

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 372/2022 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

AMCO Asset Management Company S.p.A.
(e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A.)

contro

[A]

e

[B]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione sito in Palermo (PA), Fondo Mortillaro n.6, posto al piano sesto a sinistra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato “C”, in catasto identificato al Foglio 88, p.lla 55, sub. 20, categoria A/3

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa La Barbera Maria Cristina
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 5

 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

 QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 6

 QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 18

 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... 21

 QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 22

 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 23

 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... 27

 QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 27

 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 28

 QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 28

 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. 28

 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 28

 QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 32

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 34

4. ELENCO ALLEGATI 36

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 04.10.2023, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.372/2022 – promossa da AMCO Asset Management Company S.p.A. (e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A.) contro [A] e [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 10.10.2023, il sottoscritto depositava il verbale di accettazione dell'incarico conferitogli e, contestualmente, richiedeva al creditore procedente di provvedere al versamento dell'acconto così come disposto nel provvedimento di nomina;
- che, a seguito del pagamento, avvenuto in data 17.11.2023, dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto, in data 28.11.2023, depositava telematicamente il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Tulone Fabio, e in presenza continua del condebitore esecutato [B], in data 12.12.2023 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, in occasione delle suddette operazioni peritali e in ordine alle condizioni d'uso e allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto della procedura, il sottoscritto, dandone riscontro nel verbale di accesso, registrava come, in corrispondenza del balcone che si sviluppa a giro attorno all'immobile e della tompagnatura lato nord-est afferente alla terrazza, fossero presenti evidenti fenomeni di ammaloramento diffuso e di degrado dell'intonaco tali da far temere il rischio di rovina di porzioni di quest'ultimo e materiale lapideo;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo il certificato di Destinazione Urbanistica e si prendevano contatti con l'amministratore *pro*

tempore dello stabile, Dott.re F. Dolce, al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto

- che, alla data del 13.01.2024, né il Comune di Palermo aveva rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica né l'amministratore *pro tempore* dello stabile, nonostante i diversi solleciti anche telefonici, dava riscontro, se non parzialmente, alle richieste di informazioni circa "*l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione dell'immobile*";
- che, pertanto, essendo stato possibile all'esperto stimatore reperire ed esaminare tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria per il pieno svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica e, pertanto, definire le operazioni di redazione della perizia di stima, si rendeva necessario, in data 14.01.2024 la richiesta di una proroga a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 16.01.2024 revocava la già fissata udienza del 13.02.2024 fissando la comparizione delle parti all'udienza del 28.03.2024
- che, alla luce di quanto sopra esposto, in data 14.01.2024 il sottoscritto depositava propria relazione tecnica nella quale rappresentava la necessità di predisporre un intervento immediato di messa in sicurezza per poter rimuovere le parti pericolanti o potenzialmente tali onde prevenire situazioni di pericoli per l'incolumità dei soggetti che abitano l'immobile con la stima dei relativi costi;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

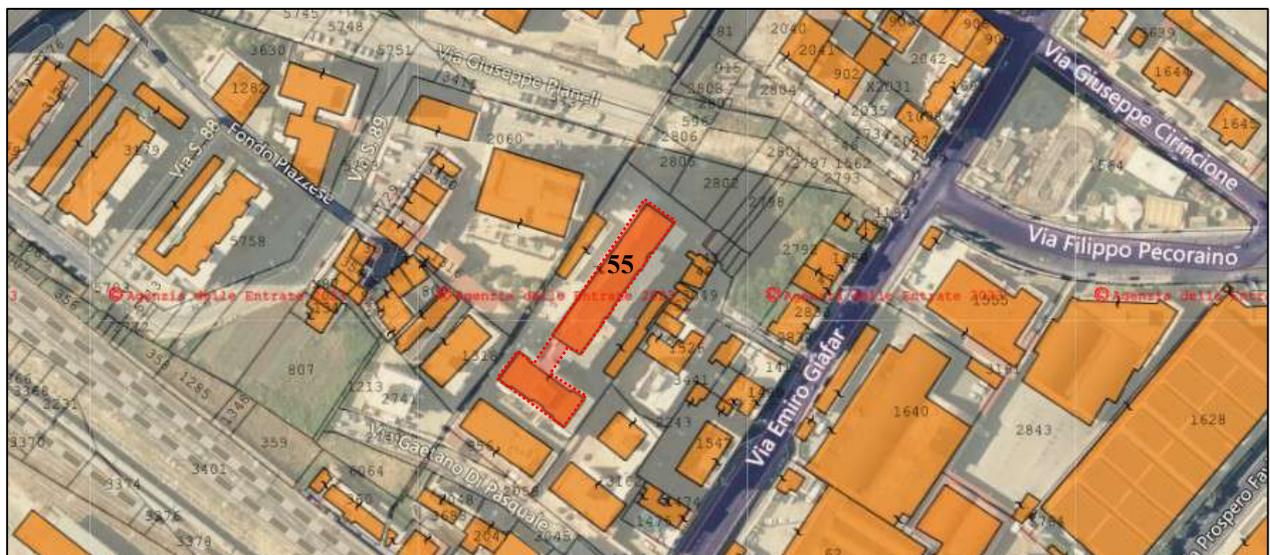
Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Saporito Giovanni di Palermo (PA), del 10.02.2003 rep. 7455 trascritto a Palermo il 21.02.2003 ai nn 7515/5515, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso residenziale sito in Palermo (PA), Fondo Mortillaro n.6, posto al piano sesto a sinistra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato "C" e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 88, particella 55, sub 20**, cat. A/3, cl.6, consistenza 8 vani, R.C. 454,48 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto una parte del balcone, afferente al prospetto rivolto a nord-est, oggi chiuso a veranda, è stato annesso al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente variazione di una porzione della tompagnatura esterna e modifica del relativo prospetto, un'altra parte, è stata utilizzata per la realizzazione *ex novo* di un bagno il cui accesso avviene dalla terrazza, anch'essa, oggi, totalmente chiusa e parcellizzata in più ambienti collegati all'abitazione principale modificando il prospetto rivolto a nord-est e, infine, il ripostiglio, afferente al salone, si presenta di forma differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al sesto e ultimo piano di un fabbricato, composto da 7 piani fuori terra, sito in Palermo, Fondo Mortillaro n.6 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 88, particella 55, sub 20**, cat. A/3, cl.6, consistenza 8 vani, R.C. 454,48 €.

Detto immobile confina a nord-est con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore e con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 19 e, infine, a sud-ovest così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento posto al sesto ed ultimo piano, a sinistra salendo le scale, di un fabbricato, denominato corpo "C", ubicato all'interno di un complesso residenziale il cui ingresso principale avviene da Fondo Mortillaro n.6¹, nella periferia sud-est della città di Palermo.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale composto complessivamente da due fabbricati indipendenti, destinati a civile abitazione, posti in continuità e organizzati perpendicolarmente fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, destinata a parcheggio che presenta, inoltre, alcuni corpi accessori adibiti a box. Nello specifico, del primo edificio fanno parte i corpi "A" e "B" che si elevano rispettivamente di 7 e 6 livelli fuori terra, mentre l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato, composto da 7 livelli fuori terra serviti da un unico corpo scala, è denominato "C"². Ciascuno dei tre corpi è servito da una scala in sede propria munita di un proprio vano ascensore.

L'intero complesso ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3"³ della

¹ E' presente, infatti, un ingresso secondario dal numero 5 di via G. Di Pasquale. Entrambi gli accessi prevedono sia l'ingresso pedonale che quello carrabile.

² Tutti gli edifici presentano un piano scantinato

³ "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"

zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato, nel quartiere Brancaccio, in una zona periferica a sud-est della città.

Più precisamente, ci troviamo, in prossimità dell'asse autostradale A19, a ridosso della via Emilio Giafar, che rappresenta una delle principali arterie di accesso alla zona sud della città, e non lontano dal deposito ferroviario. Il quartiere, contraddistinto dalla presenza di diversi capannoni industriali, è caratterizzato da una edilizia residenziale di tipo economica e popolare.

L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona, sostanziata oltre che dalla presenza della via Emilio Giafar e di Viale Regione Siciliana, anche dall'asse di via Messina Marine (SS113), che costeggia il lungo mare, e dalla linea 1 della nuova rete tranviaria di Palermo che, di fatto, collegano il quartiere al resto del tessuto cittadino.

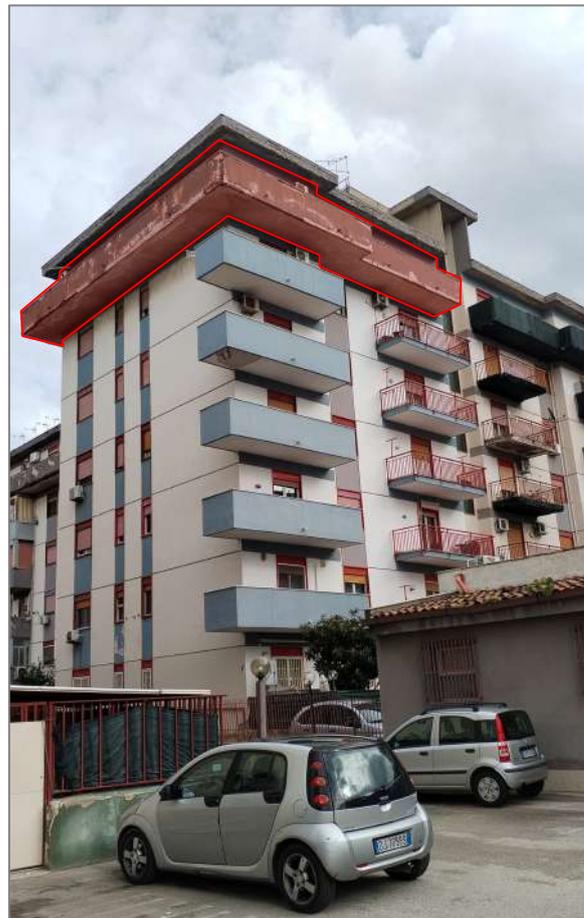
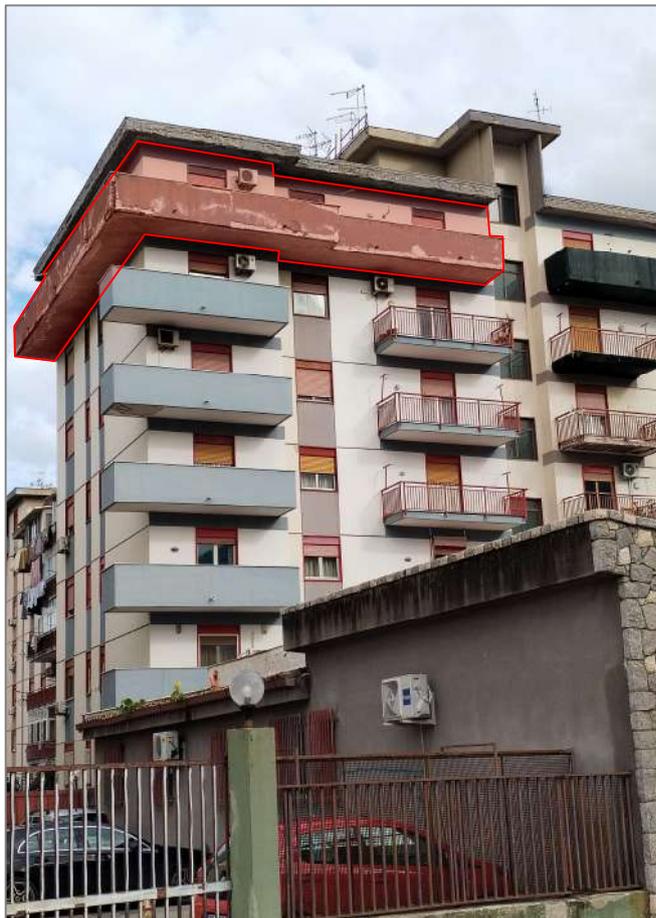


Visione d'insieme del complesso edilizio di Fondo Mortillaro 6

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo non praticabile. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, presentano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura. In particolare, i frontalini e gli intradossi dei balconi (soprattutto quelli relativi agli appartamenti posti a destra del vano scala, guardando il prospetto principale) presentano i segni evidenti di pregressi interventi di messa in sicurezza che si sono sostanziati nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e, in alcuni casi, nella successiva collocazione a giro di una rete contenitiva di sicurezza.



Ingresso principale al complesso condominiale di Fondo Mortillaro n.6



*Prospetti del complesso immobiliare esposto a sud-ovest e a nord-ovest .
In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.*

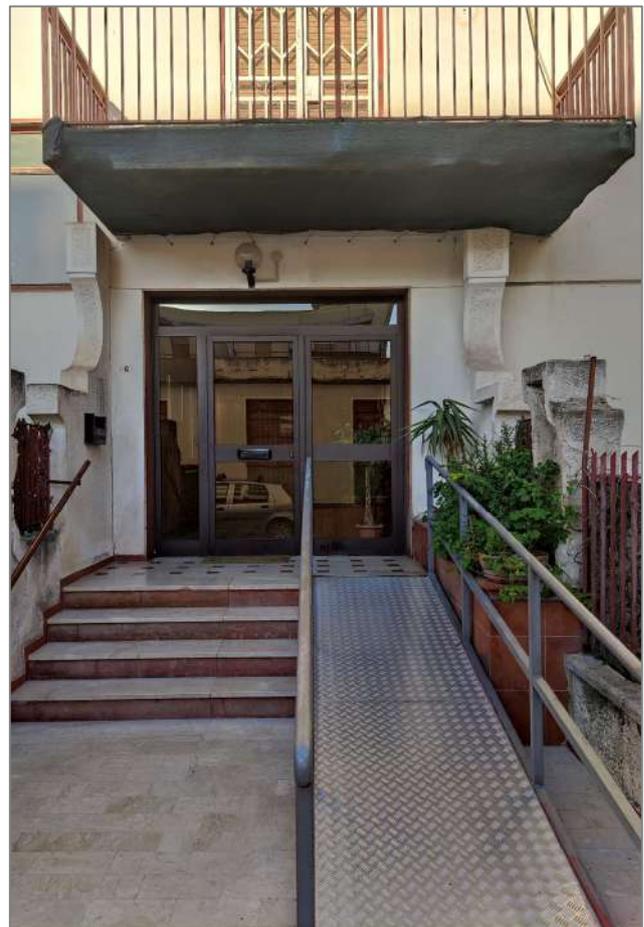


Ingresso secondario al complesso condominiale da via G. Di Pasquale n.5

Il portone di accesso all'edificio, sopraelevato di 80 cm rispetto al livello del marciapiede, è realizzato in alluminio e vetro, oltrepassato il quale si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, al vano ascensore e al vano scala a due rampe. Gli ambienti appena descritti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.



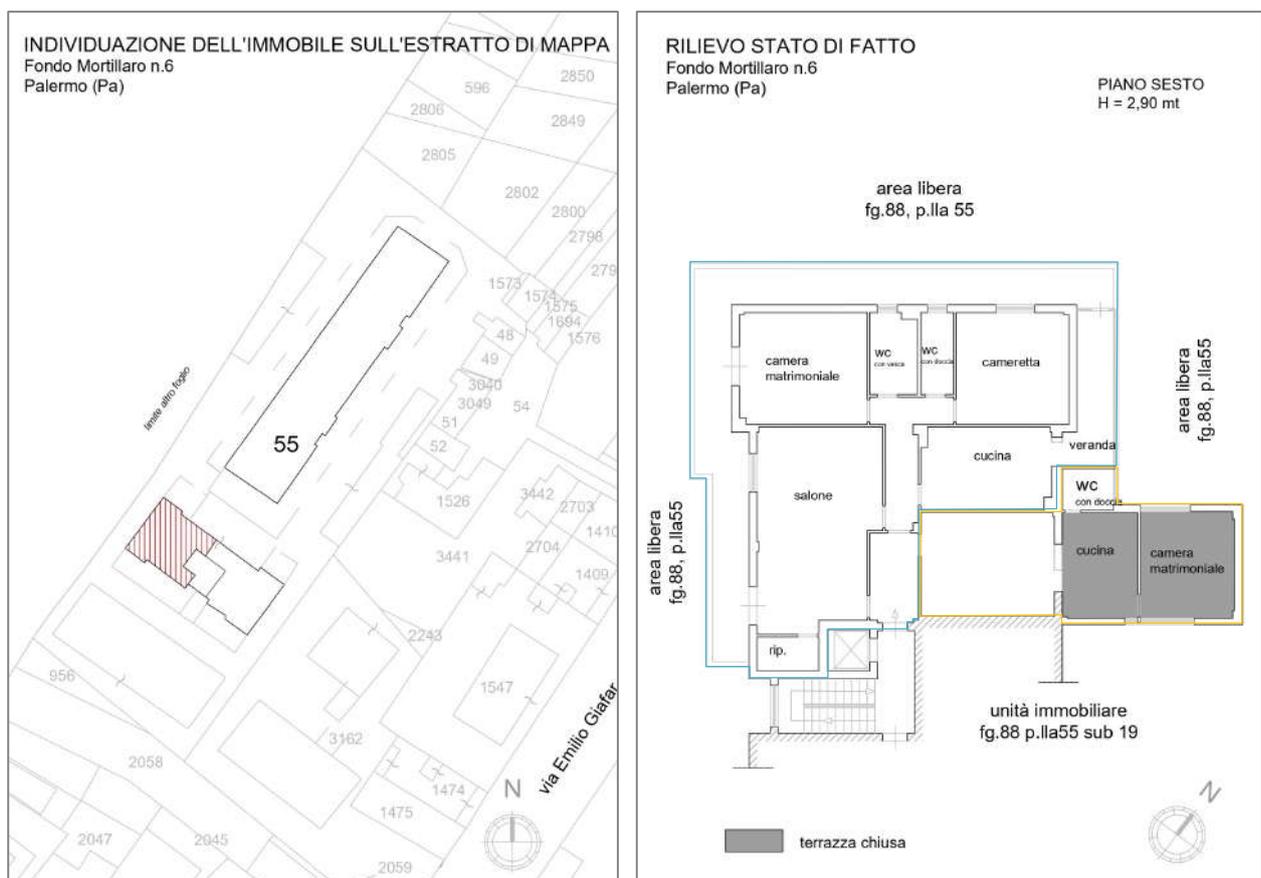
Prospetto del complesso immobiliare esposto a nord-est. In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.



Portone di ingresso al fabbricato. Scala C

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca 177,00 mq complessivi** ⁴, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma pressoché quadrangolare e risulta diviso in due zone indipendenti e separate.

Più precisamente, varcata la soglia di ingresso, si ha accesso ad un piccolo ambiente di disimpegno che consente l'accesso, da una parte, alla porzione più estesa dell'immobile composta da un salone doppio con annesso ripostiglio, un corridoio che, di fatto, disimpegna tutti gli ambienti, una cucina-soggiorno a cui è stata annessa una parte del balcone oggi chiuso a veranda, due ampie camere da letto e due bagni, di cui uno munito di vasca, e dall'altra, invece, ad una sorta di "dependance", interna all'appartamento stesso, costituita da un ambiente adibito a soggiorno a cui è annessa la terrazza, oggi completamente chiusa, e divisa a sua volta in una cucina (con accesso diretto sulla zona soggiorno), una camera da letto matrimoniale e un piccolo bagno, in realtà ricavato su una seconda parte del balcone chiuso a veranda ma il cui accesso avviene esclusivamente dalla zona cucina sopradescritta, ricavata nella terrazza.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

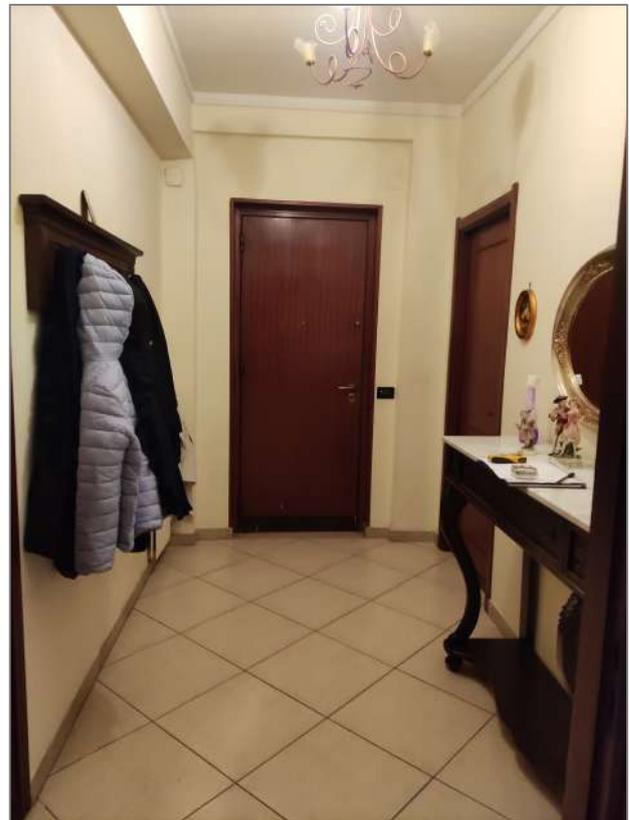
Tutti gli ambienti sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile, come detto, è dotato di un balcone a giro di circa 55 mq complessivi di

⁴ Incluse le due porzioni del balcone, rispettivamente annesse alla cucina-soggiorno e alla originaria terrazza, e la terrazza stessa oggi totalmente chiusa e divisa in due ambienti. Di tali ambienti si preciserà meglio in risposta ai QUESITI NN. 3 e 6

cui, una parte chiusa a veranda e annessa alla zona cucina-soggiorno, e, una parte annessa alla terrazza anch'essa completamente chiusa. I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione della "dependance" ammattonata con piastrelle in ceramica, sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti si mostrano intonacate e tinteggiate, con l'unica eccezione per gli ambienti adibiti a cucina che presentano un rivestimento in prossimità dei fuochi e del piano di lavoro e per i bagni. Più precisamente, questi ultimi, compreso quello di pertinenza della dependance, sono muniti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e vasca o doccia) e si mostrano rivestiti a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza pari a circa 2,15 mt.. L'ambiente della cucina-soggiorno afferente all'abitazione principale, si mostra ampliato e direttamente connesso con una porzione del balcone chiuso a veranda, dove è stata realizzata e allestita una cucina in muratura che si sviluppa longitudinalmente per una lunghezza di ca 4,50 mt.



Atrio condominiale



Ingresso

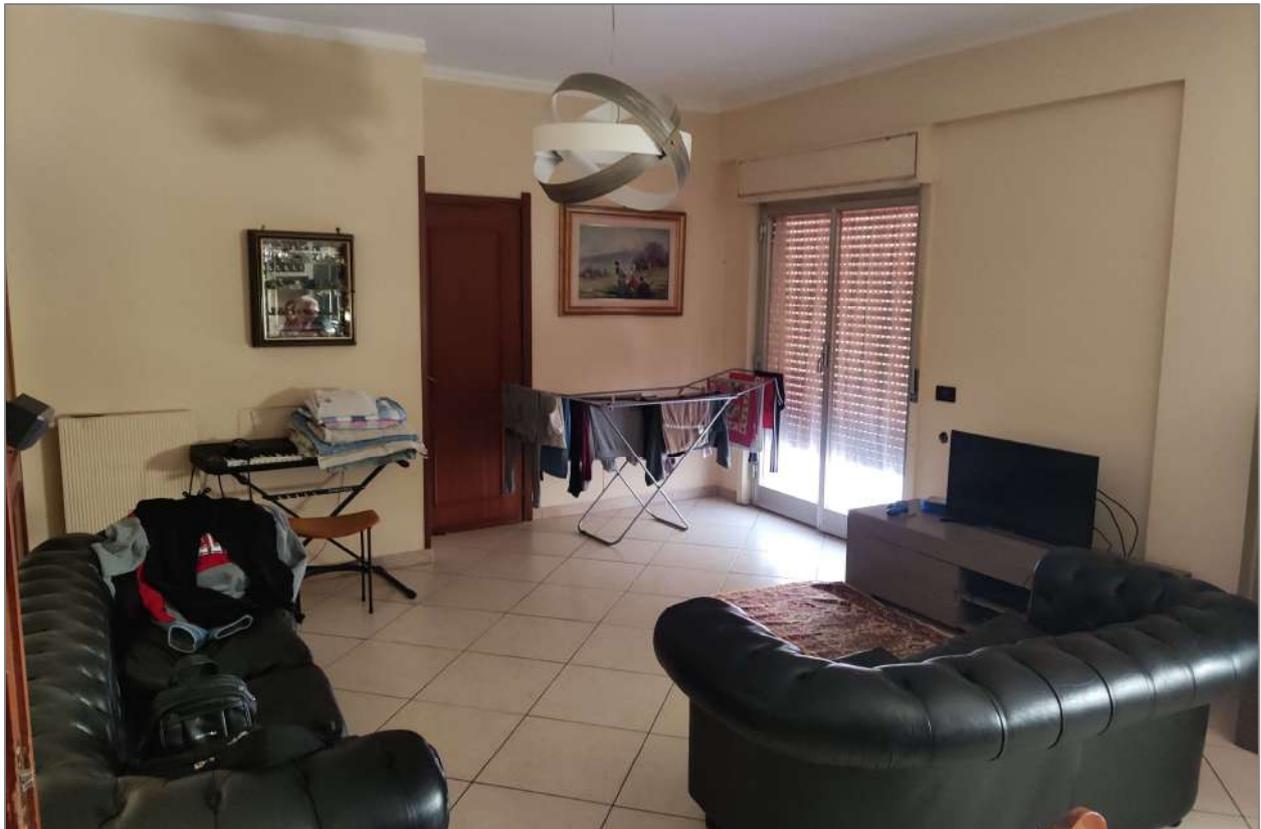
L'immobile, che è provvisto di impianto di riscaldamento e di n.4 pompe di calore istallate rispettivamente nelle tre camere da letto e in cucina, è dotato di impianto idrico e igienico sanitario costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale, e di impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita"). Gli impianti appaiono datati e non risultano corredati di certificazione di conformità.

Gli infissi interni, in buono stato manutentivo, sono in legno tamburato mentre quelli esterni si presentano allo stato originario in alluminio anodizzato con imbotti in ferro e si mostrano

fortemente ossidati e in cattive condizioni di conservazione.

Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi nel complesso discrete sebbene, in alcuni punti della casa, siano presenti alcuni fenomeni di ammaloramento dello strato intonacale. Una annotazione a parte va fatta, invece, per il parapetto in muratura del balcone⁵ e per il rompigno esterno di chiusura della terrazza, prospiciente a nord-est. In entrambe le situazioni sono evidenti i segni di uno stato diffuso di degrado caratterizzato da fenomeni fessurativi estesi (nonché da tracce di efflorescenze ed alterazioni cromatiche dell'intonaco) rispettivamente lungo la muratura di tutto il parapetto del balcone, specialmente all'altezza del cordolo in cemento armato, e, nella terrazza, lungo la muratura perimetrale del rompigno esterno in prossimità della struttura intelaiata in cemento armato.

A tal proposito, così come meglio precisato nella relazione tecnica deposita dal sottoscritto il 14.01.2024 sullo stato manutentivo dell'immobile, sarebbe opportuno prevedere, quanto prima, un nuovo intervento manutentivo che, in attesa che vengano iniziati i lavori di risanamento della struttura, possa verificare l'effettivo stato dell'arte e disporre le operazioni che si rendessero necessarie al fine di evitare il pericolo di rovina di porzioni di intonaco e di materiale lapideo con conseguente pericolo per l'incolumità pubblica e privata.



Salone

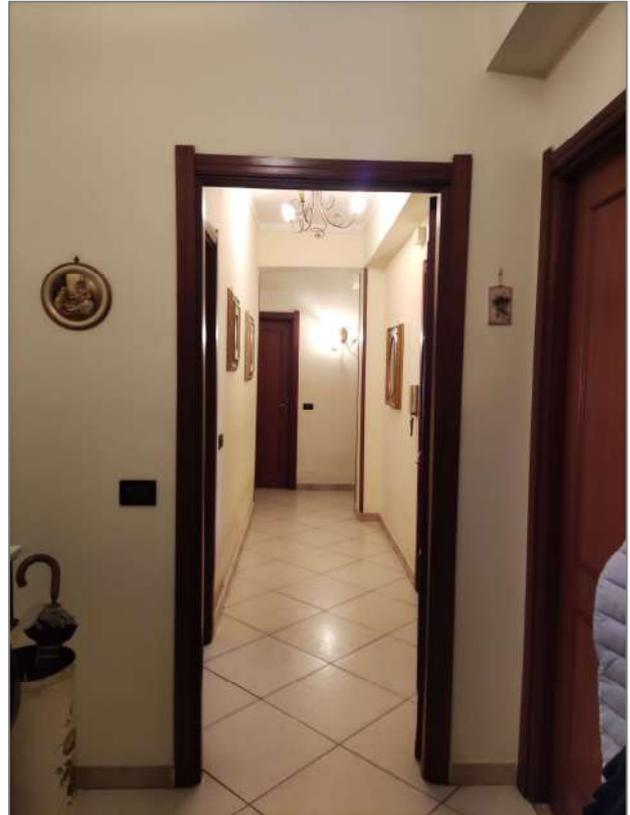
⁵ Sono evidenti, inoltre, i segni di un pregresso intervento di messa in sicurezza che ha interessato principalmente il ferro della struttura in cemento armato presente negli spigoli del parapetto in muratura del balcone e che si è sostanziato nella rimozione delle parti pericolanti e nel risanamento delle strutture in cemento armato con la ricostruzione dello strato di malta copri ferro con della malta cementizia del tipo EMACO.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 2,90 mt.

L'immobile, che è dotato di posto auto scoperto, non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.



Ripostiglio



Corridoio



Soggiorno-cucina



Balcone verandato annesso al soggiorno-cucina



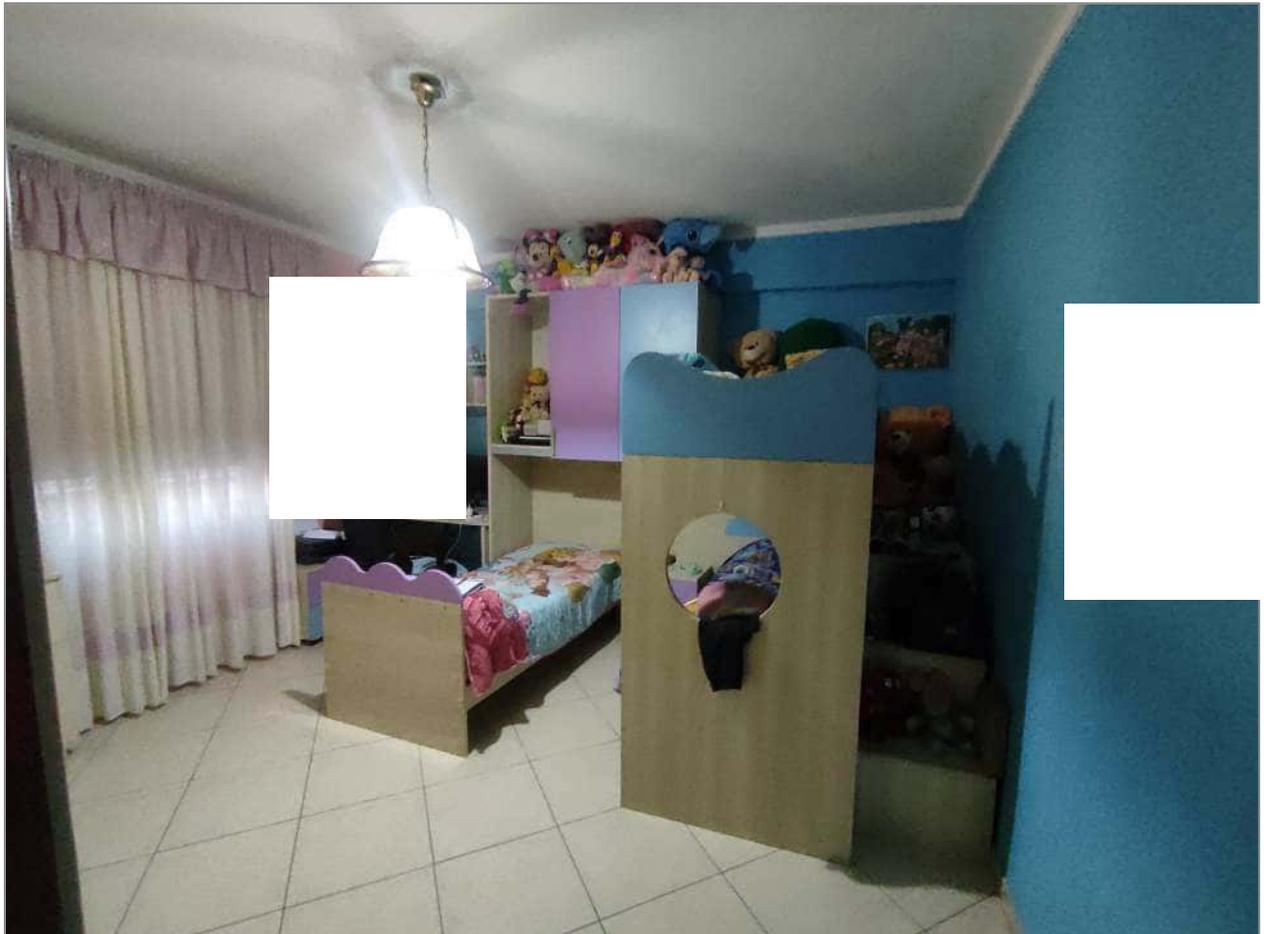
Camera da letto matrimoniale



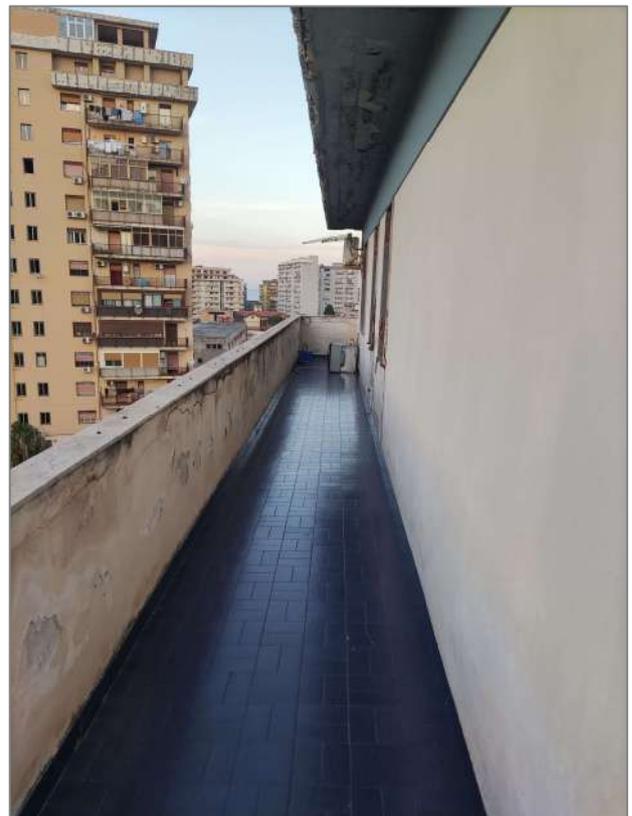
Bagno con vasca



Bagno con doccia

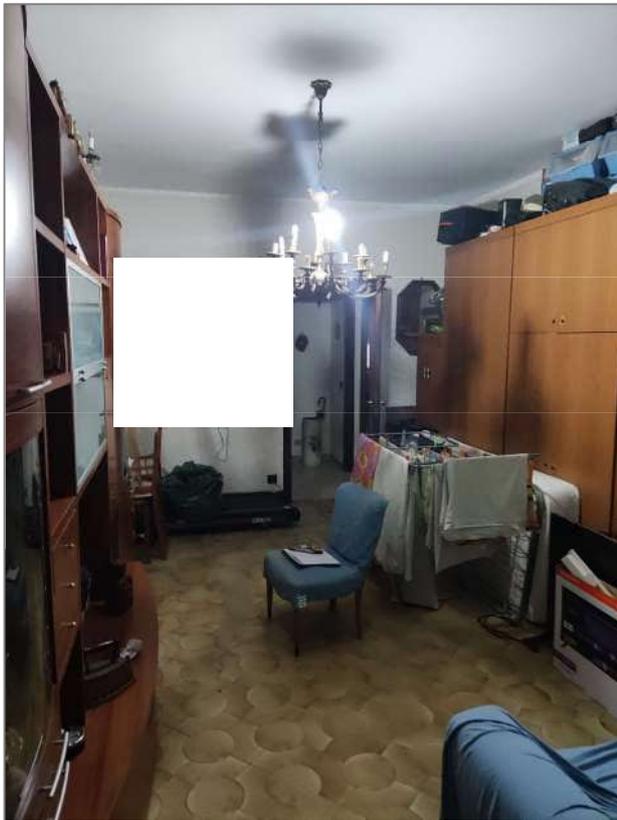


Cameretta



Viste del balcone a giro

“DEPANDANCE”



Ambiente adibito a soggiorno



Bagnetto con doccia



Cucina



Camera da letto

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta⁶</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione.	138,00 mq (esclusi ambienti verandati)	158,00 mq	1,00	158,00 mq
Porzione balcone chiuso a veranda annesso alla cucina-soggiorno	9,10 mq	10,40 mq	0,60	6,25 mq
Porzione balcone chiuso a veranda annesso alla terrazza	3,20 mq	3,75 mq	0,60	2,25 mq
Terrazza chiusa a veranda	26,45 mq	31,10 mq	0,60	18,65 mq
Balcone	43,00 mq		0,30 ⁷	9,30 mq
Totale				194,45 mq

⁶ La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente al balcone e al terrazzo le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

⁷ Il coefficiente di 0,30 è stato applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza è stata calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI)

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 22.11.2023 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
88	55	20	2	A/3	6	8 vani	Totale:195 m ² Totale escluse aree scoperte:184 m ²	Euro 454,48
indirizzo: Fondo Mortillaro n.6 Scala C Interno 20 Piano 6								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **18.02.2015** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0085694 in atti dal 18.02.2015. Variazione di Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.54889.1/2015);
- **21.07.2014** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0262918 in atti dal 21.07.2014. Variazione di Toponomastica (n.124376.1/2014);
- **21.07.2014** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0262913 in atti dal 21.07.2014. Variazione di Toponomastica (n.124374.1/2014);
- **11.11.2013** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0331619 in atti dal 11.11.2013. Variazione di Toponomastica (n.67871.1/2013);
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 88** e insistente **sulle particelle 55 e 1109** (v. *allegati n.4 - Documentazione Catastale e n. 8 - Documentazione Autorizzativa*).

Sebbene, infatti, il progetto depositato al Comune di Palermo prevedesse anche l'interessamento delle particelle 48 e 49 del foglio di mappa 88, queste ultime, da un confronto effettuato fra l'area di sedime del complesso residenziale edificato, la documentazione e i grafici progettuali presenti agli atti (con particolare riferimento all'estratto catastale allegato alle tavole di progetto)

e l'attuale documentazione catastale (visure ed estratto di mappa), risultano catastalmente inalterate per consistenza e marginalmente interessate dalla realizzazione finale del complesso.

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale e a seguito di Tipo Mappale del 01.12.1976 pratica n.494538 in atti dal 14.09.2000 TM 2641/76 (n.2641.1/1976), la particella **1109** (pari a 7,80 are) veniva soppressa, mentre la particella **55** modificava la propria "Superficie" (da are 37,62 ad are 45,42) e variava la propria "Classe" in "Ente Urbano".

Alla luce di quanto sopra esposto e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla particella 88 del foglio 55 del Catasto Terreni (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

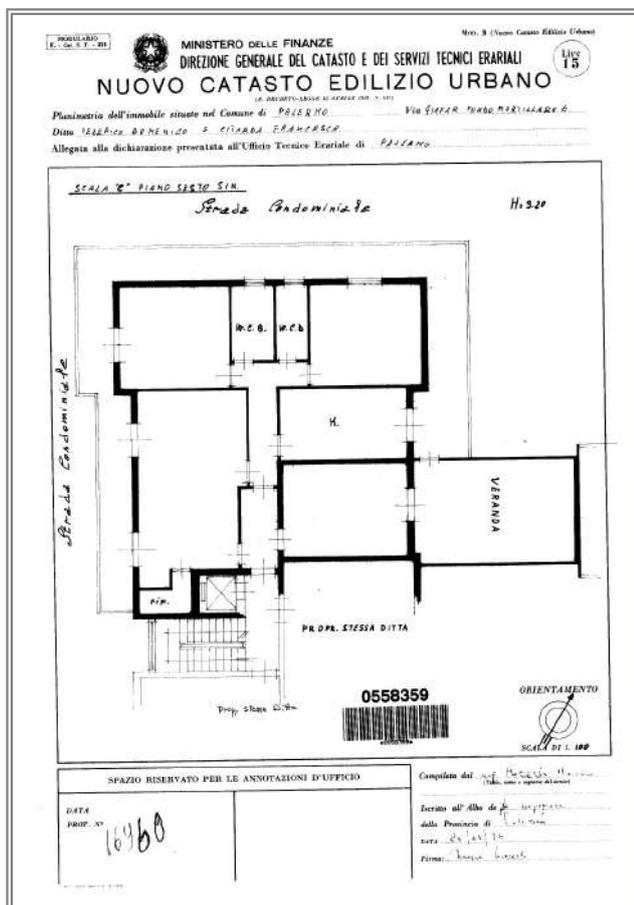
1. La modifica del prospetto esposto a nord-est consistente nella rimozione degli infissi dei due vani portafinestra, rispettivamente di accesso al balcone e alla terrazza, e nella conseguente modifica delle relative aperture e delle tompagnature esterne contigue;
2. La realizzazione *ex novo*, all'interno della porzione del balcone oggi chiuso a veranda, di una cucina in muratura, direttamente collegata alla sala adibita a cucina-soggiorno, e di un piccolo bagnetto a cui, invece, si accede dalla terrazza, anch'essa chiusa;
3. La realizzazione *ex novo*, all'interno della terrazza, di diverse opere in muratura atte alla creazione di due ambienti distinti adibiti rispettivamente a cucina e a camera da letto;
4. La diversa distribuzione interna del vano adibito a ripostiglio e pertinente al salone;
5. La presenza, e relativo mancato accatastamento, della chiusura a veranda della porzione di balcone esposta a nord-est;

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

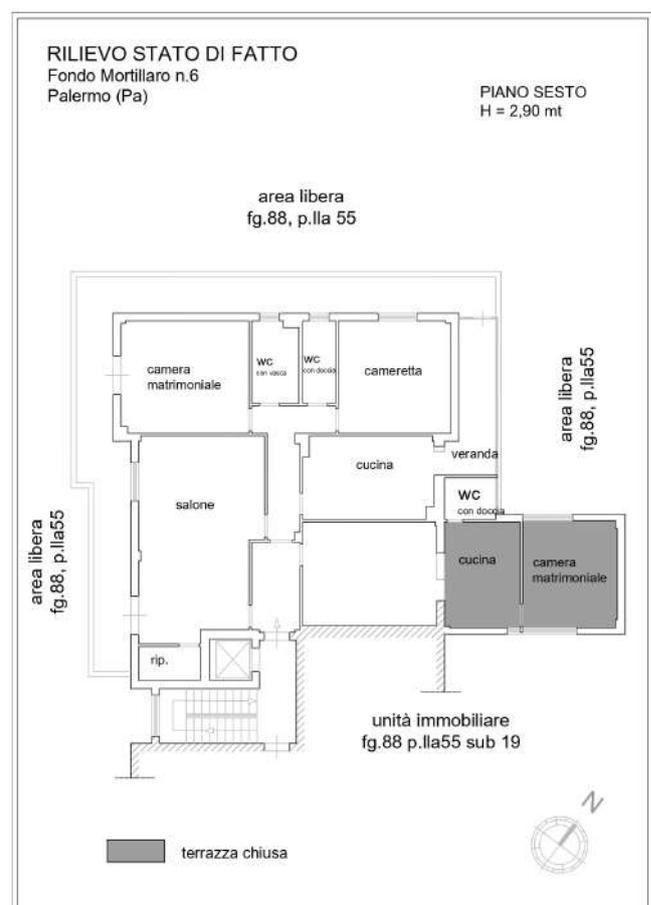
1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato nord-est attraverso la ricostruzione dei tompagni esterni, la riproposizione degli originari vani portafinestra e la

relativa ricollocazione dei relativi infissi. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;

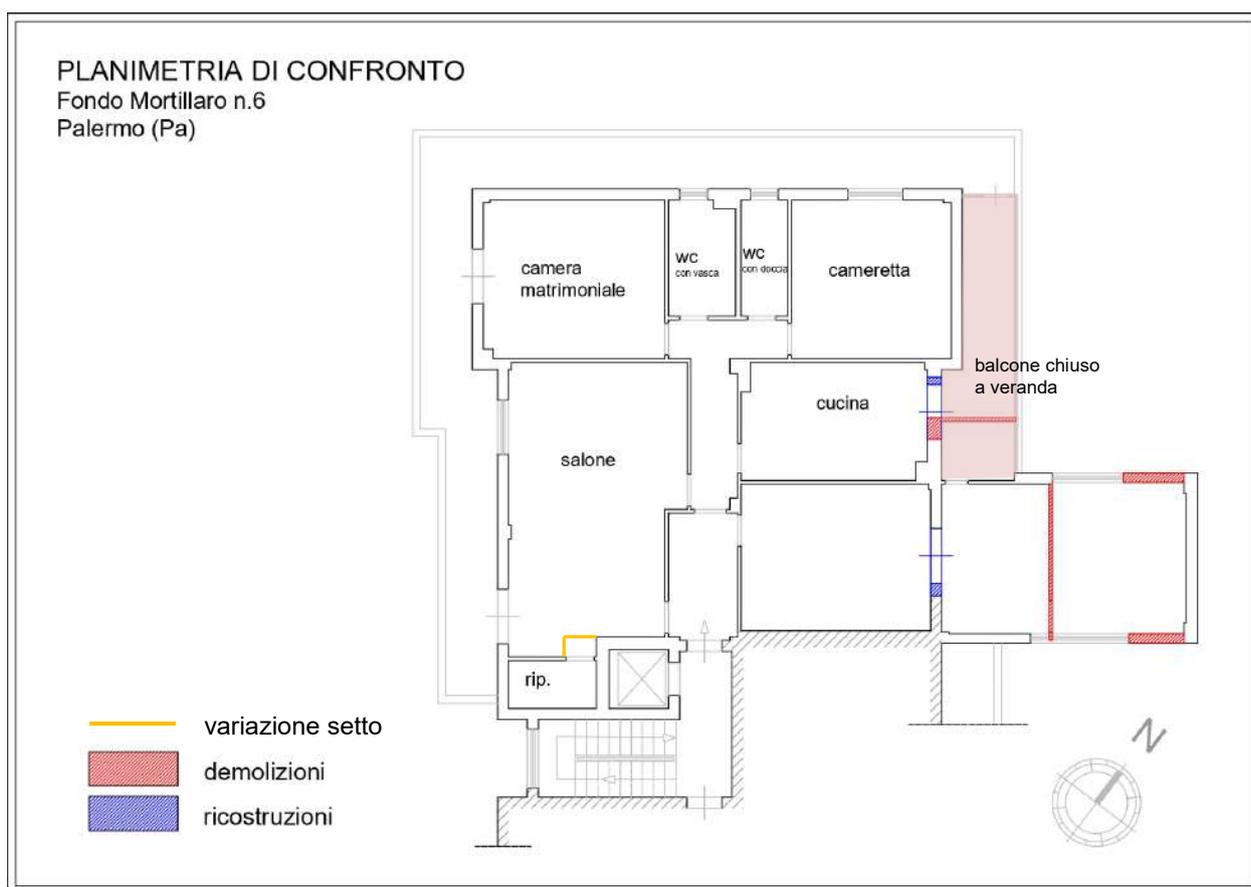
2. Demolizione delle opere murarie relative alle realizzazioni della cucina in muratura, del bagnetto e degli ambienti afferenti alla terrazza e conseguente ripristino dello stato originario. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;
3. Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;
4. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a nord-est. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

In virtù di quanto rappresentato fin qui e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in Fondo Mortillaro n.6, posto al sesto ed ultimo piano; è composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, un salone doppio con annesso ripostiglio e, dall'altra, un ampio vano che da accesso alla terrazza di collegamento (chiusa a veranda e attualmente divisa in due ambienti distinti adibiti rispettivamente a cucina, con annesso un piccolo bagno, e camera da letto), un corridoio che, di fatto, disimpegna i restanti ambienti costituiti da una cucina-soggiorno a cui è stata annessa una parte del balcone, oggi chiuso a veranda, due ampie camere da letto, due

bagni, di cui uno provvisto di vasca e, infine, da un balcone a giro. L'immobile è dotato di posta auto scoperto; confina a nord-est con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore e con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 19 e, infine, a sud-ovest e a nord-ovest con area interna la complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 88, p.lla 55, sub 20; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla modifica del prospetto lato nord-est, alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni, al mancato accatastamento della chiusura a veranda del balcone all'interno del quale è stata realizzata una cucina in muratura e un piccolo bagno con accesso dalla terrazza e, infine; alla divisione interna di quest'ultima con la realizzazione di una cucina e di una camera da letto; vi sono licenza edilizia prot. n. 1258 del 28.12.1974 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 799 del 30.07.1976 e relativo certificato di abitabilità/agibilità prot. n.15336 del 01.10.1976, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla modifica del prospetto lato nord-est, alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni, alla chiusura a veranda del balcone all'interno del quale è stata realizzata una cucina in muratura e un piccolo bagno con accesso dalla terrazza e, infine; alla chiusura a veranda e divisione interna di quest'ultima con la realizzazione di una cucina e di una camera da letto.

PREZZO BASE euro 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 21.10.2022.

10.02.2003 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata Sig.ri [A] e [B], per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, da potere dei signori Puglisi Vincenzo nato a Palermo (PA) il 25.07.1942, in comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e Cospolici Giuseppa nata a Casteldaccia (PA) il 09.01.1944, in comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 10.02.2003 rep. n. 7455 in Notaio Saporito Giovanni di Palermo (PA), trascritto il 21.02.2003 ai nn. 7515/5515 (v. *allegato n.7 – Atto di compravendita*);

22.10.1997 – Alla dante causa Cospolici Giuseppa, in comunione legale di piena proprietà, l'immobile, ancora non accatastato in maniera autonoma, ma denunciato

all'U.T.E. con scheda 16960 del 1976, era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 03.02.1977 rep. n. 52418 in Notaio Schifani Antonino di Palermo, trascritto il 12.02.1977 ai nn. 5516/4604, da potere dei signori Citarda Francesca nata a Palermo (PA) il 28.01.1946 e Federico Domenico nato a Palermo (PA) il 25.02.1940.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 88 e formato dalle particelle identificate ai nn. 48, 49, 55 e 1109⁸ (v. allegati n.4 – Documentazione Catastale e n. 8 – Documentazione Autorizzativa).

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale, la particella 1109 veniva soppressa, mentre la particella 55 modificava la propria “Superficie” e variava la propria Classe in “Ente Urbano”.

Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla particella 88 del foglio 55 del Catasto Terreni (v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale).



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato .

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto della procedura, alla luce

⁸ Sebbene, così come meglio precisato nella risposta al quesito n. 3 della presente relazione, le particelle 48 e 49 risultino oggi catastalmente inalterate per consistenza e marginalmente interessate dalla realizzazione finale del complesso.

delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato nella metà degli anni '70, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*):

- Licenza edilizia n.1258 del 28.12.1974 per la “*costruzione di due corpi di fabbrica formanti tre edifici composti rispettivamente: Edificio A, da piano cantinato, piano terra e sei (6) piani tipo; Edificio B da piano cantinato, piano terra e cinque (5) piani tipo; Edificio C, da piano terra e sei (6) piano tipo e inoltre la costruzione di corpi accessori (...)*”;
- Licenza edilizia in variante n.799 del 30.07.1976 “*consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ed al corpo accessorio denominato Z (...)*”;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 15336 del 01.10.1976.

Premesso quanto sopra, raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto e relative varianti, approvati dalla C.E., il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

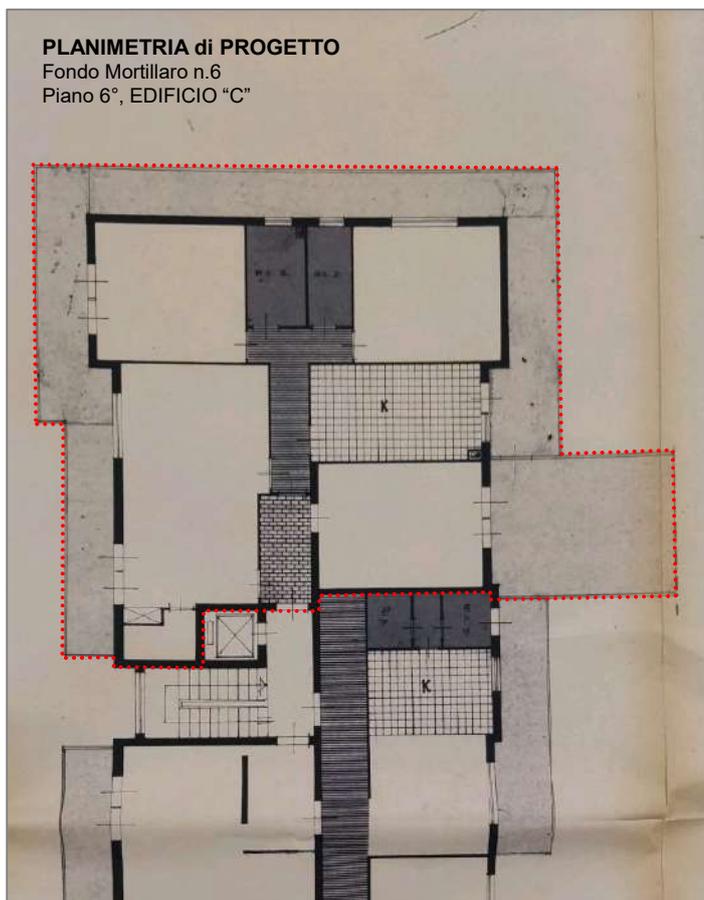
- La modifica del prospetto esposto a nord-est consistente nella rimozione degli infissi dei due vani portafinestra, rispettivamente di accesso al balcone e alla terrazza, e nella conseguente modifica delle relative aperture e delle tompagnature esterne contigue;
- La realizzazione *ex novo*, all'interno della porzione del balcone oggi chiuso a veranda, di una cucina in muratura, direttamente collegata alla sala adibita a cucina-soggiorno, e di un piccolo bagnetto a cui, invece, si accede dalla terrazza, anch'essa chiusa;
- La realizzazione *ex novo*, all'interno della terrazza, di diverse opere in muratura atte alla creazione di due ambienti distinti adibiti rispettivamente a cucina e a camera da letto;
- La diversa distribuzione interna del vano adibito a ripostiglio e pertinente al salone;
- La chiusura a veranda della porzione di balcone esposta a nord-est e della terrazza di collegamento.

Ora, considerato che dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e il progetto approvato dalla C.E. coincidono, nella quasi totalità, con quanto già indicato nella presente relazione in risposta al QUESITO n.3 (in ordine alle difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale), il sottoscritto, in risposta al presente quesito, rappresenta che, per la regolarizzazione delle difformità tra lo stato attuale e il provvedimento autorizzativo, le opere di adeguamento/ripristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

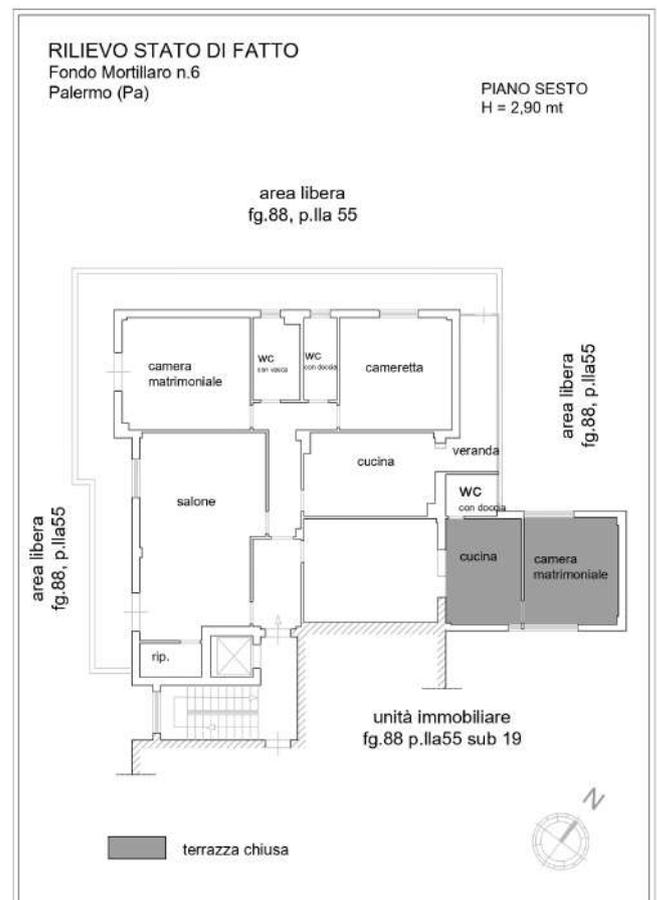
- Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato nord-est, per come indicato

in risposta al QUESITO n.3, con un costo complessivo, già stimato, pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) da sottrarsi al valore di stima;

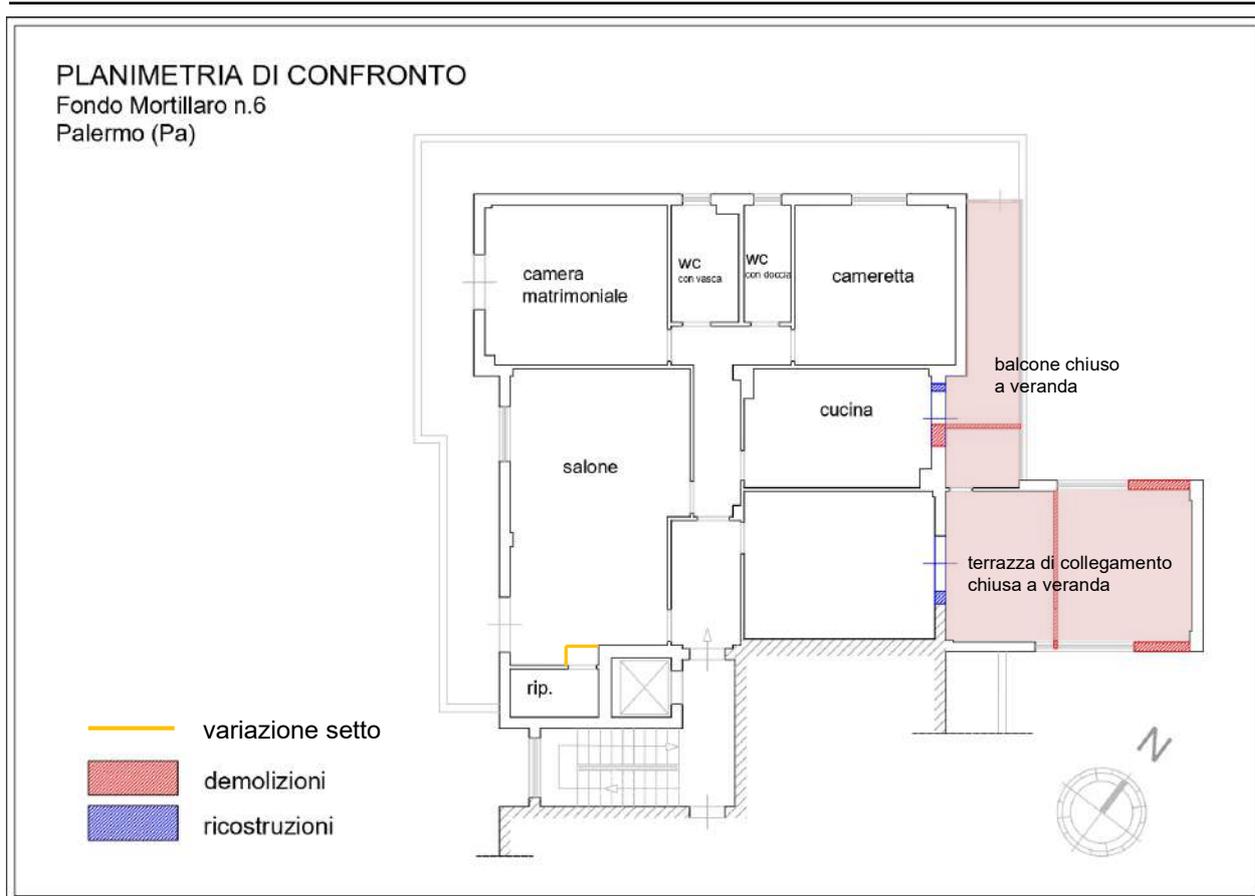
- Demolizione delle opere murarie relative alle realizzazioni della cucina in muratura, del bagnetto e degli ambienti afferenti alla terrazza e conseguente ripristino dello stato originario. Costo già stimato pari a ca € 2.000,00 (duemilacinquecento/00) da detrarre al valore di stima;
- Regularizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima ;
- Regularizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone (così come già indicato e stimato al QUESITO n.3) e del terrazzo di collegamento. I costi relativi a quest'ultima operazione possono essere stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) da sommarsi, quindi, ai già indicati costi quantificati in risposta al QUESITO n.3 per un totale complessivo di ca € 2.000,00 (duemila/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima.



Planimetria di progetto



Planimetria di rilievo



Planimetria di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca € 8.100,00 (ottomilacento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Ripristino configurazione originaria del prospetto nord-est	Opere murarie	1.500,00 €
Demolizioni	Opere murarie	2.500,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	1.500,00 €
Regolarizzazione chiusura a veranda del balcone e della terrazza di collegamento	Art.20 della L.R. 04/2003	2.000,00 €
Allineamento planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		8.100,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 12.12.2023 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato dalla parte debitrice.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottore Maurizio Lunetta, Notaio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 21.11.2022 si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità ipotecarie:

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

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente

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

TRASCRIZIONE NN. 50289/39961 del 21.10.2022 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 13.09.2022, rep. 4888/2022, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, a carico di [A], e [B], coniugi in regime di comunione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile.

ISCRIZIONE NN. 54642/5900 del 24.12.2015 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 18.12.2015, Notaio Bica Vito da Palermo, rep. 28106/14254, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Siena, piazza Salimbeni n.3) in qualità di creditore ipotecario, a carico di [A], e [B], coniugi in regime di comunione dei beni, in qualità di debitori ipotecari, per un montante ipotecario di € 170.000,00

E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 8.100,00 (ottomilacento/00), così come meglio specificato in risposta al QUESITO n.6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene delle parti debentrici esegutate è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in comunione dei beni.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (v. *allegato n.13 – Dichiarazione amministratore condominio pro tempore*) è emerso che, alla data del 10.01.2024, i debitori esegutati siano “*in regola con il pagamento degli oneri condominiali ordinari fino al mese di Novembre 2023 salvo conguaglio rendiconto chiusura esercizio*”.

Inoltre, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato né spese straordinarie deliberate sull'immobile ad eccezione della “*messa in sicurezza dell'edificio, del ripristino del prospetto e dell'eventuale ripristino del balcone patronale*”. I costi delle suddette spese, tuttavia, non risultano ancora deliberate.

Infine, relativamente all'importo annuo per le spese di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato, il suddetto amministratore, con successiva pec del 25.01.2024, precisava che le stesse, comprensive di spese AMAP, ammontano a circa € 1.700,00/anno.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche

posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	158,00 mq	1,00	158,00 mq
Porzione balcone chiuso a veranda annesso alla cucina-soggiorno	10,40 mq	0,60	6,25 mq
Porzione balcone chiuso a veranda annesso alla terrazza	3,75 mq	0,60	2,25 mq
Terrazza chiusa a veranda	31,10 mq	0,60	18,65 mq
Balcone	43,00 mq	0,30 ⁹	9,30 mq
Totale superficie commerciale			194,45 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹⁰ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
770,00 €/mq	1.150,00 €/mq	787,00 €/mq	1.151,00 €/mq	785,00 €/mq	1.150,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 781,00 e 1.150,00 €/mq.

⁹ Il coefficiente di 0,30 è stato applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza è stata calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI)

¹⁰ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile)

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
781,00 €/mq	1.150,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 965,50 (novecentosessantacinque/50).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “Kn” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare che nell’unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica κ_1 .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il complesso residenziale a cui appartiene l’immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche simile all’interno di un contesto tranquillo e riservato. **$\kappa_1 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard dei servizi κ_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. L’intero complesso è dotato di un’area antistante destinata a parcheggio, oltre ad alcuni corpi accessori adibiti a box, ed è munito di un doppio accesso, il principale da Fondo Mortillaro e il secondario da via G. Di Pasquale, entrambi provvisti sia di ingresso pedonale che carrabile. **$\kappa_2 = 1,05$**

- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione κ_3 .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti del fabbricato in cui si trova l’immobile oggetto di pignoramento mostrano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura (in particolare i frontalini e gli intradossi dei balconi degli appartamenti posti a destra del vano scala). A tal proposito, risultano stati deliberati lavori per la messa in sicurezza dell’edificio e per il successivo ripristino del prospetto. Il parapetto del balcone che si sviluppa a giro attorno all’immobile, infine, presenta fenomeni di ammaloramenti diffusi e di degrado dell’intonaco caratterizzati da un quadro fessurativo esteso che rendono necessario la previsione di un intervento immediato di messa in sicurezza. **$\kappa_3 = 0,90$**

- **Coefficiente di dimensione dell’immobile κ_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. L’immobile, che presenta una metratura importante, da considerarsi sopra la media della zona, posto al sesto ed ultimo piano, è, inoltre, dotato di un

esteso balcone a giro e di una ampia terrazza che, di fatto, aumentano l'esposizione esterna e panoramica dell'appartamento conferendo al coefficiente una incidenza positiva $K_4 = 1,05$

– **Coefficiente di posizione dell'immobile K_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'unità immobiliare, come detto, si trova al sesto ed ultimo piano, e presenta una vista panoramica libera su tutte le esposizioni. Si presenta bel illuminato e arieggiato. $K_5 = 1,05$

– **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione*. Sebbene l'appartamento si presenti planimetricamente ben distribuito e complessivamente in discrete condizioni d'uso e di manutenzione, in alcuni punti della casa sono manifesti alcuni fenomeni di ammaloramento dello strato intonacale. Gli infissi esterni, allo stato originario, si mostrano fortemente ossidati in più punti e in cattive condizioni di conservazione. Gli impianti sono privi di certificazione di conformità e risultano datati. $K_6 = 0,90$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 = 0,94$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times K_{tot} \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 965,50 (novecentosessantacinque/50), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 965,50 \times 0,94 = \text{€ } 907,57$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 907,57 \times \text{mq } 194,00 = \text{€ } 176.068,58$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia.....7.500,00 €
 - Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....500,00 €
 - Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €
- pari ad un importo complessivo di.....**8.100,00 €**

€ (176.068,58 – 8.100,00) = € 167.968,58 arrotondato a € 168.000,00 (centosessantottomila/00)

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a € **168.000,00 (centosessantottomila/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$€ 168.000,00 - (168.000,00 \times 15\%) = € 142.800,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva degli esecutati ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

*Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al sesto ed ultimo piano di un fabbricato sito a Palermo, Fondo Mortillaro n.6 identificato al N.C.E.U. con il **foglio 88, p.lla 55, sub 20.***

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00)

3. SCHEDE RIASSUNTIVA

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere Brancaccio, in una zona periferica a sud-est della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 88, particella 55, sub 20, cat. A/3** e confina a nord-est con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55, a sud-est con vano scala e relativo impianto ascensore e con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 19 e, infine, a sud-ovest così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale composto complessivamente da due fabbricati indipendenti, destinati a civile abitazione, posti in continuità e organizzati perpendicolarmente fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, destinata a parcheggio che presenta lungo i lati nord-ovest e sud-est alcuni corpi accessori adibiti a box. Nello specifico, il fabbricato in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, denominato corpo "C", è costituito complessivamente da sette elevazioni fuori terra.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 177,00 mq.** complessivi, è posto al sesto ed ultimo piano e si mostra di forma pressoché quadrangolare. E' composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, un salone doppio con annesso ripostiglio e, dall'altra, un ampio vano che da accesso alla terrazza di collegamento (chiusa a veranda e attualmente divisa in due ambienti distinti adibiti rispettivamente a cucina, con annesso un piccolo bagno, e camera da letto), un corridoio che, di fatto, disimpegna i restanti ambienti costituiti da una cucina-soggiorno a cui è stata annessa una parte del balcone, oggi chiuso a veranda, due ampie camere da letto, due bagni, di cui uno provvisto di vasca e, infine, da un balcone a giro. Il bene, che è dotato di posto auto scoperto, si presenta complessivamente in discrete condizioni d'uso e di manutenzione sebbene, in alcuni punti della casa, siano presenti alcuni fenomeni di ammaloramento dello strato intonacale. Gli infissi esterni, allo stato originario, si mostrano fortemente ossidati e in cattive condizioni di conservazione. Il parapetto in muratura del balcone, che si sviluppa a giro attorno all'immobile, e il tompagno esterno di chiusura della terrazza sono segnati da uno stato diffuso di degrado caratterizzato da fenomeni fessurativi estesi e necessitano di un intervento di messa in sicurezza.

I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento mostrano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura (in particolare i frontalini e gli

intradossi dei balconi degli appartamenti posti a destra del vano scala)..

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 176.068,58. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 8.100,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 15% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 22/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 12.12.2023
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- Visure storiche
 - Planimetria
 - Estratto di mappa
- ALLEGATO 5** Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- ALLEGATO 6** Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
 - Valutazione Borsinoimmobiliare.it
 - Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 11** Documentazione fotografica esterni
- ALLEGATO 12** Documentazione fotografica interni
- ALLEGATO 13** Dichiarazione amministratore condominio *pro-tempore* – Posizione quote condominiali