

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa VALENTINA IMPERIALE

R.G.E. n. 634/2017

contro



Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2021

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 7

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 1-3-5 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" - Piena proprietà di abitazione popolare sita a Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 3 (in catasto vicolo Rancatore, 14), piano 1°, censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 13** del N.C.E.U., z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29; composta da corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino); confinante a nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri, ad est con corte comune ed altro appartamento complanare (fg. 139, p.lla graffate 568/3 – 579/12).

IMMOBILE "B" - Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo, via Gian Luca Barbieri nn. 1-5 (In catasto civ. n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 20** (ex p.lla 579 subb. 5-6-9) del N.C.E.U., z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15; composto da tre locali indipendenti e con accesso autonomo:

- un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1);
- un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dalla corte comune;
- un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, cui è stata annessa (fusione e cambio d'uso da regolarizzare) altra **unità immobiliare** censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 10** del N.C.E.U., z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, rendita € 24,79, originariamente composta da un vano al piano ammezzato (in catasto vicolo Rancatore n. 12 piano 1°), oggi non più identificabile sui luoghi; confinante a nord e ad est con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Barbieri e ad ovest con la via Barbieri.



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 06.06.2019 (notificato il 26.08.2019) nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 634/2017 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo dalla _____ contro la _____ ed i sigg.ri _____ - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

Quesito n.13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto dei beni pignorati attraverso l'estratto per riassunto atti di matrimonio acquisito in data 16.10.2019;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 05.12.2019 l'accesso agli immobili alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv. Silvia Speciale, che si immetteva nel possesso giuridico dei beni;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso l'Ufficio Città Storica ed il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo - giuste istanze di accesso agli atti trasmesse a mezzo mail/p.e.c. in data 16.07.2020 e 19.02.2021;
- acquisito il certificato di destinazione urbanistica della p.lla che identifica il fabbricato entro cui



ricadono gli immobili pignorati, giusta istanza del 14.07.2020 prot. n. 713808;

- verificato l'attuale stato di possesso degli immobili e la loro titolarità in capo agli esecutati attraverso l'acquisizione e l'esame dei titoli di provenienza;
- eseguita in data 18.03.2021 ispezione ipotecaria sui beni ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti ed ispezione sul nominativo dei coniugi comproprietari non debitori a far data dall'atto di acquisto dei beni;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. SCHEDE RIEPILOGATIVA

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

- A.1 - Documentazione fotografica immobile "A" (fg. 139, p.lla 579 sub 13)
- A.2 - Documentazione fotografica immobile "B" (fg. 139, p.lla 579 sub 20 e sub 10)

Allegato B. Documentazione catastale

- B.1 - Planimetria catastale immobile "A" (fg. 139, p.lla 579 sub 13)
- B.2 - Visura storica immobile "A" N.C.E.U (fg. 139, p.lla 579 sub 13)
- B.3 - Planimetrie catastali immobile "B" (fg. 139, p.lla 579 sub. 20 e sub 10)
- B.4 - Visure storiche immobile "B" N.C.E.U (fg. 139, p.lla 579 sub 20 e sub 10)
- B.5 - Planimetrie catastali d'impianto immobile "B" (fg. 139, p.lla 579 sub 5-6-9)
- B.6 - Visure storiche immobili soppressi N.C.E.U (fg. 139, p.lla 579 sub 5-6-9)
- B.7 - Estratto foglio di mappa fg. 139
- B.8 - Visura storica N.C.T. fg. 139 p.lla 579

Allegato C. Elaborati grafici

- C.1 - Rilievo stato di fatto immobile "A" (fg. 139, p.lla 579 sub 13)
- C.2 - Rilievo stato di fatto immobile "B" (fg. 139, p.lla 579 sub 20 e sub 10)
- C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale immobile "A"
- C.4 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale immobile "B"
- C.5 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali impianto immobile "B"
- C.6 - Comparazione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

- D.1 - Stralcio carta tecnica O.M.I.R.A. 1939 e I.R.T.A. 1956
- D.2 - Istanza presa visione atti S.U.E. Palermo del 16/07/2020
- D.3 - Comunicazione del 23/02/2021 - Servizio Condono Edilizio Comune di Palermo



D.4 - Diniego del 04/09/2006 – Richiesta Autorizzazione Edilizia in sanatoria ex art. 13
L. 47/85 prot. n. 6390/CS del 10/01/2006

D.5 - Certificato destinazione urbanistica fg.139 p.lla 579 rilasciato il 05/08/2020

Allegato E. Titoli di provenienza degli immobili

E.1 - Nota trascrizione atto del 14.01.1977 Not. Guccione, rep. 14829

E.2 - Atto di compravendita del 10.05.2004 Not. La Spina, rep. 24774

Allegato F. Ispezione ipotecaria Immobile "A" del 01/03/2021

Allegato G. Ispezione ipotecaria Immobile "B" del 18/03/2021

Allegato H. Ispezione ipotecaria sul coniuge non debitore comproprietario dell'immobile "B"

Allegato I. Documentazione a supporto della stima immobiliare

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 06.06.2019.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 06-15.09.2017 e dalla relativa nota di trascrizione del 29.09.2017 ai nn. 37975/29423, sono i beni immobili così di seguito descritti:

IMMOBILE "A" – Piena proprietà di "Appartamento in Palermo, Via Gian Luca Barbieri 3, primo piano, già Vicolo Rancatore 14, iscritto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lla 579 sub 13, cat. A/3, classe 4, vani 6, R.C. € 260,29, Vicolo Rancatore n. 14, piano 1."

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene (cfr. *Allegato B.2*).

L'immobile, infatti, risulta effettivamente identificato al fg. 139 p.lla 579 sub 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa al debitore esecutato [REDACTED] per la piena proprietà (quota 1/1), pervenutagli giusta atto di compravendita del 14.01.1977 in Notar Guccione Vincenzo, rep. n. 14829, trascritto a Palermo il 07.02.1977 ai nn. 4877/4126. Dunque, il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutato in virtù del suddetto titolo di provenienza.

IMMOBILE "B" – Piena proprietà di "Unità immobiliare in Palermo, Via Gianluca Barbieri 7, piano T, iscritto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lla 579 sub 20, cat. C/3, classe 5, mq. 60, R.C. € 130,15" e di "Appartamento in Palermo, via Gianluca Barbieri n. 5 (già Vicolo Rancatore 12), piano



primo, iscritto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 139, p.lla 579 sub 10, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. € 24,79”. Dalle verifiche catastali condotte presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall’esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell’atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all’esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. **Allegato B.4**).

Le due unità immobiliari pignorate costituenti l’immobile “B” risultano effettivamente identificate al fg. 139 p.lla 579 sub 20 e sub 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, in testa al debitore esecutato [REDACTED] per la piena proprietà (quota 1/1) in regime di comunione dei beni, pervenutegli entrambe nella loro originaria identificazione catastale (p.lla 579 sub 5-6-9 oggi sub 20 e p.lla 579 sub 10) per acquisto in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], giusta atto di compravendita del 10.05.2004 in Notar La Spina [REDACTED], rep. n. 24774, trascritto a Palermo il 04.06.2004 ai nn. 27300/17176.

Dunque, **il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell’esecutato in virtù del suddetto titolo di provenienza.** Trattandosi, infatti, di bene acquistato in regime di comunione legale tra i coniugi, risulta correttamente sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà dell’immobile e l’espropriazione procederà sull’intero, rimanendo comunque salvo il diritto del coniuge non debitore a percepire, in sede di distribuzione, la metà del ricavato della vendita.

Ai fini della completa individuazione dei beni si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 139 del Comune di Palermo dove ricade il fabbricato entro cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento e ad effettuarne la comparazione con la foto satellitare mediante l’applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **Allegato C.6**):



Foto satellitare



Stralcio foglio di mappa 139

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto degli immobili, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, all'elencazione dei beni costituenti il lotto:

LOTTO N. 7

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 1-3-5 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" - Piena proprietà di abitazione popolare sita a Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 3 (in catasto vicolo Rancatore, 14), piano 1°, censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 13** del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29; composta da corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino); confinante a nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri, ad est con corte comune ed altro appartamento complanare (fg. 139, p.lle graffate 568/3 – 579/12).

IMMOBILE "B" - Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo, via Gian Luca Barbieri nn. 1-5 (In catasto civ. n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 20** (ex p.lla 579 subb. 5-6-9) del N.C.E.U., z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15; composto da tre locali indipendenti e con accesso autonomo:

- un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1);
- un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dalla corte comune;
- un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, cui è stata annessa (fusione e cambio d'uso da regolarizzare) altra **unità immobiliare** censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 10** del N.C.E.U, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, rendita € 24,79, originariamente composta da un vano al piano ammezzato (in catasto vicolo Rancatore n. 12 piano 1°), oggi non più identificabile sui luoghi; confinante a nord e ad est con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Barbieri e ad ovest con la via Barbieri.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'edificio entro cui ricadono gli immobili costituenti il lotto, è un fabbricato di antica costruzione ubicato nel centro storico di Palermo nell'ambito del quartiere Alberghiera, all'interno dell'isolato ad angolo tra la via Gian Luca Barbieri ed il vicolo santa Maria Maggiore. Il fabbricato, realizzato con struttura muraria portante e copertura a doppia falda, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed è



costituito da unità immobiliari con destinazione a laboratorio e magazzino al piano terra e da abitazioni ai piani superiori, disposte intorno alla corte comune accessibile attraverso l'androne d'ingresso al civ. n. 5 della via Barbieri. L'edificio, privo sia di ascensore che di servizio di portierato, versa complessivamente in "mediocri" condizioni di conservazione e manutenzione.



Prospetto su via Gian Luca Barbieri



Prospetto su vicolo Santa Maria Maggiore



I due immobili oggetto del presente lotto occupano rispettivamente il piano primo (Immobile "A") e porzione del piano terra (Immobile "B") del corpo di fabbrica che si attesta sulla via Barbieri.

L'**IMMOBILE "A"** è una abitazione con accesso indipendente attraverso il portoncino al civ. n. 3 della via Gian Luca Barbieri.

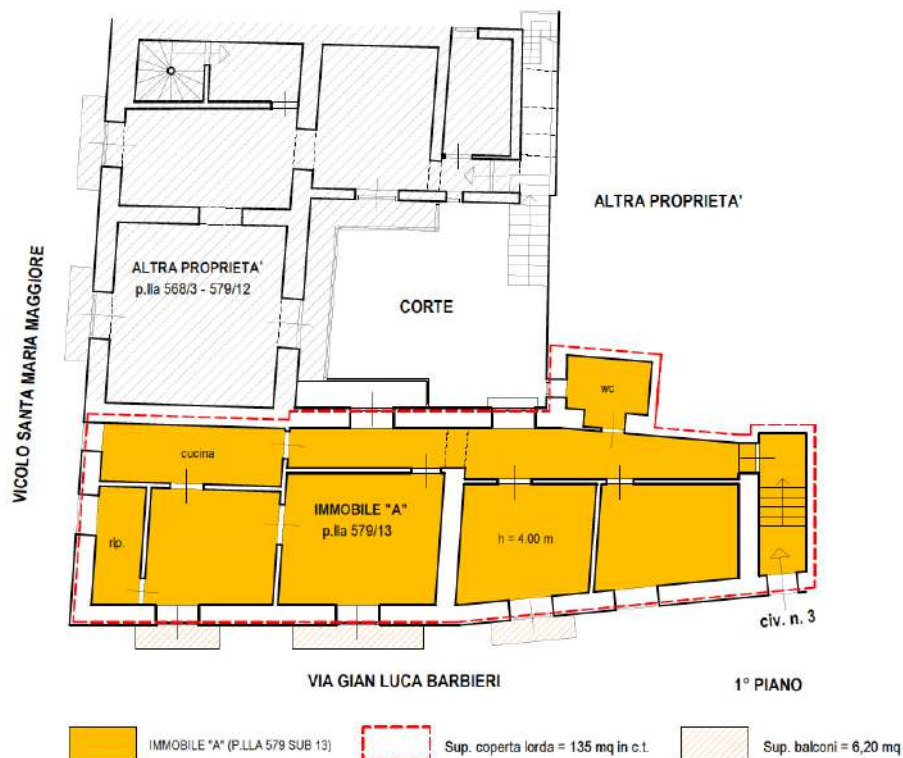
L'unità immobiliare, distinta al fg. 139, p.lla 579 sub 13 del N.C.E.U., confina a nord con il vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con la via Gian Luca Barbieri e ad est con la corte comune e con l'altro appartamento complanare censito al fg. 139, p.lla 568 sub 3 - 579 sub 12 (graffate) con cui è, allo stato, collegata attraverso il balcone verandato abusivamente realizzato sulla corte interna.





Ingresso dal civ. n. 3 di via Gian Luca Barbieri

L'abitazione si estende per una superficie coperta lorda (comprensiva dello spessore dei muri perimetrali) di circa 135 mq ed è composta da corridoio di disimpegno, quattro camere disposte in successione lungo la via Barbieri, cucina, servizio igienico e ripostiglio (*cf. Allegato C.1*).



Allegato C.1 – Rilievo stato di fatto immobile "A"

L'immobile è, altresì, dotato di tre balconi sul prospetto principale su mensoloni e con ringhiera in ferro della superficie complessiva lorda di circa sei metri quadrati e di un balcone verandato sulla corte interna, da dismettere in quanto realizzato abusivamente (*cf. risposta quesito n. 6*).



Balcone verandato sulla corte interna (da dismettere)



L'unità immobiliare ed il fabbricato entro cui ricade versano complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione (rispetto a quelle tipiche di zona) e presentano le seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura.

Finiture interne:

Le finiture interne sono di medio livello qualitativo: pavimenti in segato di marmo negli ambienti principali e nei disimpegni, rivestimenti con piastrelle ceramiche nei servizi, pareti interne finite ad intonaco e rivestite con carta da parati, porte interne in legno, infissi esterni e persiane in alluminio.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta singola/doppia ; Materiale: alluminio ; Protezione: persiane ; Materiale: alluminio ;
Infissi interni	Tipologia: battente ; Materiale: legno ;
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: segato di marmo e piastrelle ceramiche (bagno e cucina);
Pareti interne	Materiale/finitura: carta da parati e intonaco .

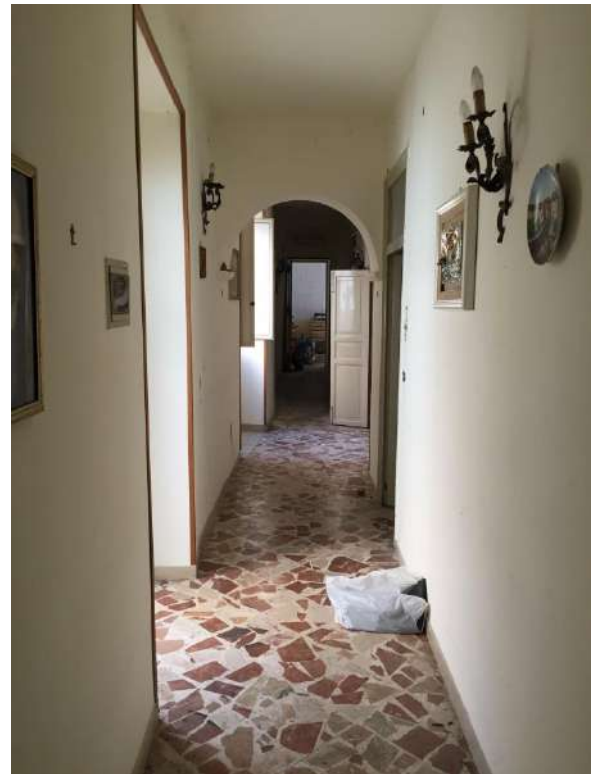


Camere prospicienti sulla via Gian Luca Barbieri





Corridoio di disimpegno



Cucina



Servizio igienico

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e privi delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico realizzati sottotraccia ed è privo di impianto di riscaldamento.

Elettrico

Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**;



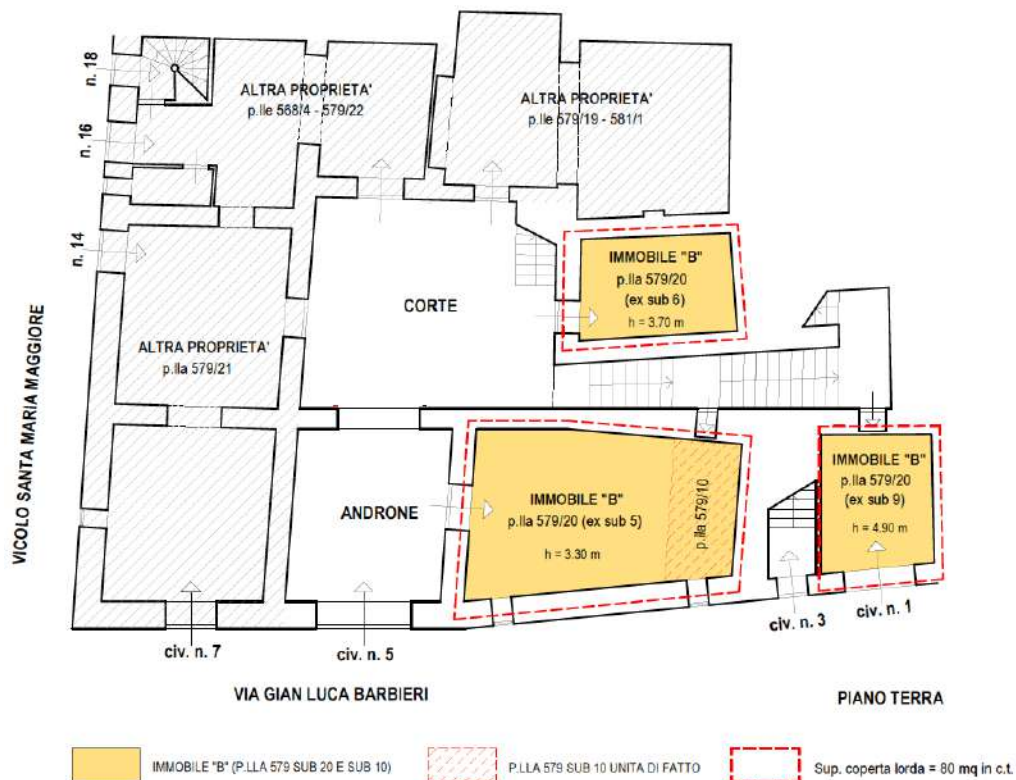
Dichiarazione di conformità: **non reperita**;
 Idrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**;
 Dichiarazione di conformità: **non reperita**;
 Termico/climatizzazione Presenza: **no**.

Prestazione energetica

L'immobile, infine, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal suo valore di stima.

L'**IMMOBILE "B"** è costituito dalle due unità immobiliari pignorate rispettivamente identificate con la p.lla 579 sub 20 (piano terra) e con la p.lla 579 sub 10 (piano ammezzato). Quest'ultima - originariamente costituita da un vano mezzanino con accesso indipendente dalla scala (1° pianerottolo intermedio) che si diparte dalla corte comune - non è oggi identificabile sui luoghi in quanto interamente annessa (fusione da regolarizzare cfr. quesito n. 6) al subalterno 20 e precisamente al locale con accesso a dx dell'androne al civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, mediante la demolizione del solaio e del muro divisorio.

L'immobile oggetto di vendita è, dunque, composto da tre vani indipendenti e con accesso autonomo, un tempo utilizzati come magazzini a servizio del "laboratorio" di produzione dolciaria cui erano adibite le altre unità di piano terra disposte intorno alla corte con ingresso dalla via Gian Luca Barbieri n. 5. I tre locali si estendono per una superficie coperta lorda pari in c.t. a complessivi 80 mq e sono così ubicati (cfr. **Allegato C.2**).



Allegato C.2 – Rilievo stato di fatto immobile "B"

Un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord e ad est con l'androne e la corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Barbieri e ad ovest con la stessa via Barbieri.



Accesso androne comune civ n. 5 di via Barbieri



Ingresso a dx androne (ex p.lla 579 sub 5 oggi sub 20)



Vano ex p.lla 579 sub 5 (oggi sub 20) unito al sub 10



Ingresso dalla corte (ex p.lla 579 sub 6 oggi sub 20)



Vano ex p.lla 579 sub 6 (oggi sub 20)



Il secondo vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1).

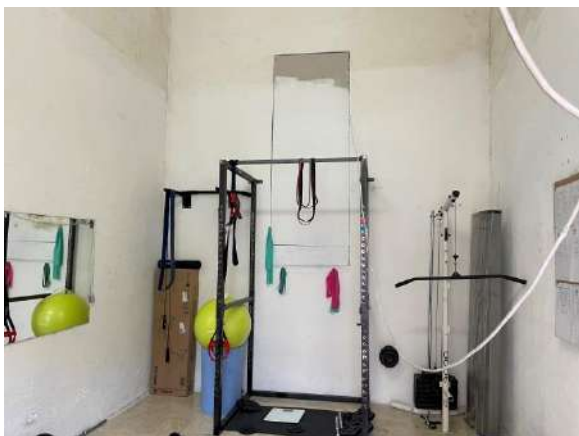
Il terzo vano (ex p.lla 579 sub 9) avente accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala che si diparte dalla corte comune dove, alla quota del 2° pianerottolo, si apre un secondo ingresso, originariamente non esistente ed, allo stato, chiuso dall'interno con un pannello in cartongesso.



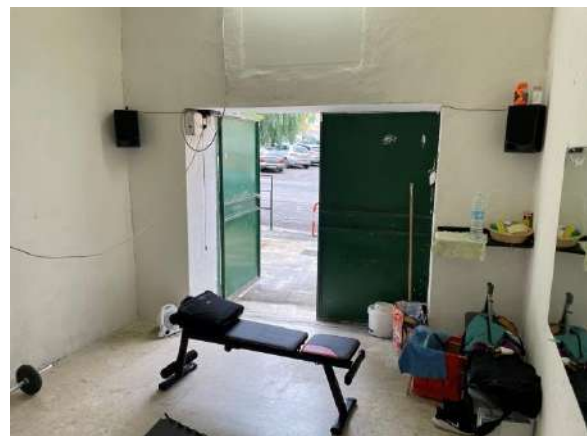
Ingresso via Barbieri, 1 (ex p.lla 579 sub 9 oggi sub 20)



Ingresso dalla scala (ex p.lla 579 sub 9 oggi sub 20)



Vano ex p.lla 579 sub 9 (oggi sub 20)



Le unità ed il fabbricato entro cui ricadono versano complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione (rispetto a quelle tipiche di zona) e presentano le seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura.



Finiture interne:

Le finiture interne sono di medio livello qualitativo: pavimenti in graniglia di cemento, rivestimenti con piastrelle ceramiche, pareti interne finite ad intonaco o rivestite con piastrelle ceramiche, infissi esterni in ferro e alluminio.

Infissi esterni Tipologia: **battente ad anta singola/doppia**; Materiale: **ferro/alluminio**;
 Pavimenti Materiale: **graniglia di cemento**;
 Pareti interne Materiale/finitura: **intonaco e piastrelle ceramiche**.

Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline e cassette esterne in pvc.

Elettrico Tipologia: **sottotraccia e canaline esterne**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;
 Idrico Presenza: **no**;
 Termico/climatizzazione Presenza: **no**;

Prestazione energetica

L'immobile, infine, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal suo valore di stima.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dei due immobili costituenti il lotto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (*cfr. Allegato B*).

IMMOBILE "A"**Catasto Fabbricati - Foglio 139, particella 579, subalterno 13**

Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 14, piano 1°, z.c. 1, categ. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
 Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestaz. da atto 14.01.1977: _____, nato a _____ - Proprietà per 1/1;

Derivante da: Voltura d'ufficio del 14/01/1977 protocollo n. PA0197301 Voltura in atti dal 27/05/2014 Repertorio n.: 14829 Rogante: Guccione Sede: Palermo



Registrazione: Sede: ISTZ. CC 197282/14 vendita (n. 15955.1/2014);
 Intestazione dal imp. mecc. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4
 fino al 14/01/1977;
 [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] - Proprietà per 3/4
 fino al 14/01/1977;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni - **Foglio 139, particella 579**

Dal 14/05/2014: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal
 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per
 collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica
 delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal
 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

IMMOBILE "B"

Catasto Fabbricati - **Foglio 139, particelle 579 sub 20**

Comune di Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 7, piano T, z.c. 1, categ.
 C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066451 in atti dal
 09/03/2005 Fus - Vde da A/5 A C/3- dich porz u.i. (n. 4870.1/2005);

Intestazione dal 09.03.2005: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/1
 in regime di comunione dei beni;

Derivante da: Variazione del 09/03/2005 protocollo n. PA0066451 in atti dal
 09/03/2005 Registrazione: Fus - Vde da A/5 A C/3- dich porz u.i. (n.
 4870.1/2005).

***La p.lla 579 sub 20 si è originata dalla soppressione delle seguenti
 unità immobiliari p.lla 579 subb. 5 – 6 – 9, giusta variazione per
 fusione e cambio di destinazione d'uso del 09/03/2005 n. PA0066451.***

- **Foglio 139, particelle 579 sub 5**

Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano T, z.c. 1, categ. A/5,



cl. 6, cons. 1 vano, rendita € 34,09;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dal 10.05.2004: _____ nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 24774 Rogante: La Spina Sede: Palermo Registrazione: Sede: Compravendita (n. 17176.1/2004);

Intestaz. da atto 14.01.1977: _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 bene personale fino al 10/05/2004;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14/01/1977 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 14829 Rogante: Vincenzo Guccione Registrazione: Sede: Compravendita (n. 17176/2004);

Intestaz. da imp. mecc.: _____, nata a _____ il _____ - Proprietà per 1/4 fino al 14/01/1977;

_____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 3/4 fino al 14/01/1977;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Foglio 139, particelle 579 sub 6**

Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, rendita € 24,79;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dal 10.05.2004: _____ nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 24774 Rogante: La Spina Sede: Palermo Registrazione: Sede: Compravendita (n. 17176.1/2004);

Intestaz. da atto 14.01.1977: _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 bene personale fino al 10/05/2004;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14/01/1977 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 14829 Rogante: Vincenzo Guccione Registrazione: Sede: Compravendita (n.



- 17176/2004);
- Intestaz. da imp. mecc.: _____, nata a _____ il _____ - Proprietà per 1/4 fino al 14/01/1977;
- _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 3/4 fino al 14/01/1977;
- Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Foglio 139, particelle 579 sub 9**
- Situazione dal 01.01.1992: Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 16, piano T, z.c. 1, categ. A/5, cl. 6, cons. 1 vano, rendita € 34,09;
- Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Intestazione dal 10.05.2004: _____ nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 09/03/2005;
- Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 24774 Rogante: La Spina Sede: Palermo Registrazione: Sede: Compravendita (n. 17176.1/2004);
- Intestaz. da atto 14.01.1977: _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1 bene personale fino al 10/05/2004;
- Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14/01/1977 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 14829 Rogante: Vincenzo Guccione Registrazione: Sede: Compravendita (n. 17176/2004);
- Intestaz. da imp. mecc.: _____, nata a _____ il _____ - Proprietà per 1/4 fino al 14/01/1977;
- _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 3/4 fino al 14/01/1977;
- Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Foglio 139, particelle 579 sub 10**
- Comune di Palermo, vicolo Rancatore n. 12, piano 1°, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 10 mq, rendita € 24,79;
- Dati derivanti da: Variazione del 29/03/2016 protocollo n. PA0080234 in atti dal 29/03/2016 G. A. F. Incoerenza dei piani (n. 26644.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;



Impianto meccanografico del 30/06/1987;
 Intestazione dal 10.05.2004: _____ nato a _____ il _____ - Proprietà per 1/1
 in regime di comunione dei beni;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10/05/2004 Nota presentata con
 Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 24774 Rogante: La
 Spina Sede: Palermo Registrazione: Sede: Compravendita (n.
 17176.1/2004);

Intestaz. da atto 14.01.1977: _____, nato a _____ il _____ - Proprietà per
 1/1 bene personale fino al 10/05/2004;

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14/01/1977 Nota presentata con
 Modello Unico in atti dal 07/06/2004 Repertorio n.: 14829 Rogante:
 Vincenzo Guccione Registrazione: Sede: Compravendita (n.
 17176/2004);

Intestaz. da imp. mecc.: _____, nata a _____ il _____ - Proprietà per 1/4 fino al
 14/01/1977;

_____, nato a _____ il _____ - Proprietà per 3/4
 fino al 14/01/1977;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni - **Foglio 139, particella 579**

Dal 14/05/2014: Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 14/05/2014 protocollo n. PA0174470 in atti dal
 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 5210.1/2014);

Annotazioni: Di stadio: variato di qualità, passa alla partita speciale 1 per
 collegamento con il ceu. allineamento cartografico - censuario. bonifica
 delle incoerenze. di immobile: migliore precisazione di superficie;

Dal 01/06/2011: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 68 ca.;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 01/06/2011 protocollo n. PA0285424 in atti dal
 01/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n. 285424.1/2011);

Dall'imp. meccanografico: Qualità/classe: Fr Div Sub, sup.: 01 are 21 ca.;

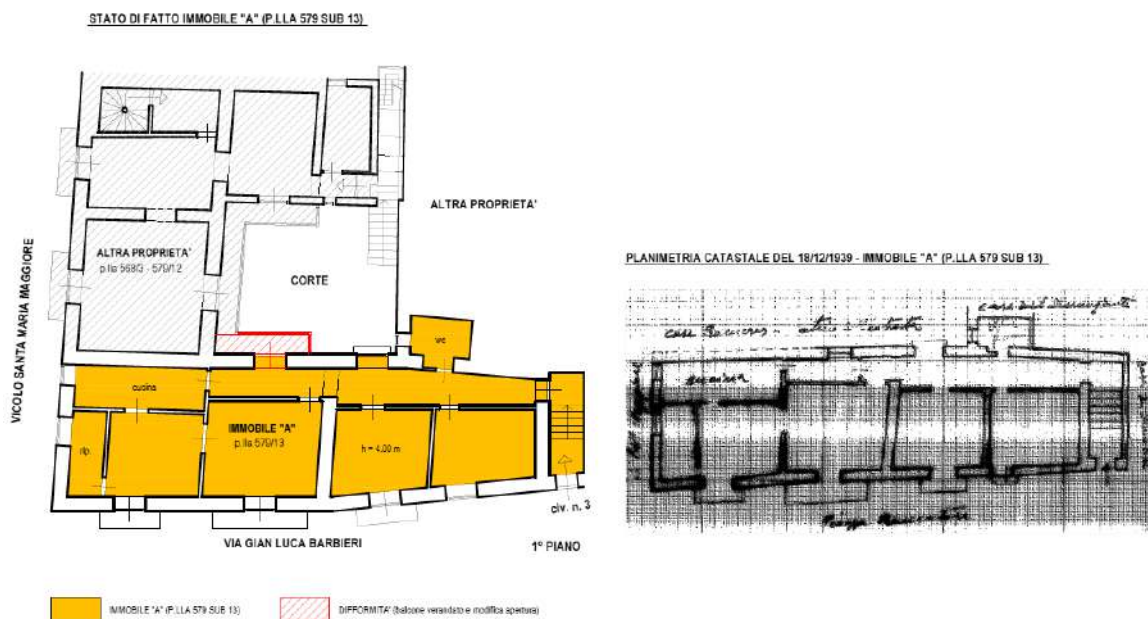
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

Con riferimento alla verifica di conformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale degli immobili
 costituenti il lotto si rappresenta quanto segue:

A. Dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dallo scrivente e la planimetria dell'**IMMOBILE "A"**
 (cfr. **Allegato C.3**), depositata agli atti del Catasto in data 21/12/1950 (cfr. **Allegato B.1**), si
 rilevano alcune incongruenze grafiche (diverse giaciture murarie, errata rappresentazione e
 differente dimensione di alcuni vani porta ed aperture esterne, ecc.), nonché la presenza sulla



corte interna di un balcone verandato, non riportato nel grafico catastale, attraverso cui l'unità in esame è collegata a quella confinante (fg. 139, p.lle graffate 568/3 – 579/12).



Allegato C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale immobile "A"

Alla luce di tali difformità - eseguiti preliminarmente gli adempimenti per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio (riduzione in pristino del balcone verandato) secondo quanto appreso indicato in risposta al successivo quesito n. 6 - si renderà necessario ai fini della conformità catastale provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento per rettifica delle incongruenze planimetriche riscontrate, mediante elaborazione e deposito di documento Docfa all' Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato. I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore del bene, si stimano presuntivamente e forfettariamente in complessivi **€ 750,00** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

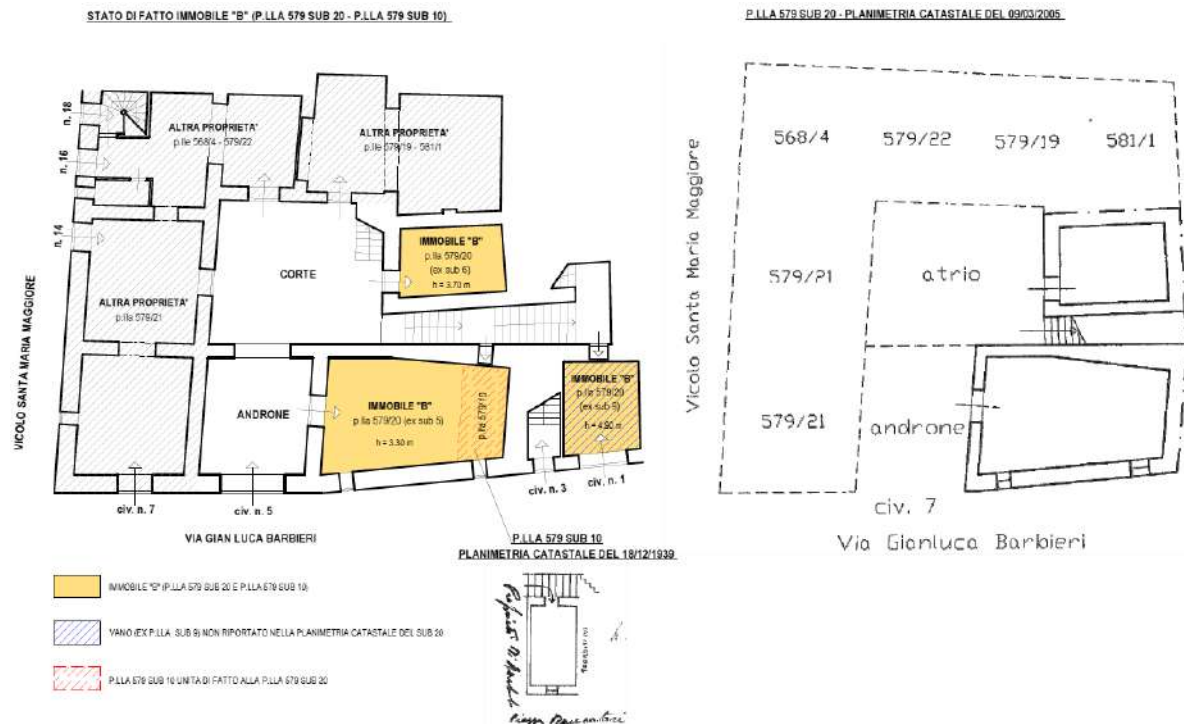
- B. L'**IMMOBILE "B"** è costituito dalle due unità immobiliari pignorate rispettivamente identificate con la p.la 579 sub 20 (piano terra) e con la p.la 579 sub 10 (piano ammezzato).

In particolare, come si evince dalle visure catastali storiche, il subalterno 20 deriva dalla variazione del 09/03/2005 per fusione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/3 delle unità originariamente censite con i subb. 5, 6 e 9. In forza di detta variazione le tre uu.ii. - sebbene tra loro non direttamente comunicanti ed aventi accessi autonomi - sono state soppresse per fusione generando il sub 20 che, a sua volta, veniva censito come "porzione di u.i. unita di fatto" alle altre uu.ii. di piano terra (p.la 579 sub 19 - 21 – 22) che costituivano il "laboratorio" (oggi dismesso) con ingresso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri.

Quanto al subalterno 10, si rappresenta che quest'ultimo non è oggi identificabile sui luoghi come unità autonoma in quanto risulta integralmente accorpato al sub 20.

Dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dallo scrivente e le planimetrie agli atti del Catasto (cfr. **Allegato B.3**), si rileva, infatti, che l'unità censita con la p.la 579 sub 10, così come

rappresentata nella planimetria catastale abbinata (datata 18/12/1939), non è più esistente in quanto annessa al vano confinante con accesso dall'androne (via Barbieri n. 5) originariamente distinto con la p.lla 579 sub 5 (oggi p.lla 579 sub 20). Si rileva, altresì, che nella planimetria catastale attuale del sub 20 (depositata in data 09/03/2005) sono riportate soltanto due (p.lla 579 sub 5 e 6) delle tre unità soppresse da cui è derivato, non essendo invece rappresentato il vano con accesso dalla via Barbieri n. 1 originariamente censito con il sub 9 (cfr. **Allegato C.4**).



Allegato C.4 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale immobile "B"

Orbene – poiché le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità appresso descritte in risposta al quesito n. 6 – si renderà necessario, all'esito di tali adempimenti, provvedere anche alla regolarizzazione catastale dei beni con la presentazione di atto di aggiornamento che preveda, ad avviso dello scrivente, la ri-attribuzione di distinti subalterni (recupero di situazione pregressa) alle tre uu.ii. (ex subb. 5, 6 e 9) da cui è derivato il sub 20, in quanto non comunicanti tra loro, funzionalmente autonome e munite di accessi indipendenti; nonché la soppressione del sub 10 e sua fusione all'u.i. con accesso a destra dell'androne al civ. n. 5 di via Barbieri (ex p.lla 579 sub 5). I costi di tali adempimenti, che andranno detratti dal valore di stima del bene, possono essere presuntivamente e forfettariamente quantificati in complessivi **€ 1.750,00**, per diritti catastali e compensi tecnico-professionali per l'elaborazione e deposito di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO N. 7

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 1-3-5 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" - Piena proprietà di abitazione popolare sita a Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 3 (in catasto vicolo Rancatore, 14), piano 1°, censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 13** del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29; composta da corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino); confinante a nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri, ad est con corte comune ed altro appartamento complanare (fg. 139, p.lle graffate 568/3 – 579/12).

IMMOBILE "B" - Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo, via Gian Luca Barbieri nn. 1-5 (In catasto civ. n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 20** (ex p.lla 579 subb. 5-6-9) del N.C.E.U., z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15; composto da tre locali indipendenti e con accesso autonomo:

- un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1);
- un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dalla corte comune;
- un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, cui è stata annessa (fusione e cambio d'uso da regolarizzare) altra **unità immobiliare** censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 10** del N.C.E.U, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, rendita € 24,79, originariamente composta da un vano al piano ammezzato (in catasto vicolo Rancatore n. 12 piano 1°), oggi non più identificabile sui luoghi; confinante a nord e ad est con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Barbieri e ad ovest con la via Barbieri.

EDIFICIO

Comune:	Palermo
Zona urbana:	Centro storico
Quartiere:	Albergheria
Ubicazione:	via Gian Luca Barbieri
N° piani edificio:	3 piani fuori terra
Ascensore:	No



Epoca costruzione edificio:	Ante 1939
Titolo edilizio abilitativo:	Privo di titolo edilizio perché edificato ante 1942
Certificato di abitabilità/agibilità:	No
Servizio portierato:	No
Dotazioni comuni:	Androne e corte con accesso da via Gian Luca Barbieri n.5
Condominio costituito:	No
Stato di conservazione:	Mediocre

IMMOBILE "A"

Destinazione:	Residenziale
Categoria catastale:	A/3
Dati Catastali:	Foglio 139, p.IIa 579 sub 13
Indirizzo:	via Gian Luca Barbieri n. 3
Piano:	Primo
Confini:	A nord vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest via Gian Luca Barbieri, ad est corte comune ed altro appartamento complanare (p.IIa 568 sub 3 - 579 sub 12).
Quota e tipologia diritto:	Piena proprietà (1/1)
Comproprietari:	Nessuno
Stato di possesso:	Debitore esecutato
Servitù:	Non specificato
Composizione:	Corridoio disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio
Pertinenze esterne:	N° 3 balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino)
Sup. coperta lorda:	135 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne:	Balconi prospetto principale = 6,20 mq
Superficie interna utile:	100 mq in c.t.
Altezza interna utile:	4,00 m
Superficie commerciale:	137 mq
Stato d'uso e manutenzione u.i.:	Mediocre
Livello delle finiture:	Medio
Imp. riscaldamento/climatizzazione:	No
Attestato prestazione energetica:	No
Dichiarazioni conformità impianti:	Non reperite
Conformità catastale u.i.:	No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia u.i.:	No - difformità da ridurre in pristino (cfr. quesito 6)



IMMOBILE “B”

Destinazione:	Laboratorio/Magazzino
Categoria catastale:	C/3
Dati Catastali:	Fg. 139, p.lla 579 sub 20 e p.lla 579 sub 10 (non identificabile)
Indirizzo:	via Gian Luca Barbieri nn. 1 - 5
Piano:	Terra
Confini:	Vano (ex p.lla 579 sub 6) a nord con corte, ad ovest con scala d’accesso ai piani superiori, ad est con altra u.i. (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1); vano (ex p.lla 579 sub 9) a nord con ingresso all’immobile “A” (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con via Barbieri, ad est con la scala d’accesso ai piani superiori dell’edificio; vano (ex p.lla 579 sub 5) a nord e ad est con androne e corte comuni, ad ovest con via Barbieri.
Quota e tipologia diritto:	Piena proprietà (1/1) _____ in regime di comunione legale dei beni con _____
Comproprietari:	_____, coniuge non debitore in regime di comunione legale dei beni
Stato di possesso:	Debitore esecutato - _____, terzo occupante sine titolo del locale di via Gian Luca Barbieri n. 1 (ex p.lla 579 sub 9)
Servitù:	Non specificato
Composizione:	Tre locali indipendenti e con accessi autonomi: un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte (via Gian Luca Barbieri n. 5); un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri; un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell’androne (via Gian Luca Barbieri n. 5)
Pertinenze esterne:	Nessuna
Sup. coperta lorda:	80 mq in c.t.
Superficie interna utile:	62,00 mq in c.t.
Altezza interna utile:	3,30 m - 3,70 m - 4,90 m
Superficie commerciale:	80 mq
Stato d’uso e manutenzione u.i.:	Mediocre
Livello delle finiture:	Medio
Attestato prestazione energetica:	No
Dichiarazioni conformità impianti:	Non reperite
Conformità catastale u.i.:	No – riscontrate difformità da regolarizzare (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia u.i.:	No – riscontrate difformità da regolarizzare (cfr. quesito n. 6).



VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo IMMOBILE “A”:	€ 123.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 5.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale IMMOBILE “A”	€ 117.000,00
Valore di stima metodo sintetico – comparativo IMMOBILE “B”:	€ 27.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 10.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 1.750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale IMMOBILE “B”	€ 15.000,00
Valore commerciale IMMOBILI “A” + “B”	€ 132.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-15%)	- € 19.800,00
PREZZO A BASE D’ASTA:	€ 112.200,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Li Puma Notaio in Palermo e dai titoli di provenienza acquisiti dallo scrivente, si ricava che le unità immobiliari costituenti il lotto sono pervenute ai debitori esegutati in virtù dei seguenti titoli:

IMMOBILE “A”

L’immobile “A”, oggi identificato al foglio 139, p.lla 579 sub 13 (piano 1°) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, è pervenuto al debitore esegutato _____, giusta atto di compravendita del 14.01.1977 in Notar Guccione Vincenzo, rep. n. 14829, trascritto a Palermo il 07.02.1977 ai nn. 4877/4126, da potere di _____ e _____ . Oggetto del trasferimento era la piena proprietà di “appartamento di primo piano di vani sei sito in Palermo nella via Gian Luca Barbieri n. 3 già vicolo Rancatore n. 14, confinate con la detta via Gian Luca Barbieri, con atrio interno e col vicolo Santa Maria Maggiore; dipendente dalla partita predetta 12524 del NCEU del Comune di Palermo sotto la ditta _____ fu _____ per metà e _____ fu _____ per metà con la particella 579/13 del foglio di mappa 139 con la R.C. di L. 2.196.” (cfr. **Allegato E.1**).

IMMOBILE “B”

Le uu.ii. che compongono l’immobile “B”, rispettivamente identificate al fg. 139 p.lla 579 sub 20 (piano terra) e p.lla 579 sub 10 (piano 1°/amm.) del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, sono pervenute al debitore esegutato _____ nella loro originaria identificazione catastale (p.lla 579 subb. 5-6-9 e p.lla 579 sub 10) per la piena proprietà (quota 1/1) in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra _____, giusta atto di compravendita del 10.05.2004 in Notar La



Spina _____, rep. n. 24774, trascritto a Palermo il 04.06.2004 ai nn. 27300/17176, da potere di _____ . Oggetto di trasferimento era la piena proprietà dei seguenti immobili:

- a) vano terrano sito in Palermo via Gian Luca Barbieri n. 5, già via Rancatore n. 12, ubicato a destra entrando dall'ingresso principale; iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 139, p.lla 579 subalterno 5, z.c. 1, ctg. A/5, classe 6, vani 1, Rendita Euro 34,09, vicolo Rancatore n. 12, piano T., ditta intestata ancora _____ e _____ il _____ (anziché 8.8.1921);
- b) vano terrano sito in Palermo via Gian Luca Barbieri n. 5, già via Rancatore n. 12, ubicato a destra entrando dall'ingresso principale nel baglio comune; iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 139, p.lla 579 subalterno 6, z.c. 1, ctg. A/5, classe 4, vani 1, Rendita Euro 24,79, vicolo Rancatore n. 12, piano T., ditta intestata ancora ai suddetti _____ e _____ ;
- c) vano sito in Palermo via Gian Luca Barbieri n. 5, già via Rancatore n. 12, ubicato al piano ammezzato; iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 139, p.lla 579 subalterno 10, z.c. 1, ctg. A/5, classe 4, vani 1, Rendita Euro 24,79, vicolo Rancatore n. 12, piano 1A., ditta intestata ancora ai suddetti _____ e _____ ;
- d) vano terrano sito in Palermo via Gian Luca Barbieri n. 1, già via Rancatore n. 16; iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 139, p.lla 579 subalterno 9, z.c. 1, ctg. A/5, classe 6, vani 1, Rendita Euro 34,09, vicolo Rancatore n. 16, piano T., ditta intestata ancora ai suddetti _____ e _____ .
- Il tutto confinante con al via Gian Luca Barbieri, con atrio interno comune, con proprietà _____ , con proprietà _____ e loro aventi causa (cfr. **Allegato E.2**).

A _____ detti beni erano a sua volta pervenuti giusta atto di compravendita del 14.01.1977 in Notar Guccione Vincenzo rep n. 14829, trascritto a Palermo il 07.02.1977 ai nn. 4877/4126 da potere di _____ e _____ (cfr. **Allegato E.1**).

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica degli immobili pignorati – sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Città Storica ed il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo – giuste istanze di accesso agli atti trasmesse a mezzo mail/p.e.c. in data 16.07.2020 e 19.02.2021 – si rappresenta quanto segue:

- A. Gli immobili "A" e "B", oggetto del presente lotto di vendita, occupano il primo piano e porzione del piano terra di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942. L'edificio, infatti, è identificabile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939 (cfr. **Allegato D.1**) e si sono reperite le planimetrie catastali di primo



impianto che riportano quale data di compilazione il 18/12/1939 (cfr. **Allegato B.5**).

- B. Con riferimento all' **IMMOBILE "A"** non è stata reperita presso gli archivi del Servizio Condono Edilizio e dell'Ufficio Città Storica del Comune di Palermo alcuna pratica di sanatoria edilizia, né alcuna documentazione relativa ad interventi edilizi realizzati sull'immobile (cfr. **Allegato D.2-D.3**). Tuttavia, dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e la planimetria catastale d'impianto dell'immobile si rilevano alcune difformità - già descritte in risposta al quesito n. 3 inerente la conformità catastale (cfr. **Allegato C.3**) - consistenti essenzialmente nella realizzazione di un balcone verandato sulla corte interna con la trasformazione della finestra ivi prospiciente in porta-finestra, attraverso cui l'u.i. è stata messa in comunicazione con quella complanare confinante identificata con la p.lla 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate).

Orbene, considerato che agli atti degli Uffici non si è rinvenuta alcuna documentazione comprovante la legittimità di tali interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio, si deve concludere che questi siano stati eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo e che, pertanto, occorrerà provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, al ripristino dello *status quo ante* in conformità allo stato legittimo originario dell'immobile.

Nel caso di specie - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti - ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile si dovrà provvedere alla riduzione in pristino del balcone verandato realizzato sulla corte interna e della finestra preesistente, così da ristabilire la conformità con il grafico catastale di primo impianto.

Soltanto, all'esito di detti interventi di ripristino e di quelle opere interne di manutenzione che si renderanno necessarie per via del mediocre stato conservativo in cui versa l'unità immobiliare, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui il bene è privo, e ciò mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente.

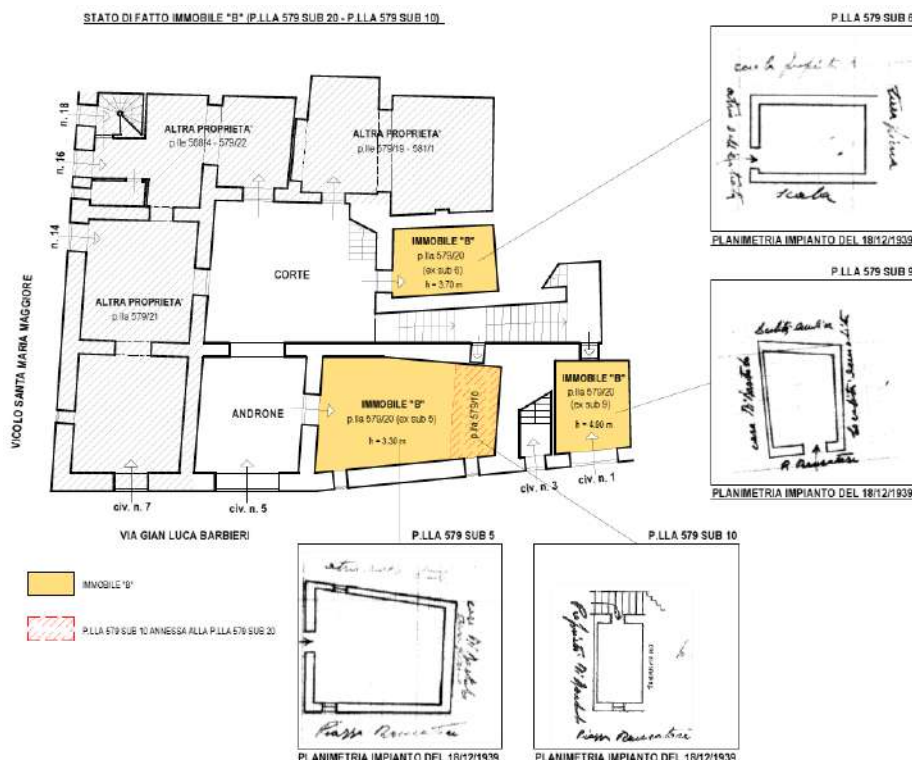
Alla luce di quanto sopra esposto, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che andranno detratti dal suo valore di stima, possono essere quantificati presuntivamente ed a corpo in complessivi € 5.000,00, comprensivi dei costi delle opere di demolizione e ripristino, dei diritti e dei compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche necessarie all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Sono, invece, esclusi dalla suddetta quantificazione i costi delle opere di ristrutturazione interna dell'immobile (rifacimento/adequamento impianti tecnologici, finiture, dichiarazioni di conformità, ecc.) e delle pratiche edilizie occorrenti, della cui incidenza si è comunque tenuto conto nella valutazione del bene con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo "stato d'uso e manutenzione" (cfr. quesito n. 12).



C. Riguardo alle unità immobiliari che costituiscono l'**IMMOBILE "B"** non è stata reperita presso gli archivi del Servizio Condono del Comune di Palermo alcuna pratica di condono (cfr. **Allegato D.3**). Si è rinvenuta, invece, presso quelli dell'Ufficio Città Storica richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 6390/CS del 10/01/2006 per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per il cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio" e per la fusione delle unità di piano terra, ivi inclusa quella in esame identificata con la p.lla 579 sub 20, facenti parte del compendio immobiliare con ingresso dalla via Barbieri n. 5 all'epoca adibito a laboratorio di produzione dolciaria. Detta istanza veniva diniegata dall'Ufficio con parere contrario del 28/08/2006 (cfr. **Allegato D.4**) a causa della presenza di opere non regolarizzabili compiute su alcuni degli immobili di piano terra oggetto della domanda di sanatoria (chiusura di un pozzo luce con aumento di volumetria e modifica della destinazione d'uso dell'androne a laboratorio).

Vista, pertanto, l'assenza di titoli edilizi abilitativi, si è proceduto alla verifica di rispondenza della situazione di fatto dell'immobile con quella risalente al suo stato legittimo originario (ante 1942) attraverso la comparazione tra il rilievo eseguito dallo scrivente e le planimetrie catastali di primo impianto delle unità immobiliari che lo compongono (p.lla 579 sub 20 ex subb. 5-7-9 e p.lla 579 sub 10).



Allegato C.5 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie d'impianto immobile "B"

Da tale confronto si è riscontrato:

- che le unità immobiliari (ex subb. 5-7-9) dalla cui soppressione è derivato il sub 20 (oggi sottoposto a pignoramento) erano originariamente tre "catoi" a destinazione abitativa (A/5), della consistenza di un vano ciascuno, indipendenti e con accesso autonomo: i due vani (ex

- subb. 5-7) accessibili rispettivamente attraverso l'androne e la corte comune con ingresso dal civ. n. 5 di via Barbieri, l'altro (ex sub 9) con diretto dalla strada (via Barbieri n. 1);
- che tali unità - pur non risultando direttamente comunicanti con i locali del laboratorio dolciario (oggi dismesso) che occupava l'intero piano terra dell'edificio con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri – sono state utilizzate a servizio dell'attività artigianale (e come tali catastalmente annesse al laboratorio) con conseguente modifica della loro destinazione d'uso originaria (da abitazione A/5 a C/3);
 - che l'unità censita con la p.lla 579 sub 10 anche essa a destinazione abitativa (A/5), originariamente costituita da un vano al piano ammezzato con accesso indipendente dalla scala (1° pianerottolo intermedio) che si diparte dalla corte comune, non è oggi identificabile sui luoghi in quanto è stata interamente accorpata per fusione al subalterno 20 e precisamente al vano (ex sub 5) con accesso dall'androne al civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, mediante la demolizione del muro di divisione e del solaio.
 - che, infine, il locale con accesso dal civ. n. 1 della via Barbieri presenta un secondo ingresso dalla scala retrostante (2° pianerottolo), non riportato nel grafico catastale d'impianto, che risulta provvisoriamente chiuso dall'interno con un pannello di cartongesso ma che dovrà essere definitivamente abolito/murato in conformità allo stato originario.

Alla luce di quanto riscontrato, dunque, l'immobile "B" è stato oggetto di un intervento edilizio eseguito in assenza di legittimo titolo abilitativo consistente nella modifica della destinazione d'uso originaria (abitazione) delle unità (ex subb. 5-6-9) da cui è derivata la p.lla 579 sub 20 ed, altresì, nella fusione con cambio d'uso ed esecuzione di opere edili dell'u.i. identificata con la p.lla 579 sub 10 al locale ad essa confinante (ex sub 5) con accesso dall'androne.

A giudizio dello scrivente tali interventi rientrano nella fattispecie di quelli soggetti a permesso di costruire e come tali, pertanto – fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti – si ritengono suscettibili di regolarizzazione per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 così come recepito all'art. 14 della L.R. 16/2016, a fronte del pagamento in misura doppia degli oneri concessori dovuti.

Per la regolarizzazione delle opere abusive occorrerà, dunque, provvedere a richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del citato art. 36 D.P.R. 380/01 per fusione del sub 10 e per modifica della destinazione d'uso originaria dei tre i locali. Con riferimento a tale aspetto si ritiene che questi - essendo venuta meno la necessità di una loro annessione funzionale al laboratorio, oggi non più in esercizio, e non possedendo come unità autonomamente distinte caratteristiche compatibili con la destinazione a "laboratorio" (assenza di servizi igienici, insufficienti caratteristiche di illuminazione ed areazione, ecc.) - possano essere regolarizzati con destinazione a "magazzino" cui, peraltro, risultano di fatto adibiti.

Soltanto una volta rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria potrà essere ottenuta la certificazione



di agibilità di cui l'immobile è oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente. Per quanto sopra esposto, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che andranno detratti dal suo valore di stima, possono essere quantificati presuntivamente ed a corpo in complessivi € 10.000,00, comprensivi di diritti, oneri concessori e compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione ed all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Sono, invece, esclusi dalla suddetta quantificazione i costi delle opere di ristrutturazione interna dell'immobile (rifacimento/adeguamento impianti tecnologici, finiture, dichiarazioni di conformità, ecc.) e delle pratiche edilizie occorrenti, della cui incidenza si è comunque tenuto conto nella valutazione del bene con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo "stato d'uso e manutenzione" (cfr. quesito n. 12).

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella 579 del foglio di mappa 139 del Comune di Palermo che identifica il fabbricato entro cui ricadono le unità immobiliari pignorate ed al regime vincolistico gravante su di essa, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05/08/2020 (cfr. **Allegato D.5**) si rileva che la p.lla 579 rientra in **Z.T.O. A2** "Tessuti urbani storici" della Variante Generale al P.R.G. approvata D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana e nel Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò approvato con D.A.R.T.A n. 582 del 06/08/1993 in base al quale ricade in parte in unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Risanamento conservativo" ed in parte in unità edilizia con destinazione d'uso a "Residenze e servizi connessi" con modalità d'intervento "Demolizione" e "Ricostruzione", per n° 3 piani fuori terra come da profili regolatori allegati.

Strumenti urbanistici approvati:	Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvato con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana; Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò approvato con D.A.R.T.A n. 582 del 06/08/1993;
Zona Territoriale Omogenea:	"A2" – Tessuti urbani storici";
Classificazione P.P.E. Albergheria Ballarò:	P.lla 568 - "Residenze e servizi connessi" modalità d'intervento "Ristrutturazione"; P.lla 579 "Residenze e servizi connessi" modalità d'intervento "Risanamento conservativo", "Demolizione" e "Ricostruzione";



Norme tecniche di attuazione: Artt. 8, 11, 15, 18, 31 delle N.T.A

Vincoli di carattere urbanistico: Non specificato

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 05/12/2019 - così come documentato a verbale redatto in quella sede dal Custode Giudiziario nominato - l'**IMMOBILE "A"** si trovava nel possesso dei debitori esecutati.

Quanto all'**IMMOBILE "B"**, in occasione del sopralluogo del 10/03/2021 effettuato a completamento delle operazioni peritali già avviate in data 05/12/2019, si accertava che una porzione di detto immobile e segnatamente quella costituita dal locale con accesso autonomo dal civ. n. 1 di via Gian Luca Barbieri (ex p.lla 579 sub 9 oggi sub 20), era detenuta senza alcun titolo opponibile alla procedura, dalla sig.ra [REDACTED] che vi custodiva beni mobili ed attrezzature sportive di sua proprietà. Accertata, dunque, l'occupazione *sine titolo* di detto locale si provvede - così come disposto dal G.E - alla quantificazione del suo canone locativo annuo e della indennità di occupazione da richiedersi eventualmente al terzo occupante fino al rilascio dell'immobile. Esaminate le rilevazioni di zona relative ai valori locativi dei "magazzini" pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (Quotazioni 1° sem. 2020 - Comune di Palermo – Zona centrale (B15) - Microzona 1 – Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero min 1,40 €/mq x mese - max 1,90 €/mq x mese) e determinata la superficie commerciale lorda della porzione dell'immobile effettivamente occupata (unico vano di 17 mq), si ricava un valore locativo annuo pari in cifra tonda ad € 390,00 (1,90 €/mq x mese * 17 mq * 12 mesi). A tale valore corrisponde un canone mensile di circa € 30,00 (in c.t.) che si ritiene congruo anche quale indennità da richiedersi eventualmente al terzo occupante.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio [REDACTED] Li Puma di Palermo, si evince che sull'**IMMOBILE "A"** - nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per cui si procede (trascrizione del 29.09.2017 nn. 37975/29423 derivante da pignoramento immobiliare del 15.09.2017 rep. n. 534/2017 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà) - non gravano pesi, censi, canoni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 01.03.2021 ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori formalità ipotecarie pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti diversi da quello da cui si è originata la presente procedura espropriativa (cfr. **Allegato F**).

Relativamente all'**IMMOBILE "B"**, la certificazione notarile in atti riporta, invece, che entrambe le unità immobiliari pignorate che compongono l'immobile (p.lla 579 sub 20 e p.lla 579 sub 10) sono gravate da "Ipoteca giudiziale iscritta il 13.12.1997 ai nn. 39303/4822 per il montante di £ 83.360.115 in favore di Finanze dello Stato contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna



emessa dalla Corte di Appello di Palermo il 09.12.1988, rep n. 63845. Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 18.03.2021 ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti, non si rilevano trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti diversi da quello da cui si è originata la presente procedura espropriativa. Risulta, invece, che la p.lla 579 sub 9 (da cui è derivato il sub 20) e la p.lla 579 sub 10 sono gravate da iscrizione ipotecaria in rinnovazione del 28/11/2017 ai nn. 46915/5795 (successiva alla trascrizione del pignoramento) derivante dalla sopra richiamata sentenza di condanna della Corte di Appello di Palermo rep. n. 63845 del 09/12/1988 (cfr. **Allegato G**). Sempre con riferimento all'immobile "B", dall'ispezione ipotecaria effettuata sul nominativo del coniuge comproprietario non debitore non si rilevano a carico dello stesso, a far data dall'atto di acquisto del bene (atto di compravendita del 10.05.2004 Notaio La Spina rep. n. 24774), formalità ipotecarie pregiudizievoli né atti dispositivi compiuti sull'immobile (cfr. **Allegato H**).

Non risulta, inoltre, che sui beni pignorati siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali:	NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili costituenti il lotto;
Convenzioni matrimoniali:	NESSUNA;
Atti di asservimento urbanistico:	NON SPECIFICATO;
Altre limitazioni d'uso:	NESSUNA;
Servitù:	NON SPECIFICATO;

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie:	SI - Iscrizione d'ipoteca in rinnovazione del 28/11/2017 ai nn. 46915/5795 sull'immobile "B" (sulla p.lla 579 sub 9 oggi sub 20 e sulla p.lla 579 sub 10);
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE CONTRO DEL 29.09.2017 NN. 37975/29423 - derivante dal pignoramento immobiliare del 15.09.2017 da cui si è originata la presente procedura esecutiva;
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NESSUNA - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili costituenti il lotto;
Difformità edilizie e catastali:	SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie degli immobili sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima dei beni al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta.



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che gli immobili oggetto di pignoramento ricadano su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, ai titoli di acquisto, alle risultanze catastali ed al certificato di destinazione urbanistica - non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili costituenti il lotto fanno parte di un fabbricato residenziale non costituito in Condominio. Non si è venuti a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** degli immobili in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quelli oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **Allegato I**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2020 - Comune di Palermo – Zona centrale (B15) - Microzona 1 – Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero – Abitazioni di tipo economico stato conservativo "normale": min. 630,00 €/mq - max. 920,00 €/mq; – Magazzini stato conservativo "scadente": min. 275,00 €/mq - max. 380,00 €/mq;*
- Borsino immobiliare - *Quotazioni 2020 - Comune di Palermo – Zona centrale - Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero – Abitazioni in stabili di fascia media: min. 737,51 €/mq - max. 1.124,03 €/mq; – Magazzini: min. 187,27 €/mq - max. 350,11 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui ricadono i beni - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quelli in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.000,00 €/mq per le abitazioni e ad 350,00 €/mq per i magazzini. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture,



esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione e disponibilità) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento e/o in diminuzione le quotazioni medie rilevate. Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di piano, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dell’altezza di piano dell’immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell’edificio, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l’immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d’uso e manutenzione dell’unità immobiliare, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dello stato d’uso e manutenzione interna dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell’immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (senza ascensore)	Abitazioni:	Piano terra o rialzato	0,97
		1° piano	1,00
		2° piano	0,95
	Magazzini:	Piano terra	1,00
		Scadente	0,90
Coeff. qualità e stato conserv./manutenzione edificio	Mediocre	0,95	
	Normale	1,00	
	Buono	1,05	
	Ottimo	1,10	
	Coeff. stato d’uso e manutenzione dell’unità immobiliare	Scadente	0,80
Mediocre		0,90	
Normale		1,00	
Buono		1,05-1,10	
Ottimo		1,20	
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98	
	Medio	1,00	
	Buono	1,02	
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98	
	Normale	1,00	
	Buono	1,02	
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85	
	Su chiostrina	0,90	



	Su corte interna	0,95
	Su strada	1,00
	Su giardino/paesaggio	1,05
Coeff. di estensione (Su = superficie utile)	Su ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ Su ≤ 180 mq	0,97
	100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “**S**” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “**Vms**”:

$$\mathbf{Vms} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{S}$$

Vms = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente stimati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$\mathbf{S} = \mathbf{Sc} + \mathbf{Sp}$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell’unità immobiliare

Sp = $\sum (Sn \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (D.P.R. n. 138/1998, UNI 10750).

La superficie coperta dei locali principali dell’unità immobiliare **Sc** è calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva degli stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal



numero dei piani collegati. La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata sulla base dei seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, posti auto, box, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta a giardino: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva di muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% di quella eccedente.

IMMOBILE "A"

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			Sc = 135,00 mq
Superficie pertinenze e locali accessori	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Balconi	6,20 mq	0,30	1,86 mq
			Sp = 1,86 mq

$$\text{Superficie commerciale } S = Sc + Sp = \text{ (in c.t.) } \mathbf{137,00 \text{ mq}}$$

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	V _{mu} =	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	137,00 mq

Coefficients di differenziazione caratteristiche immobile			Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano		1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre		0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre		0,90
Coeff. qualità delle finiture	Medio		1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada		1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale		1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq		1,05
Coeff. di disponibilità	Libero		1,00

$$\text{Coefficiente di differenziazione globale} \quad \mathbf{Kt = 0,90}$$

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
V _{ms} = V _{mu} x K _t x S =	€/mq 1.000,00 x 0,90 x 137 mq =	(in c.t.) € 123.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 5.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 6.000,00

Valore commerciale IMMOBILE "A"	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 123.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 6.000,00
	€ 117.000,00



IMMOBILE “B”**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			Sc = 80,00 mq
Superficie pertinenze e locali accessori			
	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
-	-	-	0,00 mq
			Sp = 0,00 mq
Superficie commerciale S = Sc + Sp =			(in c.t.) 80,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	350,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	80,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile			Kn
Coeff. di piano	Terra		1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre		0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Normale (*)		1,00
Coeff. qualità delle finiture	Medio		1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada/corte		0,98
Coeff. di luminosità/areazione	Normale		1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq		1,05
Coeff. di disponibilità	Libero		1,00

Coefficiente di differenziazione globale Kt = 0,98

() il coefficiente di stato d'uso e manutenzione è pari ad 1,00 in quanto la quotazione media di zona rilevata si riferisce a magazzini in stato conservativo “scadente”.*

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 350,00 x 0,98 x 80 mq =	(in c.t.) € 27.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 10.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 1.750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 12.000,00

Valore commerciale IMMOBILE “B”	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 27.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 12.000,00
	€ 15.000,00

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato ai valori sopra stimati un ulteriore deprezzamento, fissato dal Giudice dell'Esecuzione in misura pari al 15%, che tenga conto della vendita forzosa dei beni e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).



VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale immobile "A"	€ 117.000,00
Valore commerciale immobile "B"	€ 15.000,00
Sommano	€ 132.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-15%)	- € 19.800,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 112.200,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
Gli immobili costituenti il lotto sono entrambi pignorati per il diritto di "piena proprietà".

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO N. 7

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 1-3-5 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" - Piena proprietà di abitazione popolare sita a Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 3 (in catasto vicolo Rancatore, 14), piano 1°, censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 13** del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29; composta da corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino); confinante a nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri, ad est con corte comune ed altro appartamento complanare (fg. 139, p.lle graffate 568/3 – 579/12).

IMMOBILE "B" - Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo, via Gian Luca Barbieri nn. 1-5 (In catasto civ. n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 20** (ex p.lla 579 subb. 5-6-9) del N.C.E.U., z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15; composto da tre locali indipendenti e con accesso autonomo:

- un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1);
- un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dalla corte comune;
- un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, cui è stata annessa (fusione e cambio d'uso da regolarizzare) altra **unità immobiliare** censita al **fg. 139, p.lla 579 sub 10** del N.C.E.U, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, rendita € 24,79, originariamente composta da un vano al piano ammezzato (in catasto vicolo Rancatore n. 12 piano 1°), oggi non più identificabile sui luoghi; confinante a nord e ad est con androne e corte comuni con accesso dal civ.5 di via Barbieri e ad ovest con via Barbieri.



UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Centro storico
Quartiere	Albergheria
Ubicazione	Via Gian Luca Barbieri – Vicolo S. Maria Maggiore

EDIFICIO

Destinazione	Mista
Epoca costruzione	Ante 1939
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Privo di titolo edilizio perché edificato ante 1942
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Dotazioni comuni	Androne e corte con accesso da via Gian Luca Barbieri n. 5
Condominio costituito	No
Stato di conservazione e manutenzione	Mediocre

IMMOBILE "A"

Destinazione	Residenziale
Identificazione catastale	Foglio 16, p.lla 2344 sub 3 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/3
Indirizzo	Via Gian Luca Barbieri n. 3
Piano	1°
Confini	A nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri; ad est con corte comune e con altro appartamento complanare (Immobile B - p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Debitore esecutato
Servitù	Non specificato
N° vani e composizione	Corridoio disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico, ripostiglio
Pertinenze esterne	N° 3 balconi su prospetto principale e balcone verandato sulla corte interna (da ridurre in pristino)
Sup. coperta lorda	135 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balconi prospetto principale = 6,20 mq



Superficie interna utile	94 mq in c.t.
Altezza interna utile	4,00 m
Superficie commerciale	137 mq
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No - difformità da ridurre in pristino (cfr. quesito 6)

IMMOBILE "B"

Destinazione	Magazzino/laboratorio
Identificazione catastale	Fg. 139, p.lla 579 sub 20 e sub 10
Categoria catastale	C/3 sub 20 – A/5 sub 10
Indirizzo	Via Gian Luca Barbieri nn. 1 - 5
Piano	Terra
Confini	Vano (ex p.lla 579 sub 6) a nord con corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori, ad est con altra u.i. (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1); vano (ex p.lla 579 sub 9) a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579 sub 13 via Barbieri n. 3), ad ovest con via Barbieri, ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio; vano (ex p.lla 579 sub 5) a nord e ad est con androne e corte comuni, ad ovest con via Barbieri.
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (1/1) - <input type="text"/> in regime di comunione legale dei beni
Comproprietari	<input type="text"/> , coniuge non debitore in regime di comunione legale dei beni
Stato di possesso	Debitore esecutato - <input type="text"/> , terzo occupante sine titolo del locale di via Gian Luca Barbieri n. 1 (ex p.lla 579 sub 9)
Servitù	Non specificato
N° vani e composizione	Tre locali indipendenti e con accessi autonomi: un vano (ex p.lla 579 sub 6) con ingresso dalla corte (via Gian Luca Barbieri n. 5); un vano (ex p.lla 579 sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri; un vano (ex p.lla 579 sub 5) con accesso a dx dell'androne (via Gian Luca Barbieri n. 5)
Pertinenze esterne	Nessuna
Sup. coperta lorda	80 mq in c.t.
Superficie interna utile	62 mq in c.t.



Altezza interna utile	3,30 m - 3,70 m - 4,90 m
Superficie commerciale	80 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Medio
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – difformità da regolarizzare (cfr. quesito 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo IMMOBILE "A"	€ 123.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 5.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale IMMOBILE "A"	€ 117.000,00

Valore di stima metodo sintetico/comparativo IMMOBILE "B"	€ 27.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 10.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 1.750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale IMMOBILE "B"	€ 15.000,00

Valore commerciale IMMOBILI "A" + "B"	€ 132.000,00
A detrarre riduzione vendita giudiziaria (-15%)	- € 19.800,00

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 112.200,00

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 40 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo (file denominato "Perizia" contenente i dati sensibili del debitore e di terzi e file "Perizia per pubblicità" contenente la relazione epurata dai dati sensibili). La perizia, inoltre, è stata trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, ai procuratori costituiti del creditore precedente, degli intervenuti e dei debitori eseguiti a mezzo posta elettronica certificata, come da ricevute depositate in atti. Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 12.04.2021

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

