

Ing. Davide Bonacolta
Via Maltese n. 102
90146 Palermo
Cell. 328 73 37 838
davide.bonacolta@legalmail.it
ing.bonacolta@hotmail.it

TRIBUNALE DI PALERMO
VI Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione – dott. Francesco Gallegra

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 371/2017

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



Indice

1) Premessa e oggetto della consulenza	3
2) CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3) Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
primo profilo (diritti reali pignorati).....	5
secondo profilo (beni pignorati).....	7
formazione dei lotti	8
4) QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	10
5) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	27
Premessa	27
Storia catastale dei terreni su cui sorge il compendio pignorato.....	28
Storia catastale del compendio pignorato	29
6) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	31
7) QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato...	32
8) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	33
9) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	37
10) QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	38
11) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
12) QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	38
13) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	39
14) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	39
15) QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 40	



1) Premessa e oggetto della consulenza

Lo scrivente ing. Davide Bonaccolta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7884, con studio in Palermo, in via Maltese n. 102, con decreto datato 22/11/2018, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Gallegra quale esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura 371/2017.

L'accettazione dell'incarico è avvenuta con la compilazione del modulo specifico datato 03/12/2018.

Nel seguito della relazione si indicherà con:

- soggetto "A" esecutato;
- soggetto "B" madre dell'esecutato;
- soggetto "C" creditore procedente, poi rinunziatario;
- soggetto "D" creditore intervenuto con titolo esecutivo;
- soggetto "E" sorella della madre dell'esecutato.

2) CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

"In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (ALL. 2)."

- Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 23/06/2017. La relazione notarile sostitutiva ricostruisce la storia del dominio, del cespite pignorato, nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali del compendio soggetto a pignoramento;
- il creditore precedente non ha provveduto a depositare gli estratti catastali attuale e storico del compendio pignorato, documenti che sono stati procurati dallo scrivente;
- il creditore precedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutato. Il creditore precedente, su richiesta dello scrivente, ha prodotto, allo scrivente, tale documento.

La documentazione con le integrazioni dovute effettuate dallo scrivente si è completata.



3) Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

“L’esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l’esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto d’acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l’esperto deve precisare unicamente l’oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).”

primo profilo (diritti reali pignorati)

Per quanto potuto accertare, l’esecutato gode del diritto di piena e intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Nell’atto di pignoramento alla pag. n. 2 è riportato:

*“- che, da notizie assunte, il debitore risulta essere titolare del diritto di **piena proprietà**, delle seguenti unità immobiliari:*

- 1) **Appartamento per civile abitazione sito in Palermo via P.M. 64 n.5, piano terra, cinque vani catastali e pertinente locale magazzino, esteso catastalmente metri quadrati trentasette, nel C.F. del Comune di Palermo, al foglio 18, part.2656, sub. 6 e 7 graffiati, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34 e foglio 18, part. 2656, sub.8 zona censuaria 5, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 37, R.C. €. 82,17.”***



L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente ha mostrato che esiste:

- la nota di trascrizione al Reg. Gen. n. 41610, Reg. Part. n. 33172, presentazione n. 33 del 28/09/2012, per il trasferimento del **diritto di proprietà per la quota unitaria**, del compendio sopra definito, dal soggetto A, al soggetto B, in forza di atto di donazione stipulato dal notaio Maurizio Lunetta n. rep. 19397/7740 del **10/09/2012**;
- iscrizione contro del 03/05/2017, Reg. Gen. n. 15864, Reg. Part. n. 2030, in forza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, repertorio del Tribunale di Palermo 8903 del **21/03/2016**;
- la nota di trascrizione al Reg. Gen. n. 22078, Reg. Part. n. 16882, presentazione n. 5 del 12/06/2017, per il pignoramento del compendio sopra definito, in relazione al **diritto di proprietà per la quota unitaria**, in favore soggetto C, contro il soggetto A, in forza di atto esecutivo cautelare (verbale di pignoramento immobili) n. rep. 2165 del **21/04/2017**;
- annotazione Reg. Gen. n. 31394, Reg. Part. n. 3415, presentazione n. 46 del 07/08/2017, per la risoluzione dell'atto di donazione (di cui si è riportata sopra la nota di trascrizione), formalizzata con atto pubblico stipulato dal notaio Maurizio Lunetta n. rep. 22033/9803 del **05/07/2017**.

Sebbene l'ultima annotazione sia relativa alla risoluzione dell'atto di donazione del compendio in argomento precedentemente indicato, tale risoluzione è posteriore al pignoramento di quel compendio.



secondo profilo (beni pignorati)

Il compendio oggetto di pignoramento è formato dai beni di seguito indentificati:

- 1) Palermo, foglio 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2 e 7 graffati;
- 2) Palermo, foglio 18, part. 2656, sub. 8.



Ortofoto tratta dal volo S.A.S. del 21/03/1987.

L'area campita in blu indica l'impronta del compendio oggetto di pignoramento; nel pignoramento **non** è incluso anche l'immobile in adiacenza (part. 2551 sub. 7), come **non** lo sono gli altri limitrofi.

L'immobile confina:

- a nord con proprietà identificata catastalmente F10, part. 428;
- a sud con corte comune agli altri fabbricati edificati sulla stessa area, facenti parte delle p.lle 2551 e 2656 (sub. Vari per ognuna delle due);
- a ovest con altro immobile adiacente identificato catastalmente al F. 18, p.lla 2551, sub 7;
- a est con proprietà identificata catastalmente al F. 18, p.lla 149.



formazione dei lotti

Per quanto a breve descritto, si ritiene di formare un unico lotto. Infatti gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un unico fabbricato, realizzato in un'area privata sulla quale insistono altri fabbricati, che condividono il medesimo accesso e il medesimo cortile (fabbricati facenti parte sia della particella 2551 che della 2656).

L'immobile al piano seminterrato (part. 2656 sub 8), per quanto appreso e meglio specificato più avanti, in origine sarebbe stato una pertinenza esclusiva dell'immobile al piano rialzato (part 2656 sub 6 FR edificio 2).

La localizzazione degli immobili, l'accesso, la condizione specifica di edificazione sopra descritta, nonché e soprattutto l'originaria destinazione dell'immobile seminterrato (part 2656 sub 8) fanno ritenere che sia corretto formare un unico lotto. Non si ritiene che la formazione di due lotti possa rendere appetibile l'immobile seminterrato in una vendita separata dall'abitazione al soprastante piano rialzato (part 2656 sub 6 FR edificio 2).

Specificatamente, il cortile è suddiviso in due metà, secondo un asse longitudinale, che è stato evidenziato da una striscia di pavimentazione rettilinea diversa dalle restanti parti (la parte a sinistra è relativa alla particella 2551, quella a destra alla particella 2656, ognuno con specifico sub).



Nell'immagine è ritratto il prospetto principale dell'abitazione al piano rialzato ed è visibile la piastrellatura che identifica la demarcazione tra le particelle adiacenti.



- Per quanto riguarda l'immobile definito al NCED di Palermo, al foglio 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2, esso è graffato all'ente appartenente allo stesso foglio, alla stessa particella, ma con sub. 7.

L'immobile con sub. 6 è un appartamento, il sub. 7, in pratica, identifica un posto autovettura.



Nell'immagine è ritratto lo spazio definito dal sub 7 della particella 2656. Esso sarebbe il posto autovettura graffato al sub 6 della particella 2656.

- Per quanto riguarda l'immobile definito al NCED di Palermo, foglio 18, part. 2656, sub. 8, trattasi di fabbricato di piano seminterrato, sottostante l'immobile identificato, al foglio 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2. L'accesso a tale fabbricato seminterrato avviene per mezzo di una scala che conduce all'immobile dal cortile tra i vari immobili di cui si è scritto in precedenza. A parere dello scrivente tale immobile descritto più avanti può risultare utile solo al proprietario del soprastante immobile di piano terra.



L'immagine raffigura il cancello metallico provvisto di chiusura con serratura che preclude l'accesso alla scala discendente che conduce all'immobile seminterrato identificato con F. 18, part. 2656, sub. 8.





L'immagine raffigura il prospetto est dell'immobile seminterrato identificato con F. 18, part. 2656, sub. 8 e l'antistante area scoperta.

4) QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Come precedentemente scritto, si è ritenuto di formare un unico lotto composto come di seguito esposto:

- 1) Palermo, foglio 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2 e 7 graffati;
- 2) Palermo, foglio 18, part. 2656, sub. 8.

Giunti al n. civico 5 di via Ipazia, in Palermo, ci si trova davanti un cancello metallico che chiude un passo carrabile che adduce ad un cortile privato suddiviso tra le particelle 2551 e 2656 del foglio 18, sul quale si affacciano diversi fabbricati. Ognuna delle due particelle ora citate è suddivisa in diversi subalterni per distinguerne diversi fabbricati e pertinenze. Uno di questi fabbricati include il compendio oggetto di pignoramento, prima definito catastalmente.

Si ritiene che gli immobili pignorati, per quanto potuto accertare dai voli S.A.S. e I.G.M., dal rilievo sul posto, dalle indagini catastali, facciano parte di un più ampio corpo di fabbrica che include altro immobile definito catastalmente F. 18, part. 2551,



sub. 7 (piano terra e seminterrato). Secondo questa considerazione, questi due immobili (partt. 2656 e 2551) condividono le fondazioni, le strutture portanti e i solai. agli accertamenti, le sagome (quantomeno quelle originarie) appaiono simmetriche, con piano di simmetria costituito da una parete o giunto tecnico che suddivide l'intero corpo di fabbrica in due metà, separando così di fatto i due immobili (quanto ora descritto è chiaramente visibile nella ortofoto S.A.S. 1987 che si è riportata nel paragrafo precedente, ove si è indicata con una campitura celeste l'immobile oggetto di pignoramento).

Tale piano di simmetria lascia traccia sulla pavimentazione del cortile resa visibile, come scritto nel paragrafo precedente dalla diversa piastrellatura.

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili pignorati, identificati al NCED di Palermo al foglio 18, particella 2656, subalterni 6 e 8, è realizzato con due levazioni, di cui una fuori terra (sub 6) e una interrata in parte (sub. 8). La struttura portante è del tipo a telaio realizzato in cemento di calcestruzzo armato, i solai sono realizzati in latero-cemento, la copertura è realizzata da un solaio piano piastrellato.

- L'immobile identificato catastalmente al NCED di Palermo al foglio 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2 è destinato a civile abitazione, e considerando quanto detto precedentemente si può definire un appartamento. I prospetti sono rivestiti da intonaco di calce e sabbia non travestato con strato esterno di rinzafo, lasciato grezzo. Sui prospetti secondari sono a vista tubazioni e condutture elettriche.

Sono realizzati n. tre vani (ingresso-soggiorno-pranzo) e n. 2 camere da letto. Una delle due, nella documentazione depositata al Comune di Palermo è definita "pranzo" – n. 10), più cucina, ripostiglio, bagno e corridoio a "L". Sul retrospetto, una porta/finestra sulla cucina adduce ad un piccolo balcone.

Le murature sono realizzate con conci di tufo e/o laterizio e sono intonacate e tinteggiate su entrambe le facce, meno che nel bagno dove sono rivestite con piastrelle ceramiche. In cucina è piastrellata la parete su cui sono poggiati i fuochi e il lavello.

I soffitti sono anch'essi intonacati e tinteggiati.



Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica.

L'appartamento è provvisto degli impianti elettrico, antenna tv, idrico con acqua calda sanitaria fornita da un boiler elettrico posto all'esterno del fabbricato sul retrospetto. Manca l'impianto di riscaldamento, per il quale si provvede con stufe alimentata a GPL contenuto in bombole. Anche i fuochi a gas della cucina sono alimentati da bombola di GPL.

È installato un climatizzatore split in un vano che potrebbe considerarsi una delle due camere da letto.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in acciaio e pannellatura trasparente in vetro singolo, per quanto riguarda il vano che nella documentazione depositata al Comune di Palermo è il n. 10. Gli altri infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio e vetri camera. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato.

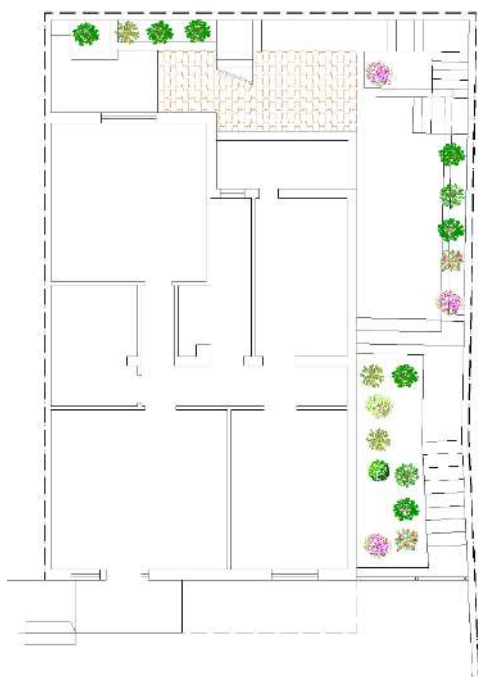
L'ingresso all'appartamento si ha dalla corte comune di cui si è già scritto, previo transito su ballatoio, provvisto di gradinata e parapetto metallico, rialzato di circa 60 cm dal piano del cortile.

Sono evidenti danni d'acqua, ormai consolidati sul soffitto del ripostiglio e della camera da letto, si ritiene per infiltrazioni di acqua attraverso il solaio di copertura. Nella camera da letto e nella cucina si intuisce un problema di ponti termici agli spigoli della parete perimetrale. Una lesione verticale insiste sull'intonaco di una parete del ripostiglio. Sul prospetto est, tra la cucina e il vano che nella documentazione depositata al Comune di Palermo è il n. 10 dovrebbe esistere un varco esterno chiuso da porta. Tale porta non esiste oramai e il varco è stato chiuso con muratura. La porta ora descritta, si deduce dai grafici depositati al Comune di Palermo, dovrebbe essere funzionale all'accesso esclusivo al vano seminterrato, per mezzo di una scala in muratura. Le modifiche effettuate hanno eliminato la porta sul prospetto est e la scala sopra descritta, per rendere attualmente l'accesso al locale seminterrato dalla corte comune. Infatti allo stato attuale è stato realizzato un cancello metallico che chiude il varco di accesso al piano seminterrato.

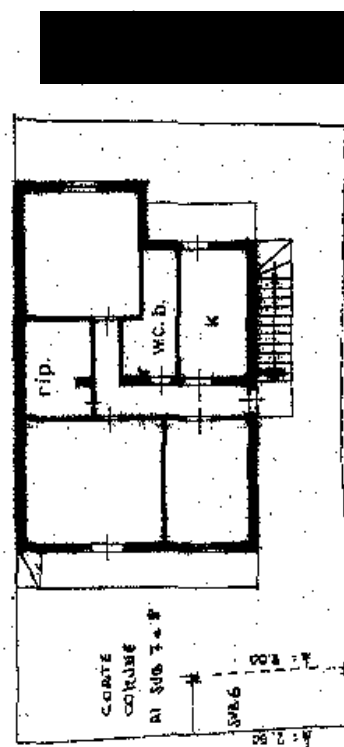


Nella pagina seguente vengono riportate le planimetrie (redatta dallo scrivente, catastale e depositata al Comune di Palermo) che “rappresentano”, ognuna in modo diverso l’immobile F. 18, part. 2656, sub. 6 FR edificio 2;

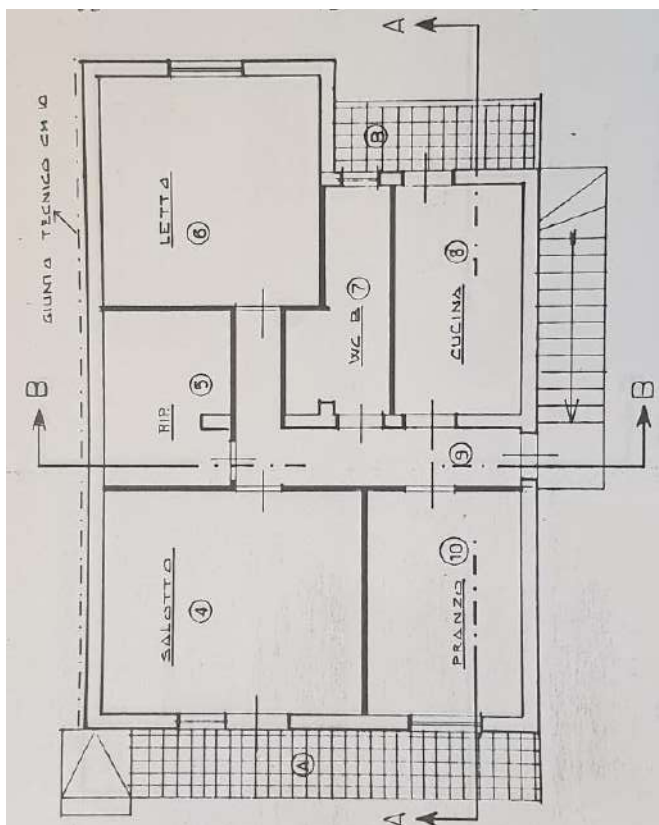




Planimetria redatta dallo scrivente a seguito degli accertamenti sul posto – stato di fatto.



Planimetria catastale.



Planimetria depositata al Comune di Palermo – Ufficio Condono Edilizio, facente parte dell’incartamento 2670/bis del 30/04/1986. Notare la scala esterna che ha origine alla porta sul corridoio dell’appartamento al piano rialzato che conduce alla porta di ingresso del seminterrato (vedasi planimetria del piano seminterrato).

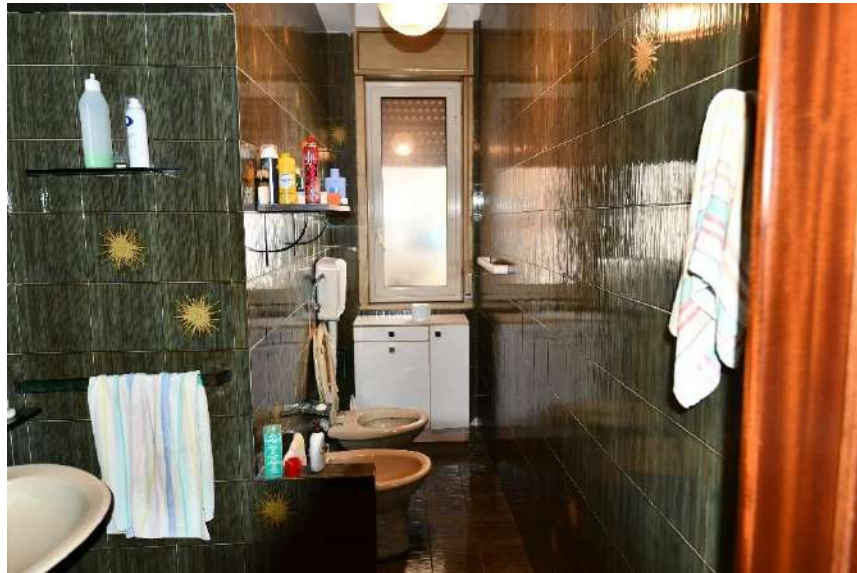


La camera da letto.

Si notino i danni umidiferi alle murature.



Il locale bagno.



La cucina.

Anche qui si notino danni umidiferi alle murature.



Il ripostiglio.

Si notino i danni umidiferi alle murature.

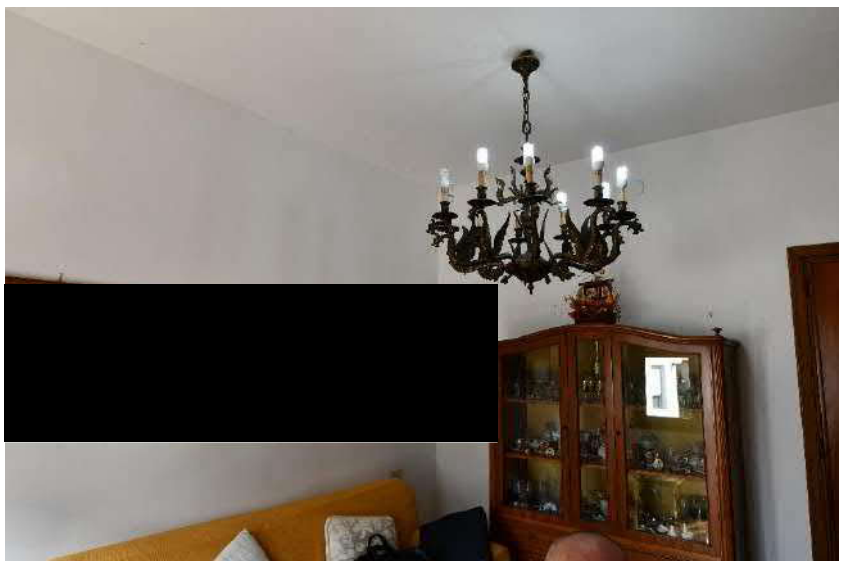


Un ramo del corridoio.

Dietro l'armadio dovrebbe esistere una porta esterna che è stata rimossa.



Il vano di ingresso/soggiorno /pranzo.



- l'ente identificato catastalmente al NCED di Palermo al foglio 18, part. 2656, sub. 7 è una pertinenza dell'immobile contraddistinto dal subalterno 6, è una parte di superficie del cortile, in sostanza è un posto autovettura, ed è indicato nella planimetria catastale sopra riportata. In origine era un posto autovettura coperto, ma la proprietà ha rimosso tale copertura lasciando l'area scoperta. Una foto di ciò che rappresenta il suo stato attuale è stata riportata precedentemente;
- l'immobile identificato catastalmente al NCED di Palermo al foglio 18, part. 2656, sub. 8 è un locale seminterrato sottostante l'appartamento di piano terra, o più propriamente, piano rialzato (circa 60 cm dal cortile).

Al giorno d'oggi (diversamente da quanto in origine) l'accesso all'immobile avviene per mezzo di una scala in muratura che dal cortile discende sino alla quota della pavimentazione del vano. La scala è realizzata in un ambito che in cui sono realizzate aiuole con vegetazione ornamentale ivi piantumata.

L'accesso alla scala dal piano del cortile è interdetto da cancello metallico provvisto di chiusura con serratura.

Per quanto detto precedentemente, l'altezza il seminterrato emerge dalla quota del cortile per 60 cm, incluso lo spessore del solaio di interpiano, supposto 20 cm.

Su due lati l'immobile è realizzato con pareti cieche, una contro terra, l'altra al confine con l'immobile identificato al f. 18, part. 2551, sub. 7, su altri due lati le pareti prospettano aree a cielo aperto.

L'altezza utile di tale immobile è 2,08 m, quindi non è abitabile, anche se sono stati rilevati cucina, bagno, camera da letto, ingresso-soggiorno-pranzo. Si evidenzia che la finestra del locale bagno si apre all'interno della cucina – condizione non consentita dal regolamento edilizio del Comune di Palermo.

Le murature sono realizzate con conci di tufo e/o laterizio e sono intonacate e tinteggiate su entrambe le facce, meno che bagno dove sono, anche, rivestite con elementi ceramici a mezz'altezza. In cucina è piastrellata la parete su cui sono poggiati i fuochi e il lavello.



L'immobile è provvisto degli impianti elettrico, tv, telefonico, idrico con acqua calda sanitaria fornita da un boiler elettrico posto nella cucina, manca l'impianto di riscaldamento, per il quale si provvede con climatizzatori split installati, uno in camera da letto, l'altro nel vano ingresso-soggiorno-pranzo. I fuochi a gas della cucina sono alimentati da bombola di GPL, non risultando installato l'impianto gas.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio e vetri camera. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato.

Sono evidenti danni d'acqua sulle pareti ad altezza del battiscopa per fenomeni di risalita capillare, a causa della costruzione dell'immobile effettuata senza i dovuti presidi (vespai ventilai, impermeabilizzanti, etc.).

Si ritiene di ripetere quanto già scritto nella descrizione dell'immobile sub. 6, per esporre le modifiche apportate all'area antistante il seminterrato (rispetto a quanto depositato al Comune di Palermo). Sul prospetto est del piano rialzato (sub. 6), nella documentazione depositata al Comune di Palermo è definito un varco esterno chiuso da porta. Tale porta non esiste oramai e il varco è stato chiuso con muratura. La porta ora descritta, parrebbe fosse stata funzionale alla comunicazione in via esclusiva con questo vano seminterrato, per mezzo di una scala in muratura. Le modifiche effettuate hanno eliminato la porta e la scala per consentire l'accesso al locale seminterrato dalla corte comune. Allo stato attuale l'area antistante l'immobile seminterrato che è frutto dello scavo di sbancamento realizzato per edificare è accessibile solo dalla corte comune ed il varco è stato chiuso da un cancello metallico.

Per concludere la descrizione del locale seminterrato si deve portare alla luce l'esistenza di una scala metallica, appoggiata sulla muratura di confine con le proprietà F. 18, part. 149 e F. 10 part 428, che dalla pertinenza dell'immobile seminterrato (sottomessa rispetto il cortile dei vari fabbricati), conduce alla copertura dell'immobile definito catastalmente al F. 18, par. 2656, sub. 6 e 8.

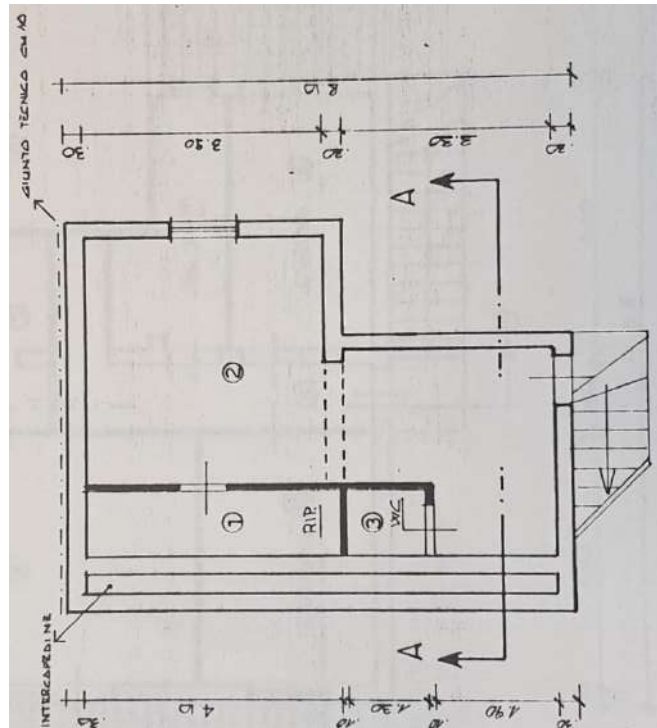
Nella pagina seguente vengono riportate le planimetrie (redatta dallo scrivente, catastale, depositata al Comune di Palermo) che rappresentano l'immobile F. 18, part. 2656, sub. 8.



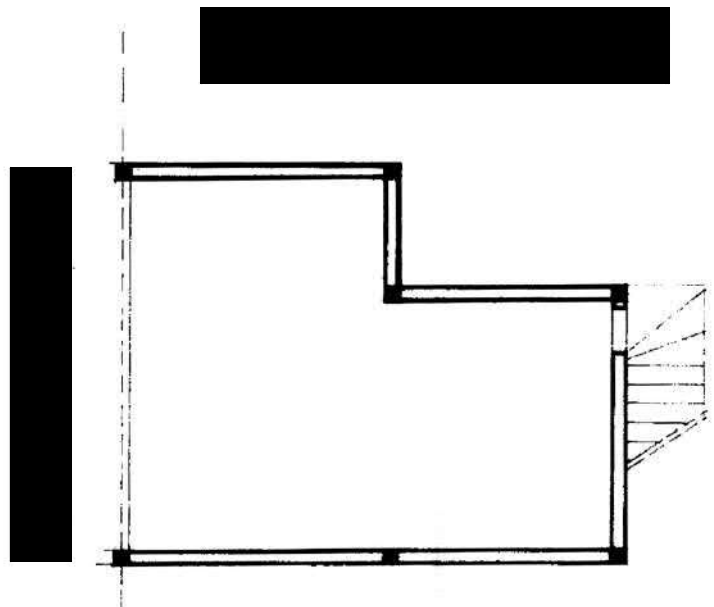
Dal confronto delle misure rilevate dallo scrivente e quelle riportate nella documentazione allegata alla domanda di sanatoria 2670/bis del 30/04/1986, parrebbe che nella realtà l'intercapedine non esista più e che l'armadio a muro/ripostiglio sia realizzato con profondità effettiva inferiore.

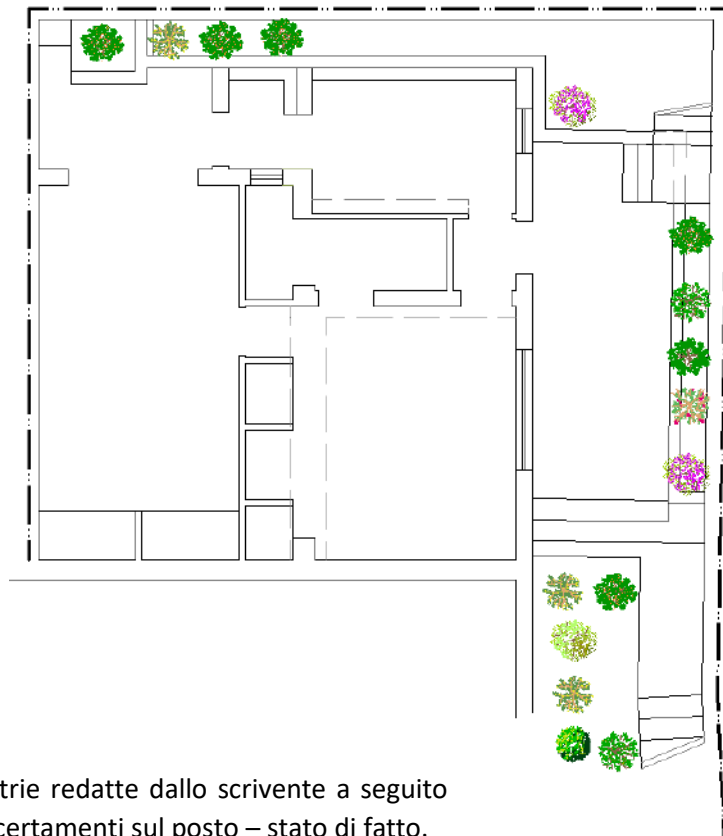
La porta di ingresso è sita sul prospetto ovest in luogo diverso (parte di fabbricato che non dovrebbe esistere) e sullo stesso prospetto è realizzata una lunga finestra che non dovrebbe esserci secondo quanto depositato al Comune di Palermo e al Catasto;

Planimetria depositata al Comune di Palermo – Ufficio Condono Edilizio, facente parte dell'incartamento 2670/bis del 30/04/1986

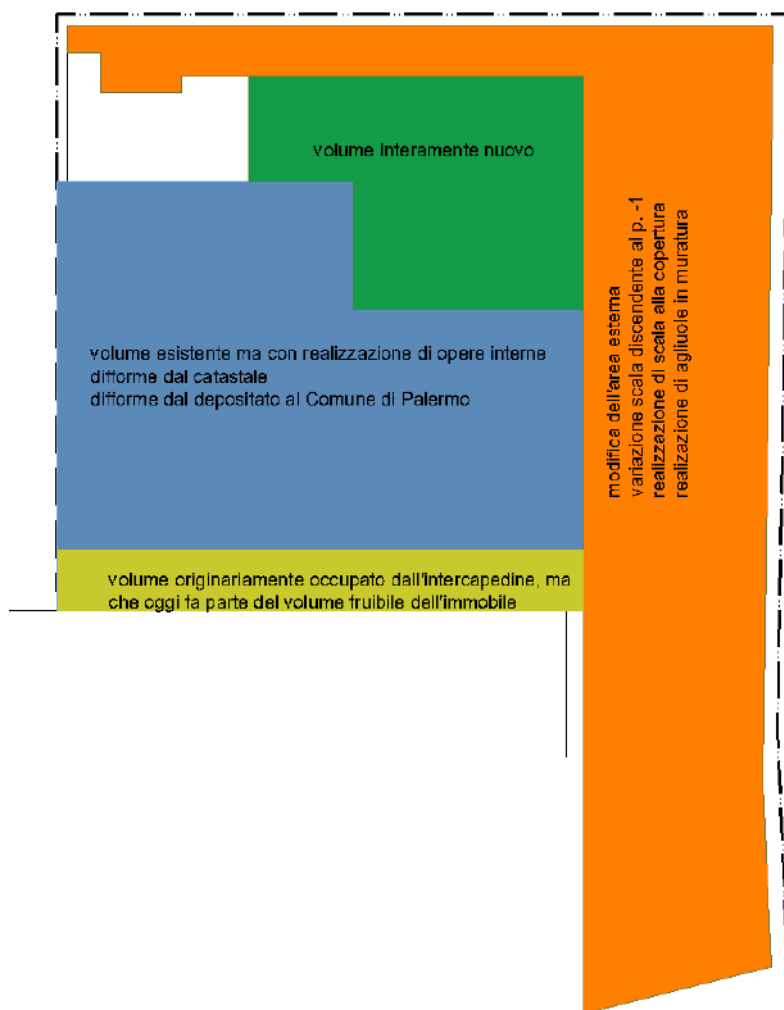


Planimetria catastale.



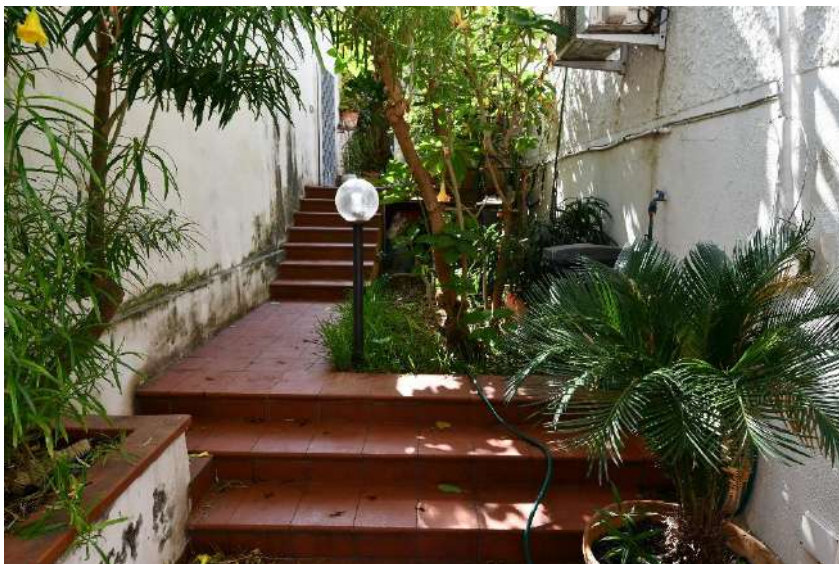


Planimetrie redatte dallo scrivente a seguito degli accertamenti sul posto – stato di fatto.



Nelle prime due foto in questa pagina è ritratta l'area a cielo aperto antistante il piano seminterrato.

Come si vede la scala esistente, in difformità da quanto depositato al Comune di Palermo, non conduce direttamente alla porta di ingresso del vano seminterrato, ma all'area scoperta già citata. Inoltre la porta di ingresso non è realizzata dove dovrebbe trovarsi, ma spostata di qualche metro sulla parete perimetrale del volume interamente nuovo.



La foto ritrae due pareti del vano di ingresso, con armadi in muratura che non dovrebbero esserci e danni d'acqua per umidità di risalita, esistenti perché l'immobile è stato realizzato privo dei basilari presidi atti a evitare il fenomeno. Inoltre si ritiene che sia stata demolita la parete che definiva l'intercapedine della parete contro terra.

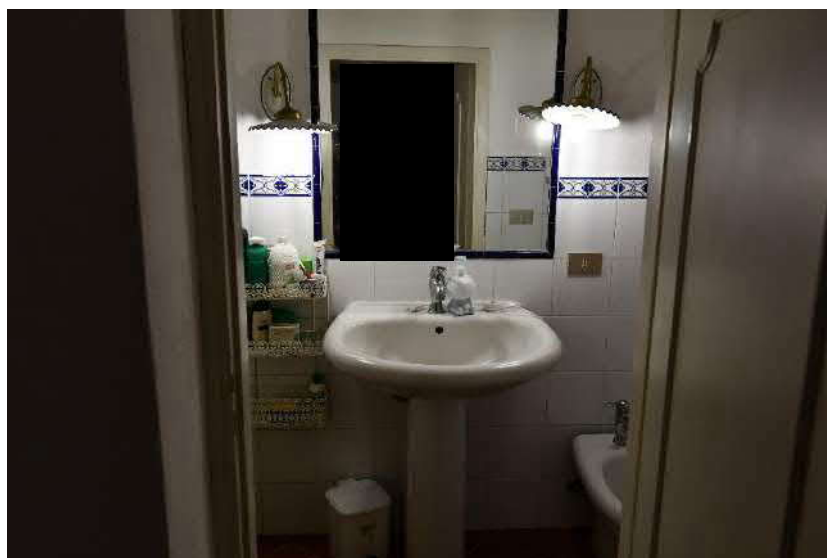


Le prime due fotografie di questa pagina hanno per soggetto la cucina (realizzata nel volume interamente nuovo). E' visibile la finestra del bagno che si apre all'interno della cucina. Realizzazione non permessa dal regolamento edilizio.

Nella prima fotografia, sulla parete di destra si vede la porta-finestra della camera da letto che ha sostituito l'originaria finestra.



La foto ritrae parte del bagno.



Due immagini ritraenti la camera da letto.

Anche qui sono evidenti danni da umidità da risalita.

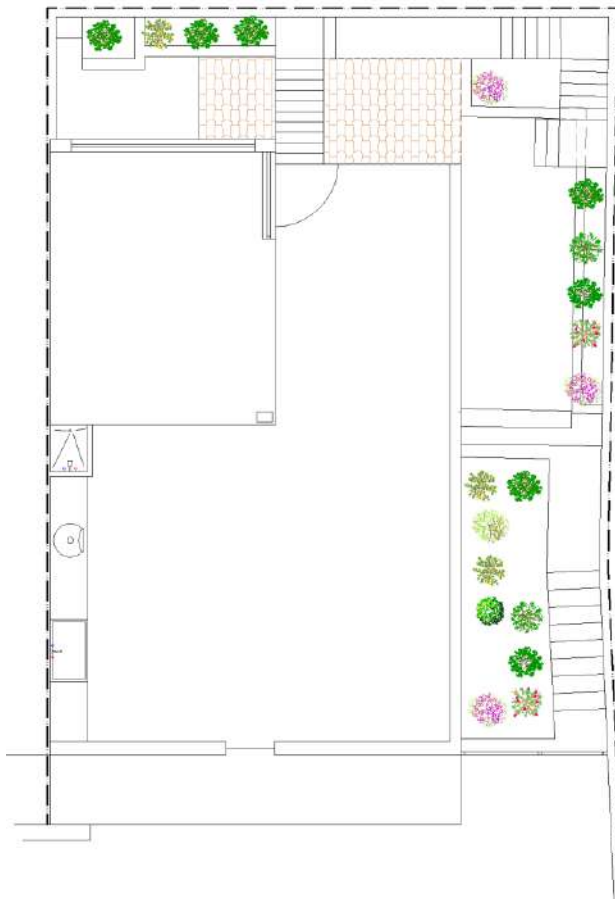
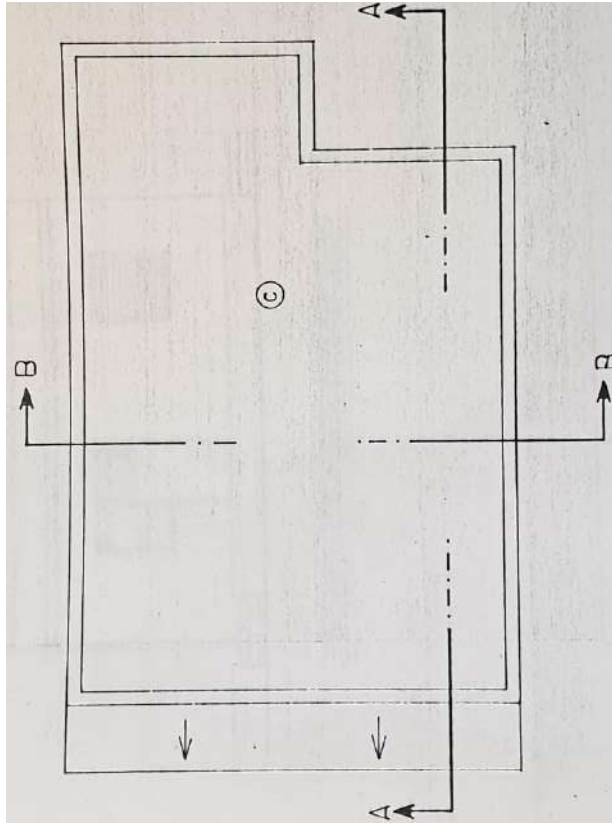


- sulla copertura del fabbricato (definito catastalmente al F. 18, par. 2656, sub. 6 e 8), di tipo paino, sono stati realizzati, appoggiati sul muro a ovest (delimitazione con part. 2551, sub. 7), un piano di cucina in muratura con forno a legna e lavelli, una doccia in muratura, questi ultimi, con acqua calda sanitaria prodotta da un boiler elettrico loro dedicato. Sono stati realizzati impianti elettrici, tv, e citofono. È stata realizzata anche una copertura in struttura portante lignea e rivestimento in laterizi (coppi) supportato da tavolato. Tale copertura è in adiacenza alla parete ovest. Sulla parete nord, al disotto della copertura sopra descritta, è stata collocata una finestra scorrevole con telaio in alluminio e vetri camera, che poggia su parapetto murario. La pavimentazione è realizzata con elementi ceramici. Perimetralmente, sui lati est e sud esistono anche parapetti murari sormontati da recinzione metallica. Sul lato nord, la recinzione si interrompe per l'esistenza di un cancello metallico provvisto di chiusura e maniglia che permette l'ingresso sul balcone aggettante il prospetto principale. Su tale balcone sono installate antenne tv e satellitare.

Nella pagina seguente vengono riportate le planimetrie (redatta dallo scrivente e depositata al Comune di Palermo) che rappresentano la copertura dell'immobile F. 18, part. 2656, sub. 6 e 8



Planimetria depositata al Comune di Palermo – Ufficio Condono Edilizio, facente parte dell'incartamento 2670/bis del 30/04/1986



Planimetria redatta dallo scrivente a seguito degli accertamenti sul posto – stato di fatto - .



Opere realizzate sul lastrico solare dell'immobile.

La prima fotografia ritrae la scala metallica che dall'area a cielo aperto del piano seminterrato conduce alla copertura.



Vista della copertura lignea con finestratura e laterizi di rivestimento.



Realizzazione della parete attrezzata per cucinare con barbecue e lavello – tutto costruito in muratura sulla retrostante parete a profilo discendente.



Trasformazione in balconcino dell'originale mantovana in muratura con rivestimento in laterizi.



La descrizione degli immobili ora fatta porta alla luce lo stato di fatto difforme da quello descritto nella scarna documentazione depositata al Comune di Palermo – Ufficio Condono, inerente la domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85, prot. 2670/bis datata 30/04/1986, ma anche al catasto.

Delle opere realizzate si tratterà negli specifici paragrafi che seguono.

5) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Premessa

Nella documentazione reperita presso i vari Uffici non è inclusa informazione sulla data esatta di edificazione, quindi si è resa necessaria l'indagine presso la SAS, di cui si è appena scritto. Con tale accertamento si è dedotto che il bene pignorato è stato edificato (in regime di abuso edilizio) in un'epoca compresa tra il marzo dell'anno 1974 e il novembre dell'anno 1977. Come si evince dall'analisi visiva delle due fotografie SAS in argomento, il confine nord della proprietà su cui sorge l'immobile in argomento, tra le due date sopra citate, si è spostato verso nord; cioè la proprietà si è ampliata spostando verso nord il confine nord. Proprio grazie a questo ampliamento è stata ottenuta la superficie sulla quale è stata edificata parte dell'immobile oggetto di pignoramento, la restante parte ricade su particelle "preesistenti" – nn. 1134 e 1135.



Aerofoto SAS del marzo 1974.



Aerofoto SAS del novembre 1977.



Storia catastale dei terreni su cui sorge il compendio pignorato

L'immobile identificato dal F 18, part. 2656, sub diversi sorge sulla particella del Catasto Terreni, omonima (ente urbano). Tale particella, si è formata con la fusione delle particelle nn. 1134, 1135, e 1458 del foglio 18.

Di seguito si illustrano gli esiti degli accertamenti catastali riguardanti, per quanto di interesse, le origini delle quattro particelle sopra menzionate.

- particella 1134 - Dalla partita 50132 si evince che tale particella figura a carico del soggetto "B", con data di voltura/variazione 04/02/1966 – estensione 133 m²;
- particella 1135 - Dalla partita 46017 si evince che tale particella figura a carico del soggetto "B", con data di voltura/variazione 23/06/1965 – estensione 286 m²;
- particella 1458 – Dalla partita 64566 si evince che tale particella, con data di voltura/variazione 22/01/1980, in forza di atto rep. 469, datato 02/09/1975, rogato dal notaio Clemente Diliberto figura a carico del soggetto "E", e non "B". Nella stessa partita, con data di variazione 21/06/1982 si legge che la part. 935 veniva frazionata in 935 e 1458. Con l'atto di cui su, il soggetto "B" acquisiva la particella 935/a e il soggetto "E" la particella 935/b;
- il frazionamento prot. 141 del 15/09/1975, così come da atto rogato dal notaio Diliberto datato 02/09/1975, suddivide la particella 935 del foglio 18 in due parti uguali. In tale documento, le particelle 935/a e 935/b nate dagli effetti dell'atto sopra citato (compravendita della particella 935) divengono, rispettivamente, 935 e 1458, ognuna estesa 105 m².
- Con atto di rettifica rep. 18116, datato 20/11/1989, rogato dal notaio Clemente Diliberto, si correggeva il precedente atto; per cui la proprietà della part. 935/b veniva trasferita al soggetto "B" (e la proprietà della part. 935/a trasferita al soggetto "E").
In definitiva con tale atto il soggetto "B" acquisisce la titolarità della part. 1458 del foglio 18;



- con il tipo mappale n. 485 del 24/11/1994, le particelle del foglio 18, nn. 1134, 1135 e 1458, venivano fuse per dare vita alla particella 2656 – estensione 524 m².

Tale particella a seguito della denuncia di edificazione divenne ente urbano. Degli immobili edificati su di essa e per quanto di interesse in questa sede, si tratterà dei sub 6 (graffato al 7) e 8.

Delle operazioni dell'elenco soprastante non sono state rinvenute trascrizioni/annotazioni nelle ispezioni ipotecarie dei soggetti "B" ed "E".

Storia catastale del compendio pignorato

Il compendio pignorato è stato edificato su terreni il cui intestatario (catasto) è il soggetto "B". Come già scritto, la data di edificazione è compresa tra il 1974 e il 1977. La domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 è stata depositata al Comune di Palermo in data 30/04/1986 con prot. 2670/bis sempre dal soggetto "B". Lo stesso soggetto "B" ha denunciato al Catasto di Palermo il fabbricato con specifico modello in data 06/11/1979, prot. 364.

Il bene pignorato è rimasto di proprietà del soggetto "B" sino alla data 10/09/2012, quando è stato donato al soggetto "A", con atto rep. 19.397, rogato dal notaio Maurizio Lunetta.

Successivamente si è verificato¹:

- iscrizione contro del 03/05/2017, Reg. Gen. n. 15864, Reg. Part. n. 2030, in forza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, repertorio del Tribunale di Palermo 8903 del **21/03/2016**;
- la nota di trascrizione al Reg. Gen. n. 22078, Reg. Part. n. 16882, presentazione n. 5 del 12/06/2017, per il pignoramento del compendio sopra definito, in

¹ Si ritiene di riportare quanto trascritto in relazione al fatto che la risoluzione dell'atto di donazione è successiva all'ipoteca giudiziale e al pignoramento.



relazione al **diritto di proprietà per la quota unitaria**, in favore soggetto C, contro il soggetto A, in forza di atto esecutivo cautelare (verbale di pignoramento immobili) n. rep. 2165 del **21/04/2017**;

- annotazione Reg. Gen. n. 31394, Reg. Part. n. 3415, presentazione n. 46 del 07/08/2017, per la risoluzione dell'atto di donazione (di cui si è riportata sopra la nota di trascrizione), formalizzata con atto pubblico stipulato dal notaio Maurizio Lunetta n. rep. 22033/9803 del **05/07/2017**.

Catastalmente risulta:

- 07/11/1979 data di costituzione – a seguito del tipo mappale del 06/11/1979, prot. 364 - (partita 1007102, mod. 58 411122), intestatario sogg. "B";
- 10/09/2012 data di trasferimento di proprietà, dal sogg. "B" al soggetto "A", a seguito di atto di donazione rep. 19.397, rogato dal notaio Maurizio Lunetta;
- 05/07/2017 data di trasferimento di proprietà, dal sogg. "A" al soggetto "B", a seguito di atto di risoluzione della donazione (precedentemente citata) rep. 22.033, rogato dal notaio Maurizio Lunetta.

Il compendio non ha subito variazioni negli identificativi catastali.



6) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Ipazia n. 5, piano rialzato, int. n. inesistente; è composto da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, due camere da letto, servizio igienico, cucina, ripostiglio, corridoio a L, balcone sul retrospetto, ballatoio di accesso sul prospetto principale, e di magazzino seminterrato sottostante l'appartamento sopra descritto; alla data attuale è composto da disimpegno, vano ingresso/soggiorno/sala da pranzo, camera da letto, servizio igienico, cucina; i due immobili così descritti confinano con proprietà F. 18, part. 2656 sub. 4 (corte comune) a sud, con proprietà F. 10, part. 428 a nord, con proprietà F. 18, part. 2551 sub 7 ad ovest, con proprietà F. 18, part. 149 ad est, i due immobili sono riportati nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 18, p.lla 2656, sub 6 graffato con sub. 7 (piano rialzato – abitazione) e sub. 8 (seminterrato – magazzino); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; non vi è concessione edilizia, il fabbricato è stato realizzato in regime di abuso edilizio e al Comune di Palermo è stata avanzata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. n. 2670/bis del 30/04/1986; domanda ancora in essere, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a:

- ballatoio di ingresso di dimensioni differenti da quelle con cui è rappresentato nella documentazione depositata al Comune di Palermo, per quanto riguarda il piano rialzato;
- scala di accesso e l'area esterna antistante l'ingresso, scala in acciaio che conduce alla copertura, diversa distribuzione interna, volumi di "nuova" realizzazione per quanto riguarda il piano seminterrato;
- copertura lignea con infissi in alluminio e vetri camera, parete attrezzata con forno, lavello, ripiani in muratura, recinzione metallica soprastante muretti perimetrali, realizzati sulla copertura dell'immobile;

l'immobile è abusivo, ma per quanto riguarda il fabbricato così come rappresentato nella domanda di sanatoria 2670/bis del 30/04/1986, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi la sanatoria ai sensi della L. 47/85. Quanto difforme da ciò che è stato



rappresentato nella citata domanda di sanatoria va ricondotto a quanto rappresentato in quella domanda di sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene; ²ricade in zona territoriale omogenea Cb, con vincolo paesaggistico e esistenza di Qanat;

PREZZO BASE euro 111.000;

7) QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'edificazione del bene pignorato risale ad un'era compresa tra il marzo dell'anno 1974 e il novembre dell'anno 1977 (aerofoto SAS allegata alla relazione). Il soggetto "B" ha denunciato al Catasto di Palermo il fabbricato con specifico modello in data 06/11/1979, prot. 364.

L'immobile su citato è rimasto di proprietà del soggetto "B" sino alla data 10/09/2012, quando è stato donato al soggetto "A", il quale acquisiva la piena proprietà dell'immobile, con atto rep. 19.397, rogato dal notaio Maurizio Lunetta, atto che veniva trascritto – Reg. Part./Reg. Gen. 33172/41610 in data 28/09/2012.

Successivamente al citato atto di donazione si registra l'iscrizione contro per il soggetto "A" datata 03/05/2017, Reg. Gen. n. 15864, Reg. Part. n. 2030, in forza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, repertorio del Tribunale di Palermo 8903 del 21/03/2016.

In ragione del pignoramento del compendio sopra definito (in relazione al diritto di proprietà per la quota unitaria), in favore soggetto "C", contro il soggetto "A", in forza di atto esecutivo cautelare (verbale di pignoramento immobili) n. rep. 2165 del

² Il certificato di destinazione urbanistica prodotto, per errore dello scrivente, è relativo alla particella 2551 del foglio 18. Tale particella è adiacente alla 2656. Nel PRG del Comune di Palermo le due particelle sono raffigurate come unica particella. Il Competente Ufficio ha prodotto il documento allegato in cui è chiarito che quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prodotto è valido identicamente anche per la particella 2656.



21/04/2017 si riportava la nota di trascrizione al Reg. Gen. n. 22078, Reg. Part. n. 16882, presentazione n. 5 del 12/06/2017.

la risoluzione dell'atto di donazione (di cui si è riportata sopra la nota di trascrizione), formalizzata con atto pubblico stipulato dal notaio Maurizio Lunetta n. rep. 22033/9803 del 05/07/2017, comportava l'annotazione Reg. Gen. n. 31394, Reg. Part. n. 3415, presentazione n. 46 del 07/08/2017.

8) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come già scritto, l'immobile è stato realizzato privo di permesso di costruire in un'epoca compresa tra il marzo dell'anno 1974 e il novembre dell'anno 1977 (aerofoto SAS allegate alla relazione). Per l'immobile è stata depositata al Comune di Palermo, Ufficio Condono Edilizio, la domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 2670/bis del 30/04/1986. L'iter della sanatoria non è stato completato. E' stata pagata l'oblazione di £ 1.860.000, relativamente all'immobile per come è definito nella documentazione allegata alla citata domanda di sanatoria (differente dallo stato di fatto – descrizione dettagliata delle differenze verrà data più avanti). Il calcolo di tale importo è stato eseguito considerando quale superficie quella desunta dall'atto di costituzione dell'immobile presso il Catasto di Palermo (tipo mappale del 06/11/1979, prot. 364). Tale importo è sufficiente.

Non è stata versata la cifra inerente gli oneri di urbanizzazione, calcolati sulla base della tabella di seguito riportata in cui in verde si è evidenziato l'importo relativo all'immobile in argomento.



ONERI DI CONCESSIONE condono edilizio					
Entro 1 settembre 1967	Non sono dovuti oneri				
Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Solo oneri di urbanizzazione				
Dopo il 29 gennaio 1977	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione				

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
		47/85		724/94		326/03
ZONE DI INSEDIAMENTO	Unità di misura	1985	1989	1995	2003	2004
A) Zone residenziali insediamenti "A" e "B"	€/mc	6,24	8,08	10,47	13,86	14,71
B) Zone residenziali insediamenti "C"	€/mc	8,35	10,73	13,58	18,15	19,78
C) Zone direzionali e commerciali:						
a) Per ogni mq di superficie lorda di pavimentazione	€/mq	29,88	34,74	47,00	58,88	70,70
b) Per ogni mq di superficie complessiva dell'area di insediamento	€/mq	10,15	12,22	16,22	20,15	23,90
D) Insediamenti turistici						
in zona "A" e "B"	€/mc	4,46	5,77	7,48	9,90	10,51
in zona "C"	€/mc	5,97	7,15	9,84	12,97	14,13
E) Zone industriali per ogni mq di lotto	€/mq	4,48	6,19	7,71	9,65	10,18
F) Zone artigianali per ogni mq di lotto	€/mq	4,55	5,92	8,05	9,86	10,02
G) Verde agricolo	€/mc	4,22	4,85	6,78	8,86	10,33

COSTO DI COSTRUZIONE						
	Unità di misura	1985	1989	1995	2003	2004
Edifici per civile abitazione	€/mq	97,61	98,13	136,60	162,43	186,52
Edifici direzionali e commerciali	COSTO DOCUMENTATO					
Insediamenti turistici	COSTO DOCUMENTATO					
Insediamenti industriali	NO					
Insediamenti artigianali	NO					

Con la volumetria calcolata nella relazione che fa parte della domanda di condono (2670/bis, 30/04/1986), l'importo da versare risulta:

€ 3.365,47.

Nella documentazione depositata al Comune di Palermo non è incluso il certificato di idoneità sismica. Per produrlo si deve sostenere un costo, comprensivo di oneri e compenso per il tecnico di circa:

€ 1.150.



Lo stato di fatto dell'immobile è differente da quanto dichiarato nella domanda di sanatoria, per modifiche succedutesi nel tempo.

Rispetto a quanto dichiarato al Comune di Palermo le differenze consistono:

- a) l'area scoperta antistante l'ingresso al piano seminterrato, il cancello metallico che protegge l'accesso al piano seminterrato, il ballatoio di ingresso al piano rialzato sono realizzazioni difformi da quanto comunicato al Comune di Palermo nella domanda di sanatoria. Tali difformità possono essere sanate con una CILA tardiva, con la successiva correzione della planimetria catastale. L'importo necessario, comprensivo di oneri e compenso per il tecnico è pari a circa:

€ 3.600;

- b) sulla parete est dovrebbe esistere una porta per giungere alla scala che discende sino all'ingresso del locale seminterrato. Oggi tale porta è stata chiusa (murata) e la scala spostata dalla parete dell'immobile al muro di cinta della particella. Di fatto la scala originaria sottintende che il seminterrato è una pertinenza dell'appartamento. Lo stato attuale va ricondotto a quanto dichiarato al Comune di Palermo;
- c) opere realizzate sulla copertura dell'immobile. Non è possibile mantenerle e vanno dismesse (sul lastrico solare non possono essere realizzate opere), in quanto non consentito dal regolamento edilizio del comune di Palermo;
- d) ricostituzione della copertura del posto auto (sub. 7), pertinenza del sub 6;
- e) scala metallica che dal cortile del piano seminterrato conduce alla copertura. Tale scala va dismessa;
- f) nuovo volume realizzato al piano seminterrato – superficie campita in verde nella planimetria a pag. 18. Tale volume va demolito in quanto non è possibile sanarlo ai sensi del regolamento edilizio del Comune di Palermo;
- g) correzione della distribuzione interna del magazzino al piano seminterrato (sub 8). In ragione di quello che è stato fatto e di quello che sarebbe dovuto essere secondo la documentazione depositata al Comune di Palermo, si ritiene che debba ricondursi l'immobile a quanto descritto nella documentazione depositata al Comune di Palermo.



L'importo dei lavori sintetizzati dai punti b) a g) è stato stimato nel computo metrico che si allega alla relazione. Il computo metrico è stato redatto ipotizzando lavorazioni che ne riducano l'importo, ove possibile, supponendo il riutilizzo di materiali derivanti dalle dismissioni effettuate e senza quantificare operazioni che dovrebbero eseguirsi ma che risulterebbero una miglioria considerando. Si riporta la valorizzazione che non comprende oneri e compensi per direzione lavori:

€ 21.934,53.

A questa cifra si deve aggiungere il costo per il tecnico che deve seguire i lavori e produrre la inerente documentazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85. L'importo può stimarsi in circa

€ 1.150.

Il costo per la direzione dei lavori si stima in misura del 1% dell'importo dei lavori, circa:

€ 2.000

Infine, si deve redigere l'attestato di prestazione energetica. Per un immobile siffatto si stima che il costo sia circa:

€ 70,00.



La somma complessiva da decurtare dalla stima dell'immobile è circa:

€	1.150,00
€	3.600,00
€	21.934,53
€	1.150,00
€	2.000,00
€	70,00
€	<u>33.270,00</u>

Il Titolo esecutivo del soggetto "D" è datato 20/04/2016.

9) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento l'immobile di piano rialzato (F. 18, part 2656, sub 7 graffato 6) è occupato dai genitori del sogg. "A" – sogg. "B" e coniuge. Non è stato fornito alcun titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione dell'immobile.

Il canone locativo dell'immobile è stato stimato in circa € 520/mese (secondo stime di mercato e comparazioni).

In ragione di ciò, si stima l'indennità di occupazione è valutabile in circa € 15.500, (stima € 15.446,44), considerando il periodo compreso tra la data del pignoramento (13/04/2017) e quella di termine ultimo per il deposito di questa relazione (11/02/2020).



Si riferisce che gli occupanti l'immobile non hanno comunicato di versare canone di locazione al sogg. "A". Si consideri lo stretto grado di parentela che lega il soggetto "A" con gli occupanti.

L'immobile seminterrato (F. 18, part 2656, sub 8) non risulta occupato.

10) QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sia gravato da ulteriori oneri giuridici oltre quello in oggetto.

L'immobile sorge su un'area inclusa nel vincolo paesaggistico (DL 42/04, art. 136 – ex L 1497/39), con la presenza di Qanat (art. 3 delle NT di A).

In relazione alle difformità urbanistiche e catastali, si ribadisce che il prezzo a base d'asta è stato ottenuto decurtando dalla stima le spese necessarie a regolarizzare l'immobile.

11) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sorga su suolo demaniale.

12) QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per le indagini eseguite non risulta che l'immobile sorga su una area gravata censo, livello, o uso civico.



13) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Gli immobili oggetto di pignoramento insistono su un'area recintata sulla quale sorgono altri immobili. Per quanto noto i diversi proprietari non hanno costituito un condominio e non sono stati fissati canoni mensili. Non è stato comunicato che esistono spese da sostenere per interventi programmati e/o per manutenzioni straordinarie o ordinarie.

14) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La superficie commerciale si è calcolata riferendosi alla documentazione allegata alla domanda di condono L. 47/85, prot. 2670/bis del 30/04/1986, depositata al Comune di Palermo (Ufficio Condono).

Si è proceduto ad effettuare indagini di mercato sia su siti web che sul territorio, rilevando che il saggio di capitalizzazione per i paragonabili che insistono sulla stessa area in cui esiste il bene pignorato è circa 3,10%. Il bene pignorato in qualche aspetto differisce mediamente dai comparabili e, quindi, il tasso di capitalizzazione specifico è stato stimato tenendo conto delle differenti caratteristiche esistenti tra l'immobile e i comparabili - finiture, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione, età, vista, suscettibilità di modifiche.

Per quanto riguarda la stima con il metodo comparativo sintetico, allo stesso modo di quanto fatto per la stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi dal valore dei comparabili è stata fatta la decurtazione inerente delle differenti caratteristiche esistenti tra l'immobile e i comparabili - finiture, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione, età, vista e luminosità.

- | | |
|---|------------|
| 1) Stima col valore di capitalizzazione dei redditi | € 145.000; |
| 2) stima col metodo comparativo sintetico | € 142.000. |



Il valore medio tra i due (approssimato per eccesso) risulta circa	€ 144.000
A tale valore si sottrae l'importo stimato per la regolarizzazione dell'immobile	<u>€ 33.270</u>
Base d'asta	€ 110.730
Si può arrotondare la base d'asta a	€ 111.000

15) QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa dell'immobile.

Palermo, 31/01/2020

con osservanza
ing. Davide Bonaccolla

