

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI**  
**CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

Procedura immobiliare esecutiva n. 264/2022 R.Es.  
Promossa da "I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza  
Sociale c/n "A"

**Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.re Fabrizio Minutoli**

(UDIENZA DEL 10 aprile 2024)

**PUBBLICITA'**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**LOTTO UNICO:** IMMOBILE SITO IN VILLABATE (PA)  
CORSO VITTORIO EMANUELE N.584 PIANO PRIMO  
NCEU: F.3-p.IIa 222-sub 14

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Federica Lazzaro  
**Custode Giudiziario:** Avv. Manuela Quartuccio



**INDICE**

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. Procedere alla valutazione dei beni
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio



## PREMESSA

Con provvedimento del 08/10/2023 il G.Es. Dott.re Fabrizio Minutoli, del Tribunale di Palermo, sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 264/2023, la quale ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 02/11/2023.

**Debitore** della presente esecuzione immobiliare è la Sig.ra "A", proprietaria dell'immobile per la quota dell'intero, in regime di separazione legale dei beni; l'immobile è pignorato per intero.

**Creditore procedente** è "I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale", con sede legale in Roma, via Ciro il Grande n. 21, rappresentata dagli Avvocati Adriana Giovanna Rizzo e Delia Cernigliaro ;

**Titolo esecutivo:** Contratto di mutuo ipotecario in Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo del 23 febbraio 2006 Rep. N. 47703, registrato a Palermo in data 23 febbraio 2006 al n. 1T/1079, munito della formula esecutiva in data 10.4.2006, concesso dall'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione pubblica – I.N.P.D.A.P. a "A", nata a -----  
----- Detto titolo è garantito da ipoteca volontaria iscritta a Palermo ai nn. 11722/4636 del 24/02/2006 sull'immobile pignorato destinato ad abitazione familiare sito in Villabate (PA), Corso Vittorio Emanuele n. 584 piano primo a sinistra, in Catasto al F. 3 p.lla 222, sub 14.

**Custode giudiziario** è stato nominato l'Avvocato Manuela Quartuccio

**Creditori intervenuti con titolo esecutivo:** nessuno

**Creditori intervenuti senza titolo esecutivo:** nessuno

Oggetto della procedura immobiliare è un'unità immobiliare sita in Villabate, Palermo, Corso Vittorio Emanuele n.584, piano primo, salendo la scala a sinistra composto da: 4 vani, corridoio, cucina, servizio igienico e due balconi.

In catasto del Comune di Palermo al Foglio 3, p.lla 222, sub 14 cat. A/2, consistenza 7,5 vani. L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata come propria residenza.

La sottoscritta ha richiesto la documentazione catastale dell'immobile presso l'ufficio tecnico erariale del Comune di Palermo (all. C); dal custode nominato Avv. Manuela Quartuccio, è stata stabilita e comunicata alle parti la data del 9 febbraio 2024, poi spostata al giorno 16 febbraio 2024, per effettuare il primo acceso presso l'immobile pignorato. (all.A). La sottoscritta ha effettuato, accompagnata dal custode nominato, il sopralluogo dell'immobile pignorato sopra descritto, attualmente occupato dalla Sig.ra "A" e dal marito, che ha consentito l'accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare (come da verbale di sopralluogo – (Allegato A).

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate, l'accesso e la copia degli atti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità del fabbricato di cui l'immobile

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



fa parte, ed eventuale documentazione relativa a pratiche depositate per variazioni e/o autorizzazioni richieste per l'immobile oggetto del pignoramento. La documentazione rinvenuta presso gli Uffici Comunali ed acquisita dalla scrivente riguarda:

- Licenza Edilizia del fabbricato n, 32 del 29 aprile 1967 rilasciata dal Comune di Villabate;
- Tavole grafiche del progetto di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato di cui alla C.E. n. 30 del 15 dicembre 1983. (Allegato E)

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale Lotto 1: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità Lotto 1: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi ed ogni soggetto è indicato con una lettera dell'alfabeto.
- Fascicolo allegati Lotto 1: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

## QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico ha richiesto alla scrivente di eseguire un controllo preliminare consistente nel:

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

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 2 agosto 2022 e la documentazione risulta completa.

*rispondere ai seguenti quesiti:*

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*



## **RISPOSTE AI QUESITI**

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

### **QUESITO 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'Atto di Pignoramento:

*“Immobile sito in Villabate (PA), Corso Vittorio Emanuele n.584, ubicato al primo piano, a sinistra, composto da cinque vani ed accessori; confinante con Corso Vittorio Emanuele, con via Buonarroti e con proprietà “A”; censito al catasto al foglio 3, particella 222, sub. 14, via Orlando Vittorio Emanuele n. 584, piano 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, R.C. 522,91.”*

L'indicazione del diritto reale risultante dall'Atto di Pignoramento corrisponde a quello di titolarità della quota di 1/1 dell'intera proprietà, in separazione legale di beni, in forza di Atto di Compravendita, in Notaio Maria Antonietta Morici da Palermo, del 23/02/2006 Rep. 47702, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Palermo in data 24/02/2006 ai nn. 11721/5847 a favore di “A” -in separazione legale dei beni - da potere di “B”, nato a -----

Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati alla situazione attuale relativamente a Foglio Particella Sub e proprietà; in visura è riportata dicitura errata dell'indirizzo dell'immobile, Corso Vittorio Emanuele Orlando n.584 in luogo del corretto Corso Vittorio Emanuele n.584.

Trattandosi di un unico bene la scrivente procede alla formazione di un lotto unico:

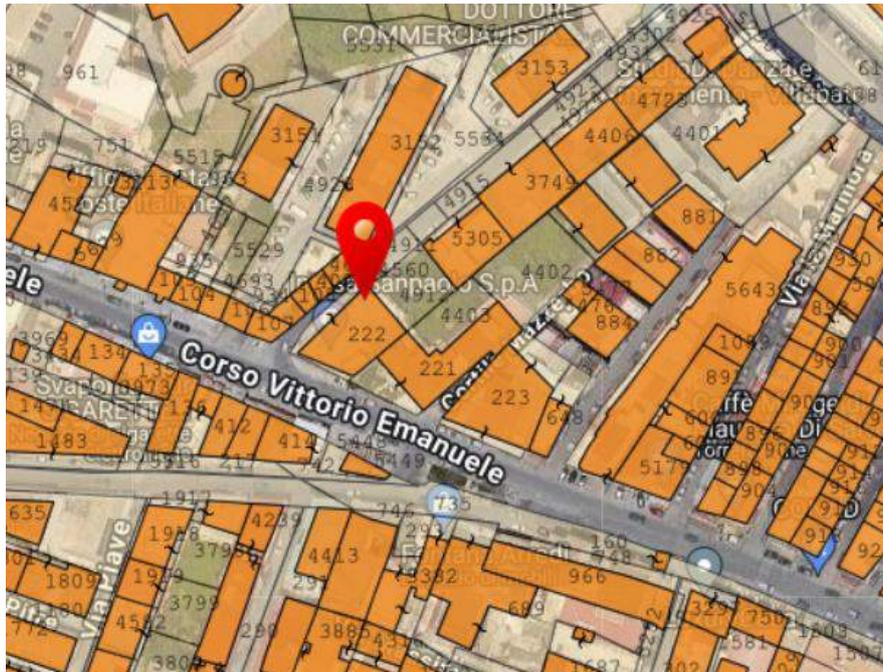
Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Villabate, Palermo, Corso Vittorio Emanuele n. 584, piano primo a sinistra salendo la scala. Confinante a nord con proprietà “C” (F.3, p.la 222 sub 15 ), a sud con corso Vittorio Emanuele, a est con scala comune , a ovest con la via Buonarroti. L'unità immobiliare si trova al primo ed ultimo piano del fabbricato di cui fa parte, sotto il terrazzo di copertura di proprietà “C” ( F.3, p.la 222, sub 13)

### **QUESITO 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo civile, sita in Villabate, Palermo, Corso Vittorio Emanuele n. 584, a sinistra salendo la scala.

In C.F. individuata al F. 3 part.la 222 sub 14. In C.T. : f.3 , p.la 222.





Sovrapposizione mappa catastale e fabbricato esistente



Individuazione fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova a Villabate, in Corso Vittorio Emanuele n.584, strada centrale di Villabate che attraversa il paese in direzione est-ovest, collegandolo con l'uscita autostradale. Il quartiere è ben servito dai trasporti pubblici e fornito di tutte le attività primarie quali scuole di tutti i gradi, banche, posta, supermercati, piccole botteghe, palestre, studi medici. Il quartiere è destinato prevalentemente ad edilizia di tipo residenziale, con fabbricati che presentano mediamente 2/3 elevazioni fuori terra.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito alla fine degli anni '60, giusta Licenza Edilizia n.32 del 1967; il fabbricato con n. 2 elevazioni fuori terra, presenta una struttura

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



intelaiata con travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura è del tipo piano a terrazza praticabile e vi si accede dalla scala condominiale; i balconi sono con soletta a sbalzo e parapetti con ringhiera in ferro; gli infissi sono in legno .

Si accede al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato dal civico 584 del Corso Vittorio Emanuele; il portone di ingresso immette al vano scala che serve due appartamenti al primo piano e dà accesso anche alla copertura a terrazzo. Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servizio di portineria.

In generale il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato, versa in cattive condizioni di manutenzione; la copertura a terrazzo praticabile presenta lungo il perimetro su tre lati a sud, a nord e a ovest degli aggetti con solette a sbalzo che formano dei balconi con ringhiera, i cui intradossi sono interessati da un consistente distacco dell'intonaco con rottura delle pignatte e scoperta dei ferri di armatura, causato dall'ammaloramento dei ferri stessi arrugginiti per infiltrazione di acqua. Un intervento di messa in sicurezza, sulle descritte solette, è già stato eseguito, picchettando il solaio e facendo cadere le parti distaccate e pericolanti dell'intonaco e delle pignatte, ma non sono stati eseguiti i lavori di ripristino. La causa di questo forte ammaloramento è da risalire ad un ristagno di acqua sulla terrazza di copertura causato probabilmente da un mal funzionamento dei chiusini e dei pluviali e da un sistema di impermeabilizzazione ormai vetusto che ha causato copiose infiltrazioni nel solaio di copertura, che come più avanti descritto, hanno deteriorato anche l'intradosso del solaio dell'immobile pignorato. La terrazza di copertura è stata oggetto di parziale manutenzione, con la pulizia dei chiusini e dei pluviali e con la sigillatura perimetrale delle superfici di giuntura tra i mattoni che ne costituiscono la pavimentazione.



Intradosso balconi di piano primo e copertura sui prospetti tra corso Vittorio Emanuele e via Buonarroti

#### Descrizione del bene:

Il bene oggetto della perizia è un'unità immobiliare ad uso abitativo di tipo civile di edilizia residenziale, sita al piano primo, salendo la scala a sinistra, del fabbricato di cui fa parte. L'immobile presenta due esposizioni, una a sud su Corso Vittorio Emanuele, una a ovest su via Buonarroti. L'unità è provvista di due balconi, uno esposto a sud con accesso dal salone e da



una delle due camere da letto, uno esposto a ovest con accesso dalla cucina e dalla camera da pranzo.

Attualmente, come da rilievo effettuato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come di seguito descritto:

Entrando dalla porta di ingresso al primo piano, a sinistra della scala, si accede al salone che immette alla camera da pranzo passando da una sala dove si trova il secondo ingresso all'immobile e l'accesso al corridoio; quest'ultimo disimpegna due camere da letto e un servizio igienico. Dalla camera da pranzo si accede alla cucina e al locale lavanderia.

Tutti i locali sono dotati di propria apertura verso l'esterno. Il servizio igienico è dotato dei pezzi sanitari necessari e di vasca; è pavimentato con piastrelle in klinker ceramico e rivestito sulle pareti fino ad un'altezza di ml.2,10. I pavimenti dell'immobile sono in marmo, in particolare in segato di onice. Tutti i muri sono intonacati e finiti con pittura. La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica sulla parete del piano lavoro.

Gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni sono in legno come gli avvolgibili. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione del fabbricato e dunque non dotato di certificazioni; l'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale ed è dotato di vasca per la riserva idrica collocata sulla copertura del corpo scala; la vasca della riserva è in eternit. I reflui scaricano nella fognatura dinamica comunale. L'immobile è fornito di gas metano, ma attualmente l'utenza è disattivata e la cucina è alimentata da bombola a gas. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel locale lavanderia. Non è presente impianto di riscaldamento; due pompe di calore con motore esterno sono collocate una nella camera da letto, una nella camera da pranzo. L'altezza utile dell'immobile è di ml 3,00 al solaio. In alcuni ambienti sono presenti dei controsoffitti; nel salone per l'intera superficie dell'ambiente; nella camera da pranzo lungo una delle pareti e nell'adiacente disimpegno. In questi ambienti l'altezza utile è di ml 2,70.



Camera pranzo



Camera letto 1

L'immobile, sebbene presenti delle finiture di buona fattura, tuttavia versa in cattive condizioni di manutenzione.

Come già descritto i solai dell'immobile sono interessati in più aree e per estensioni considerevoli da un forte ammaloramento causato da infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura che hanno provocato l'ammaloramento dei ferri dell'armatura con conseguente



rottura delle pignatte e distacco dell'intonaco, in particolare nei locali del salone, camera da pranzo, cucina e camera da letto. (Foto allegato G). Le parti distaccate dell'intonaco e delle pignatte sono state rimosse eliminando la situazione più urgente di pericolo di crolli. Tuttavia, considerando che la causa dell'ammaloramento del solaio, ovvero l'infiltrazione di acqua proveniente dall'estradosso del solaio stesso che corrisponde alla terrazza di copertura, non è stata eliminata, si ritiene opportuno proporre l'esecuzione di opere provvisorie di messa in sicurezza con la collocazione di reti contenitive di sicurezza, al fine di scongiurare eventuali nuovi distacchi di intonaco, nelle more di procedere ad un intervento di ripristino dell'intero solaio.

I balconi di piano primo, due dei quali di proprietà dell'appartamento pignorato, sono stati anche loro oggetto di messa in sicurezza con picchettatura e rimozione dell'intonaco e delle pignatte distaccate e quindi ripristinati, come descritto in fase di sopralluogo dalla debitrice eseguita; tuttavia in diversi punti l'intonaco presenta nuove lesioni dovute a infiltrazione dell'acqua nelle intercapedini tra soglia di marmo e piastrelle di rivestimento e tra i giunti delle piastrelle stesse che rivestono l'estradosso dei balconi.

Anche in questo caso e per le medesime motivazioni di cui sopra si ritiene opportuno collocare delle reti contenitive di sicurezza, considerando inoltre che i balconi prospettano su strade attraversate da pedoni e da macchine.

Le lavorazioni e i costi relativi alle opere provvisorie di messa in sicurezza degli intradossi dei solai dell'immobile pignorato e dei balconi di pertinenza dello stesso sono stimati in separata relazione di stima che si allega.

Le spese per le opere provvisorie di messa in sicurezza dell'immobile pignorato non sono detratte dal valore di vendita stimato per l'immobile.



Intradosso solai immobile sotto la copertura a terrazza

Per completezza si riporta una stima indicativa delle lavorazioni e dei costi relativi al risanamento dei solai sfondellati tenendo conto anche delle cause che hanno provocato l'ammaloramento degli stessi, imputabili a copiose infiltrazioni di acqua sulla copertura, e dunque indicando le lavorazioni necessarie da eseguire sia sull'estradosso del solaio di copertura e dei balconi, sia sui rispettivi intradossi.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Il rifacimento degli intradossi dei balconi e degli aggetti in copertura prevede il risanamento delle armature ossidate o la sostituzione di quelle più ammalorate, la riprofilatura dei travetti in cls, il riempimento dei vuoti delle pignatte sfondellate con l'impiego di materiale plastico o polistirolo, collocazione di rete e malta, rifacimento dell'intonaco e della pittura.

Il solaio di copertura sull' estradosso dovrà essere trattato con opportuno strato impermeabilizzante, previa manutenzione di chiusini e pluviali.

I balconi di piano primo sull'estradosso dovranno essere ristrutturati con revisione delle pendenze previa rimozione delle piastrelle di rivestimento, e delle soglie di marmo , impermeabilizzazione e ricollocazione delle piastrelle e delle soglie di marmo.

I costi relativi al ripristino dei solai ammalorati si stimano forfettariamente come nella tabella che segue:

<b><u>Solaio copertura -Rifacimento solai sfondellati - lavorazioni previste:</u></b>	<b>€ 200,00</b>
- Messa in sicurezza solaio sfondellato;	€ 40,00/mq
- Smaltimento macerie solaio sfondellato;	€ 30,00/mc
- Ricostruzione solaio;	€ 100,00/mq
- Ripristino frontalini balconi e aggetti copertura.	€ 30,00/mq
<b>Superfici interessate:</b>	
Aggetti copertura mq 23,60 x € 200,00	€ 4.720,00
<b>Intradosso solaio immobile, interventi puntuali:</b>	
- Cucina mq 8,70	
- Pranzo mq 17,00	
- Salone mq 28,40	
- Letto 2 mq 17,10	
<b>Totale mq solaio da ripristinare mq 71,20 x € 200,00</b>	<b>€ 14.240,00</b>
<b>Totale ripristino solai sfondellati</b>	<b>€ 18.960,00</b>
<b><u>Impermeabilizzazione terrazzo di copertura lavorazione estradosso:</u></b>	<b>€ 28,00/mq</b>
<b>Superficie interessata:</b>	
Mq 294,00 x € 28,00 =	<b>€ 8.232,00</b>
<b>Totale costi ripristino solaio di copertura intradosso ed estradosso</b>	<b>€ 27.192,00</b>
<b><u>Balconi piano primo- ripristino estradosso– lavorazioni previste:</u></b>	<b>€ 170,00/mq</b>
- Demolizione di pavimento	€ 11,00/mq
- Dismissione lastre di marmo (soglie)	€ 20,00/mq
- Trasporto pubbliche discariche	€ 32,00/mc
- Massetto di sottofondo	€ 14,00/mq
- Realizzazione impermeabilizzazione	€ 28,00/mq
- Fornitura e posa di piastrelle in gres	€ 37,00/mq
- Fornitura e posa lastre di marmo 3 cm (botticino)	€ 153,00/ml



- *Formazione gocciolatoio* € 3,00/ml

*Superficie interessata:*

*Balconi piano primo mq 23,60 x € 170,00=* € **4.012,00**

**Balconi piano primo -Rifacimento solai sfondellati – lavorazioni previste :** € 200,00/mq

- *Messa in sicurezza solaio sfondellato;* € 40,00/mq
- *Smaltimento macerie solaio sfondellato;* € 30,00/mc
- *Ricostruzione solaio;* € 100,00/mq
- *Ripristino frontalini balconi e aggetti copertura.* € 30,00/mq

*Superficie interessata:*

*Balconi piano primo mq 23,60 x € 200,00=* € **4.720,00**

***Totale ripristino balconi piano primo intradosso ed estradosso*** € **8.732,00**

***Le spese per il ripristino dei solai danneggiati riguardano l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato poiché coinvolgono la copertura dello stesso e dovranno essere ripartite secondo quanto previsto dal Codice Civile e dal regolamento di condominio.***

**I costi stimati a titolo indicativo, per la ricostruzione dei solai ammalorati e delle solette dei balconi non sono detratti dal valore stimato per l'immobile pignorato.**

Nella stima del bene si tiene comunque conto dello stato di degrado che si è rinvenuto in fase di sopralluogo relativamente al diffuso ammaloramento del solaio, che ha compromesso anche parte dei controsoffitti, alle superfici interessate dallo sfondellamento dello stesso, e alle lesioni riscontrate nelle solette dei balconi di piano primo.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata in data 26/02/1988, pratica n. 11103/1988, in seguito a variazione per frazionamento e ampliamento in atti al Catasto dal 18/12/1993.

L'immobile, oggetto del pignoramento, deriva infatti da un frazionamento privo di titolo autorizzativo,

dell'originaria unità immobiliare, realizzata secondo Licenza n. 32 del 1967, che occupava l'intera superficie del piano primo ed unico del fabbricato, fatta salva l'area destinata alla scala. In seguito al frazionamento le unità immobiliari sono diventate due, ognuna individuata con proprio sub, come da denuncia presso gli Uffici del Catasto. Il frazionamento ha comportato una diversa distribuzione interna degli immobili che ne sono derivati, ed anche una variazione nella distribuzione della superficie della scala con la realizzazione di un corridoio comune ai due appartamenti nel quale si trovano gli ingressi sia dell'immobile oggetto di pignoramento sia dell'immobile confinante e derivante dal frazionamento.

L'immobile pignorato per quanto sopra non risulta dunque conforme al progetto approvato con Licenza Edilizia e deve essere regolarizzato con la presentazione di una pratica di CILA tardiva.

L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

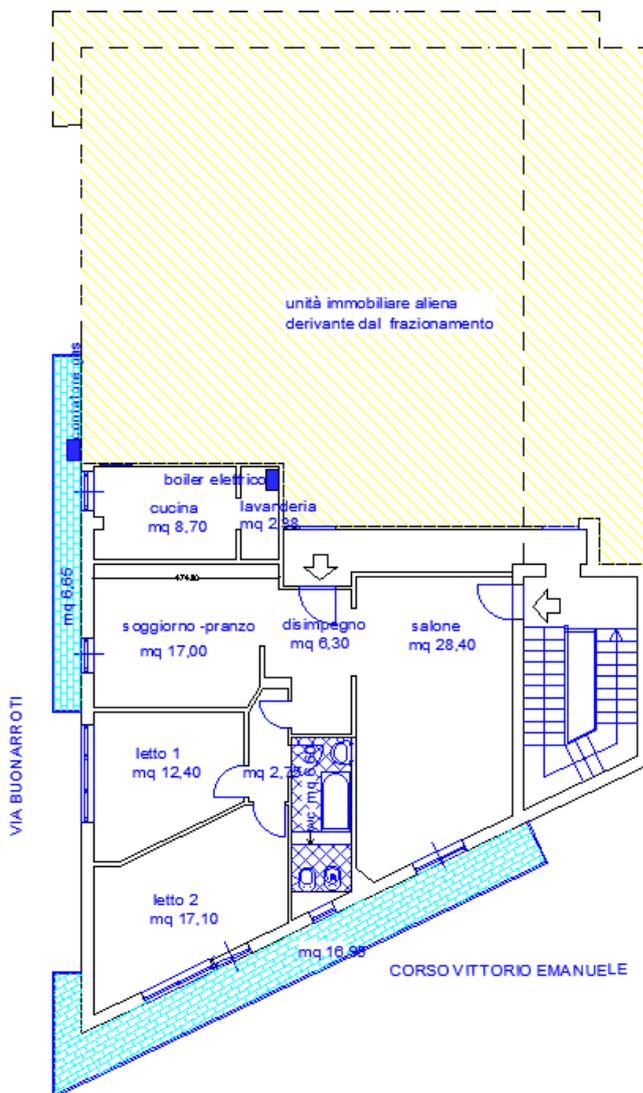


L'immobile presenta una superficie utile interna (esclusi balconi) pari a mq 98,88 calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione; i balconi hanno una superficie di mq 16,95 e mq 6,65.

Le singole superfici utili di ogni locale sono riportate in pianta e nella seguente tabella:

Locali	Superficie netta	esposizione	Altezza utile solaio
Cucina	mq 8,70	ovest	ml 3,00
Disimpegno	mq 6,30	-	ml 3,00
salone	mq 28,40	sud	ml 3,00
Camera pranzo	mq 17,00	ovest	ml 3,00
letto 1	mq 12,40	ovest	ml 3,00
Letto 2	mq 17,10	sud	ml 3,00
bagno	mq 6,60	sud	ml 3,00
lavanderia	mq 2,38		ml 3,00
Balcone sud	mq 16,95	sud	
balcone ovest	mq 6,65	ovest	

PLANIMETRIA STATO ATTUALE



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



La superficie commerciale corrisponde a mq 120,70

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo (cfr. quesito 12):

- *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%*
- *Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini.*

### Superficie commerciale

Superficie lorda mq 114,80

Superficie balconi mq (6,65+16,95) x 0,25 = mq 5,90  
(computata nella misura del 25%)

**Superficie commerciale** **mq 114,80 + mq 5,90 = mq 120,70**

### **QUESITO 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Cfr. All. C documentazione catastale

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	Utilità comuni
3	222	14	A/2	2	7,5	mq 133,00 Escluse aree scoperte: mq 125,00	€ 522,91	1	-
Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele 584									

Si precisa che l'indirizzo riportato nella visura catastale è: *Corso Vittorio Emanuele Orlando 584*. Lo stesso non è corretto e deve essere aggiornato contestualmente al deposito del DOCFA.

In Catasto terreni F.3 p.lla 222

La storia catastale del bene pignorato è la seguente:

**Periodo : dal 23/02/2006** l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" per la quota di 1/1 in regime di separazione legale di beni, giusto atto di C.V. in notaio Maria Antonietta Morici del 23/02/2006 Rep n.47702 ;

**Periodo : dal 15/03/2005** l'immobile catastalmente risulta intestato a "B" per la quota di 1/1, in stato civile libero, giusto Decreto di Trasferimento Immobili Rep. N.134 trascritto ai nn.9871.1/2005;

**Periodo : dal 26/02/1988** l'immobile catastalmente risulta intestato a "D", costituzione del 12/01/1984.



Si precisa che l'immobile intestato catastalmente a "D" è individuato con il sub 12, in quanto fa riferimento all'unità immobiliare originaria prima del frazionamento avvenuto nel 1988.

### **Esatta rispondenza formale**

I dati catastali dell'immobile sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno). L'indirizzo dell'immobile riportato in visura catastale deve essere corretto da Corso Vittorio Emanuele Orlando a Corso Vittorio Emanuele

### **Variazioni**

Dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non si rileva alcuna variazione formale intervenuta nel bene pignorato riguardante i dati identificativi essenziali dell'immobile e successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

### **Difformità**

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non si sono rilevate difformità; l'immobile è difforme al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 32 /67 e successiva C.E. n. 30/83 per lavori di manutenzione straordinaria, in quanto oggetto di frazionamento non autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate.

### **QUESITO 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.**

#### **LOTTO UNICO**

**L'immobile è pignorato per l'intero; la debitrice esecutata, Sig.ra "A" è proprietaria della quota di 1/1 del bene .**

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo civile facente parte di un edificio di edilizia residenziale, ubicato a Villabate, Palermo, in Corso Vittorio Emanuele n.584, piano primo, salendo la scala a sinistra.

L'immobile è provvisto di doppio ingresso ed è così composto: l'ingresso principale immette nel salone e da questo si accede ad una sala dove si trova l'ingresso di servizio. La sala immette nella camera da pranzo e questa nella cucina dove si trova un locale lavanderia; dalla sala si accede al corridoio che disimpegna due camere da letto e un servizio igienico. L'immobile presenta due esposizioni una a sud su Corso Vittorio Emanuele dove si affacciano il salone e , una camera da letto e il servizio igienico; una ad ovest su via Buonarroti, dove si affacciano la seconda camera da letto, la camera da pranzo e la cucina.

L'immobile è dotato di due balconi sui due fronti a sud e a ovest.

Confinante a nord con proprietà "C" (F.3, p.IIa 222 sub 13), a sud con corso Vittorio Emanuele, a est con scala condominiale, a ovest con via Buonarroti.

In NCEU individuato al F. 3 p.IIa 222 sub 14.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta Licenza Edilizia n. 32 del 29/04/1967. Il certificato di abitabilità non è stato rinvenuto tra i documenti depositati al Comune di Villabate. (allegato E)

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". ( D.lgs. 192/05)



**PREZZO BASE D'ASTA : € 84.186,47**

**QUESITO 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Cfr. – copia atto di provenienza – all. D documentazione catastale e visura storica – all. C**

**La provenienza ventennale del bene è la seguente:-**

Il diritto di proprietà dell'intero immobile è pervenuto alla debitrice eseguita giusta atto di compravendita in Notaio Maria Antonietta Morici da Palermo del 23/02/2006 Rep. 47702, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Palermo in data 24/02/2006 ai nn. 11721/5847 a favore di "A" -in separazione legale dei beni - da potere di "B", nato -----.

Al Sig. "B" l'immobile era pervenuto con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Palermo del 15 marzo 2005 Rep. N.134, trascritto in data 1 aprile 2005 ai nn. 16869/9871 da potere di "D", nata -----.

Alla Sig.ra "D" l'immobile era pervenuto per costruzione diretta su terreno di risulta dalla demolizione di un fabbricato, acquistato con atto di compravendita in Not. Francesco Sparti di Palermo in data 22 novembre 1967, Rep. 118162, registrato il 6 dicembre 1967 al n. 16664 e trascritto il 5 dicembre 1967 ai nn. 40139/33559, da potere di "E".

**QUESITO 6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 32 del 29 aprile 1967 ; non è munito di certificato di abitabilità . Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria giusta C.E. .30 del 15 dicembre 1983 . (allegato E)

Il fabbricato risulta edificato su area destinata dal P.R.G. del Comune di Villabate in Z.T.O. "B01" *" aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati"*.

L'immobile oggetto del pignoramento è conforme alla planimetria catastale depositata in data 26/02/1988 in seguito a variazione per frazionamento e ampliamento, pratica n. 11103/1988; è difforme al progetto approvato con L.E. 32/67 in quanto è stato oggetto di frazionamento, privo di titolo autorizzativo, con opere che hanno portato alla realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica originaria, con ingressi separati e modifica dell'area comune del vano scala.

La su descritta difformità può essere regolarizzata con la trasmissione di CILA tardiva che comporta, per opere già realizzate in assenza di autorizzazione, una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria e spese tecniche.

**QUESITO 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra "A", proprietaria eseguita dell'immobile e dal marito Sig.re "F".



**QUESITO 8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene .**

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Le formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile dalla data del titolo di provenienza (17/10/2007) risultano:

**Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 24/02/2006 ai nn. 11722/4636, derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 23 febbraio 2006 , in Palermo , ai rogiti del Notaio Maria Antonietta Morici , Rep. N. 47703 , a favore di I.N.P.D.A.P.( Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica e c/n "A" -----  
----- , su immobile da adibire ad abitazione familiare sito in Villabate, Corso Vittorio Emanuele n.584 , piano primo, in NCEU al F.3, p.lla 222, sub 14.

**Trascrizioni:**

Atto di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Palermo, trascritto a Palermo il 07/07/2022 ai nn. r. gen 33716 r. part. 26698 , a favore di I.N.P.S. c/n "A"; per la quota di 1/1, del diritto di proprietà dell'immobile sito in Villabate (PA) Corso Vittorio Emanuele n. 584, in Catasto al Fg. 3, p.la 222, sub 14.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico del bene pignorato

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra descritte saranno cancellate nel contesto della procedura.
- Spese per CILA tardiva: € **500,00** per spese tecniche, € **100,00** per diritti di istruttoria oltre € **1.000,00** di sanzione per presentazione tardiva; pari a € **1.600,00**
- Spese per presentazione DOCFA presso il NCEU pari a € **500,00**;
- Spese per certificato APE : i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € 200,00;
- Spese per certificato di abitabilità (SCA): € **650,00** per spese tecniche, € **50,00** per diritti di istruttoria, pari a € **700,00**

I su descritti costi saranno detratti dal valore stimato per l'immobile come specificato al quesito 12.

**QUESITO 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Villabate e dal riscontro dei luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.



**QUESITO 10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.**  
**(Censo- Livello- Uso Civico)**

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

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

In sede di sopralluogo il la Sig.ra "A", debitrice esecutata, ha dichiarato che il fabbricato non è costituito in condominio.

Non si ha notizia di altri procedimenti in corso.

**QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene**

**Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato.**

**La stima sintetico comparativa** è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: - gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti; per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione relative alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{mq}$  dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- $V_{mq}$  è il valore dell'immobile a mq



Atteso che ai fini della valutazione immobiliare ci si deve riferire ad un bene che sia legittimo sotto il profilo della sua conformità urbanistico-edilizia, la consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata determinata con riguardo alla sua regolarizzazione inerente le opere di frazionamento apportate in assenza di titolo autorizzativo.

### Per il calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale mq 120,70

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune) con la quota percentuale dei balconi.

### Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

**Vamq = Vm x Kn** dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- Kn è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori proposti dall'OMI.

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

### IMMOBILIARE.IT

- |   |               |
|---|---------------|
| - Vendita quadrilocale via Emerico Amari Villabate  |               |
| Mq 133,00 richiesta                                 | € 135.000,00  |
| Proposta immobiliare (€ 135.000/133 mq)             | € 1.015,03/mq |
| - Vendita appartamento corso V.E. Orlando Villabate |               |
| Mq 85,00 richiesta                                  | € 82.000,00   |
| Proposta immobiliare (€ 82.000/85 mq)               | € 964,70, /mq |
| - Vendita trilocale via A. Manzoni Villabate        |               |
| Mq 89,00 richiesta                                  | € 44.000,00   |
| Proposta immobiliare (€ 44.000/89 mq)               | € 494,40/mq   |

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



- Vendita appartamento Corso V.E. Orlando Villabate
 

Mq 108,00 richiesta	€ 78.000,00
Proposta immobiliare (€ 78.000/108 mq)	€ 722,22/mq

### CASA.IT

- Vendita trilocale via Pitrè Villabate
 

Mq 102,00 richiesta	€ 60.000,00
Proposta immobiliare (€ 60.000/102 mq)	€ 588,23/mq
- Vendita quadrilocale via M. D'Azzaeglio Villabate
 

Mq 100,00 richiesta	€ 93.000,00
Proposta immobiliare (€ 93.000/100 mq)	€ 930,00/mq

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (1.015,33 + 964,70 + 494,40 + 722,22 + 588,23 + 930,00) /6

- Valore medio Ag. Imm. : € 785,81/mq

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2023 per il Comune di Villabate, zona "D2" "Periferica: zone di sviluppo del centro storico ", destinazione "residenziale" tipologia "abitazione di tipo civile" : valore di vendita minimo € 880,00/mq , massimo € 1.250,00/mq.  
Valore medio dati OMI : € (880,00+1.250,00)/2

- Valore medio OMI: € 1.065,00/mq

Per quanto sopra descritto, considerando lo stato in cui versa l'unità immobiliare, si ritiene opportuno stabilire un valore di vendita al metro quadrato pari a:

**Valore medio di vendita € 850,00/mq**

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:**

Coeff. vetustà

(Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni 1,10)

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:**

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano



(Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione

(poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Coeff. di disponibilità

(unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0.95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

Valore di mercato medio unitario	Vmu = € 850,00
Superficie commerciale	S = 120,70

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE KN	
Coeff. vetustà del fabbricato	Più di 20 anni-	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	scadente	0,80
Coeff. Di piano	primo	0,94
Coeff. di esposizione	Su spazio urbano/su strada	1,00
Coeff. d'illuminazione	normale	1.02
Coeff. di disponibilità	Unità occupata	0.70
Coefficiente di differenziazione globale	Kt =	0,893

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$\mathbf{Vamq = Vm \times K = € 850,00 \times 0,893 = € 759,05/mq}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$\mathbf{V = Sc \times Vamq = mq 120,70 \times € 759,05 = € 91.617,33}$$

A questo valore occorre detrarre i costi per: CILA tardiva; presentazione DOCFA, SCA, APE .

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ 91.617,33	a detrarre
CILA tardiva spese tecniche e diritti di istruttoria	€ 1.600,00	
DOCFA	€ 500,00	
SCA	€ 700,00	
APE	€ 200,00	
<b>Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione)</b>	<b>€ 88.617,33</b>	



Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

( € 88.617,33-5%= € 88.617,33 - € 4.430,86 = € 84.186,47 )

**Prezzo a base d'asta : € 84.186,47**

- **Si riassumono i dati dell'immobile e i valori di stima:**

Immobile residenziale di edilizia di tipo civile, ubicato in Villabate, Palermo, Corso Vittorio Emanuele n.584, piano primo, salendo la scala a sinistra; composto da doppio ingresso, salone, disimpegno, camera pranzo, cucina , lavanderia, corridoio, due camere da letto , un servizio igienico con vasca, due balconi.

Tutti i locali sono illuminati ed areati.

Si accede al fabbricato di cui l'immobile fa parte dal Corso Vittorio Emanuele al civico 584 dal portone che immette in area condominiale; il fabbricato non è fornito di ascensore né di servizio di portineria.

Confinante a nord con proprietà aliena (F.3, p.lla 222 sub 15 "C"), a sud con corso Vittorio Emanuele, a est con scala condominiale, a ovest con via Buonarroti.

L'unità immobiliare è ubicata al primo e ultimo piano del fabbricato di cui fa parte, sotto la copertura a terrazzo praticabile con accesso dalla scala comune di proprietà della Sig.ra "C".

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 3, p.lla 222, sub 14, cat. A/2, consistenza 7,5 vani.

L'edificio di cui l'immobile fa parte, è stato costruito giusta Licenza Edilizia n. 32 del 29 aprile 1967 ; non è munito di certificato di abitabilità . Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria giusta C.E. n.30 del 15 dicembre 1983 . (allegato E).

L'immobile deve essere regolarizzato per le opere di frazionamento e ampliamento realizzate senza titolo autorizzativo che hanno dato luogo a due unità immobiliari in luogo dell'unica originaria con modifica della superficie e della distribuzione dell'area comune del corpo scala, mediante trasmissione di CILA tardiva; la posizione castale dell'immobile deve essere aggiornata con deposito di DOCFA; devono essere prodotti Certificato di Abitabilità, SCA, e certificato di Prestazione energetica, APE.

L'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione; l'intradosso del solaio è danneggiato in più aree e per superfici considerevoli, a causa dell'ammaloramento dei ferri dell'armatura, provocato dalle infiltrazioni di acqua in copertura, con distacco dell'intonaco e delle pignatte. Lo stesso è stato picchettato in modo da eliminare le porzioni distaccate dell'intonaco e delle pignatte e scongiurare il crollo. Considerando che le infiltrazioni provengono dalla copertura e che la stessa è stata oggetto di opere parziali e locali di impermeabilizzazione, si ritiene opportuno predisporre delle opere provvisorie di messa in sicurezza, con la collocazione di reti protettive di sicurezza nei locali dell'immobile interessati dal degrado. Ugualmente si ritiene opportuno predisporre le opere provvisorie di messa in sicurezza con reti contenitive in corrispondenza degli intradossi dei balconi di piano primo di pertinenza dell'immobile pignorato, che prospettano su strade percorse da pedoni e da macchine.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



I costi relativi alle opere provvisionali di messa in sicurezza, stimati in separata relazione, non sono detratti dal valore dell'immobile.

**Valore stimato**

- Valore di mercato	€ 91.617,33
- Valore unitario	€ 759,05/mq
- Valore del bene ( <i>al netto dei costi di regolarizzazione</i> )	€ 88.617,33
<b>- Prezzo a base d'asta (€ 88.617,33- 5%)</b>	<b>€ 84.186,47</b>

**QUESITO N.13 . Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della Sig.ra "A" per la quota di 1/1 della proprietà, in separazione legale di beni.

**QUESITO N.14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Cfr. All. B

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che la Sig.ra "A" ha contratto matrimonio, in data 26 giugno 1978, in regime patrimoniale di separazione dei beni con il Sig.re "F".

Elenco Allegati:

Allegato A- verbale di sopralluogo;

Allegato B- documentazione anagrafica;

Allegato C- documentazione catastale: visura storica, planimetria catastale, ispezione ipotecaria immobile; elenco immobili fabbricato; visura sub 13 F.3 ,p.lla 222.

Allegato D- atto di compravendita 2006 ; atto di compravendita 1967; nota di trascrizione atto giudiziario decreto trasferimento immobili 2005;

Allegato E – documentazione edilizio-urbanistica ; Licenza Edilizia n.32/67 ; C.E.n.30/83; tavole grafiche di progetto C.E. n. 30/83;

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Allegato F – rilievo planimetrico stato attuale scala 1:100; rilievo con indicazione delle aree dei solai ammalorati interni all'immobile e dei balconi;

Allegato G – documentazione fotografica

Allegato M- identità soggetti debitori e terzi

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo lì marzo 2024

Arch. Federica Lazzaro

