planimetria catastale, precedentemente acquisita, con lo stato dei luoghi, il sottoscritto valutava positivamente la rispondenza dell'immobile del civico 302 con l'immobile pignorato e pertanto si procedeva al già disposto sopralluogo.

L'accesso all'immobile veniva permesso dalla signora XXXXXXX, che, come evidenziato nel verbale allegato, dichiarava di abitare l'appartamento pignorato unitamente al figlio.

Il sottoscritto, pertanto, dava concreto inizio alle operazioni peritali, unitamente al Custode Giudiziario, consistenti nella misurazione metrica dell'immobile con l'ausilio di misuratore laser, per la successiva restituzione grafica (**ALLEGATO RM**), e nel rilievo fotografico (**ALLEGATO DF**) di tutti gli ambienti esterni ed interni, allo scopo di acquisire tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il diritto reale in titolarità degli esecutati dell'immobile pignorato risulta essere:

1. XXX.

Diritto di Proprietà' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

2. XXX.

Diritto di Proprietà' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

L'immobile è pignorato per la quota dell'intero.

QUESITO N°2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi (PA), Via Imbriani 302, posto al piano 2, interno 5, scala A, composto da: ingresso su corridoio di disimpegno, quattro vani, cucina/soggiorno con annesso servizio w.c., bagno w.c. con doccia con zona lavanderia, ripostiglio, piccola loggia su fronte principale collegata al balcone e balcone su retro prospetto.



Vista aerea

2.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è un fabbricato a prevalenza residenziale, posto nella via Imbriani, in zona semi centrale del Comune di Cinisi, che dista circa 30 Km dal Comune di Palermo.

Esso, risalente agli anni '80, è posto su un'area di sedime di circa 550 mq ed è costituito da n.1 piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a., pareti rivestite con intonaco civile, copertura piana a terrazza. L'intero fabbricato presenta n.2 accessi esterni, scala A e scala B, ed è sprovvisto di ascensori.

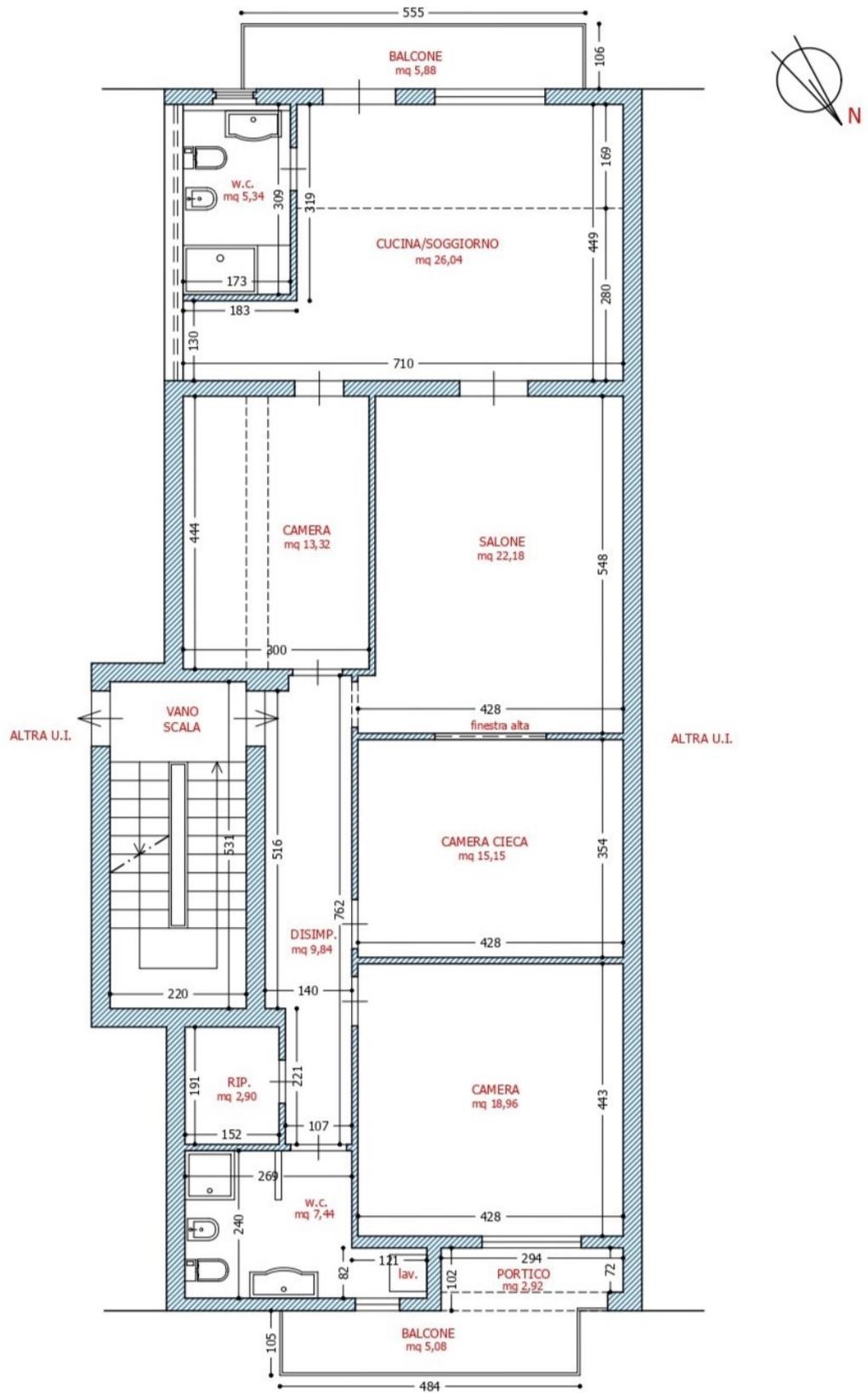


Fronte su via Imbriani



Fronte su via Imbriani

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO



VIA TMRDTANI

APPARTAMENTO: Planimetria rilevata il 21/12/2023

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi (PA), Via Imbriani 302, posto al piano 2, a dx salendo la scala A, interno 5.

Alla data del sopralluogo risultava composto da: ingresso su corridoio di disimpegno, quattro vani, cucina/soggiorno con annesso servizio w.c., bagno w.c. con doccia e zona lavanderia, ripostiglio, piccola loggia su fronte principale collegata al balcone e balcone su retro prospetto.

Tutti gli ambienti, risultano ben disimpegnati ma poco luminosi; nella zona centrale dell'appartamento un vano risulta privo di aperture verso l'esterno.

L'immobile, di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 123 mq.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento/condizionamento con pompa di calore.

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono.



Vano Cucina/Soggiorno



Pranzo



Camera cieca



Bagno su veranda

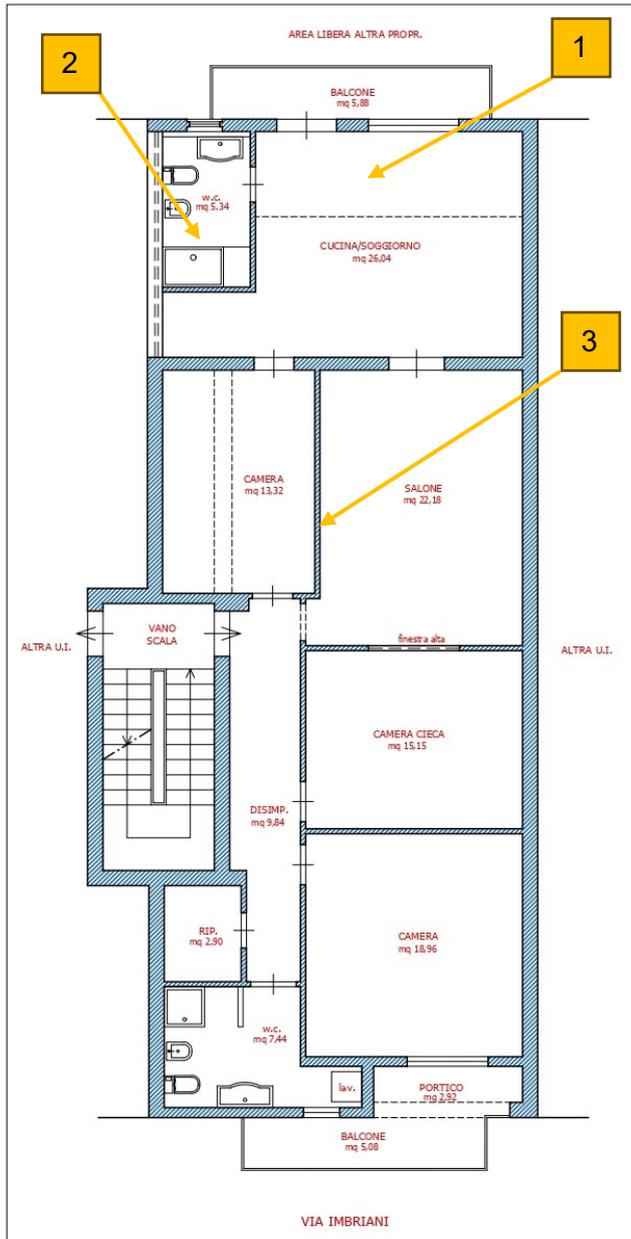


Bagno

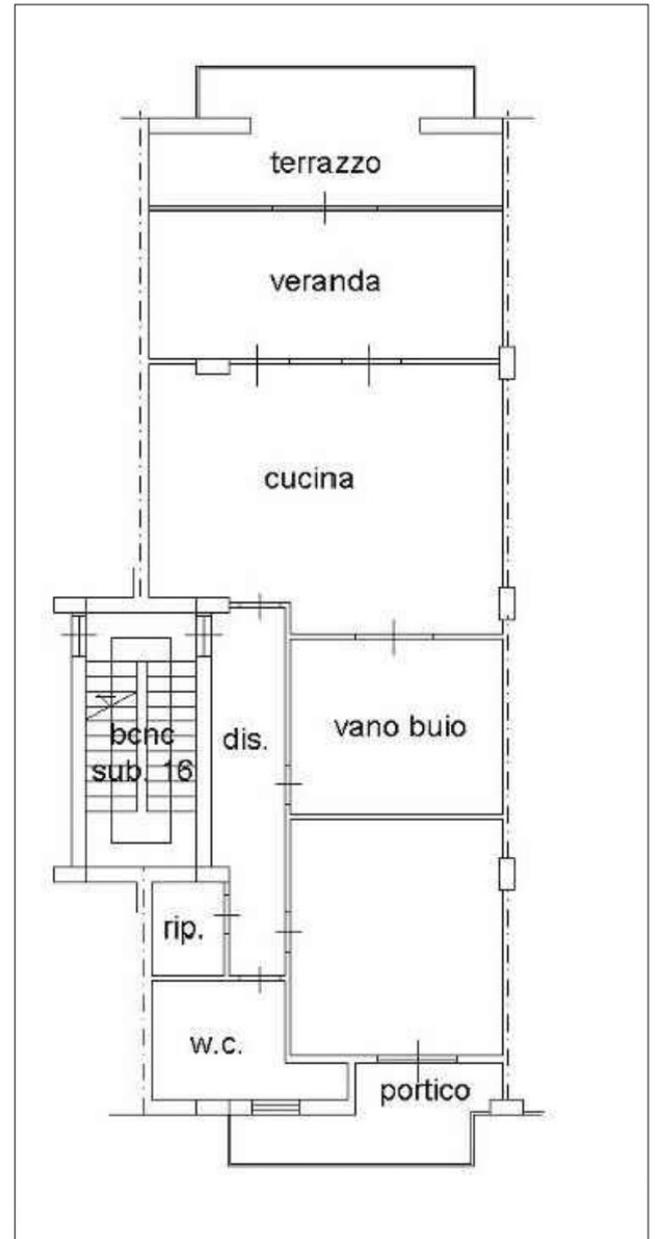


Disimpegno

RAFFRONTO TRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA CATASTALE



Stato di fatto al 21/12/2023



Planimetria Catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (planimetria rilevata il 21/12/2023), e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U., risultano evidenti difformità consistenti in (vedasi punti 1-2-3 in giallo):

- 1) Ampliamento abusivo dell'appartamento con chiusura della terrazza e modifica del prospetto.
- 2) Realizzazione di un servizio wc in parte sulla terrazza ed in parte sulla veranda.
- 3) Modifica della distribuzione interna con la creazione di un tramezzo che divide in 2 vani l'originario ambiente cucina.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il sottoscritto valuta l'immobile **IRREGOLARE sotto il profilo catastale**.

2.3 – CONFINI

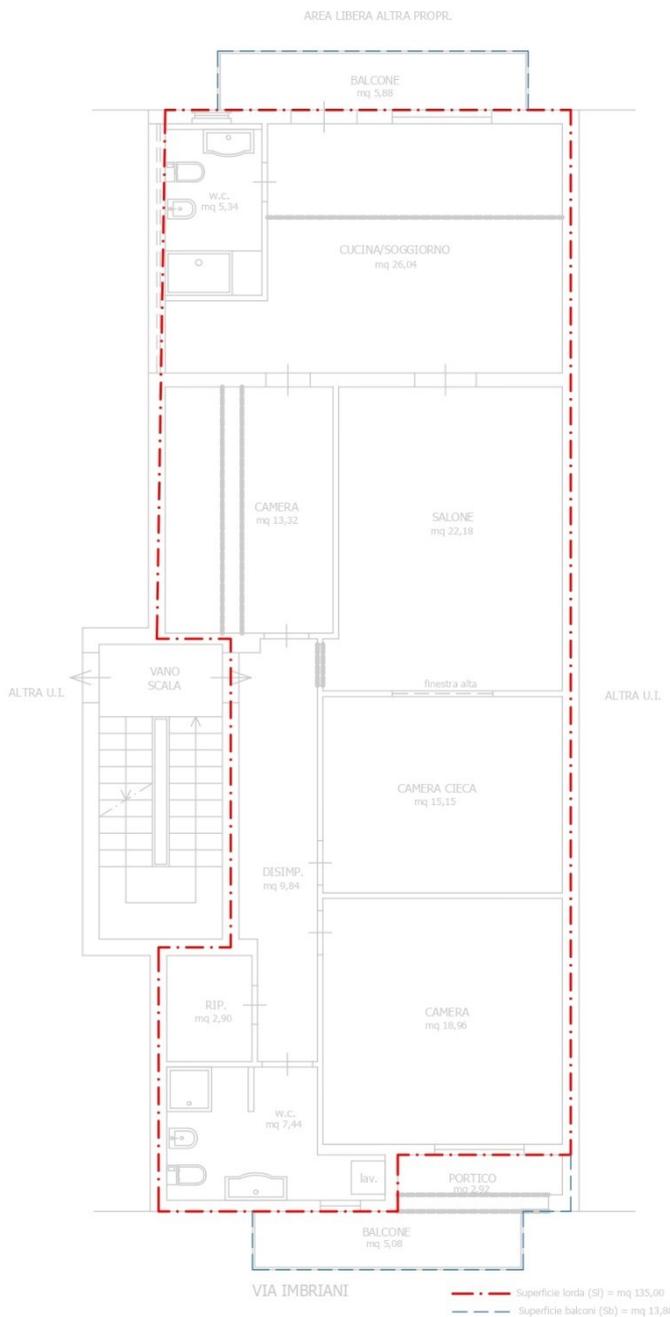
NORD-EST: area libera, altra proprietà;

SUD-OVEST: via Imbriani;

SUD-EST: altra proprietà;

NORD-OVEST: vano scala e altra u.i..

2.4 – DATI METRICI



Dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, a seguito di restituzione grafica e calcolo computerizzato, l'immobile pignorato ha una superficie lorda così costituita:

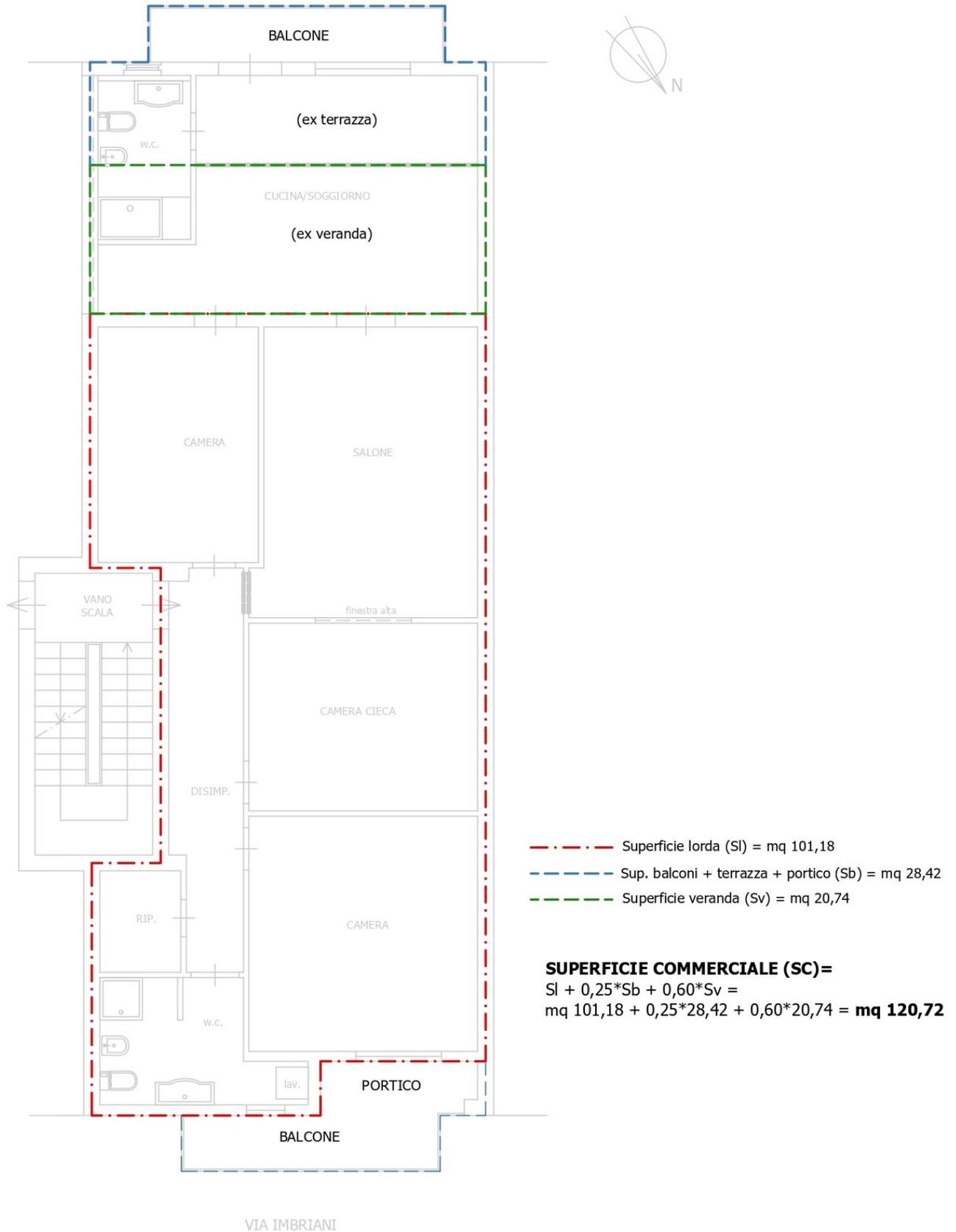
SUPERFICIE LORDA (Sl) = mq 135,00

SUPERFICIE BALCONI + PORTICO = mq 13,88.

La suddetta superficie lorda, determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate alla data del 21/12/2023, non sarà posta a base di calcolo della Superficie Commerciale, in quanto è comprensiva di porzione abusiva (terrazza) afferente a superficie non residenziale.

La corretta determinazione della Superficie Commerciale, posta a base di calcolo del Valore di Mercato dell'immobile pignorato, sarà determinata sulla scorta della planimetria catastale ultima acquisita che corrisponde all'elaborato planimetrico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SC



QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato a data odierna è così censito in Catasto:

Dati identificativi: Comune di CINISI (PA);

Foglio 13, particella 1438, subalterno 27, Categoria A/3 – abitazione di tipo economico”;

Rendita Catastale: € 296,96;

Superficie Totale: mq 131,00.

Intestati catastali:

1 XX.

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

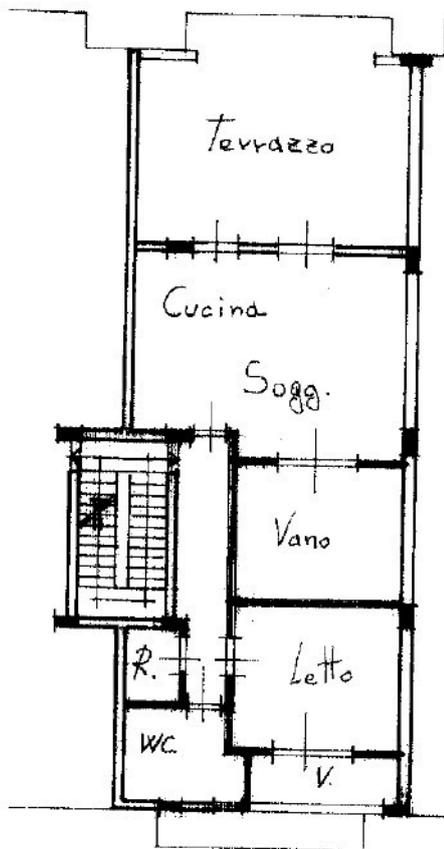
2. XX.

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

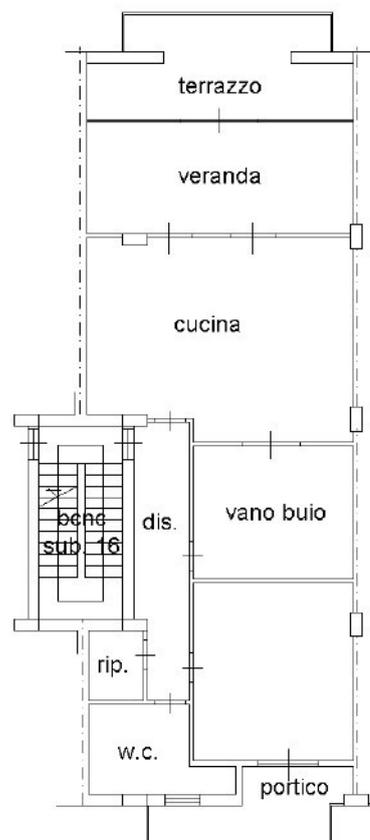
Esso precedentemente era censito col sub.5.

A seguito di chiusura parziale con veranda, della terrazza sul retro prospetto, l'immobile è stato denunciato all'Agenzia delle Entrate per l'ampliamento ed una lieve diversa distribuzione interna.

Tale modifica ha comportato il cambio del subalterno, che da 5 è divenuto 27.



Planimetria Catastale anno 1991-sub.5



Planimetria Catastale anno 2007-sub.27

Dal raffronto delle due planimetrie si evince che:

l'originaria terrazza viene chiusa parzialmente con veranda e sul vano buio viene realizzata un'apertura sul corridoio. Per dette variazioni non sono state rinvenute pratiche edilizie, presso il Comune di Cinisi, che ne giustificano la regolarità.

QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è un fabbricato a prevalenza residenziale, posto nella via Imbriani 302, in zona semi centrale del Comune di Cinisi, che dista circa 30 Km dal Comune di Palermo.

Esso, risalente agli anni '80, è posto su un'area di sedime di circa 550 mq ed è costituito da n.1 piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a., pareti rivestite con intonaco civile, copertura piana a terrazza. L'intero fabbricato presenta n.2 accessi esterni, scala A e scala B, ed è sprovvisto di ascensori.

L'appartamento pignorato, di civile abitazione alla data del sopralluogo risultava composto da: ingresso su corridoio di disimpegno, quattro vani, cucina/soggiorno con annesso servizio w.c., bagno w.c. con doccia e zona lavanderia, ripostiglio, piccola loggia su fronte principale collegata al balcone e balcone su retro prospetto.

Tutti gli ambienti, risultano ben disimpegnati ma poco luminosi; nella zona centrale dell'appartamento un vano risulta privo di aperture verso l'esterno.

L'immobile, di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 123 mq.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento/condizionamento con pompa di calore. Lo stato di conservazione è da considerarsi buono.

Sotto il profilo urbanistico, l'intera palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata in difformità alla Concessione Edilizia n. 37 del 27/11/1980.

Al fine di sanare gli abusi, l'allora ditta proprietaria XXXXXXXXXXXX ha presentato Istanza di Condono Legge 47/85, n.1522, prot. 8292 del 31/07/86, pratica conclusa solo nell'anno 2010, con il rilascio ai nuovi proprietari, della Concessione Edilizia in Sanatoria n.4/2010.

Il sottoscritto, in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisi, non ha rinvenuto alcuna documentazione che legittima gli ulteriori interventi eseguiti sull'immobile pignorato consistenti in:

- 1) Ampliamento abusivo dell'appartamento con chiusura della terrazza e modifica del prospetto.
- 2) Realizzazione di un servizio wc in parte sulla terrazza ed in parte sulla veranda.
- 3) Modifica della distribuzione interna con la creazione di un tramezzo che divide in 2 vani l'originario ambiente cucina.

Si prevedono costi per il ripristino dello stato dei luoghi, quantificati in € 16.206,96 e detratti dal valore di mercato posto a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta risulta essere pari a € 53.000,00 (diconsi euro CINQUANTATREMILA/00).

QUESITO N° 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

La disamina della visura catastale storica e del titolo di proprietà, in relazione alla storia del bene pignorato, mette in luce i seguenti passaggi di proprietà:

1) A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto giusto Atto di Compravendita del 21/05/2002, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 3609, registrato in Palermo il 3/06/2022, trascritto il 23/05/2002 ai nn. 19560/15147, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto giusto Atto di Compravendita del 22/02/1985, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 11030, registrato a Palermo il 12/03/1985 al n. 3464 e trascritto il 23/03/1985 ai nn. 12031/9550, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N°6:

verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio

Il sottoscritto, per verificare sotto il profilo urbanistico ed edilizio la regolarità dell'immobile pignorato, ha formulato istanza di accesso agli atti, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cinisi, (richiesta informazioni con Mail del 2/02/2024) ed Istanza del 27/02/2024 con accesso agli Atti del 28/02/2024 prot. 6244, ed ha acquisito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N.4/2010, pratica n. 1522 del 1986 (L. 47/85).
- Progetto grafico allegato alla istanza di Condono: pianta e prospetti;
- Relazione sulla consistenza del fabbricato;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà sull'assenza di carichi pendenti;
- Titolo di proprietà del 21/05/2002, rep. 3609 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX) (ALLEGATO TP);
- Documenti di identità degli intestatari dell'appartamento pignorato.

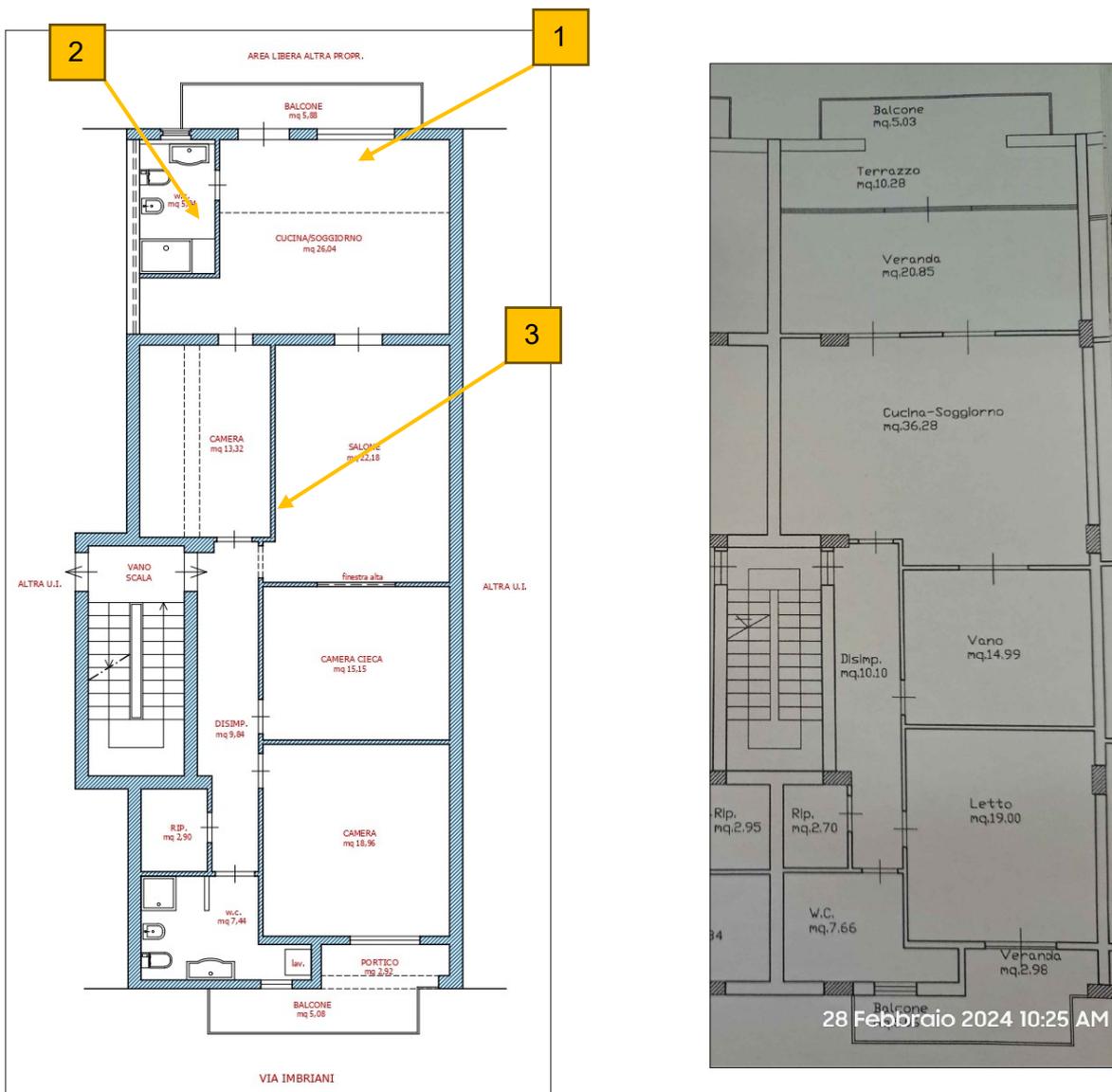
Dalla disamina della documentazione acquisita è emerso che:

L'intera palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata in difformità alla **Concessione Edilizia n. 37 del 27/11/1980**.

Al fine di sanare gli abusi, l'allora ditta proprietaria XXXXXXXXXXXXXXX ha presentato **Istanza di Condono Legge 47/85, n.1522, prot. 8292 del 31/07/86**, pratica conclusa solo nell'anno 2010, con il rilascio ai nuovi proprietari degli immobili, tra cui agli esecutati, della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.4/2010**. Il sottoscritto, in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisi, non ha rinvenuto alcuna documentazione che legittima gli ulteriori interventi eseguiti sull'immobile pignorato consistenti in:

- 1) Ampliamento abusivo dell'appartamento con chiusura della terrazza e modifica del prospetto.
- 2) Realizzazione di un servizio wc in parte sulla terrazza ed in parte sulla veranda.
- 3) Modifica della distribuzione interna con la creazione di un tramezzo che divide in 2 vani l'originario ambiente cucina, come meglio evidenziato nel raffronto che segue:

RAFFRONTO TRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO e PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO



Pertanto, alla luce della sopra esposta disamina, l'immobile pignorato, **sotto il profilo urbanistico ed edilizio risulta NON CONFORME.**

Per gli abusi rilevati, non trovando applicazione la possibilità di sanatoria con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380 del 2001 (Testo Unico Edilizia), gli stessi dovranno essere rimossi a cura dell'aggiudicatario, e precisamente:

Per il punto 1, "Ampliamento abusivo dell'appartamento con chiusura della terrazza e modifica del prospetto" sarà necessario ripristinare i luoghi come da progetto allegato alla Sanatoria del 2010.

Per il punto 2, "Realizzazione di un servizio wc in parte sulla terrazza ed in parte sulla veranda" sarà necessario la messa in pristino con la demolizione del servizio w.c.;

Per il punto 3, "Modifica della distribuzione interna con la creazione di un tramezzo che divide in 2 vani l'originario ambiente cucina" si dovrà presentare una CILA in sanatoria per mantenere la tramezzatura esistente. L'ambiente cucina, ora posto in veranda, dovrà essere riportato nella sua originaria posizione.

6.1 COSTI DI RIPRISTINO E PRATICHE EDILIZIE

1. OPERE EDILI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Il sottoscritto, per la determinazione dei costi di ripristino dei luoghi, ha redatto un "Computo Metrico Estimativo" delle opere strettamente necessarie (**ALLEGATO CM**), che ammontano a €. 10.940,24 oltre iva 10%.

Le ulteriori incombenze a cura dell'aggiudicatario saranno:

2. CILA TARDIVA/SANATORIA:

- Spese Tecniche CILA €. 1.500,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria CILA €. 78,48
- Sanzione CILA €. 1.000,00

3. CATASTO: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (DOCFA)

- Spese Tecniche DOCFA €. 500,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Istruttoria DOCFA €. 50,00

4. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' S.C.A.

- Spese Tecniche S.C.A. €. 1.000,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria S.C.A. €. 78,48

Pertanto i COSTI DI RIPRISTINO saranno:

PER OPERE EDILI = €. 10.940,24 + IVA 10% =	€. 12.034,37 in c.t. €. 12.000,00
PER COSTI PROFESSIONALI PRATICHE EDILIZIE=	€. 3.000,00 oltre oneri di Legge
PER DIRITTI ED OBLAZIONI	€. 1.206,96

QUESITO N° 11:**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

L'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito che alla data del sopralluogo non vanta alcun credito dalle parti esegutate.

QUESITO N°12:**Procedere alla valutazione del bene****Trattasi di LOTTO UNICO:**

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi (PA), Via Imbriani 302, posto al piano 2, a dx salendo la scala A, interno 5.

12.1 - Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero, quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

12.2 - Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi, tenendo conto delle compravendite trascritte negli ultimi 3 anni, oggi con un mercato in ripresa ed evidenziato dai principali indicatori economici.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare (**ALLEGATO VM**), nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si ricava il prezzo di vendita come segue:

I "comparabili" (immobili simili) presi in esame posti nella stessa zona, sono:

IMM. N°	SUPERF. mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	85	65.000 €	764 €/mq	Via Imbriani 152
2	100	75.000 €	750 €/mq	Via Imbriani snc
3	110	83.000 €	754€/mq	Via Badalamenti

I valori pubblicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate) 2° semestre 2023, sono:

ABITAZIONE CIVILE	MIN. 500€/mq -	MAX. 700€/mq
-------------------	----------------	--------------

Sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in virtù del discreto stato manutentivo, il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a **€/mq 600,00**.

12.3 – Calcolo del valore di mercato

$V_m = \text{Valore di mercato}$

$S_c = \text{superficie commerciale} = \text{mq } 120,72$

$V_u = \text{Valore unitario di mercato} = \text{€/mq } 600,00$

$V_m = S_c \times V_u$

$\text{mq } 120,72 \times \text{€ } 600,00/\text{mq} = \text{€ } 72.432,00 \text{ in c.t.} = \text{€ } 72.000,00$

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione urbanistica e la messa in pristino dei locali, pari a €.

16.206,96. Pertanto avremo:

$\text{€ } 72.432,00 - 16.206,96 = \text{€ } 56.225,04 \text{ in c.t.} = \text{€ } 56.000,00$

12.4 – PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 5%, divenendo il prezzo a base d'asta pari a:

$V_m = \text{€ } 56.000,00 \times 95\% = \text{€ } 53.200,00$

IN CT. = 53.000,00 (diconsi euro CINQUANTATREMILA/00)

QUESITO N°13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

Palermo 04/04/2024

Il CTU
arch. Francesco Atanasio
Francesco Atanasio
47 ANASIO
N° 6242



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO		
PROCEDURA ESECUTIVA		UBICAZIONE
	RG.ES 334/2022	
IMMOBILE	Trattasi di LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi (PA), Via Imbriani 302, posto al piano 2, a dx salendo la scala A, interno 5.	
DATI METRICI	SUP. COMMERCIALE mq 120,72	
CATASTO	In catasto al Foglio 13, particella 1438, subalterno 27, Categoria A/3 – abitazione di tipo economico”.	
CONFORMITA' URBANISTICA		
<p>L'intera palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata in difformità alla Concessione Edilizia n. 37 del 27/11/1980.</p> <p>Al fine di sanare gli abusi, l'allora ditta proprietaria XXXXXXXXXXXXX ha presentato Istanza di Condono Legge 47/85, n.1522, prot. 8292 del 31/07/86, pratica conclusa solo nell'anno 2010, con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.4/2010.</p> <p>Sotto il profilo catastale ed urbanistico, l'immobile risulta DIFFORME.</p> <p>I costi totali per la regolarizzazione dell'appartamento ammontano a €. 16.206,96</p>		
VALORI DI MERCATO		
VALORE DI MERCATO (Vm)	DETRAZIONI	BASE D'ASTA
€ 72.000,00	€. 16.206,96	€ 53.000,00
NOTE	L'immobile non e' dotato di abitabilita'	
n.b.: il n. civico 308 riportato nel pignoramento è errato. Trattasi di civico 302		

Palermo, 04/04/2024

Il CTU

arch. Francesco Atanasio
Francesco Atanasio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) ALLEGATO VS = VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 2) ALLEGATO DC = DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - Visura Storica Appartamento del 13/11/2023;
 - Planimetria Catastale anno 2007, del 13/11/2023;
 - Planimetria Catastale storica anno 1991, del 26/03/2024;
 - Estratto di Mappa Catastale del 12/12/2023;
 - Visura Storica Terreno del 12/12/2023.
- 3) ALLEGATO CM = COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 4) ALLEGATO DU =DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
 - Concessione Edilizia in Sanatoria N.4/2010, pratica n. 1522 del 1986 (L. 47/85).
 - Progetto grafico allegato alla istanza di Condonò: pianta e prospetti;
 - Relazione sulla consistenza del fabbricato;
 - Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà sull'assenza di carichi pendenti.
- 5) ALLEGATO RM = RILIEVO METRICO
- 6) ALLEGATO DF = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) ALLEGATO TP = TITOLO DI PROPRIETA'
- 8) ALLEGATO IP = ISPEZIONI IPOTECARIE
- 9) ALLEGATO VM = VALORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Palermo, 04/04/2024

II CTU

arch. Francesco Atanasio

