

Tribunale di Palermo
Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
-Proc. Es. Imm. N.R.G. 121/2021-
“Siena NPL 2018 S.r.l. contro XXXXXXXX +1”
Giudice:Dott. ssa Grazia Giuffrida

-PREMESSA GENERALE:

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperta stimatrice nell'espropriazione immobiliare n° 121/21 promossa da “Siena NPL 2018 S.r.l. contro XXXXXXXXXX +1”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 17/02/22.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Daniele Di Cristina, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 13/06/22.

provvedeva al deposito telematico del modello di controllo, previo accertamento della residenza dei debitori presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (PA) (Modello n.2).

In data 07/06/22 la scrivente depositava istanza di proroga, visto i tempi di attesa per i pagamenti degli acconti. In data 28/06/22 alle ore 10,00, la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo presso uno dei beni oggetto del pignoramento (immobile sito in Palermo in via Conte Federico n. 179/B piano 3°); mentre per il secondo bene, avendo atteso il tempo per il deposito da parte del creditore precedente dell'integrazione di documentazione richiesta dal giudice, è stata fissata per il 13/09/22 (vedi allegati nn. 1 e 2).

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

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

I beni oggetto del pignoramento, come di seguito meglio specificato, consistono in:

Unità negoziale n. 1 (per la quota di 1/1):

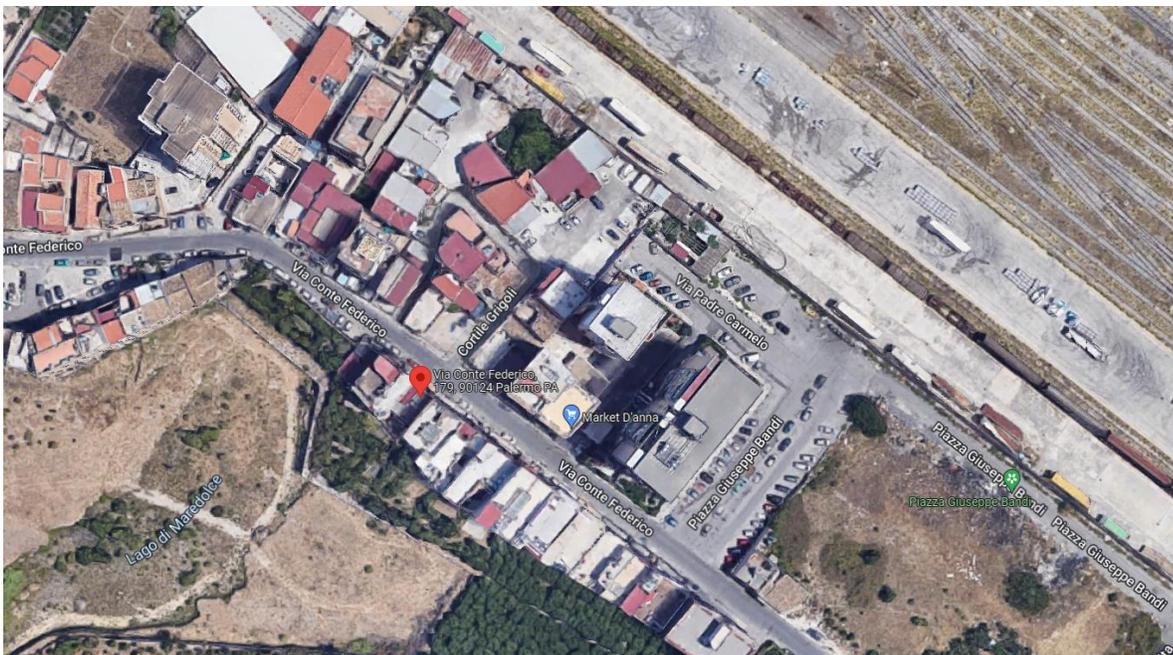
-1) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Palermo in via Conte Federico n. 179/B censita al N.C.E.U. con il F. 88/Part. 1372/Sub. 5, categoria A/4, classe 6, vani 4,sup. catast. Mq. 74, piano terzo. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in

titolarità all'esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), nata a PALERMO il 15/09/1941, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

Provenienza: Il bene è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), con atto di donazione del 15/05/1982, rep. 148209 rogante Notaio Francesco Gianbalvo in Palermo, trascritto il 08/06/1982 ai nn. 21881/18081; con il presente atto, la predetta e i sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 01/06/1933, XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 01/07/1947 e XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 25/08/1935, procedettero alla divisione del fabbricato in Palermo alla contrada Brancaccio, via Conte Federico denunciato all'UTE con schede nn. 1554-1555-15556-1557 del 30/01/1976; la cui metà in nuda proprietà era stata loro donata dal padre XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 30/12/1909, contestualmente alla divisione medesima, il quale si era riservato l'usufrutto vitalizio che ad oggi si è consolidato alla nuda proprietà alla morte dello stesso. La restante metà dell'area su cui insiste detto fabbricato era pervenuto ai predetti dividendi e al sig. XXXXXXXXXXXX per successione alla rispettiva madre e coniuge XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 21/02/1911, deceduta il 28/12/66 denuncia n. 17 vol. 2953, presentata all'Ufficio Successioni di Palermo il 14/07/82, trascritta il 20/1182 ai nn. 43218/35965.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps: si evidenzia il fabbricato sulla foto aerea.



Sovrapposizione del catastrale al SUPPORTI Google Maps. Si evidenzia l'inserimento della particella in mappa.

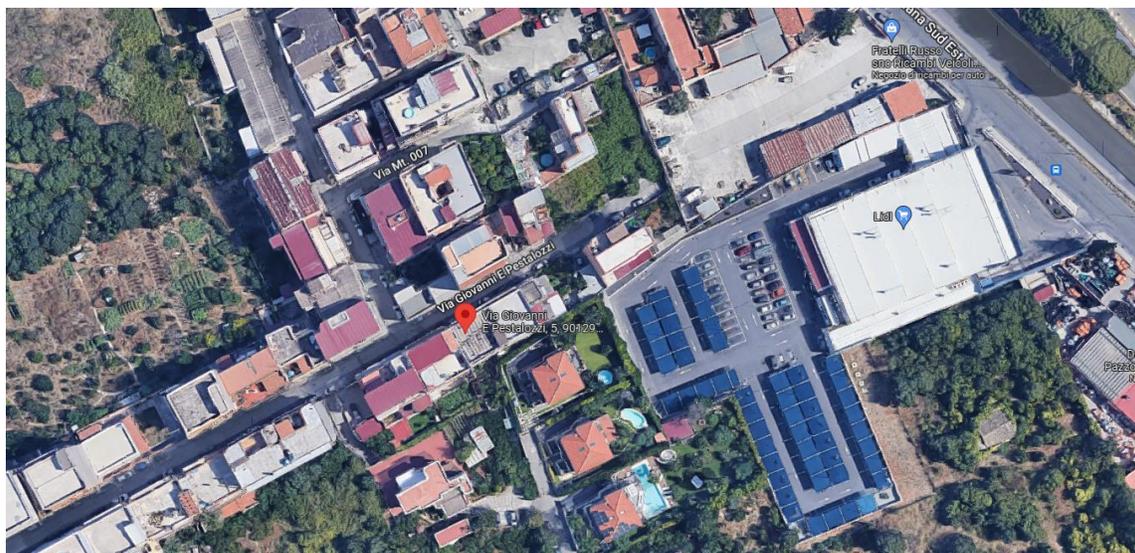
-2) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Palermo in via Palmerino n. 62/B (oggi in via Giovanni Pestalozzi n. 5) censita al N.C.E.U. con il F. 67/Part. 391/Sub. 2, categoria A/3, classe 3, sup. catast. mq. 146, vani 6.5, piano primo (v. allegato n. 3).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a PALERMO il 03/11/1965, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

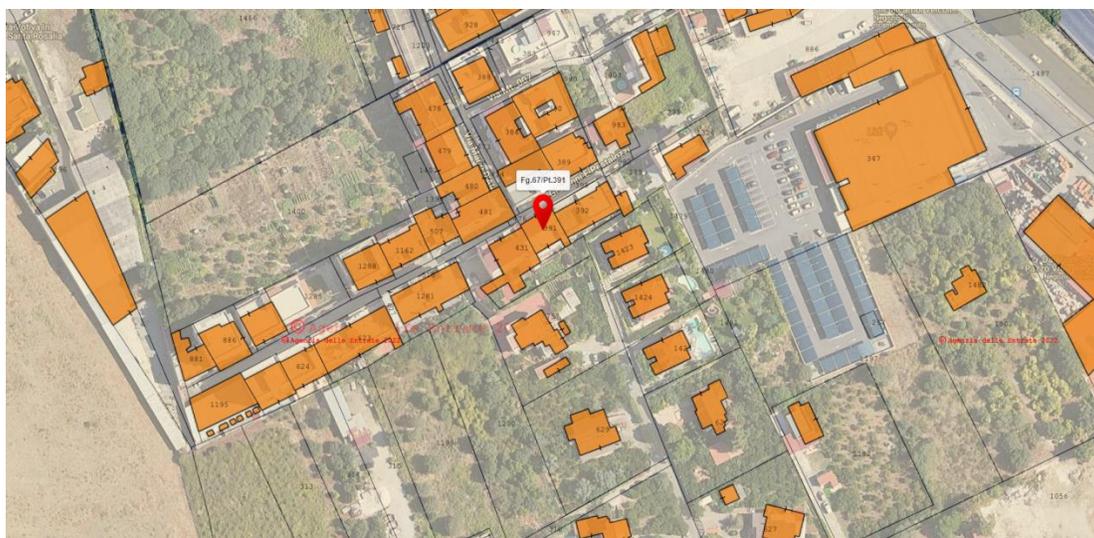
Provenienza: Il bene è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), con atto di compravendita del 12/06/2001 rep. 19807 rogante Notaio Lupo Enrica in Monreale - trascritto il 15/06/2001 ai nn. 25612/18574, da potere dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 13/10/1950 e XXXXXXXXXXXXX, nato a Palermo il 05/05/1957, per la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà e dalla sig.ra XXXXXXXX, nata a Valledolmo il 01/10/1924, per la quota di 4/6 di piena proprietà (vedi allegato n. 5). Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX (per 1/6 ciascuno di prop.) l'immobile è pervenuto per atto di divisione del 17/12/1998 in Notaio Tolomeo Maria di Palermo rep. N. 43347, trascritto il 22/12/1998 ai nn. 41621/33840 da potere di se stessi e dei signori Dolce Vito nato a Palermo il 16/09/42, XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 24/12/1944, XXXXXXXX nato a Palermo il 01/01/49. Alla dante causa XXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per la quota di 2/3 di proprietà. E ai predetti dividendi XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/5 ciascuno di proprietà per successione al congiunto XXXXXXXXXXXXX deceduto il 09/07/1994, dichiarazione di successione n. 25, vol.

4209, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 13/10/94, che ad oggi non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. Di Palermo. I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3). Si significa che oggi con il cambio di toponomastica, la strada si chiama via Giovanni Pestalozzi ed il civico è il n. 5 (precedentemente si accedeva dalla via Palmerino n. 62/B).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps: si evidenzia il fabbricato sulla foto aeree. Oggi la strada con il cambio di toponomastica si chiama via Giovanni Pestalozzi ed il civico è il n. 5.



Sovrapposizione del catastrale al supporto Google Maps. Si evidenzia l'inserimento della particella (fabbricato) in mappa.

Si procede alla formazione di **due lotti** per la vendita, che indicheremo con le lettere **A e B**.

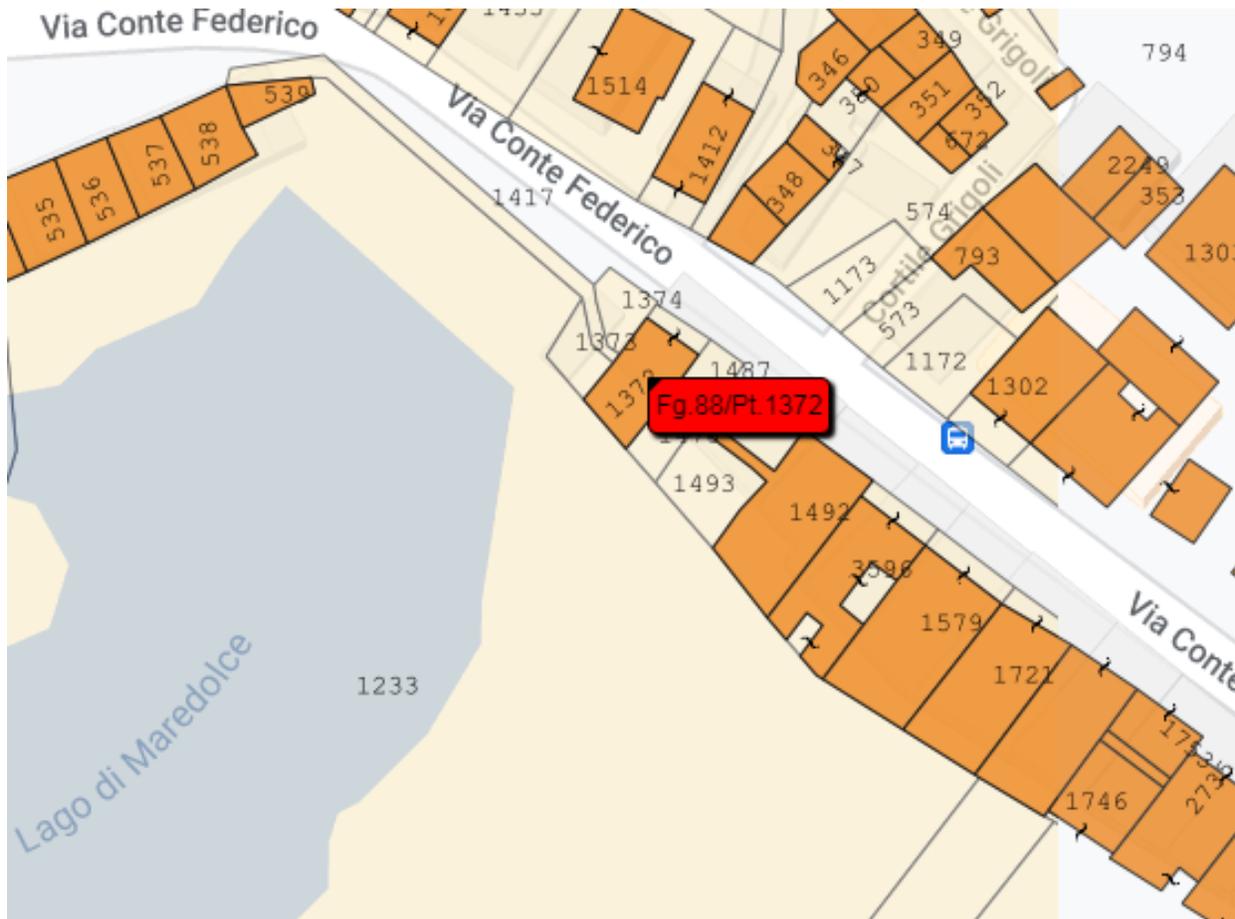
LOTTO A: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via Conte Federico n. 179/B, piano terzo, F. 88, part.IIa1372, sub. 5, facente parte di un edificio di quattro elevazioni f.t.

- gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):

unità Urbana sita nel Comune di Palermo, l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Conte Federico n. 179/B, piano terzo, descritto al N.C.E.U. al F. 88, part. IIa 1372, sub. 5, categoria A/4(abitazione di tipo popolare), classe 6, vani 4,sup. catast. totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte 73 m² (dato derivante da: Variazione del classamento del 06/04/2018 Pratica n. PA0072970 in atti dal 06/04/2018).

Intestato al sig. XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della proprietà.

- confini (F.88-part. 1372-sub. 5): a nord con la sede stradale via Conte Federico, a sud con terreno identificato con part. IIa 1233, a est con la particella 1476 e 1457, a ovest con la particella 1373 e 1374.



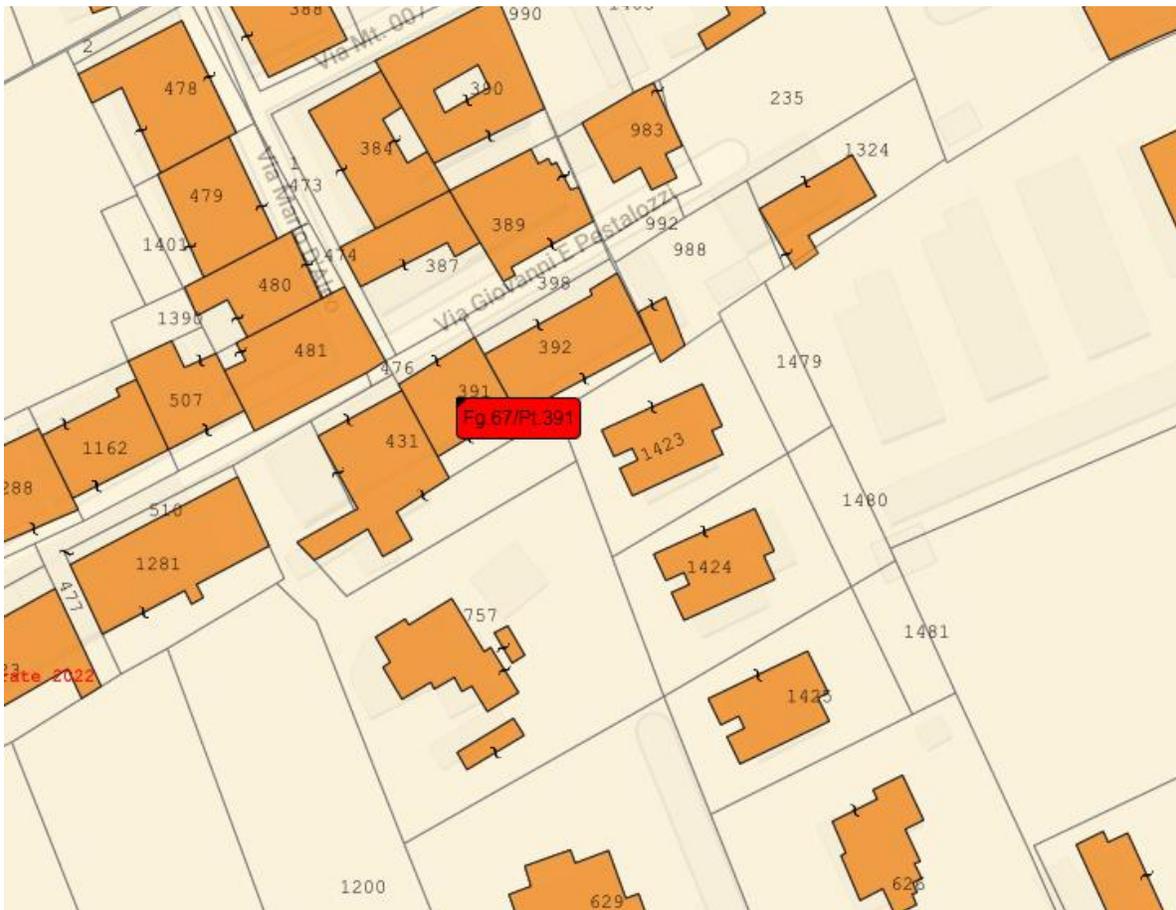
LOTTO B: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via G. Pestalozzi n. 5, piano primo, F. 67, part.IIa 391, sub. 2, facente parte di un edificio di quattro elevazioni f.t, con magazzini ubicati al p.t.

- **gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):**

unità Urbana sita nel Comune di Palermo, l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Palmerino n. 62/B, piano primo, descritto al N.C.E.U. al F. 67, part.IIa 391, sub.2, classe 3, categ. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 6.5, sup. catastale mq. 146 totale, escluso aree scoperte mq. 141,00 (dato derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Intestato al sig. XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 03/11/1965, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della proprietà, in regime di separazione dei beni.

- **confini** (F.67-part. 391-sub. 2): a nord con la sede stradale via Giovanni Pestalozzi, a sud con corte interna, a est con vano scala e la particella 392, a ovest con la particella 431.



Relazione del Lotto B:

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 4- relazione fotografica):

LOTTO B: trattasi di immobile facente parte di una palazzina di quattro elevazioni f.t., sito nel Comune di Palermo, una zona residenziale di tipo popolare. Un quartiere periferico della città, Altarello-Calatafimi, con posizione strategica rispetto la circonvallazione e l'autostrada. L'appartamento ubicato al primo piano, fa parte di un edificio in struttura portante degli anni '60 con solai e travi c.a. e tramezzature in segati di tufo; ad ogni piano vi è una sola u.i.u., servite da un unico corpo scala, con vano androne privo di ascensore (vedi foto da 1 a 6). L'immobile ha regolare destinazione d'uso di abitazione (sub. 2 - A/3) ed è attualmente occupato dal proprietario.

L'appartamento è composto da (vedi foto da 7 a 20): un ingresso/cucina con lungo balcone prospiciente il prospetto principale, un corridoio, quattro camere, due ripostigli, una veranda, un lungo balcone su retro prospetto, un w.c.d e un w.c.b. Tutti gli ambienti sono finestrati e godono di areazione e illuminazione naturale diretta. Le porte dell'appartamento sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, la porta d'ingresso è blindata. La pavimentazione è in ceramica, inclusa quella dei servizi igienici e della cucina compreso i rivestimenti. L'altezza è di circa m. 3.00. L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione, poiché presenta vistose macchie di umidità di risalita sulle pareti perimetrali, dovute verosimilmente a una errata pendenza del balcone che fa ristagnare l'acqua che di conseguenza viene assorbita dal muro perimetrale; e probabilmente anche in parte dall'intonaco di prospetto che assorbe l'acqua piovana. Inoltre in corrispondenza del corridoio su una parete, si evidenziano situazioni di degrado con vistose macchie di infiltrazione pregresse, muffe e efflorescenze (oggi al tatto asciutte) provenienti da tubazioni dei due limitrofi w.c. dove si rilevano distacchi dei rivestimenti parietali dovuti all'umidità di risalita (v. relazione foto) .

Occorre precisare che il suddetto immobile, dal sopralluogo effettuato, risulta difforme dalla planimetria catastale del 18/02/1972, per diversa distribuzione interna e per la mancata rappresentazione della risega nel tompagno perimetrale di retro prospetto e del balcone.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia ma non a norma CEI, di impianto citofonico deteriorato, di impianto idrico e fognario regolarmente allacciati alle reti comunali così come dichiarato dal tecnico nell'istanza di condono presentata, inoltre la scrivente ha

verificato, al foglio 47 della cartografia AMAP, la presenza della condotta fognaria nella summenzionata via.

L'immobile è privo di collegamento al metanodotto, per cui viene utilizzata in cucina gas in bombola e scaldabagno elettrico. Non vi è impianto di riscaldamento né condizionatori.

Impianto	Tipo		Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina		Funzionante.
Fognante	collegato alla rete fognante cittadina		Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia		Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.
Gas per cucinare	bombola		
Riscaldamento	assente		assente
Raffrescamento	assente		assente
Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti camere	ceramica	mediocre	mediocre/datato
Sanitari wc	ceramica	mediocre	mediocre/datato
Infissi esterni	avvolgibili/alluminio	mediocre	mediocre/datato
Infissi interni	legno tamburato	mediocre	mediocre/datato
Finitura pareti camere	tinteggiatura	mediocre	Cattivo stato/datato
Finitura esterna	Intonaco	mediocre	Cattivo stato /datato

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 9).

L'appartamento ha una superficie netta di circa mq. 129,55 oltre i balconi, ed una commerciale totale di circa mq. 158,00.

Il prospetto definito con intonaco tipo LI-Vigni per esterni è in cattive condizioni.

L'immobile ha una doppia esposizione sul prospetto principale (strada) e su corte interna.

L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI (v. allegato n. 11) come "Periferica/VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA" del Comune di Palermo.

E' un quartiere residenziale di tipo popolare con edifici prevalentemente in linea degli anni 60/80; a pochi passi da viale Regione Siciliana, è discretamente servito da attività commerciali di diverso genere, e sufficientemente servita dai mezzi di trasporto; gode di tutti i servizi primari e secondari.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	860	1250	L	3,6	5,2	L

Riferimento O.M.I di zona

Poiché da accertamenti il bene è stato edificato senza licenza edilizia, la scrivente ha fatto richiesta di istanza di sanatoria del bene, all'Ufficio Condono del Comune di Palermo.

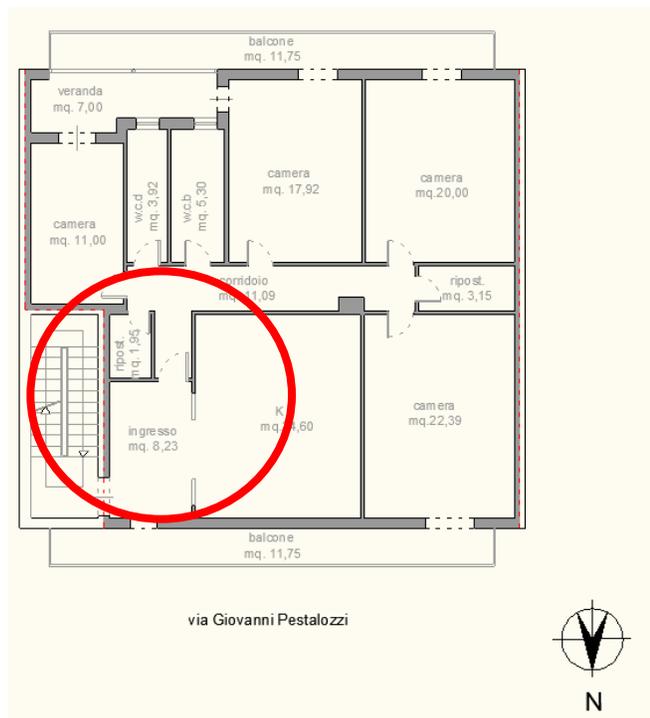
Dalla suddetta richiesta è risultata presentata una **istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 9716 del 18/06/1986 presentata a nome di XXXXXXXX** (precedente ditta), nato a PALERMO (PA) il 25/07/1922 (v. allegato n. 6).

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale del 18/02/1972, per diversa distribuzione interna e per la mancata rappresentazione del balcone di retro prospetto.

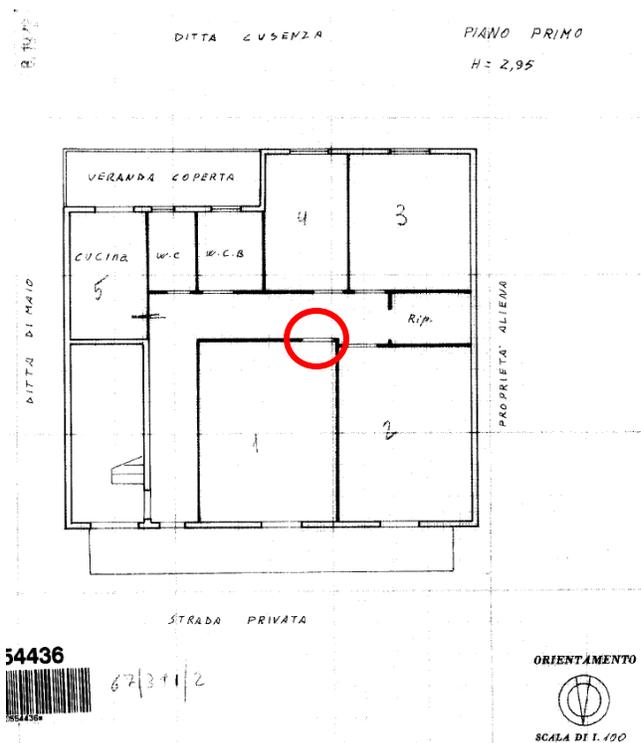
L'immobile è difforme rispetto i grafici di sanatoria per una apertura sul corridoio, e un tramezzo divisore fra ingresso e cucina, per cui **ai sensi della L.R. 2 del 2022, va ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria e i grafici allegati all'istanza di sanatoria; mentre non occorre regolarizzare la veranda, presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti.**

Di seguito si riportano sia la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla C.T.U. a seguito di rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 13/09/22, che la planimetria catastale e la planimetria della sanatoria.

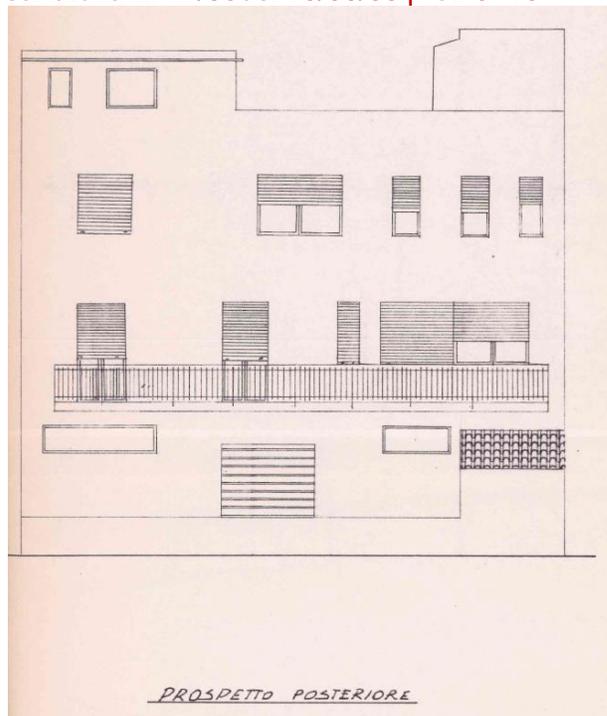
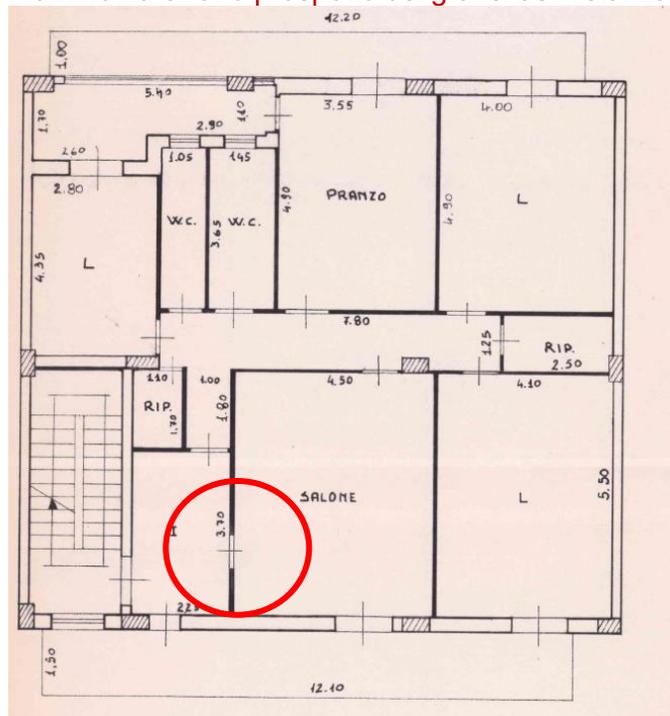
Stato dei luoghi.



Planimetria catastale del 1972.



Planimetria e retro prospetto dei grafici dell' istanza di sanatoria L. 47/85 del 18/06/86 prot. 9716.



Lo stato dei luoghi va ripristinato secondo la planimetria allegata alla istanza di sanatoria, per la definizione della pratica di sanatoria L 47/85, ai sensi della L.R. 2 del 2022

Foto dell'immobile sito al primo piano (sub. 2) -Lotto B: (allegato n. 4).



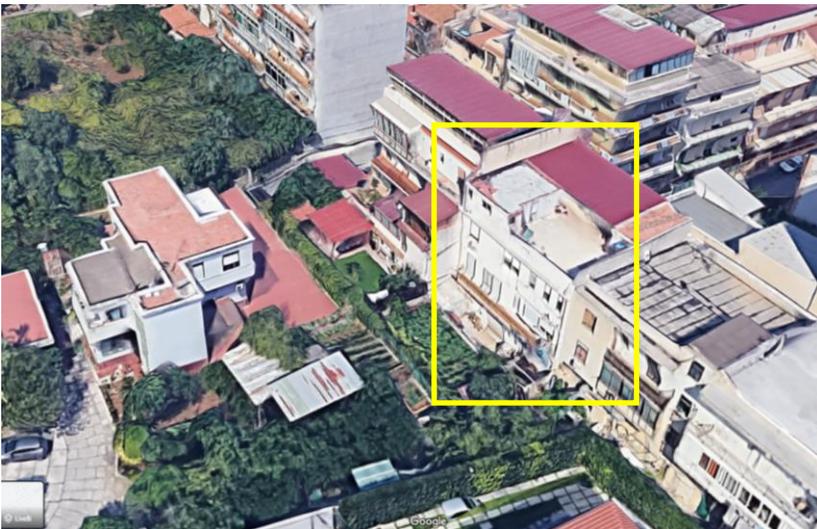
- Edificio, di quattro elevazioni f.t.



- Prospetto principale.



- Ingresso.



- Retrospetto.



- Vano scala.



- ingresso.



- cucina.



- Corridoio.



- disimpegno.



- ripostiglio 1.



-Camera.



- Veranda.



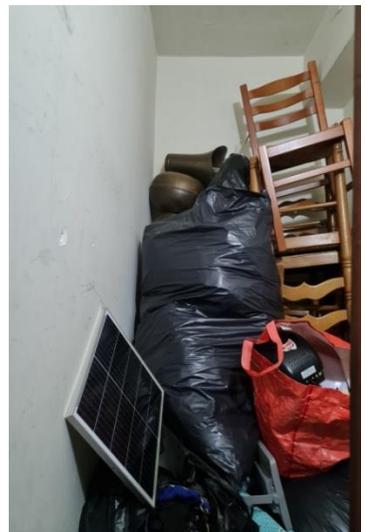
- W.c.d.



- W.c.b.



- Camera.



- Ripostiglio 2.



- Camera.



- Camera pranzo e balcone su retro prospetto.

Danni da infiltrazione riscontrati nell'appartamento:



-Corridoio (danni da perdita del w.c.d.).



-Veranda: distacchi parietali.



-Camera.



-W.c.b. distacchi parietali.



- Camera, umidità di risalita.

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

- unità urbana sita nel Comune di Palermo, identificata al N.C.E.U. di Palermo, l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Palmerino n. 62/B, piano primo, descritto al N.C.E.U. al F. 67, part.IIIa 391, sub.2, zona censuaria 2, classe 3, categ. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 6.5, sup. catastale mq. 146 totale, escluso aree scoperte mq. 141,00 (dato derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie). Intestato al sig. XXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 03/11/1965, C.F. XXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della proprietà, in regime di separazione dei beni (vedi allegato n. 5).

-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico:**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: DOLCE Vincenzo nato a PALERMO (PA) il 25/07/1922 DLCVCN22L25G273J- Proprietà 1000/1000 fino al 17/12/1998.

2) Situazione degli intestati dal 09/07/1994: XXXXXXXXXXXX nata a VALLEDOLMO (PA) il 01/10/1924 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 10/15 fino al 17/12/1998; XXXXXXXXXXXX Vincenzo nato a PALERMO (PA) il 05/05/1957 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/15 fino al 17/12/1998; XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 01/10/1949 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/15 fino al 17/12/1998; XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/10/1950 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/15 fino al 17/12/1998; XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 25/12/1944 XXXXXXXXXXXX* (1) Proprietà' 1/15 fino al 17/12/1998; XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 16/09/1942 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/15 fino al 17/12/1998;

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/07/1994 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 4209 n. 25 registrato in data 13/10/1994 - IN MORTE DI XXXXXXXXXXXX Voltura n. 18944.1/1994 - Pratica n. 450106 in atti dal 23/10/2001.

3) Situazione degli intestati dal 17/12/1998: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 05/05/1957 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/2 fino al 12/06/2001; XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/10/1950 XXXXXXXXXXXX (1) Proprietà' 1/2 fino al 12/06/2001;

DATI DERIVANTI DA Atto del 17/12/1998 Pubblico ufficiale MARIA TOLOMEO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 43348 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione registrato in data 05/01/1999 – DONAZIONE Voltura n. 1542.5/1999 in atti dal 21/04/2000.

4) Situazione degli intestati dal 17/12/1998: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a VALLEDOLMO (PA) il 01/10/1924 XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 20/30 fino al 09/07/1994; XXXXXXXX Vincenzo nato a PALERMO (PA) il 05/05/1957 XXXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprieta' 5/30 fino al 09/07/1994; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/10/1950 XXXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprieta' 5/30 fino al 09/07/1994;

DATI DERIVANTI DA Atto del 17/12/1998 Pubblico ufficiale MARIA TOLOMEO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 43347 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione registrato in data 06/01/1999 – DIVISIONE-Voltura n. 1546.5/1999 in atti dal 21/04/2000.

5) Situazione degli intestati dal 12/06/2001: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a VALLEDOLMO (PA) il 01/10/1924 XXXXXXXXXXXXXXXX-Proprieta' 2/3 fino al 12/06/2001; XXXXXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 05/05/1957 XXXXXXXX- Proprietà 1/3 bene personale fino al 12/06/2001; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/10/1950 XXXXXXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/3 bene personale fino al 12/06/2001;

DATI DERIVANTI DA: atto del 12/06/2001-Pubblico ufficiale LUPO ENRICA-Sede MONREALE (PA)-Repertorio n. 19806, registrato in data – RETROCESSIONE-Trascrizione n. 18573.1/2001 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 294776 in atti dal 10/07/2001

6) Situazione degli intestati dal 12/06/2001: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 03/11/1965 XXXXXXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

DATI DERIVANTI DA: atto del 12/06/2001-Pubblico ufficiale LUPO ENRICA-Sede MONREALE (PA)-Repertorio n. 19807-COMPRAVENDITA-Trascrizione n. 18574.1/2001 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 294786 in atti dal 10/07/2001.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

1)-Foglio 67- Particella 391-Sub. 2-Zona Cens.2- Categoria A/3-Classe 3-Consistenza 5 vani - rendita catastale L. 1.202- Indirizzo VIA PALMERINO n. 62/B Piano 1.

-Impianto meccanografico del 30/06/1987.

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:-Foglio 67- Particella 391-Sub. 2-Zona Cens.2- Categoria A/3-Classe 3-Consistenza 5 vani - rendita catastale Euro 228,27/L. 442.000- Indirizzo VIA PALMERINO n. 62/B-Piano 1.

VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:-Foglio 67- Particella 391-Sub. 2-Zona Cens.2- Categoria A/3-Classe 3-Consistenza 5 vani – sup. catast. Totale: 146 m²; escluse

aree scoperte 141 m²; rendita catastale Euro 228,27/L. 442.000- Indirizzo VIA PALMERINO n. 62/B-Piano 1.

Variazione in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: lo stato di fatto così come rappresentato precedentemente nel quesito 2, non è conforme né alla planimetria catastale del 18/02/1972, per diversa distribuzione interna e per la mancata rappresentazione del balcone di retro prospetto.

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

Lotto -B (appartamento):

– piena ed intera proprietà di immobile (quota di 1/1) ubicato in Comune di Palermo (Pa), in via G. Pestalozzi n. 5 (quartiere Altarello/Calatafimi), piano primo, facente parte di un palazzina di quattro elevazioni f.t., in una zona residenziale di tipo popolare. L'edificio è in struttura intelaiata di fine anni '60 con solai e travi c.a. e tramezzature in segati di tufo; il vano androne è privo di ascensore e di servizio portineria. L'immobile ha regolare destinazione d'uso di abitazione (sub. 2 - A/3) ed è attualmente occupato dal proprietario.

L'appartamento è composto da un ingresso/cucina con lungo balcone prospiciente il prospetto principale, un corridoio, quattro camere, due ripostigli, una veranda, un lungo balcone su retro prospetto, un w.c.d e un w.c.b.

- **confini del LOTTO B** (F.67 part. 391, sub.2): a nord con la sede stradale via Giovanni Pestalozzi, a sud con corte interna, a est con vano scala e la particella 392, a ovest con la particella 431.

-Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità (vedi allegato n. 6):

Poiché da accertamenti il bene è stato edificato senza licenza edilizia, la scrivente in data 29/07/22, ha fatto richiesta di copia atti di istanza in sanatoria del bene, all'Ufficio Condono del Comune di Palermo. Dalla suddetta richiesta è risultata presentata una istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 9716 del 18/06/1986 a nome di XXXXXXXXXXXX (precedente ditta). Dalla dichiarazione in sanatoria si attesta che l'edificio è stato realizzato ante 1967 su area di sedime di un vecchio magazzino rurale, e con successivo nulla osta della Soprintendenza del 03/04/01 prot. 4416/I BB.NN. 68691 All.n.4.

Dalla documentazione presentata risulta pagata per intero l'oblazione autodeterminata il L. 2.215.000.

Per la definizione della pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85, gli oneri non vanno corrisposti in quanto trattasi di immobile ultimato ante 1967. Occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto di sanatoria (ai sensi della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 -disposizioni in materia di edilizia-che cassa la possibilità di presentare comunicazioni o autorizzazioni in sanatoria per conformare ulteriori opere realizzate), e definire la stessa tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 e di seguito presentazione della S.C.A all'U.T.C.

-PREZZO BASE euro **88.300,00**;

QUESITO n. 5: procedere

alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, 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:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a PALERMO il 03/11/1965, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

1) Passaggi di proprietà: il bene è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), con atto di compravendita del 12/06/2001 rep. 19807 rogante Notaio Lupo Enrica in Monreale - trascritto il 15/06/2001 ai nn. 25612/18574, da potere dei sigg.ri XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 13/10/1950 e XXXXXXXXXXXX, nato a Palermo il 05/05/1957, per la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà e dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a Valledolmo il 01/10/1924, per la quota di 4/6 di piena proprietà.

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (per 1/6 ciascuno di prop.) l'immobile è pervenuto per atto di divisione del 17/12/1998 in Notaio Tolomeo Maria di Palermo, rep. N. 43347, trascritto il 22/12/1998 ai nn. 41621/33840 da potere di se stessi e dei signori XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 16/09/42, XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 24/12/1944, XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 01/01/49.

Alla dante causa XXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per la quota di 2/3 di proprietà. E ai predetti dividendi XXXXXXXXXXXX, XXX XXXX per la quota di 1/5 ciascuno di proprietà per successione al congiunto XXXXXXXX deceduto il 09/07/1994, dichiarazione di successione n. 25, vol. 4209, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 13/10/94, che ad oggi non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Palermo.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3).
 Si significa che oggi con il cambio di toponomastica, la strada si chiama via Giovanni Pestalozzi ed il civico è il n. 5 (precedentemente si accedeva dalla via Palmerino n. 62/B).
 Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: l'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967 (da quanto dichiarato nella istanza di sanatoria, dalla precedente ditta).

E' stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 9716 del 18/06/1986 a nome di XXXXXXXXXXXX (precedente ditta).

Dalla dichiarazione in sanatoria si attesta che l'edificio è stato realizzato ante 1967 su area di sedime di un vecchio magazzino rurale, ed è stato rilasciato successivo nulla osta della Soprintendenza del 03/04/01, prot. 4416/I BB.NN. 68691, All.n.4.

Risulta pagata per intero l'oblazione autodeterminata il L. 2.215.000 (pagando per intero, non vi sono interessi da pagare), mentre gli oneri di costo di costruzione e di urbanizzazione, solamente per la L. 47/85, non vanno corrisposti in quanto trattasi di immobile ultimato ante 1967.

Occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto di sanatoria (ai sensi della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 -disposizioni in materia di edilizia-che cassa la possibilità di presentare comunicazioni o autorizzazioni in sanatoria per conformare ulteriori opere realizzate), e definire la stessa tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 ed in ultimo la presentazione della S.C.A all'U.T.C (salvo disposizioni ulteriori o verifiche che potrebbero emergere dalla disamina degli atti, da parte dell'Ente competente).

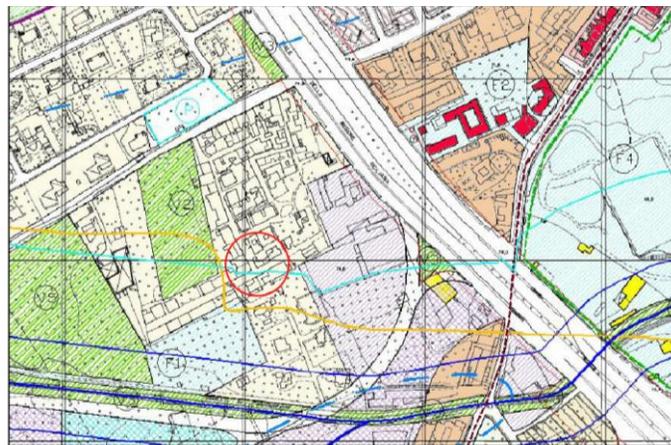
Infine per la realizzazione della veranda in balcone non occorre regolarizzare presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti. La planimetria catastale è del 1972.

Tutte le spese di completamento della sanatoria e del ripristino dei luoghi, saranno calcolate e decurtate dalla stima:

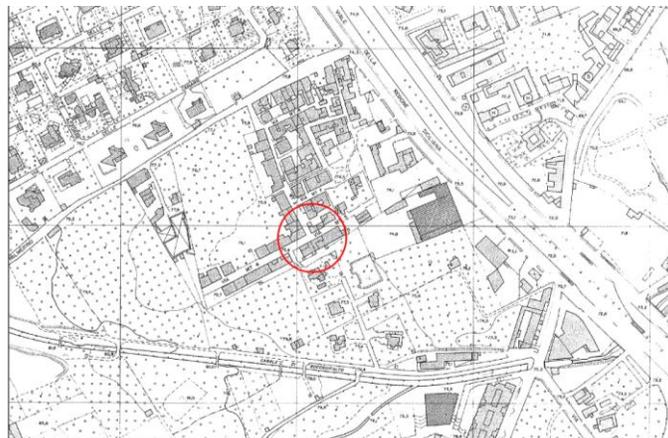
- Spese di ripristino dei luoghi;
- Spese di definizione della pratica di sanatoria;
- Spese per la certificazione energetico (A.P.E);

- *Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008;*
- *Spese per aggiornare la planimetria catastale ed il toponimo e conseguentemente la visura (Docfa).*

-Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che: la particella 391 del foglio di mappa n. 67, ricade all'interno di "zona territoriale omogenea B1"; e che ricade in maggior parte all'interno del vincolo paesaggistico art.142 ai sensi della D.L. 42/04."(allegato n. 8).



Stralcio di PRG - Scala 1:5000



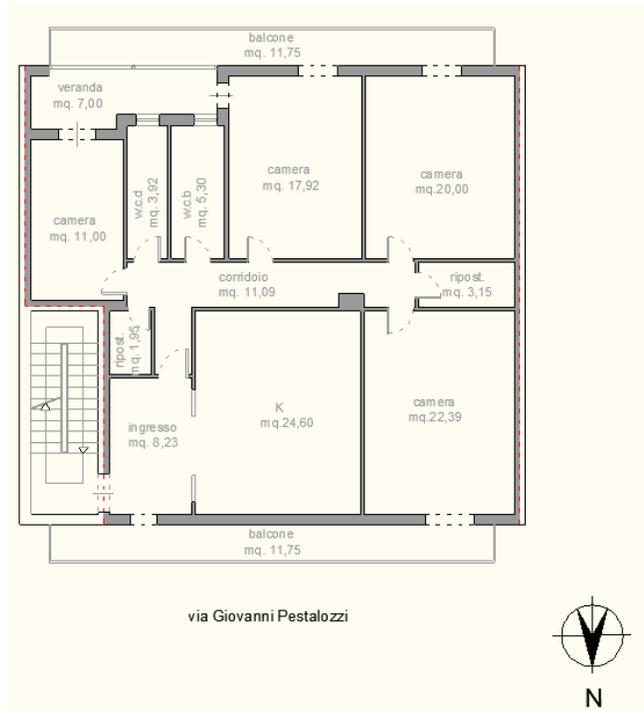
Planimetria generale - Scala 1:2000



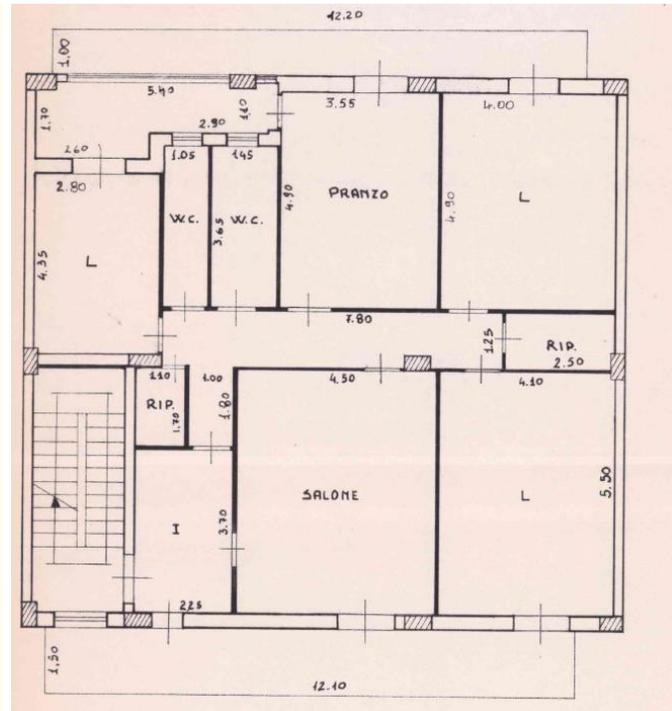
- raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di condono: lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria

di condono per diversa distribuzione degli spazi interni per cui si prevede il ripristino secondo quanto sopra meglio specificato.

Planimetria dello stato dei luoghi.



Planimetria istanza di sanatoria L. 47/85



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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a PALERMO il 03/11/1965, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

-L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: l'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

-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.

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

-Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

In secondo luogo, indicherà 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, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve 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 pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse: **No.**

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): **No.**

d) vincoli storico-artistici: **nessuno.**

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali: **NO.**

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO-**

3) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**.

4) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**.

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 10)

-Trascrizione contro:- TRASCRIZIONE del 11/05/2021 - Registro Particolare 16756 Registro Generale 21623-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1793 del 01/04/2021-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-ISCRIZIONE del 12/03/2021 - Registro Particolare 1191 Registro Generale 11679 Pubblico ufficiale LUPO ENRICA Repertorio 19808 del 12/06/2001-IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 13/11/2007 - Registro Particolare 18187 Registro Generale 73421 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 118834/2007 del 22/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

-ISCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 15184 Registro Generale 54836 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 119574/2003 del 15/10/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

-ISCRIZIONE del 15/06/2001 - Registro Particolare 2921 Registro Generale 25613

Pubblico ufficiale LUPO ENRICA Repertorio 19808 del 12/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO.

3) **Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 6):** l'immobile è privo di concessione edilizia, ma è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 9716 del 18/06/1986 a nome di XXXXXXXXXX (precedente ditta). Dalla dichiarazione in sanatoria si attesta che l'edificio è stato realizzato ante 1967. Risulta pagata per intero l'oblazione

autodeterminata il L. 2.215.000, mentre gli oneri non vanno corrisposti in quanto trattasi di immobile ultimato ante 1967. Occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto di sanatoria (ai sensi della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 -disposizioni in materia di edilizia-che cassa la possibilità di presentare comunicazioni o autorizzazioni in sanatoria per conformare ulteriori opere realizzate), e definire la stessa tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 ed in ultimo la presentazione della S.C.A all'U.T.C (salvo disposizioni ulteriori o verifiche che potrebbero emergere dalla disamina degli atti, da parte dell'Ente competente).

La scrivente calcolerà tutte le spese inerenti la definizione della sanatoria ai sensi della L. 47/85, per la regolarizzazione dell'immobile.

4)Difformità Catastali: Si, per quanto concerne la regolarità catastale, a seguito di definizione della pratica di condono edilizio, e per la diversa distribuzione degli spazi interni realizzati, occorre aggiornare la planimetria catastale presentando documento Docfa, e di conseguenza aggiornare la visura catastale.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: **NO**.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **non vi è condominio**.

-eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: **No**.

-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **Non vi è condominio**.

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 11)

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito.

Determinazione della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento s.l. circa	mq. 146,70
Balcone su prospetto princ. circa mq. 11.75 s.c.(al 30%) Balcone su retro prospetto circa mq. 11.75 s.c.(al 30%)	mq. 3,525 mq. 3,525
Veranda su retro prospetto circa mq. 7 s.c. (al 60%)	mq. 4,2
Sup. commerciale totale circa	mq. 157,95 arrotondato a 158.00

Al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il metodo sintetico – comparativo che il metodo mediante la capitalizzazione del reddito.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame, e per la ricerca la scrivente si è basata su fonti certe estrapolate da agenzie immobiliari di zona (Tecnorete) di due vendite effettuate nel 2022 (appartamento sito in via Palmerino-alta, piano primo, stato buono, mq. 110 a € 860/mq. e appartamento sito in via Mario D'Aleo, piano rialzato, stato buono, mq. 150 a € 800/mq.) confrontati con dati riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari e verificarne quindi la plausibilità.

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 650,00/mq. di superficie commerciale per la tipologia di immobile di zona in stato "mediocre/cattivo", che si discosta in difetto dai valori OMI poiché in linea con le vendite effettive. Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato unitario unità immobiliari (A/4) siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) 650.00	€/mq. 650,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 158,00
VALORE DI MERCATO circa	€ 102.700,00

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare.

Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile O.m.i, è quello minimo di (€ 2.50/mq per mese) per abitazione nella zona.

Dettagli Palermo - Foglio 67 - Par...

Immobile Valori OMI 2021/2

Catasto Comune

Zona OMI E23/Suburbana/OSPEDALE INGRASSIA - MOLARA-PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	4,9
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,2
Box	Normale	1,1	5,2
Magezzini	Normale	1,6	2,6
Negozi	Normale	5,0	7,5

Ricerca Compravendite
PALERMO (PA)

valore €/mq.x mese

Dettagli Palermo - Foglio 67 - Par...

Immobile Valori OMI 2021/2

Catasto Comune

Zona OMI E23/Suburbana/OSPEDALE INGRASSIA - MOLARA-PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,29%	7,57%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,95%	3,66%
Box	Normale	5,45%	10,90%
Magezzini	Normale	8,00%	8,43%
Negozi	Normale	8,82%	8,57%

Ricerca Compravendite
PALERMO (PA)

Fabbricato Terreno

Compravendite in zona
Costo: Gratis [Acquista](#)

saggio annuo

La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta.

Calcolo della superficie convenzionale: mq. 129,55 (s.u.) oltre mq. 11,75 balcone 1 (al 25%), 11,75 balcone 2 (al 25%) e veranda mq. 7,00 (al 60%)=129,55 mq.+5,87 mq.+4,2 mq.= 139,62 mq.

Calcolo del canone annuo:

Mq. 139,62 x 12 x 2.5= € 4.188,60.

Calcolo canone netto:

€ 4.188,60– (15% spese x € 4.188,60) = € 3.560,31.

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 3.560,31 x 100) / 3,5 = € 101.723,00, arrotondato in 101.700,00.

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

(€ 102.700,00 + € 101.700,00) / 2 = € 102.200,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 102.200,00

Calcolo delle spese:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

<i>Regolarizzazione al Comune di Palermo Ufficio Condono, per definizione pratica in sanatoria ai sensi dell L. 47/85. (oneri concessori di costo di costruzione e urbanizzazione)oltre interessi</i>	Le oblazioni risultano pagate; Gli oneri non vanno corrisposti in quanto trattasi di immobile ante 1967.
<i>*Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16. Presentazione della S.C.A all'U.T.C. Ripristino dello stato dei luoghi per la regolarità urbanistica</i>	€ 2.500,00 (onorario perizia+ SCA). € 150,00 diritti di segreteria SCA € 170,00 diritti di segreteria perizia giurata € 4.500,00
<i>Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA</i>	€ 50,00 + € 700,00
<i>Certificazione A.P.E.</i>	€ 180,00

Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008, stimati in circa:	€ 1.000,00
Totale da detrarre dal valore di stima	€ 9.250,00 circa.

I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito degli accertamenti tecnici- strutturali da effettuare a cura di professionista, allo stato non eseguibili (eventuali carotaqgi, verifica ancoraggi, prove di carico.....) e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti, propedeutici al rilascio dell'agibilità dell'u.i.u.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

€ 102.200,00 - € 9.250,00= **€ 92.950,00.**

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile, ed è di proprietà del sig. XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a PALERMO il 03/11/1965, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5%:

€ 92.950,00 ridotta del 5% = € 88.302,50.

Prezzo base d'asta: € 88.300,00.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione.

Riepilogo della stima del LOTTO B:

Valore di mercato del bene: € 92.950,00.

Prezzo a base d'asta: € 88.300,00.

Tanto dovevo.

Palermo, 10/01/23

L'esperto stimatore
(Arch. Alessia Franzella)



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Arch. Alessia Franzella". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTI DELLA PROV. DI PALERMO" around the top edge, "FRANZELLA" in the center, and "n. 3520" below the name. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.