

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO:** Valutazione del bene immobiliare di proprietà del Soggetto A

**R.G.E. N. 111/2022 – Asset Management Co. c/ Soggetto A**

**Giudice:** Dott. Valentina Imperiale

**LOTTO A**

**Indice**

- 1. Incarico di consulenza;*
- 2. Operazioni peritali preliminari;*
- 3. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 4. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 5. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 6. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 7. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 8. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 9. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- 10. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

*11. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*

*12. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

*14. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni;*

*15. Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

\*\*\*\*\*

#### **1. Incarico di consulenza**

Con provvedimento del 25/11/22, si dava mandato allo scrivente di espletare tutte le indagini tecniche necessarie per rispondere ai seguenti quesiti:

**1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In particolare si richiede di precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Con tale quesito si richiede di procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze**), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando

anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

### 3) **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. A tal riguardo, si chiede di:

- acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**;

- ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato;

- precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual

caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

- Precisare, altresì, le eventuali **differenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, si chiede di:

- procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- nel caso di riscontrate differenze, predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze **da detrarre dal valore di stima.**

#### **4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

Con tale quesito si chiede allo scrivente di procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti di un **prospetto sintetico**, nella predisposizione del quale, fornire le **informazioni richieste in via di estrema sintesi e secondo i criteri della**

pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, eseguire visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto e segnalare tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;**
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del**

**provvedimento autorizzativo.**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, precisare anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare al sottoscritto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), ed inserirla tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione:

- deve procedere al raffronto della **planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto

nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** procedere come segue:

- anzitutto, verificare la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

- in secondo luogo ed in via subordinata, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti;
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificare inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, indicare –  
previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici  
comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, precisare se sia stato  
emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le  
opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e  
quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello  
stesso.

Infine, verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed  
acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti  
entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di  
risposta incompleta, depositare istanza al giudice dell'esecuzione per  
l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

#### **7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o  
da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in  
forza del quale abbia luogo l'occupazione oppure – in difetto – indicare  
che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di un titolo, in  
collaborazione con il custode giudiziario, acquisire copia dello stesso ed  
allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, verificare la data di  
registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo

stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura**, in primo luogo, quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato).

#### **8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

In collaborazione con il custode giudiziario, procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – **la presenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni

pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), informare tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per

l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, indicare:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie;
- 4) Diffformità Catastali

**9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se

vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, verificare laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** verificare – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, verificare se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, sospendere le operazioni di stima e depositare nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione**

**dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;**

Fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cospite pignorato.

**12) Procedere alla valutazione dei beni**

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,** depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato, procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima.**

Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,

nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

**13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

Precisare, inoltre, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Infine, **chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

## **2. Operazioni peritali preliminari**

Dopo un attento studio della documentazione relativa al provvedimento di cui in oggetto, il sottoscritto C.T.U., unitamente al custode giudiziario avv. Rosaria Augugliaro, previa giusta comunicazione inviata dallo stesso custode si recava, in data 20 febbraio 2023 alle ore 12:00, sui luoghi oggetto di pignoramento al fine di procedere al primo accesso dell'immobile pignorato.

A tale ricognizione, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Paolo Emiliani Giudici 86/88, piano terra, oltre al sottoscritto CTU ing. Antonio Gualniera, era presente altresì l'avv. Rosaria Augugliaro n.q. di custode giudiziario.

Si apprendeva che l'immobile era locato, e data l'assenza dell'esecutato si rinviavano le operazioni al 1 marzo 2023 alle ore 10:00. A tale ricognizione sono altresì presenti: nonché il Soggetto B ed il Soggetto C n.q. di conduttori dell'immobile.

Si eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Alle ore 11:00 si terminavano le suddette operazioni.

In data 06/02/2023, lo scrivente richiedeva e riceveva copia presso N.C.E.U. di Palermo della documentazione catastale (planimetria, visura storica ed estratto del foglio di mappa) inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, in data 03/04/2023 lo scrivente presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, istanza per presa visione e copia di documentazione inerente la regolarità edilizia dell'immobile e richiesta di certificato di abitabilità/agibilità.

Quindi le attività sono proseguite con la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, di diverse agenzie Immobiliari della provincia di Palermo e sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare). I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito allo scrivente, infine, di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore del bene oggetto di stima.

**3. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del**

***pignoramento***

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Paolo Emiliani Giudici 86/88, piano terra, interno dx, composto da ingresso, salotto, un disimpegno, un corridoio, un piccolo vano cucina, un soggiorno, tre vani letto, un w.c.d., un ripostiglio un terrazzo e un terrazzino, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 62, particella 376, sub 2 cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 263,39.

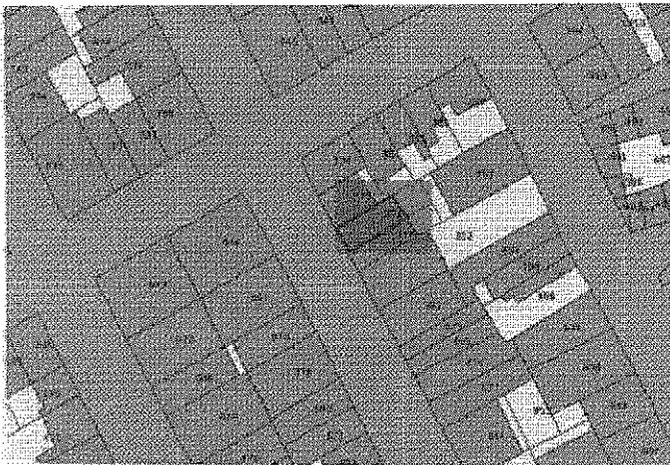
I suddetti diritti reali corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato per l'intero in forza dell'atto di compravendita rep. N. 1689 del 29 luglio 2014 in Notaio Leopoldo D'angelo di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/08/2014 al n. 26372, da potere del Soggetto D.

Prima del pignoramento, in data 09/11/2015 vi è una variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie.

Inoltre, è da segnalare che in data 01/01/1992, e quindi prima del pignoramento e prima del titolo d'acquisto in capo all'esecutato, è stata riscontrata una variazione del quadro tariffario.

**Lotto A:** Appartamento sito in Palermo, via Paolo Emiliani Giudici 86/88, piano terra, interno dx, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 62, particella 376, sub 2 cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 263,39, confinante con via Paolo Emiliani Giudici a Sud-Ovest, con scala condominiale e proprietà , con particella 377 a Sud-Est, con particella 383 a Nord-Est.

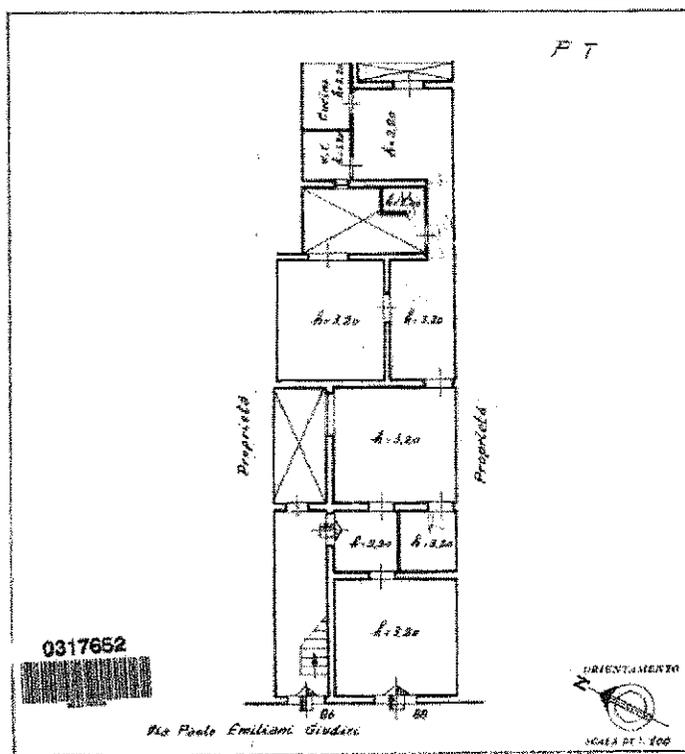
CONFRONTO  
ORTOFOTO - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE



LEGENDA:

 LOTTO A

*Stralcio planimetria catastale Lotto A*



*4. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un appartamento al piano terra, interno dx, e non è comodamente divisibile.

Per le suddette motivazioni, quindi, lo scrivente ha valutato l'immobile come un unico lotto.

*Lotto A: Appartamento sito in Palermo, via Paolo Emiliani Giudici 86/88, piano terra, interno dx, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 62, particella 376, sub 2 cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 263,39, confinante con via Paolo Emiliani Giudici a Sud-Ovest, con scala condominiale e proprietà con particella 377 a Sud-Est, con particella 383 a Nord-Est.*

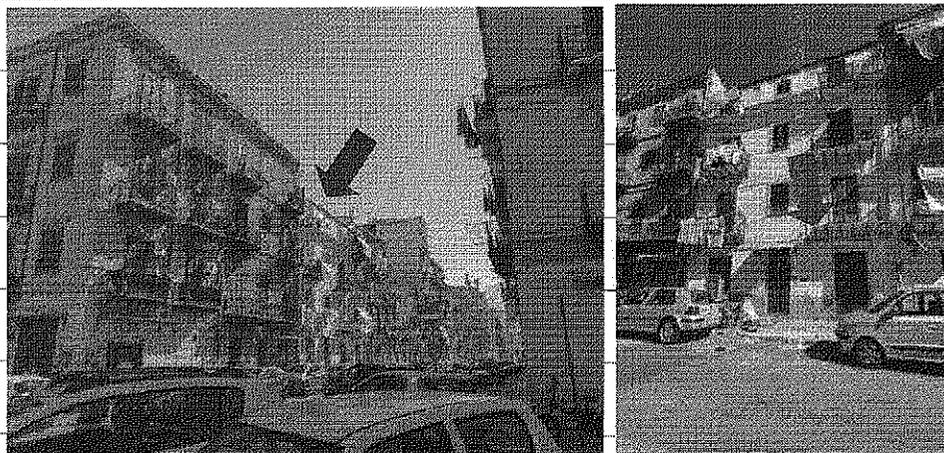
Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra appartenente alla tipologia del catoio multiplo, tipica dell'edilizia popolare. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale alla prima metà del secolo scorso, specificatamente ante 1942, è ubicato in via Paolo Emiliani Giudici subito fuori i confini del centro storico di Palermo, nei pressi della Stazione Centrale.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai in travature in legno e latero-cementizi gettati in opera.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, in quanto si riscontra la presenza di interventi volti all'eliminazione della presenza di umidità alle pareti. Infatti, in alcuni vani la parte basamentale delle pareti è rivestita con contro-fodere isolanti per contrastare l'umidità da risalita. La palazzina è priva di un vano ascensore.

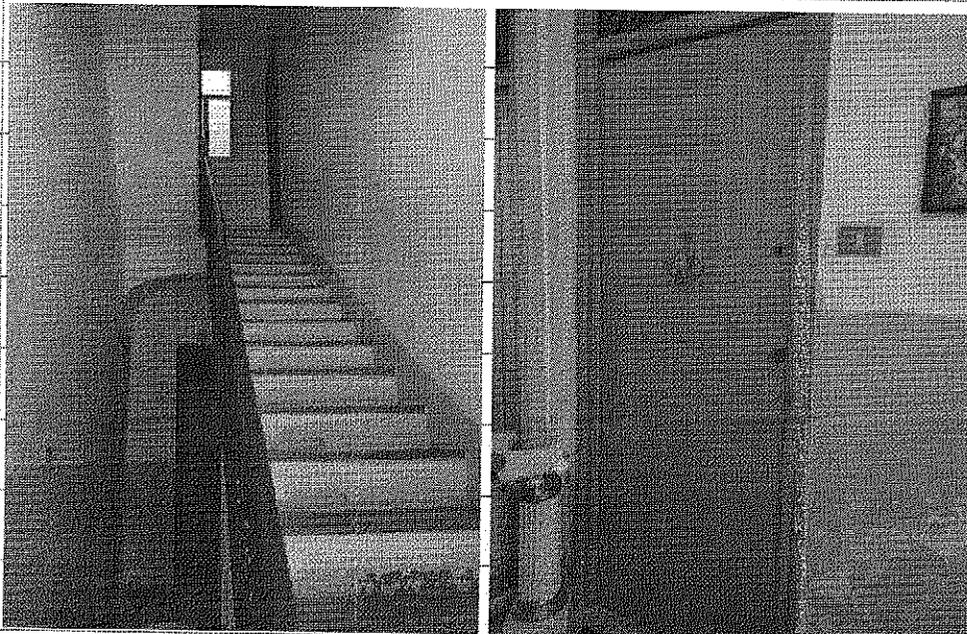
Il prospetto principale, e l'androne d'ingresso presentano punti di ammaloramenti, con macchie ed efflorescenze e porzioni di intonaco distaccate.

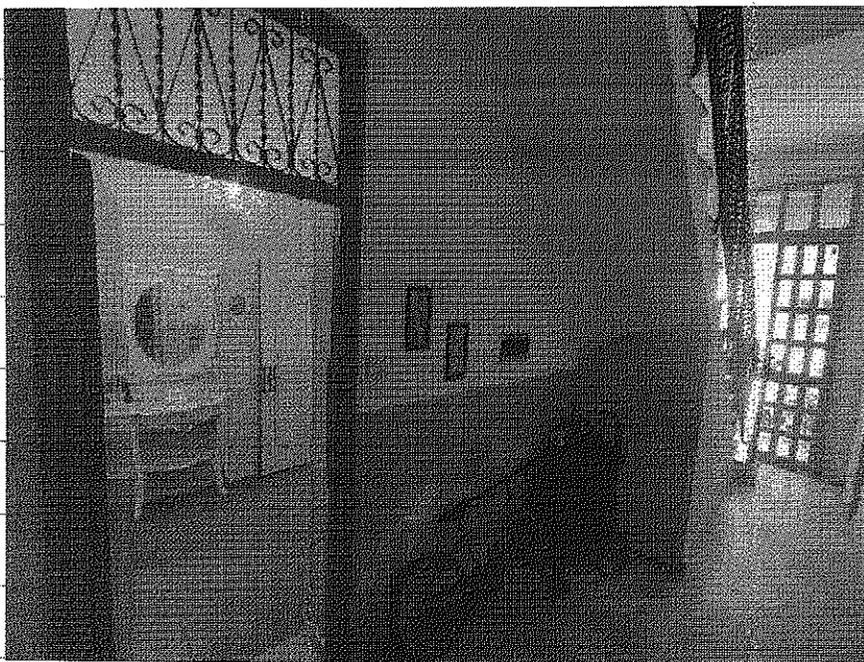
Come detto in precedenza, l'unità immobiliare fa parte di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 1, 2).



Al fabbricato si accede attraverso un portone di ingresso in alluminio anodizzato colore oro e vetro a doppia anta posto al civ. n. 86 della via Paolo Emiliani Giudice.

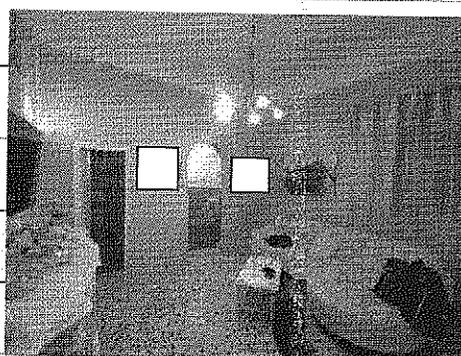
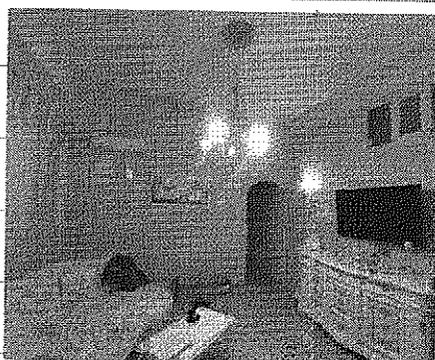
Da qui attraverso un piccolo androne con scala a doppia rampa si accede all'appartamento oggetto di pignoramento mediante una porta in legno posta sulla destra del suddetto androne, dietro la prima rampa di scala (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 3, 4 e 5).



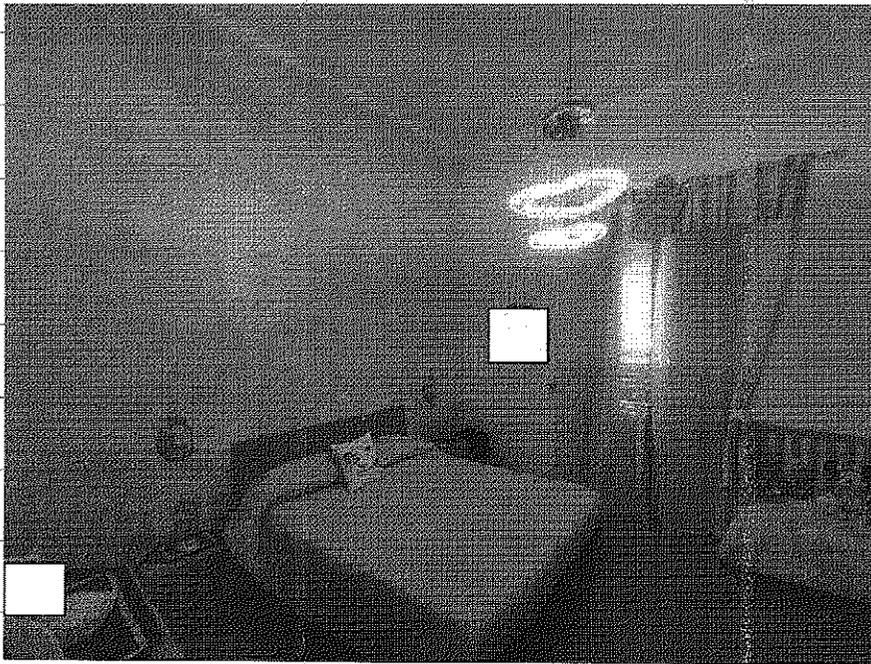


Il suddetto immobile è composto da:

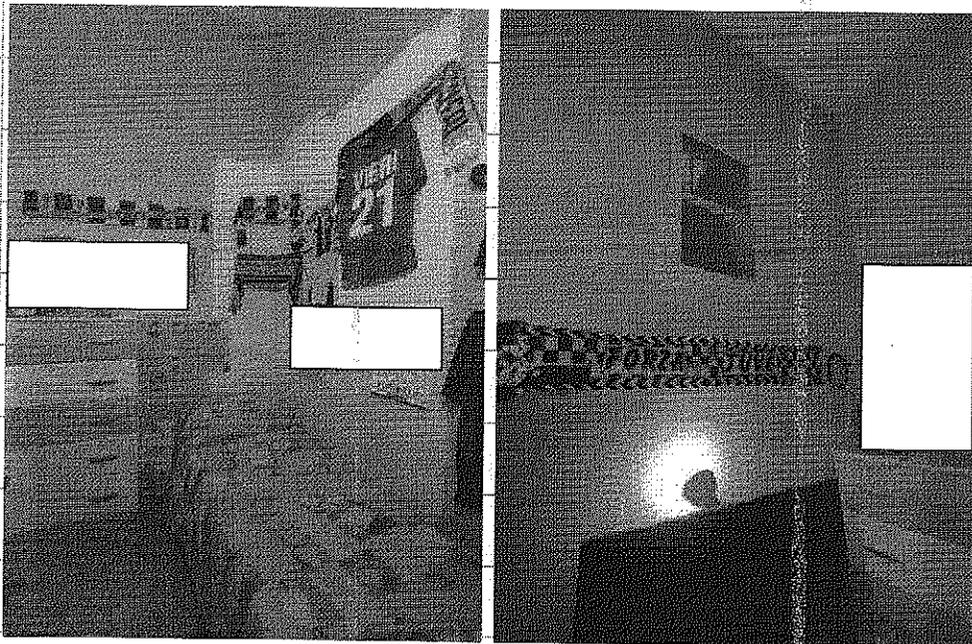
- un ingresso (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n.5);
- un salotto che prende luce ed aria da una finestra prospiciente su una chiostrina condominiale e da una finestra alta a nastro prospiciente su area esterna della particella limitrofa (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 7-8);



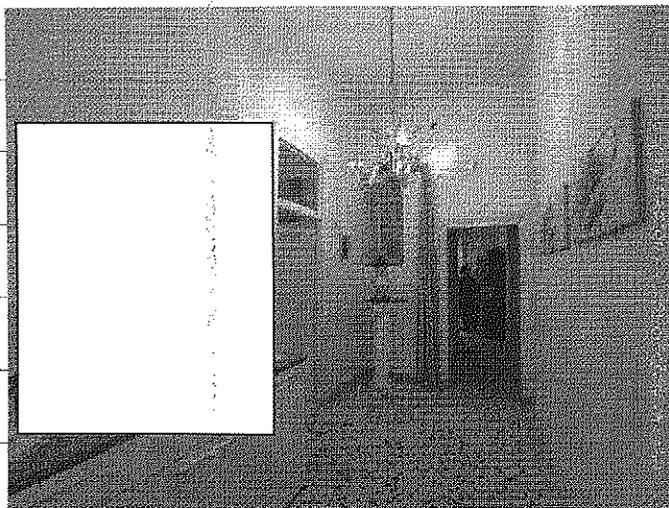
- un vano letto matrimoniale, al quale si accede dall'ingresso dell'appartamento e areato ed illuminato da una porta-finestra afferente il prospetto principale al civ. 88 (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 7-8);



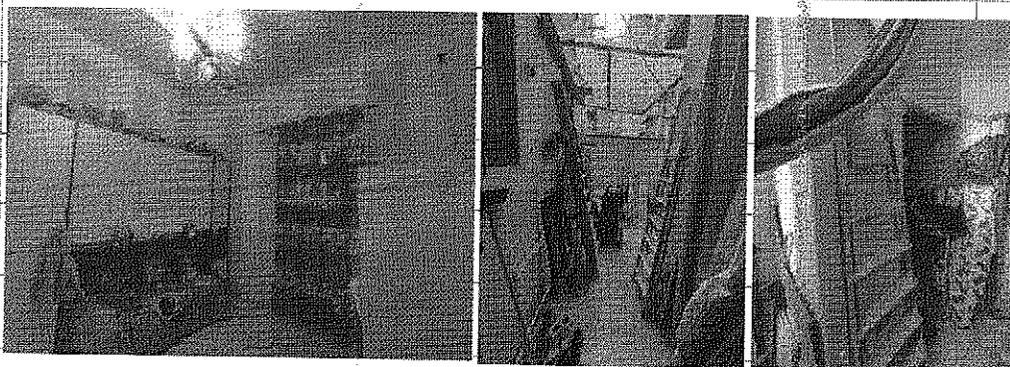
- un vano letto singolo areato e illuminato da una piccola finestra prospiciente sulla suddetta area esterna della particella limitrofa (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 9-10);



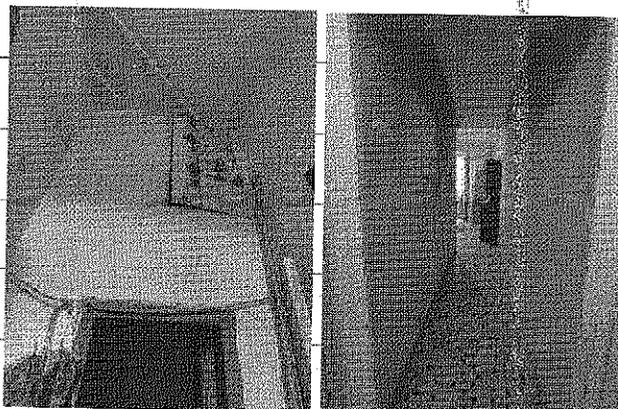
- un disimpegno che prende luce ed aria da una finestra prospiciente il terrazzo di pertinenza (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 11);



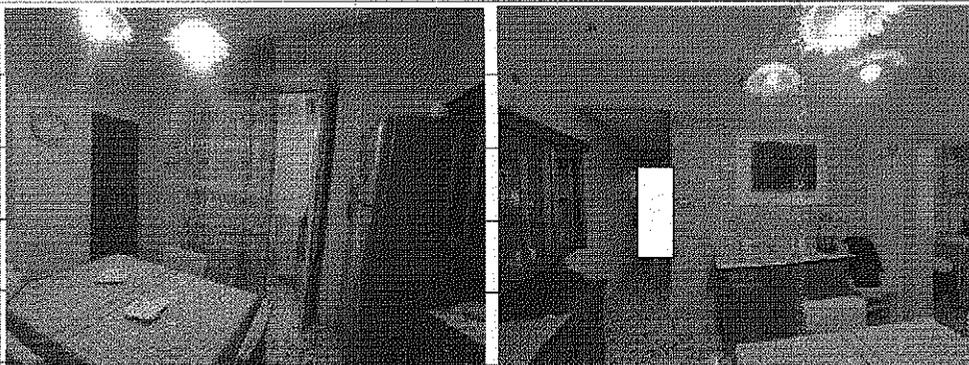
- un ulteriore vano letto areato ed illuminato mediante una porta-finestra afferente il terrazzo di pertinenza dell'immobile all'interno del quale è presente un ripostiglio (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 12, 13 e 14);



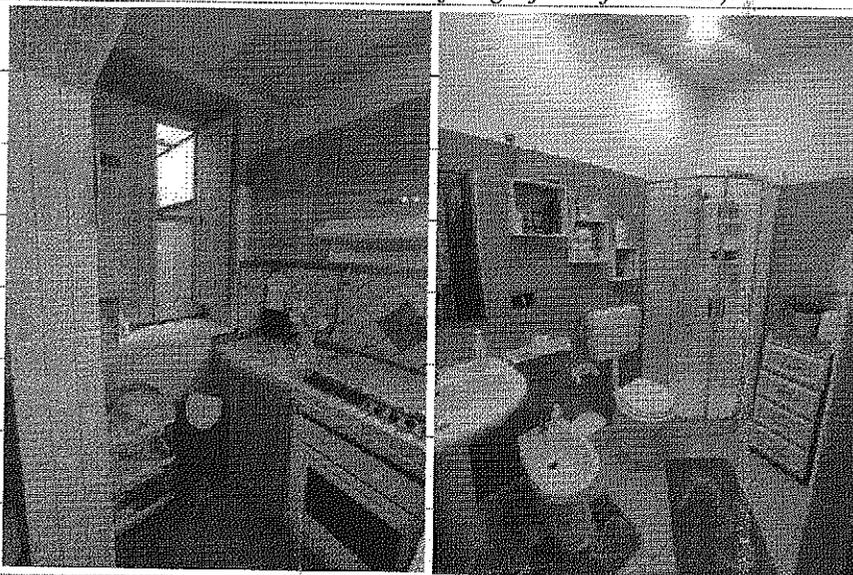
- un corridoio al di sopra del quale è stato realizzato un piccolo locale di sgombero con accesso mediante una porticina dal terrazzo adiacente (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 15 e 16);



- Un soggiorno che prende luce ed aria da una porta-finestra afferente il terrazzino (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 17 e 18);



- Un cucinino, con angolo cottura in muratura areato ed illuminato da una finestra prospiciente il terrazzo di pertinenza dell'immobile (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 19);
- Un w.c.d. con n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, doccia e w.c.) che prende luce ed aria da una finestra afferente la chiostrina interna (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 20).



Le pareti del servizio igienico sono rivestite, con piastrelle in gres fino ad un'altezza di ca. 2,00 m. Le pareti degli altri vani sono rifinite con intonaco civile e pittura idrolavabile. Alcuni vani che presentano carta anti-umidità

nella parte basamentale. La cucina presenta solo una fascia di rivestimento con piastrelle del formato 10 x 10 in gres in corrispondenza dell'angolo cottura. La pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmette con graniglia di marmo

L'altezza utile interna è di 3,70 m, anche se il vano soggiorno risulta controsoffittato e pertanto possiede un'altezza pari a 3,40 m mentre il corridoio ha un'altezza pari a 2,44 m.

L'appartamento è fornito di infissi esterni in legno e vetri singoli, con scuri e persiane di colore verde e porte interne del tipo a battente in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione è discreto, anche se è presente qualche ammaloramento dovuto ad umidità di risalita. In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico sotto traccia, idrico e citofonico, ma privo delle relative certificazioni.

#### **Dati metrici**

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente.

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni.

I terrazzini e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principale e con queste hanno un rapporto di complementarità commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella

sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
<b>VANI PRINCIPALE ACCESSORI DIRETTI (A)</b>			
Ingresso	5,19	1,00	5,19
Salotto	19,91	1,00	19,91
Letto 1	19,49	1,00	19,49
Letto 2	5,66	1,00	5,66
Disimpegno	10,32	1,00	10,32
Letto 3	17,55	1,00	17,55
Corridoio	2,82	1,00	2,82
Soggiorno	13,54	1,00	13,54
Cucina	3,98	1,00	3,98
w.c.d.	4,14	1,00	4,14
<b>SOMMANO (A)</b>	<b>102,60</b>		<b>102,60</b>
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)</b>			
Terrazzo	7,80	0,30	2,34
Terrazzino	2,70	0,30	0,81
<b>SOMMANO (B)</b>	<b>10,50</b>		<b>3,15</b>
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (C)</b>			
Ripostiglio	1,23	0,25	0,31
<b>SOMMANO (C)</b>	<b>1,23</b>		<b>0,31</b>
<b>SOMMANO (A+B+C)</b>			<b>105,75</b>
<b>SOMMANO (A+B) Arrotondato</b>			<b>106,00</b>

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati che non risultano corrispondenti alla planimetria catastale agli atti.

**5. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**

I dati catastali dell'immobile di cui al Lotto A sono:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
62	376	2	2		A/3	3	7,5 vani	98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 98 m <sup>2</sup>	€ 263,39

Per tale immobile da visura storica per immobile effettuata al Catasto

Fabbricati vi sono state le seguenti variazioni:

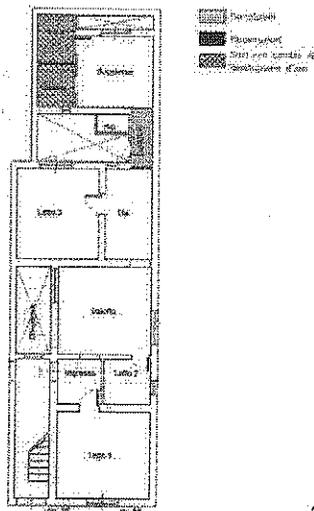
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 – variazione del piano tariffario.

Intestato al soggetto A per l'intero dal 29/07/2014 a seguito di atto di compravendita rep. n. 1689/1011 redatto dal dottor Notaio Leopoldo D'Angelo. Dal 15/12/2010 il bene risultava intestato al soggetto D per l'intero, mentre fino al 29/06/2008 il bene risultava intestato al Soggetto E per l'intero.

Prendendo a riferimento la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- Diversa destinazione tra il w.c.d. ed il cucinino che risultano invertiti;
- Demolizione e ricostruzione in posizione diversa del tramezzo divisorio tra i due servizi;
- Parziale demolizione del muro divisorio tra il cucinino ed il soggiorno;
- Realizzazione di un piccolo ripostiglio al di sopra del corridoio.

#### PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITÀ



Al fine di eliminare le suddette difformità occorre adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto attuale (DOCFA), inserendo le modifiche (regolarizzabili) intervenute come diversa distribuzione interna degli ambienti derivante dalla demolizione/costruzione di tramezzi divisorii e demolendo il piccolo ripostiglio realizzato al di sopra del corridoio privo di qualsivoglia autorizzazione.

Le spese per l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto ammontano forfettariamente a € 500,00.

Le spese per la demolizione del soppalco ammontano forfettariamente a € 500,00.

**6. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**

In risposta al suddetto quesito si rimanda all'allegato "2.l\_Schema sintetico descrittivo del lotto A".

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

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato, per l'intero di piena proprietà, per averlo acquistato da potere del soggetto D, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio D'Angelo Leopoldo in data 29/07/2014 rep. n. 1689/1011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/08/2014 al n. 26372.

Al soggetto D è pervenuto per averlo acquistato da potere del Soggetto E, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio D'Angelo Leopoldo del 15/12/2010 rep. 1455/833, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 27/12/2010 al n. 45505 di formalità.

Al Soggetto E l'immobile era pervenuto con atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio Caruso di Palermo del 29/06/1978 al n. 20170 di formalità.

**8. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità – Servizio Urbanistica del Comune di Palermo (cfr. allegato 2.b\_Certificato di destinazione urbanistica del 28/04/2023) emerge che:

- la particella n. 376 del foglio di mappa n.62 ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di Scheda Norma di "edilizia in linea" (artt. 20-13-7-8-25 delle N. T.di A);
- la particella n. 376 del foglio di mappa n.62 ricade all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.);
- la particella n. 376 del foglio di mappa n.62 ricade all'interno del Sito d'Attenzione della carta della pericolosità e del rischio geomorfologico secondo il piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) - Bacino idrografico del Fiume Oreto - Area territoriale tra il Bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.P.R.S. n°91 del 27.03.2007.

Da quanto esposto si deduce che l'immobile risulta regolare dal punto di vista

urbanistico.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, risulta che *“Dalle ricerche effettuate nel sistema informatico in base ai dati e ai nominativi forniti dallo scrivente, non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.*

*Per quanto attiene agli immobili realizzati prima del 1978, sono presenti presso i nostri archivi i fascicoli di abitabilità pervenuti dall'Ufficio di Igiene e Sanità ma tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile di cui sopra.*

Dall'atto di acquisto in capo agli esecutati inoltre si legge che *“l'intero edificio di cui l'immobile fa parte, e lo stesso nella sua attuale consistenza, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione.*

Si specifica, inoltre, che la planimetria catastale allegata alla presente risulta essere stata presentata nel 10/03/1966.

Pertanto, assumendo l'immobile regolare nella sua conformazione e distribuzione catastale, risulta difforme anche dal punto di vista edilizio/urbanistico, riscontrando le medesime difformità descritte in risposta al precedente quesito relativo all'identificazione catastale.

Al fine di procedere con la vendita dell'immobile occorre adeguare la planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto (DOCFA) e presentare all'Ufficio Tecnico Comunale CILA tardiva per diversa distribuzione interna (a seguito di pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.100,00).

Inoltre, vanno previste le spese di demolizione del soppalco realizzato al di

sopra del corridoio, in quanto esso è di recente realizzazione e privo di qualsivoglia autorizzazione.

**9. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai conduttori e dai loro figli.

**10. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**

**Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente**

Dalla relazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) alla data del 20/04/2022 risulta che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (7 aprile 2022) l'immobile è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria n. 3044 del 01/08/2014 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Palermo via Giacomo Cusmano 56) e contro il Soggetto A: per euro 176.000,00 di cui Euro 88.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito D'angelo Leopoldo, notaio in Palermo, in data 29/07/2014 rep. 1690/1012.
- pignoramento immobiliare n. 23698 del 04/08/2017 a favore di AMBRA SPV S.R.L. con sede in Roma, e contro il Soggetto A;
- pignoramento immobiliare n. 13408 del 07/04/2022 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL per AMCO SPA

via Pigna n. 104 80128 Napoli) e contro il Soggetto A.

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

*1) Spese per difformità urbanistico-edilizie:*

- Sanzione pecuniaria e diritti di istruttoria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.150,00 per CILA tardiva per diversa distribuzione interna;
- Spese per consulenza pratica edilizia pari a € 1.000,00;
- Spese demolizione soppalco corridoio pari a € 500,00.

*2) Spese per difformità catastali:*

- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA);

***11. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;***

In risposta a tale quesito, il bene oggetto di pignoramento non risulta insistere su suolo demaniale.

***12. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;***

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato di altri pesi od oneri, quali censi, livelli o usi civici.

***13. Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Da quanto appreso in sede di sopralluogo, nello stabile non è mai stato istituito un condominio, pertanto, non vi sono spese condominiali.

#### **14. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione del bene**

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile, la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla

successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

### **Valutazione dell'immobile**

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – II sem. 2022 – Zona Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOT) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente

di superficie e K2 o coefficiente di piano) = €/mq 869,00;

- Secondo operatori di mercato: €/mq 929,32;

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 929,32;
- Riduzione del 10%: €/mq 92,93
- Valore di mercato unitario medio ridotto €/mq 836,339

**Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 852,57**

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: mq 106,00 si ha:

**Vmercato = mq 96,00 x €/mq 1.095,59 = € 90.372,43**

A tale valore, però, occorre decurtare:

*1) Spese per difformità urbanistico-edilizie:*

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016 e diritti di istruttoria, pari a € 1.150,00 per CILA tardiva per diversa distribuzione interna;
- Spese per consulenza pratica edilizia pari a €1.000,00;
- Spese demolizione soppalco corridoio pari a € 500,00.

*2) Spese per difformità catastali:*

- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo

stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA);

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

$$\begin{aligned} V_{\text{reale}} &= € 90.372,43 - € 1.150,00 - € 1.000,00 - € 500,00 - € 500,00 = \\ &€ 90.372,43 - € 3.150,00 = € 87.222,43 \end{aligned}$$

In c.t.  $V_m = € 87.000,00$  (diconsi euro ottantasettemila/00)

Al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di rendere, pertanto, comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, lo scrivente applica una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% ottenendo come prezzo a base d'asta del cespite il seguente valore:

$$\begin{aligned} \text{Prezzo a base d'asta} &= € 87.000,00 - 15\% \text{ di } 87.000,00 = \\ &€ 87.000,00 - € 13.050,00 = € 73.950,00 \end{aligned}$$

**Prezzo a base d'asta in c.t. = € 74.000,00**

Avendo assolto al mandato conferito, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Palermo, 25 settembre 2023

Il C.T.U.

*Ing. Antonino Gualniera*

Si allegano:

1. Allegati grafici:

a) Planimetria quotata dello stato di fatto;

b.1) Planimetria dello stato di fatto con coni ottici;

b.2) Documentazione fotografica;

c) Planimetria di calcolo delle superfici;

d) Planimetria delle difformità catastali ed urbanistico edilizie;

2. Allegati documentali:

a) Verbale di primo accesso;

b) Atto di compravendita;

c.1) Certificato di destinazione urbanistica del 28.04.23;

c.2) Nota prot. n. 611271 del 24/04/2023.

d) Documentazione catastale;

d.1) Estratto di mappa;

d.2) Visura storica fg 62 p.lla 376 sub 2;

d.3) Planimetria catastale fg 62 p.lla 376 sub 2;

e) Borsini immobiliari;

f) Quotazioni OMI – Geopoi-2° sem. 2022 – abit. di tipo econ. - zona Semicentrale;

g) Tabella di calcolo valore immobile secondo criterio OMI;

h) Calcolo valore immobile secondo valori di mercato;

i) Schema sintetico descrittivo del lotto A;

l.1) Perizia per pubblicità (fascicolo a parte);

l.2) Convenzione soggetti (in busta chiusa).