

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
Dr.ssa Alessia Lupo

**Procedimento esecutivo R. G. Es. n. 526/2018**  
**Espropriazione Immobiliare**

*Promossa da*



*nei confronti di*

**"A"**

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**  
**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

**Relazione Generale di Stima**  
Esperto Stimatore  
Ing. Mario Lupo

**Premessa**

La presente relazione descrive il complesso delle attività svolte e le determinazioni conclusive cui il sottoscritto esperto è pervenuto per la stima del compendio immobiliare, una volta concluse le operazioni di verifica della completezza dei documenti disponibili agli atti, nonché, avere svolto gli accertamenti catastali ed i rilievi in loco ed acquisito le quotazioni attuali del mercato immobiliare per beni immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e qualitative.

Si rappresenta che nel testo di questa relazione, per il rispetto della privacy, saranno omesse le generalità dei debitori e ogni altro dato personale che possa rivelare l'identità di questi ultimi e di eventuali soggetti terzi, pertanto, chi scrive attribuirà ad ognuno di questi una propria lettera alfabetica di riferimento (A, B, C ....).

Con decreto di nomina del 08/05/2019, la Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dr.ssa Alessia Lupo ha incaricato il sottoscritto Ing. Mario Lupo

Mario Lupo  
Ingegnere

1 di 29



quale esperto stimatore del bene pignorato, con l'onere di verificare i dati d'identificazione catastale dello stesso, accertandone l'esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto del pignoramento.

Il sottoscritto in data 09/05/2019 ha sottoscritto l'Allegato 1 di accettazione del provvedimento di nomina, depositandolo in pari data nella piattaforma telematica del Tribunale.

Dalla documentazione presente nel fascicolo del procedimento, è emerso che la procedura esecutiva promossa nei confronti della Signora "A" riguarda il seguente bene immobile per la quota indivisa di 1/2 di proprietà in capo all'esecutata:

- Quota indivisa di 1/2 dell'unità edilizia sita in Palermo, via della Libertà n. 203/b, piano secondo, censita nel NCEU del Comune di Palermo al fg. 31, p.lla 107 sub. 36, z.c. 3, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 10, R.C. € 1.213,67.

Il sottoscritto, di concerto con il Custode giudiziario incaricato, Notaio Dott. Alessandro Carducci Artemisio, da dato inizio alle operazioni peritali il 19/12/2019 alle ore 12,55, con il sopralluogo nell'immobile pignorato sito in Palermo, via della Libertà n. 203/b al piano secondo, lato Sx del pianerottolo salendo le scale, porta d'ingresso lato Dx.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per rispondere in maniera esaustiva ai quesiti contenuti nel mandato conferito, si sono visionati gli atti disponibili nel fascicolo e si sono analizzati i documenti ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Si è, pertanto, proceduto alla verifica dei dati catastali identificativi dell'immobile pignorato con quelli risultanti dalle visure catastali ed ipotecarie svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – sezioni Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità edilizia pignorata, da svolgere presso l'Ufficio dello Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Palermo, è stata condizionata e compromessa dalla sospensione del ricevimento del pubblico, sine die, a far data dal 27/03/2020 causa

Mario Lupo  
Ingegnere

2 di 29



dell'emergenza Covid-19.

### **Sopralluoghi**

Come sopra riportato, il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto nel giorno 19/12/2019 alle ore 12,55, nel corso del quale è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale (*cf. all. n. 01*).

Le operazioni peritali si sono svolte senza alcun impedimento e con la collaborazione e presenza continua del Custode Giudiziario, Notaio Dott. Alessandro Carducci Artemisio e con l'intervento dei signori:

- "A", esecutata;
- Sig. "B", compagno dell'esecutata;
- Ing. Maurizio Di Paola, C.T.P. dell'esecutata;
- Dottoressa Valeria Blanda, collaboratrice del Custode giudiziario;
- Geom. Giovanni Buffa, assistente del sottoscritto esperto stimatore.

Durante il sopralluogo e nel corso dei rilievi metrici e peritali svolti si sono effettuate, altresì, puntuali riprese fotografiche e si sono annotati gli elementi caratterizzanti la struttura e la qualità del bene ispezionato. È stato rappresentato agli intervenuti la possibilità di ulteriori accertamenti in loco, qualora necessari per le operazioni di restituzione grafica di quanto rilevato.

### **ADEMPIMENTI E RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **QUESITO n. 1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento.**

##### **- Identificazione del bene oggetto del pignoramento;**

quota indivisa di ½ dell'unità immobiliare sita in Palermo, via della Libertà n. 203/b, piano secondo – terza elevazione fuori terra – primo ingresso a sinistra salendo le scale dell'edificio, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al Fg. 31, p.lla 107 sub. 36, z.c. 3, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 10, superficie catastale tot. 187 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 184 m<sup>2</sup>, R.C. € 1.213,67.

##### **- Diritti reali;**

situazione al 13/07/2001, piena proprietà della quota di ½ intestata alla Sig.ra

Mario Lupo  
Ingegnere

3 di 29



“A”, eseguita.

**- dati di identificazione catastale:**

I dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo, sono omogenei e conformi.

Pertanto, la corrispondenza tra i dati identificativi dell'immobile nell'atto di pignoramento e i dati catastali è corretta.

**- Difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:**

Il sottoscritto ha accertato che l'attuale distribuzione interna dell'unità edilizia, rilevata nel corso del sopralluogo, presenta delle difformità nella distribuzione interna rispetto a quella riprodotta negli elaborati grafici catastali riscontrati presso l'Agenzia del Territorio. Trattasi di modifiche che – per tipicità di intervento e consistenza – possono essere sanate, ai sensi delle vigenti leggi, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dei costi da sostenere per le istruttorie della pratica edilizia (CILA/CILA "tardiva", per opere interne) e del relativo allineamento catastale (DOCFA), si terrà conto in fase di elaborazione della stima.

**- Formazione di unico lotto per la vendita**

L'immobile pignorato, indipendentemente dagli aspetti dimensionali, non consente la formazione di lotti funzionali distinti, aventi ciascuno qualità intrinseche di pari valore.

Ciò, in quanto ogni ipotesi di suddivisione darebbe luogo ad unità edilizie non comparabili per la qualità dei rispettivi layout funzionali ed, inoltre, perché sarebbero caratterizzate dall'avere, una, l'esposizione "premiante" – con godimento dell'affaccio su via Libertà – l'altra, "penalizzante" – con godimento dell'affaccio sul fronte laterale interno dell'edificio.

**QUESITO n. 2: Individuazione del bene e descrizione materiale del lotto**

**- Descrizione del compendio immobiliare**

L'immobile pignorato con la procedura esecutiva in epigrafe è costituito dalla quota indivisa di ½ dell'appartamento sito in Palermo, via della Libertà n.

Mario Lupo  
Ingegnere

4 di 29



203/b, piano secondo – terza elevazione fuori terra – primo ingresso a sinistra salendo le scale dell'edificio, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al Fg. 31, p.lla 107 sub. 36, z.c. 3, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 10, superficie catastale tot. 187 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 184 m<sup>2</sup>, R.C. € 1.213,67.

L'edificio, di cui è parte l'unità edilizia in parola, insiste in zona residenziale semicentrale di particolare pregio per la città di Palermo, in prossimità della Piazza Vittorio Veneto (*in ambito cittadino definita la "Statua"*) nel rione "Libertà", zona di espansione urbanistica nord/ovest della città di Palermo, iniziata negli anni cinquanta dello scorso secolo.

La costruzione dell'edificio è avvenuta in conformità alle licenze edilizie n. 232 del 24/03/1952 e n. 336 del 23/04/1952.

L'edificio, in questione, si sviluppa su otto elevazioni fuori terra, realizzando un piano rialzato con dotazione di giardinetto, oltre sette piani elevati, destinati prevalentemente a civile abitazione.

L'organismo edilizio è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a.

La finitura delle murature esterne è realizzata con intonaco naturale del tipo Li Vigni, a mappe policrome, di tonalità chiara, in discreto stato di conservazione e senza evidenti segni di ammaloramento (*cf. all.to n. 17 foto n° 1 ÷ 06*); gli infissi esterni sono in legno e corredati di serrande, anche queste in legno.

Il disegno dei prospetti è lineare, con balconi posti in simmetria, rispetto ai relativi piani, che, nell'insieme, caratterizzano il disegno della facciata; lo stabile ha copertura piana.

All'edificio si accede dal cancello al numero civico 203/b della via Libertà, che si apre sul corridoio posto sul confine condominiale in corrispondenza del lato sinistro dello stabile. In posizione centrale a detto camminamento è ubicato il portone d'ingresso, con ampia portineria che conduce al vano scala – con sviluppo a tre rampe - ed all'ascensore di servizio per il collegamento ai piani (*cf. all.to n. 15 foto n° 6 ÷ 09*).

Nel condominio è attivo il servizio di portierato.

L'edificio è dotato dei servizi di utenza di rete e dispone dell'impianto di autoclave e di riscaldamento centralizzati – quest'ultimo non funzionante.



L'impianto elettrico delle parti condominiali è stato reso conforme ai requisiti di cui alla L. 46/1990 e ss.mm.ii..

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è ubicata al piano secondo – terza elevazione fuori terra – primo ingresso a sinistra salendo le scale dell'edificio.

Il Comune di Palermo ha dichiarato l'abitabilità di detta unità immobiliare con certificato rilasciato in data 25/08/1953, prot. n. 7425 dell'Ufficio d'Igiene (cfr. all.ti n. 18 e 19).

L'immobile al suo interno è così distribuito:

- vano ingresso, corridoio che disimpegna sei stanze, vano cucina, w.c. con vasca da bagno e completo dei pezzi sanitari, w.c. con doccia e completo dei pezzi sanitari, ripostiglio in vano proprio; l'appartamento dispone di un balcone, con risvolto ad angolo, per buona parte prospiciente la via Libertà, e di piccolo balcone con affaccio su cortile interno dello stabile.

Nei locali si sono rinvenute piastre radianti di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, non più funzionante.

Gli impianti idrico (erogazione fredda/calda) ed idrico-sanitario (scarico reflui) sono sottotraccia, così come l'impianto elettrico, con cavidotti e cassette di diramazione sottotraccia e conduttori in rame con rivestimento termoplastico; i frutti e gli interruttori sono marcati; la funzionalità non si è potuta accertare, in quanto il locale al momento non è collegato all'utenza elettrica domestica. L'impianto, come descritto, è dotato di quadro elettrico salvavita.

Gli infissi esterni, in legno, del tipo ad anta, con specchiatura in vetro singolo, sono provvisti di serrande avvolgibili in legno. Le porte interne sono in legno tamburato e specchiatura in vetro. I pavimenti dei vani sono in segato di marmo, quelli dei servizi wc e cucina, sono ceramica policroma, come pure i rivestimenti delle pareti.

Le pareti e le tramezzature sono intonacate, rifinite e tinteggiate.

L'altezza libera di piano rilevata è di ml 3,30.

L'appartamento come sopra descritto è in mediocre stato di conservazione ed allo stato risulta libero da case ed arredi (cfr. all.to n. 17 foto n° 6 ÷

Mario Lupo  
Ingegnere

6 di 29



29).

Con riferimento alla planimetria catastale, sull'immobile in questione si sono riscontrate alcune modifiche alla distribuzione interna con spostamento di alcune tramezzature. Dette modifiche hanno interessato due vani limitrofi, il servizio igienico, la cucina ed il corridoio di disimpegno. Altresì, è stato realizzato un ulteriore w.c. in uno dei due vani "ripostiglio" – così come indicato nella planimetria catastale – specificatamente in quello in prossimità del fronte di affaccio su via Libertà (cfr. all.to n. 17 foto n° 1 ÷ 29).

Per dette modifiche, occorre istruire la pratica edilizia presso il SUE (Sportello Unico Edilizia) del comune di Palermo della CIL/CILA con la quale regolarizzare dette variazioni.

**- Pertinenze, dotazioni condominiali:**

L'immobile in questione non dispone di posti auto comuni, né di spazi attrezzati o aree a giardino condominiali.

**- Attestazione energetica (APE)**

Dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, risulta che l'unità edilizia pignorata non dispone della certificazione APE, Attestato di Prestazione Energetica.

Gli oneri professionali per la redazione e trasmissione informatica al CEFA dell'attestazione APE su menzionata, saranno conteggiati nel processo analitico di stima del compendio immobiliare.

**- Stralcio Aerofoto - Planimetrie: Stato di Fatto, Catastale e Modifiche Apportate**

Stralcio aerofoto:



Mario Lupo  
Ingegnere

7 di 29

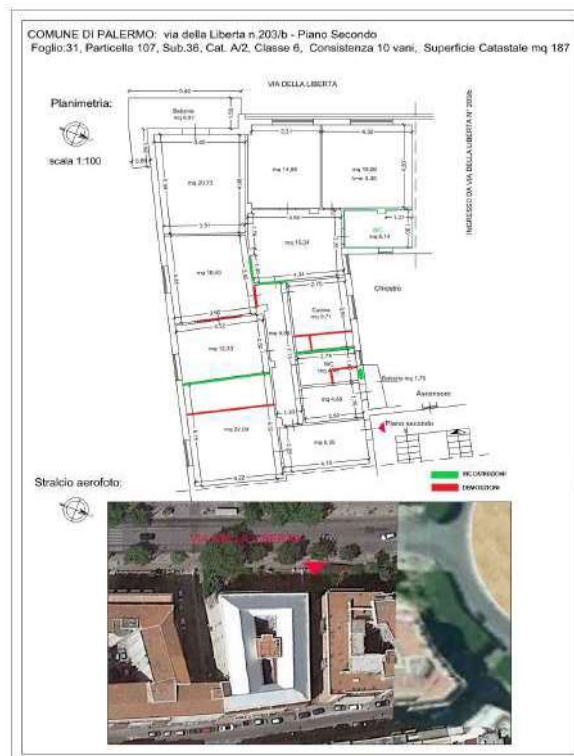


Rilievo Stato di Fatto

Estratto Planimetria Catastale



Modifiche Planimetriche Accertate



Mario Lupo  
Ingegnere

8 di 29

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692  
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: LUPO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361c6e0780d3d5a5b6e3204645737c9





- Regesto fotografico.









### - Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale (cfr. all.to n. 08), calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005, tiene conto dei seguenti criteri e parametri di ponderazione:

- superfici interne:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

- superfici esterne:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti;
- c) 35% dei patii e porticati;

Identificazione Immobile Tipologia Edilizia A 2 Abitazioni di tipo civile	Distribuzione Superfici	Superficie m <sup>2</sup>	Criterio di Ponderazione (UNI 10750) %	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Fg. 31, part. 107, sub. 36	Residenziali Interne	185,40	100	185,40
	balcone 1	9,91	25	2,48
	Balcone 2	1,75	25	0,44
<b>Totale</b>				<b>188,32</b>

### **QUESITO n. 3: Identificazione catastale del bene pignorato.**

È stato ottenuto, in data 24/03/2021, dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Territorio Servizi Catastali, l'estratto catastale di "Visura Storica per l'Immobile" del bene, aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (cfr. all.to n. 03).

- La situazione ed i dati riportati negli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 24/03/2021 è il seguente:

- **Intestati:**

"A", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per ½;

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

**Unità Immobiliare dal 09/11/2015:**

- Dati identificativi:

Fg. 31, p.lla 107 sub. 36;

- Dati Classamento:

Zona Cens.. 3, cat. A/2, classe 6, vani 10, superficie catastale totale 187 m<sup>2</sup>;

Mario Lupo  
Ingegnere

12 di 29



- Rendita: € 1.213,67;
- Indirizzo: Via della Libertà n. 203/b, piano 2°;
- Dati Derivanti da:  
Variazione: del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**Situazione dell'Unità Immobiliare dal 29/10/2013:**

- Dati identificativi:  
Fg. 31, p.lla 107 sub. 36;
- Dati Classamento:  
Zona Cens.. 3, cat. A/2, classe 6, vani 10;
- Rendita: € 1.213,67;
- Indirizzo: Via della Libertà n. 203/b, piano 2°;
- Dati Derivanti da:  
Variazione Toponomastica del 29/10/2013, in atti dal 29/10/2013;

**Situazione dell'Unità Immobiliare dal 12/09/2001:**

- Dati identificativi:  
Fg. 31, p.lla 107 sub. 36;
- Dati Classamento:  
Zona Cens.. 3, cat. A/2, classe 6, vani 10;
- Rendita: € 1.213,67 – L. 2.350.000;
- Indirizzo: Via della Libertà n. 203/b, piano 2°;
- Dati Derivanti da:  
Variazione del 12/09/2001, in atti dal 29/10/2013 – Rettifica Ubicazione;

**Situazione dell'Unità Immobiliare dal 01/01/1992:**

- Dati identificativi:  
Fg. 31, p.lla 107 sub. 36;
- Dati Classamento:  
Zona Cens.. 3, cat. A/2, classe 6, vani 10;
- Rendita: € 1.213,67 – L. 2.350.000;
- Indirizzo: Via della Libertà n. 203/b, piano 2°;
- Dati Derivanti da:  
Variazione del 01/01/1992 – Variazione del Quadro Tariffario;

Mario Lupo  
Ingegnere

13 di 29



**- Situazione degli Intestati:**

**dal 13/02/2007:**

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

**- Dati Derivanti da:**

Atto Pubblico del 13/02/2007 Rep. n. 95102 rogante notaio Morello Oreste, Palermo;

**dal 13/07/2001:**

"C", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ fino al 13/02/2007;

**- Dati Derivanti da:**

Voltura d'Ufficio del 13/07/2001 Rep. n. PA0041194 in atti dal 10/02/2006;

**dal 13/07/2001:**

"A", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½;

"D", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ fino al 13/07/2007;

**- Dati Derivanti da:**

Testamento Olografo del 13/07/2001 Rep. n. PA0039977 Voltura in atti dal 10/02/2006 rep. n. 11268, rogante notaio M. Citrolo, Palermo, reg.ne PU-PA n. 49 del 07/01/2002 Succ. di "E" (n. 4560.1/1995);

**dal 12/08/1994:**

"A", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ fino al 13/07/2001;

"E", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per ½ fino al 13/07/2007;

"E", C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ fino al 13/07/2007;

**- Dati Derivanti da:**

Testamento Olografo del 12/08/1994 Rep. n. 3222 Voltura in atti dal 20/03/2000, rogante notaio Polizzano F.sco Paolo, Palermo, reg.ne PU-PA n. 14452 del 28/11/1994 Succ. di "F" (n. 4560.1/1995);

**Risultanze emerse tra lo Stato di Fatto e planimetria catastale in atti**

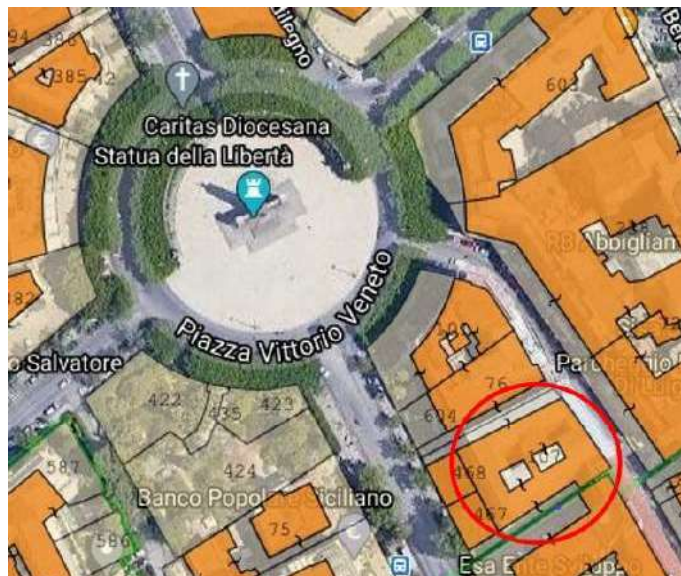
Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria rilevata agli atti del Catasto, si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dei vani. Per dette modifiche, nel tempo apportate, dovrà istruirsi pratica edilizia presso il SUE (Sportello Unico Edilizia) del comune di Palermo per regolarizzare l'omissione, a suo tempo perpetrata, con la comunicazione della



relativa CILA "tardiva", nei modi indicati dalla normativa vigente, circa le modifiche apportate. Il costo della predisposizione della pratica tecnica amministrativa – spese tecniche, oneri e sanzioni – saranno considerati e detratti dal valore di stima.

Per il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale in atti, ove potranno riscontrarsi le difformità distributive accertate, si rimanda alla pagina 8 della presente relazione.

### **Stralcio mappa catastale e localizzazione particella unità edilizia**



Per procedere all'allineamento catastale dovranno essere presentati presso l'Ufficio AdE del Territorio di Palermo i seguenti documenti:

DOCFA (documento catasto fabbricati), con l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito della diversa distribuzione interna realizzata, predisponendo l'elaborato planimetrico relativo alla particella n. 107, sub. 36 e relativo allineamento mappe catasto urbano.

I costi per la descritta attività, compreso l'onorario del professionista incaricato, presumibilmente, ammontano a:



Oneri istruttoria e bolli	€ 50,00
Onorario e Spese DOCEFA	€ 750,00
<b>Totale</b>	<b>€ 800,00</b>

**QUESITO n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di ½ di unità edilizia sita in Palermo, Via della Libertà n. 203/b, piano 2°, in edificio condominiale, che si compone di:

- sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, sei stanze, ambiente cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, ripostiglio, un balcone con affaccio su via Libertà ed un piccolo balcone che si attesta sul cortile interno.

L'unità edilizia è riportata nel NCEU del Comune di Palermo al Fg. 31, p.IIIa 107 sub. 36, Zona Cens. 3, cat. A/2, classe 6, vani 10, superficie catastale totale 187 m<sup>2</sup>.

L'identificazione catastale dell'immobile, così come indicato nell'atto di pignoramento è corretta, mentre il sopra descritto stato dei luoghi non è rispondente all'elaborato planimetrico in atti, come prima evidenziato, per alcune puntuali modifiche distributive apportate.

L'immobile è stato realizzato in ragione delle licenze edilizie n. 232 del 23/03/1952 e n. 336 del 23/04/1952 e l'edificio è stato dichiarato abitabile in data 25/08/1953 con certificato emesso dall'Ufficio D'Igiene del Municipio di Palermo (cfr. all.ti n. 18 e 19).

**PREZZO BASE:** della piena proprietà di ½ di unità edilizia € 156.600,00

**QUESITO n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – Formalità pregiudizievoli.**

Il bene immobile pignorato, con la procedura in epigrafe specificata, proviene in proprietà alla esecutata Signora "A" in ragione di ½ indiviso in virtù dei seguenti titoli:

- nuda proprietà per successione allo zio signor "F", regolata da testamento olografo pubblicato con verbale de 16/11/1994, notaio F.sco Paolo Polizzano di Palermo, rep. n.3.222, trascritto in Palermo il 15/12/1994, nn. 45.9595/33.647 – denuncia di successione n. 25/4253/95, Uff. Reg. Palermo del 21/01/1997, trascritta a Palermo il 19 marzo 2006 ai nn. 15564/10169; cui si è aggiunto:

Mario Lupo  
Ingegnere

16 di 29





- usufrutto, sulla su indicata quota di nuda proprietà, in morte dell'usufruttuario signor "E", al quale detto diritto era pervenuto in virtù della successione al fratello, signor "F", sopra citata.

A seguito di ispezione ipotecaria del 24/03/2021, presso l'AdE di Palermo, nel ventennio preso in esame, sull'immobile sono riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ispezione n. T196236 del 24/03/2021:

- TRASCRIZIONE del 15/12/1994 - Registro Particolare 33647 Registro Generale 45595 Pubblico ufficiale POLIZZANO FRANCESCO PAOLO Repertorio 3222 del 16/11/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2001 - Registro Particolare 27453 Registro Generale 37393 Pubblico ufficiale POLIZZANO FRANCESCO PAOLO Repertorio 7737 del 14/09/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1691 del 18/01/2002

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/01/2002 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 2019 Pubblico ufficiale CITROLO MAURIZIO Repertorio 11268 del 19/12/2001.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27453 del 2001

- TRASCRIZIONE del 07/03/2002 - Registro Particolare 7091 Registro Generale 8879 Pubblico ufficiale BICA VITO Repertorio 13487 del 01/03/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

- TRASCRIZIONE del 19/08/2005 - Registro Particolare 27026 Registro Generale 45931 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1097 del 31/01/2002

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 06/09/2005 - Registro Particolare 27958 Registro Generale 47192 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/24 del 09/01/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16174 Pubblico ufficiale MORELLO ORESTE Repertorio 95102/25281 del 13/02/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 47276 Registro Generale 74537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3316 del 19/03/2007

Mario Lupo  
Ingegnere

17 di 29



DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 47277 Registro Generale 74538 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9903 del 09/08/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 19/03/2008 - Registro Particolare 10169 Registro Generale 15564 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/4253 del 21/01/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 28444 Registro Generale 42564 Pubblico ufficiale CALI' ALBERTO Repertorio 16820/10005 del 28/06/2010 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19031 del 27/05/2014

- ISCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 37763 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PALERMO Repertorio 62 del 08/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 12235 Registro Generale 15993 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 2053/2016 del 13/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 28/08/2018 - Registro Particolare 24855 Registro Generale 32762 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4460 del 09/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 13/12/2019 - Registro Particolare 43421 Registro Generale 56506 Pubblico ufficiale RUSSO SARAH Repertorio 72/52 del 06/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

**QUESITO N. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'intero edificio è stato realizzato tra gli anni 1952 e 1953 in forza delle licenze edilizie n. 232 del 23/03/1952 e n. 336 del 23/04/1952 ed è stato

Mario Lupo  
Ingegnere

18 di 29



dichiarato abitabile in data 25/08/1953 con certificato emesso dall'Ufficio D'Igiene del Municipio di Palermo.

È risultata vana l'accessibilità al fascicolo edilizio per le disposizioni adottate dal Comune di Palermo stante la situazione contingente determinatesi in conseguenza della pandemia del COVID-19, per la quale sono stati interrotti gli appuntamenti programmati e l'accesso al pubblico agli uffici del SUE. Pertanto, non è stato possibile verificare la relativa conformità dello stato reale dei luoghi con eventuali provvedimenti autorizzativi nel frattempo intervenuti a far data dalle licenze edilizie rilasciate.

Pertanto, l'unico elemento probante, da prendere in considerazione in tal senso risulta essere la planimetria catastale in atti dal 09/06/1976, che nel tempo non ha subito variazione e, ciò, fa presupporre che le variazioni apportate non sono state regolarizzate ai sensi della normativa urbanistica/edilizia vigente.

Di conseguenza, l'unità immobiliare in questione, di fatto, non risulta conforme dal punto di vista edilizio rispetto alle licenze edilizie rilasciate, a causa di "opere interne", seppure di modesta consistenza, riguardanti lo spostamento puntuale di tramezzi al fine di realizzare una diversa distribuzione interna, realizzate in assenza di comunicazione di inizio lavori al SUE del Comune di Palermo, così come prescritto dalle norme in materia.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio detta diversa distribuzione interna, dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, comunicazione di inizio lavori – ex post - asseverata (CILA tardiva) ai sensi della L.R.16/2016, previo pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di istruttoria pari a € 100,00, oltre onorario per le spese tecniche.

Le competenze tecniche per l'istruttoria della pratica CILA, da riconoscere al tecnico incaricato, escluso I.V.A. come per legge ed oneri previdenziali se dovuti, ammonta, presuntivamente, a € 2.000,00.

Quindi, il costo approssimativo a consuntivo, comprendente sanzioni, spese ed onorario, risulta essere di:

$$\underline{\underline{\text{€ (1.000,00 + 100,00 + 2.000,00) = € 3.100,00}}}$$

oltre oneri riflessi, come sopra richiamati.

Mario Lupo  
Ingegnere

19 di 29



Di detti ulteriori costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia si terrà conto in fase di elaborazione della stima.

### **QUESITO N. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile**

In fase di sopralluogo, l'esecutata intervenuta ha dichiarato di avere la disponibilità dell'immobile pignorato, pur se allo stato non è in uso né concesso in affitto a terzi.

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risulta libero da oggetti ed arredi e non è occupato da soggetti terzi.

### **QUESITO N. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, rilasciata dal Dott. Francesco Paolo Castellana, Notaio in Palermo, non emergono vincoli, oneri giuridici ed ulteriori trascrizioni di pignoramenti oltre quello originante la presente procedura espropriativa, ovvero, altre procedure esecutive e procedimenti giudiziari civili.

Alla data del 03/09/2018, si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Domanda Giudiziale - Dichiarazione di nullità di atti, trascritta a Palermo il 19/08/2005 ai nn. 45.931/27.026, a favore di "A" e contro "C", nato a XXXXX il XXXXXXX, e "D", nato a XXXXXXX, con la quale si chiede la nullità del testamento redatto dal signor "E", pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Francesco Paolo Polizzano di Palermo del 14/09/2001, con il quale è stata lasciata la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'immobile oggetto della presente relazione al predetto "C", "per insufficienza del bene relitto";
- Domanda Giudiziale - Dichiarazione di nullità di atti, trascritta a Palermo il 19/11/2007 ai nn. 74.537/47.276 a favore di "A" e contro "C" con la quale si chiede la nullità del testamento redatto dal signor "E" pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Francesco Paolo Polizzano di Palermo del 14/09/2001, con il quale è stata lasciata la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'immobile oggetto della presente relazione al predetto "C", "per incapacità di intendere volere";
- Domanda Giudiziale - Dichiarazione di nullità di atti, trascritta a Palermo il



19/11/2007 ai nn. 74.538/47.277, a favore "A" e contro [REDACTED] nato a XXXXXXXXXX, con la quale si chiede la nullità del testamento redatto dal sig. "E", pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Francesco Paolo Polizzano di Palermo del 14/09/2001, con il quale è stata lasciata la quota pari a ½ indiviso dell'immobile oggetto della presente relazione al predetto "C", "per incapacità di intendere e di volere";

- Ipoteca Derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il giorno 08/01/2014, iscritta a Palermo il 9/09/2014 ai nn. 37.763/3.472, per il montante di euro 9.000,00 (novemila/00) contro "A" [REDACTED] e a favore del [REDACTED];

- Pignoramento Derivante da provvedimento emesso da U.N.E.P. Corte di Appello di Palermo il giorno 13/04/2016, trascritto a Palermo il 02/05/2016 ai nn. 15.993/12.235, contro "A" e a favore di Russo Mauro, nato a XXXXXXXXXXXXX;

- pignoramento derivante da Tribunale di Palermo il giorno provvedimento 9 luglio 2018, Palermo il 28 agosto 2018 ai nn. 32762/24855, contro "A" sopra generalizzata, e a favore di [REDACTED], nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Oneri risultanti dal contesto della procedura:

- Difformità urbanistico-edilizie che prevedono un costo di regolarizzazione pari a € 3.100,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- Difformità Catastali che prevedono un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa € 800,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**QUESITO N. 9: Verifica dell'eventualità che il bene pignorato ricada su suolo Demaniale**

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene pignorato che lo stesso ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene



pignorato che lo stesso sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

**QUESITO N. 11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

L'unità edilizia in questione è parte del Condominio di Via della Libertà n. 203/b, legalmente costituito e dotato di regolamento condominiale, amministrato da Amministratore Condominiale incaricato.

In capo all'immobile oggetto del pignoramento risulta quanto di seguito:

- L'importo mensile delle spese condominiali, mediamente attribuite al bene immobile (proprietà A34 – interno 34 – piano secondo), ammonta a circa € 128,52 in considerazione di un esercizio finanziario annuale presuntivo di € 49.961,00;

Risultano spese condominiali, in capo all'unità edilizia in parola, scadute e non pagate alla data del 01/04/2021, e precisamente:

Quota spese esercizio ordinario 2018	€ 1.576,94
Quota spese esercizio ordinario 2019	€ 941,46
Quota spese esercizio ordinario 2020	€ 767,13
Quota spese esercizio ordinario al 01/04/2021	€ 449,82
Spese legali	<u>€ 177,69</u>
Totale	€ 3.913,06

- Non sono state comunicate spese straordinarie deliberate dal Condominio;
- Non sono stati comunicati procedimenti giudiziari intrapresi dal Condominio nei confronti della proprietà del bene pignorato.

**QUESITO N. 12: Valutazione del bene**

**PROCESSO DI VALUTAZIONE: Scopo della stima**

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare e dedurne, per il caso in questione, il corrispettivo della sola quota parte di  $\frac{1}{2}$ , pignorata con il provvedimento esecutivo in epigrafe.



Al valore di mercato dovrà pervenirsi individuando quello più probabile per gli immobili, nello stato di manutenzione e conservazione in cui questi si trovano, avendo cura di considerare, eventualmente, il peso economico degli interventi che dovessero rendersi necessari per ricondurli a uno stato di manutenzione normale e regolarmente rispondente alle normali aspettative d'uso.

### **Analisi e Criteri di Valutazione**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di adottare, quale criterio di valutazione, quello derivante dalla stretta comparazione dei risultati ottenuti dalla "stima diretta o *sintetica*", vale a dire, mettere a confronto beni aventi caratteristiche e collocazioni simili e di cui è noto il prezzo di mercato ed, nel contempo, elaborare dati ed informazioni riguardanti contesti e diritti di diversa natura e tipologia.

L'indagine, quindi, dovrà tenere conto, per dare efficacia al metodo basato sul confronto e la comparazione, delle caratteristiche peculiari e intrinseche dell'immobile nel contesto immobiliare che caratterizza l'ambito locale, relazionandolo alla specificità del territorio in cui lo stesso è inserito.

Tutta l'analisi come sopra svolta dovrà compararsi con l'andamento del mercato immobiliare al tempo in cui si compie la stima.

Si sono, pertanto, acquisiti dati e quotazioni di trattative – da fonti dirette – per immobili simili presso agenzie specializzate del settore e con mediatori locali, nonché, consultati – fonti indirette – i borsini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli riportati sulla stampa specializzata di settore.

Una volta individuato il dato omogeneo di valutazione riconducibile alla media dei prezzi dei "beni simili" analizzati, questo viene ponderato in considerazione degli indici specifici peculiari del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto ha utilizzato, come parametro di comparazione, il metro quadrato (m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup>, per calcolare la "*superficie commerciale*" dell'immobile rifacendosi ai contenuti della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98,

---

<sup>(1)</sup> DPR n. 138 del 1998: (art.3) "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria .....è



allegato C, che dettano i criteri di computo della “superficie commerciale per la valutazione dei beni patrimoniali”.

Nella formulazione del giudizio di stima si sono tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di pervenire a un prezzo congruo, oggettivo e rispondente ai requisiti di “appetibilità” per le attuali e contingenti condizioni del mercato immobiliare.

### Analisi dei dati acquisiti dalle Fonti consultate

Nella classificazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI), l’immobile in esame ricade in un ambito/fascia urbano situata tra le zone di codice:

- **C 1:** zona “Semicentrale/ Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei”, microzona catastale n. 11, con destinazione residenziale con tipologia prevalente “Abitazioni Civili”;

Con riferimento alla sopra indicata zona di classificazione, il risultato dell’interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, per l’anno 2020 - Semestre 1, ha fornito i seguenti dati:

### Codice di Zona C 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/m <sup>2</sup>		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/m <sup>2</sup>		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
A 2							
Abitazioni Civili	normale	1400	1900	L	5,1	7,5	L

La localizzazione dell’unità edilizia in zona di particolare pregio da sempre considerata ambito immobiliare, indipendentemente dalla vetustà e dello stato conservativo del bene, determina un attento interesse per il mercato immobiliare, nonostante l’attuale contrazione determinatasi in relazione alle conseguenze economiche generali in cui versa il Paese, per gli effetti derivanti della pandemia del COVID\_19.

Pertanto, tenuto conto dello stato di fatto del bene immobile il sottoscritto

---

il metro quadrato di superficie catastale”

Mario Lupo  
Ingegnere

24 di 29





ritiene di considerare più rispondente tra le quotazioni di mercato indicate dalla OMI, quella massima indicata pari a 1.190,00 €/m<sup>2</sup>, quale valore base di riferimento nell'ultimo periodo di contrattazione di compravendita di immobili simili, da mettere a confronto con i dati acquisiti presso primarie agenzie immobiliari locali (*Fonti Indirette*) che hanno trattato operazioni di compravendite di beni analoghi assimilabili.

Di seguito il compendio dei dati comparabili disponibili acquisiti ed analizzati:

Agenzia	Tipologia immobile	Indirizzo	Superficie m <sup>2</sup>	Stato d'uso	Prezzo totale €	Prezzo €/m <sup>2</sup>
<b>Toscano SpA</b>	A 2 Abitazione	Via Libertà (prossimità Politeama)	176	N.le	352.000,00	2.000,00
	A 2 Abitazione	Via Libertà (prossimità Politeama)	270	N.le	435.000,00	1.611,00
*	A 2 Abitazione	Via Libertà (prossimità Statua)	185	N.le	340.000,00	1.837,84
*	A 2 Abitazione	Via Libertà (prossimità Statua)	185	N.le	349.000,00	1.861,00
<b>Immobiliare BRAVA</b>	A 2 Abitazione	Via del Bersagliere	195	N.le	315.000,00	1.615,00
	A 2 Abitazione	Via del Bersagliere	170	N.le	330.000,00	1.941,00
<b>CIA &amp; Partners Immobiliare</b>	A 2 Abitazione	Via Libertà (prossimità Matteotti)	154	R.to	380.000,00	2.467,00
<b>D CASA</b>	A 2 Abitazione	Via Libertà (civ. 103 )	190	N.le	380.000,00	2.000,00
<b>GRIMALDI</b>	A 2 Abitazione	Via Libertà (civ. 102 )	150	N.le	345.000,00	2.300,00

Emerge, dall'analisi dei dati raccolti dalle fonti sopra riportate, che il valore di mercato delle unità edilizie per abitazioni – categoria A 2 – nell'ambito urbano considerato ed in relazione alla prossimità di ubicazione lungo l'asse viario di via Libertà – e nei casi contrassegnati con \*, addirittura attigui al bene in esame – si attesta sul valore omogeneo medio pari a 1.959,00 €/m<sup>2</sup>, adeguatamente in linea con la quotazione di mercato indicata dalla OMI e pari a 1.900,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto, il sottoscritto ritiene rispondente all'attuale valore di mercato delle unità edilizie per civile abitazione, categoria A 2, la quotazione unitaria di:

**1.900,00 €/m<sup>2</sup>sc**

Mario Lupo  
Ingegnere

25 di 29



da applicare al metro quadrato di superficie commerciale di cui è dotato l'immobile.

Il risultato che si è ottenuto, lo si deve, quindi, riparametrare in considerazione dei "coefficienti di merito" da attribuire a ciascuno dei parametri – zona, tipologia edificio ed organismo edilizio, impianti e servizi, dotazioni, etc., peculiari del bene in esame – riscontrati nel corso del sopralluogo, nonché, a seguito delle verifiche ed analisi documentali svolte. Di seguito la tabella che riporta i valori di ciascuno dei coefficienti di merito assegnati all'immobile oggetto della presente stima:

Peculiarità	Merito	K
Tipologia	A 2	1
Vetustà	> 40 anni	0,9
Finiture	Civili	1
Manutenzione	Modesta	0,9
Ascensore	Presente	1
Servizi igienici	Doppio	1,1
Riscaldamento	Centrale	1
Condizionatore	Assente	1
Finestrature	Vetro singolo	0,98
Spazi comuni	Assenti	1
Parcheggio comune	Assente	1
Esposizione	Buona	1.1
Piano	Secondo	1.1
	<b>Coefficiente</b>	<b>1,06</b>

il coefficiente di riparametrazione è risultato pari a 1,06, si ottiene, pertanto, per la quotazione unitaria il seguente valore:

$$V_{Ustima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{Ustima} = 1.900, \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 2.007,00 \text{ €/m}^2$$

ed in conto tondo

$$V_{Ustima} = 2.000,00 \text{ €/m}^2$$

Procedendo di conseguenza a determinare il valore di stima dell'immobile, in relazione della propria superficie commerciale, si ottiene:

$$\text{€/m}^2 2.000, \times \text{m}^2 188,32 = \text{€ } 376.640,00$$

Mario Lupo  
Ingegnere

26 di 29



**Valore di mercato stimato per l'intero immobile, in unico lotto, è di € 376.640,00**

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare, pignorato nella quota proprietaria di ½, presenta delle difformità edilizie che devono essere regolarizzate per consentirne la commercializzazione. Altresì, risultano spese condominiali, in capo all'unità edilizia in parola, scadute e non pagate alla data del 31/12/2020. Detti oneri e costi saranno considerati nella stima definitiva del bene.

Pertanto, all'importo di stima come sopra determinato vanno detratte:

- Spese tecniche, sanzioni ed istruttoria SUE: € 3.100,00
  - Allineamento catastale DOCFA € 800,00
  - Attestato prestazione energetica, APE € 300,00
  - Quote spese condominiali scadute al 01/04/2021 € 3.913,06
- Sommano € 8.133,06

ne consegue che il valore dell'immobile al netto di oneri e spese

$$V_{imm} = € 376.640,00 - € 8.133,06 = € 368.526,94$$

$$\mathbf{V_{imm} = € 368.526,94}$$

Nel rispetto dell'indicazione rappresentata dal G.E. con il mandato conferito, il sottoscritto esperto proporrà un prezzo a base d'asta ridotto del 15%, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ha, pertanto,

$$\mathbf{V_{BA} = € 368.526,94 - (€ 368.526,69 \times 15 \%) = € 313.247,89}$$

In conclusione, in relazione alla stima come sopra effettuata ed in considerazione della riduzione operata, il valore dell'immobile da considerare per la base d'asta è, il seguente:

$$V_{BA} = € 313.247,89$$

ed in conto tondo

$$\mathbf{V_{BA} = € 313.250,00}$$

(euro trecentotredicimiladuecentocinquanta/00)



### **QUESITO N. 13: Valutazione della quota indivisa**

La procedura esecutiva in questione riguarda il pignoramento della quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà indivisa del bene immobile, quindi, il valore di mercato di detta quota da porre a base d'asta, in relazione alla stima come sopra determinata, e riguardante l'appartamento sito in Palermo, via della Libertà n. 203/b, piano secondo – terza elevazione fuori terra – primo ingresso a sinistra salendo le scale dell'edificio, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al Fg. 31, p.lla 107 sub. 36, z.c. 3, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 10, superficie catastale tot. 187 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 184 m<sup>2</sup>, R.C. € 1.213,67, è il seguente:

$$V_{1/2} = € 313.250,00 \times 1/2 = € 156.625,00$$

ed in cifra tonda

$$V = € 156.600,00$$

(euro centocinquantaseimilaseicento/00)

### **Conclusioni**

Del deposito della presente relazione il sottoscritto ha dato avviso alle parti ed al creditore procedente a mezzo PEC e/o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il sottoscritto ritiene di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 30 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati (*Rif.to Elenco Allegati*).

La presente relazione, in uno con gli allegati, viene depositata in cancelleria attraverso il Gestore dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ai sensi del D.L. 179/2012.

In fede.

Palermo li 12 aprile 2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Mario Lupo

Mario Lupo  
Ingegnere

28 di 29



### QUADRO SINOTTICO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATRO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ ½ INDIVISA IN CAPO AD ESECUTATA Signora "A"
CONSISTENZA	½ DELL'UNITÀ EDILIZIA A2 CIVILE ABITAZIONE SITA IN IN EDIFICIO CONDOMINIALE; COMPOSTO DA - VANO INGRESSO, CORRIDOIO, SEI STANZE, VANO CUCINA, W.C. CON VASCA, W.C. CON DOCCIA, RIPOSTIGLIO IN VANO PROPRIO; L'APPARTAMENTO DISPONE DI UN BALCONE, CON RISVOLTO AD ANGOLO, PROSPICIENTE LA VIA LIBERTÀ
UBICAZIONE	COMUNE DI PALERMO VIA DELLA LIBERTÀ N. 203/B, PIANO SECONDO - TERZA ELEVAZIONE FUORI TERRA - PRIMO INGRESSO A SINISTRA SALENDO LE SCALE DELL'EDIFICIO
DATI CATASTALI	L'UNITÀ EDILIZIA È RIPORTATA NEL NCEU DEL COMUNE DI PALERMO, AL FG. 31, P.LLA 107 SUB. 36, Z.C. 3, CAT. A/2, CLASSE 6, CONSISTENZA VANI 10, SUPERFICIE CATASTALE TOT. 187 M2, ESCLUSE AREE SCOPERTE 184 M <sup>2</sup> , R.C. € 1.213,67
PROVENIENZA	-NUDA PROPRIETÀ PER SUCCESSIONE DALLO ZIO XXXXXXX, REGOLATA DA TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE DE 16/11/1994, NOTAIO F.SCO PAOLO POLIZZANO DI PALERMO, REP. N.3.222, TRASCRITTO IN PALERMO IL 15/12/1994, NN. 45.9595/33.647 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 25/4253/95, UFF. REG. PALERMO DEL 21/01/1997, TRASCRITTA A PALERMO IL 19 MARZO 2006 AI NN. 15564/10169; CUI SI È AGGIUNTO: USUFRUTTO, SULLA SU INDICATA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ, IN MORTE DELL'USUFRUTTUARIO SIGNOR XXXXXX, AL QUALE DETTO DIRITTO ERA PERVENUTO IN VIRTÙ DELLA SUCCESSIONE AL FRATELLO, SIGNOR XXXX.
VALORE PROPRIETÀ DI ½ INDIVISA € 156.600,00	

Palermo li 12 aprile 2021

L'Esperto Stimatore  
Ing. Mario Lupo

**Allegati** : in atti all'interno della busta telematica.

Mario Lupo  
Ingegnere

29 di 29

