
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT.SSA ALESSIA LUPO

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)
iscritta al N. **98/2017 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

UNICREDIT S.P.A. (e per essa doBank S.p.a.)

Avv. Alessandro Macaione

contro (debitore esecutato)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 18/09/2018
- Giuramento C.T.U.: 28/09/2018
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 04/01/2019
- Termine deposito/trasmisione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 29/09/2019 (cfr provvedimento del 11/04/2019)

Data prossima udienza: 29/10/2019 ore 10:00

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
1. Controllo documentazione	1
2. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni del C.T.U.	2
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	3
LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.IIIa 1643/28.	3
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
Suddivisione in lotti	4
Confini	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	5
Estensione e Consistenza.....	5
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	9
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	10
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	11
Prospetto sintetico.....	11
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
Precisazioni del C.T.U.	12
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	13
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	13
Elenco formalità pregiudizievoli	13
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	14
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	14
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	15
Estimo: criteri e metodi di stima	15
Metodo sintetico-comparativo	16
Calcolo superficie commerciale.....	17
Valutazione	18

INCARICO

Con provvedimento del 18/09/2018, il sottoscritto Ing. Vivirito Salvatore,
, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 98/2017 R.G.Es. ed in data 28/09/2018 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A “contenuto dell'incarico dell'esperto” allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Cfr provvedimento di nomina

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 18/09/2018), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

1. Controllo documentazione

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c. **DOCUMENTAZIONE NON COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la documentazione presentata dal creditore procedente **NON risulta completa** in mancanza dell'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., notificato ai creditori iscritti non intervenuti (come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto unitamente al custode giudiziario, depositato telematicamente in

data 14/01/2019). Ancora, dall'esame della documentazione depositata si evidenzia che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ipocatastale che riporta in modo corretto i dati catastali dell'immobile pignorato ed analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento (cfr certificazione notarile in atti). Infine lo scrivente precisa che, in ottemperanza a quanto richiesto, ha acquisito gli elaborati catastali ed i certificati anagrafici degli esecutati e gli stessi saranno depositati telematicamente unitamente a tutti gli allegati del presente elaborato peritale.

2. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore, concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Rosolino Fabrizio Giambona), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/01/2019 alle ore 09:30 nel Comune di Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5 c/o l'immobile pignorato de quo. In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza di:

- Avv. Rosolino Fabrizio Giambona (custode);
- Avv. Orazio Di Gioia (n.q. di Amministratore giudiziario della quota di ½ in testa alla Sig.ra
debitrice esecutata, proc. n. 266/2010 R.M.P.);
- Sig. _____ (debitore esecutato);

previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali effettuando l'accesso all'interno dell'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Palermo a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni del C.T.U.

In occasione del sopralluogo del 04/01/2019 l'Avv. Orazio Di Gioia n.q. di Amministratore giudiziario della quota di ½ in testa alla Sig.ra _____ (debitrice esecutata), ha rappresentato verbalmente che la detta quota è stata sottoposta a confisca. Successivamente, tenuto conto della nota depositata in data 30/01/2019 dall'Avv. Orazio Di Gioia, l'Ill.mo G.E. ha sospeso le operazioni di stima assegnando al creditore procedente il termine di 60 gg per riferire sullo stato del procedimento di prevenzione (cfr provvedimento del 31/01/2019, in atti).

All'udienza del 11/04/2019 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo (Dott.ssa Alessia Lupo), ritenuto che la menzionata confisca non è definitiva (come documentato dal creditore procedente con attestazione di Cancelleria del 15/03/2019), ha disposto la prosecuzione delle operazioni di stima, rinviando per la celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. all'udienza del 29/10/2019 ore 10:00, onerando l'Amministratore Giudiziario di informare il Tribunale ove la confisca dovesse diventare definitiva (cfr provvedimento del 11/04/2019, in atti).

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.Illa 1643/28.

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

Il diritto reale pignorato è il seguente:

a) **quota di proprietà in ragione di 1/2 pro indiviso in capo**

b) **quota di proprietà in ragione di 1/2 pro indiviso in capo :**

dell'appartamento sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.Illa 1643/28.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore. Nello specifico, il bene immobile pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del _____ favore di Unicredit S.p.a. contrc _____ è il seguente:

- **Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.Illa 1643/28.**

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo (appartamento), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.



Foto Google Earth 1 - Coordinate geografiche del sito: Lat 38.121200° Long. 13.332991°

Suddivisione in lotti

LOTTO UNICO (come descritto nell'Atto di Pignoramento)

1) Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.IIa 1643/28.

Confini

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato al secondo piano, scala A, interno 3, di un edificio pluripiano condominiale sito in Via Ruggerone da Palermo n. 5. Posto all'interno del centro urbano (tessuto storico) del Comune di Palermo, nel quartiere denominato "Noce", vi si accede dalla detta Via e confina perimetralmente con altre u.i. (appartamenti) facenti parte dello stesso edificio condominiale. Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione) lo scrivente riporta le foto satellitari Google Earth (con le coordinate geografiche del sito) e lo stralcio del foglio di mappa catastale.

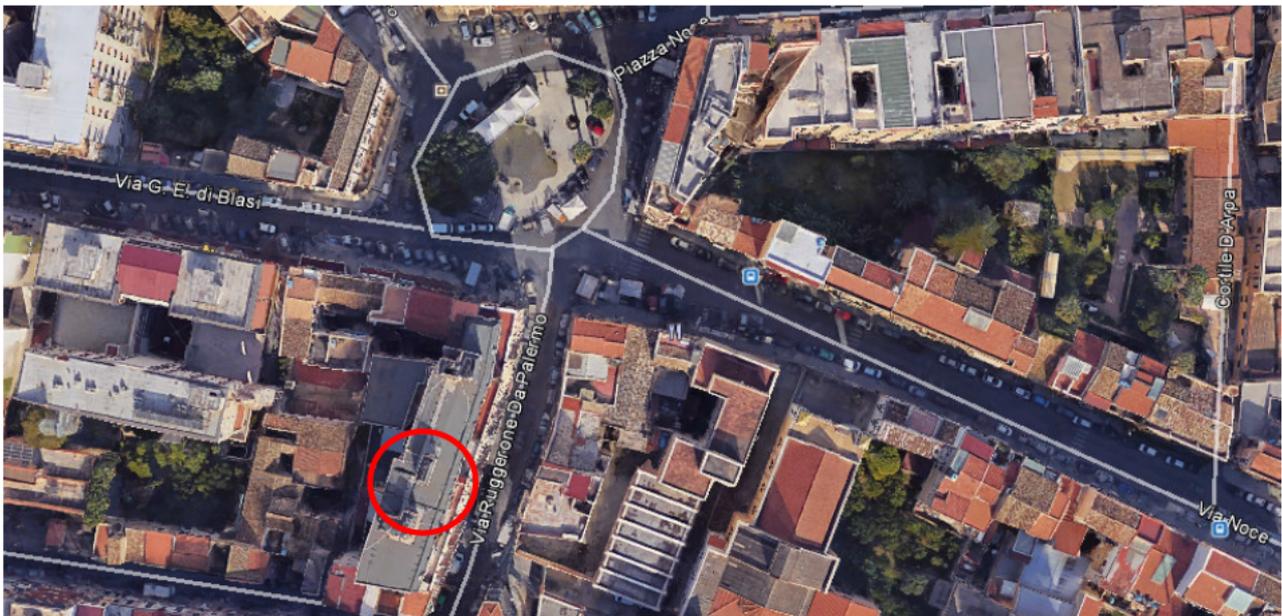
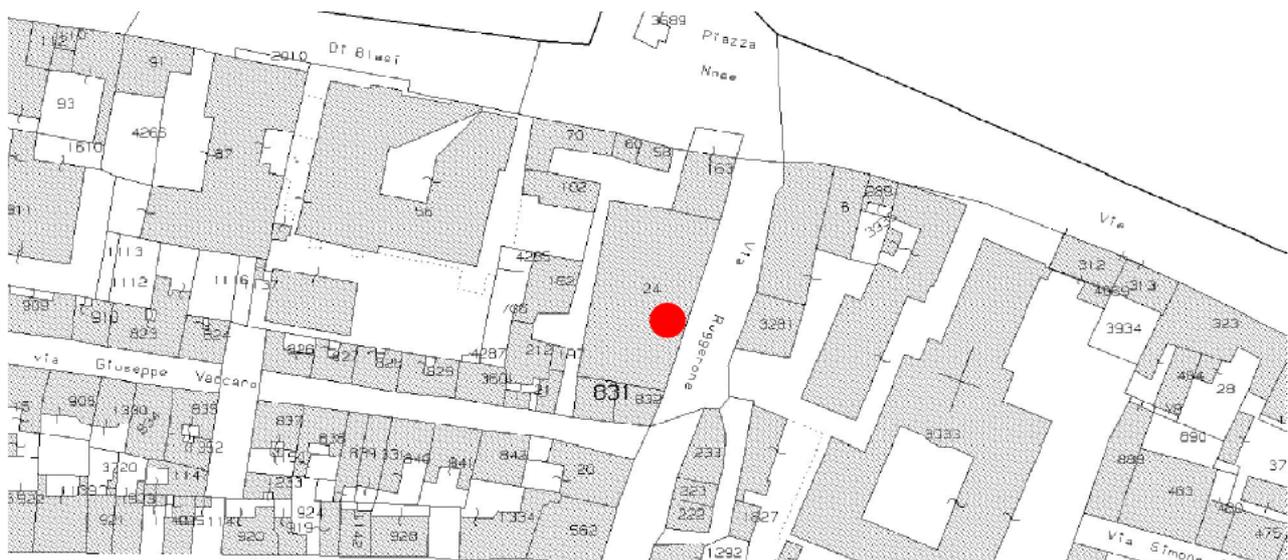


Foto Google Earth 1 - Coordinate geografiche del sito: Lat 38.121200° Long. 13.332991°



Stralcio foglio di mappa (Fg. 53 - part.IIa 1643/28)

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

1) Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.IIa 1643/28.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato, come detto, al secondo piano, scala A, interno 3, di un edificio pluripiano condominiale sito in Via Ruggerone da Palermo n. 5. Posto all'interno del quartiere denominato "Noce" (VII quartiere di Palermo, compreso nella V Circoscrizione), trattasi di una zona rinomata e storica del Comune di Palermo. In origine l'area attualmente edificata faceva parte del Parco Normanno, riserva di caccia estiva dei sovrani, area rigogliosa e piena di piante di ogni specie. Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia risultando limitato ad Ovest dal tratto di tangenziale (Viale Regione Siciliana) che ne ha spaccato l'originale conformazione, ad Est dal quartiere della "Zisa" ed a Nord dal quartiere "Malaspina-Palagonia". Fulcro del quartiere è la piazza, chiamata appunto "Piazza Noce", attorno la quale si sviluppano diverse attività commerciali, zona strategica essendo vicina sia al centro storico che alla soprastante tangenziale.

- **Caratteristiche zona:** centro storico
- **Area urbanistica:** residenziale a traffico intenso
- **Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali, farmacie, alberghi, ristoranti ecc...
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, uffici ecc...
- **Attrazioni storiche:** all'interno del quartiere "Noce" è possibile trovare numerose ville sette/ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione (villino Guarnaschelli, villa Belmonte Ventimiglia, casa Di Giorgi, palazzina Naselli Flores, casa Maurigi Zagarella ecc...).

Estensione e Consistenza

1) Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.IIa 1643/28.

Tab. 1 - Computo superfici

Piano	Destinazione (2)	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale (1)	Altezza h
2°P.	Appartamento scala A - int. 3	122,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,15 m
	Sup. scoperte (balconi)	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					135,00 mq	

(1) Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Il bene non è comodamente divisibile

L'immobile pignorato de quo (appartamento) trovasi ubicato, come detto, al secondo piano, scala A, interno 3, di un edificio pluripiano condominiale sito in Via Ruggerone da Palermo n. 5. Trattasi di un edificio pluripiano condominiale di antico impianto, realizzato nella prima metà degli anni sessanta, avente struttura portante in c.a. (pilastri e travi), con solai di interpiano in laterocemento e muratura esterna di tompagno costituita da blocchi squadriati. Nel suo complesso il fabbricato pluripiano si presenta completo e rifinito, con i prospetti esterni intonacati (con intonaco civile per esterni), risultando in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Internamente l'immobile pignorato de quo è costituito da diversi ambienti, precisamente: ampio ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.), un ripostiglio e due balconi prospicienti la Via Ruggerone (cfr elaborato grafico allegato - rilievo stato attuale). Allo stato attuale l'immobile si presenta con la pavimentazione costituita da mattoni in graniglia (verosimilmente originari del tempo) e mattoni in gres (all'interno dell'ambiente cucina-pranzo); le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate, con intonaco di tipo civile per interni, in diverse tonalità di colore; gli infissi interni (porte) sono in legno, in parte a battente (con riquadri di vetro) ed in parte scorrevoli; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, con vetro camera ed avvolgibili in pvc; la cucina è in muratura, con le pareti parzialmente piastrellate (in corrispondenza dei fuochi e del lavello); i due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.) hanno le pareti rivestite da piastrelle e risultano dotati di tutti pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia).

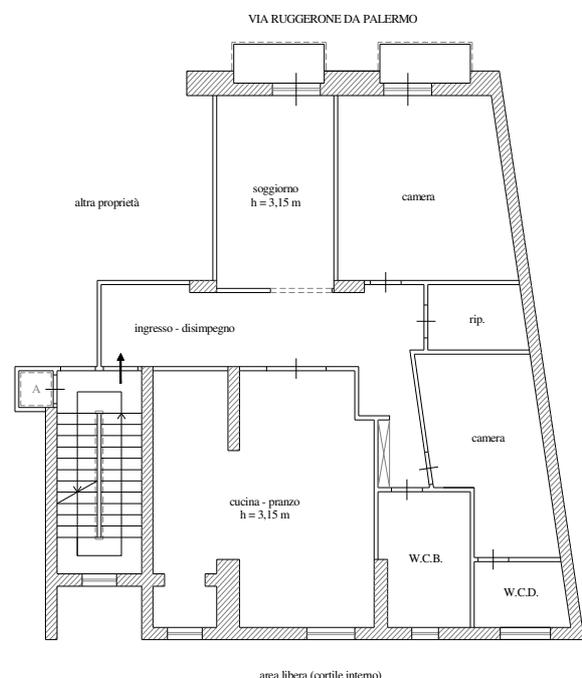




Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

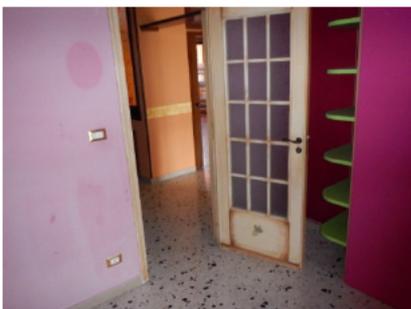


Foto 10



Foto 11

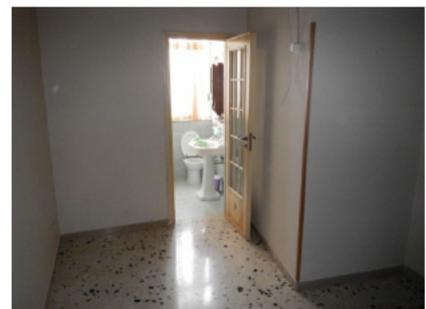


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di impianto idrico, elettrico e di scarico sottotraccia, allo stato attuale staccati e/o non funzionanti, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento e di produzione acs;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, si presenta vuoto e non abitato da circa un anno (come riferito dagli interessati intervenuti in occasione del sopralluogo svolto), risultando, nel suo complesso, in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione

ordinaria consistenti essenzialmente nella tinteggiatura dei vari ambienti e nella revisione di tutti gli impianti.

Occupava la complessiva superficie commerciale di 135,00 mq, con una altezza interna pari a $h = 3,15$ m.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione), lo scrivente C.T.U. ritiene che **non** sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.

Tab. 2 - Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
2°P..	ingresso - disimpegno	20,00 mq	normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo: NORMALE - SUFFICIENTE (allo stato attuale l'immobile pignorato risulta vuoto e non utilizzato da oltre un anno)
	cucina - pranzo	34,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	soggiorno	15,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	camera	20,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	camera	13,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	ripostiglio	4,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	W.C.B.	8,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	W.C.D.	4,00 mq	normale	normale - sufficiente	
Prospetti esterni			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE - SUFFICIENTE
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			scarso	scarso	Giudizio complessivo SCARSO (da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

L'immobile pignorato di cui sopra (part.lla 1643/28) rappresenta una unità immobiliare di civile abitazione (appartamento) che per la sua disposizione e consistenza, con ogni accessorio e pertinenza, sarà posto all'asta come lotto unico.

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (appartamento) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Pa), in testa a:

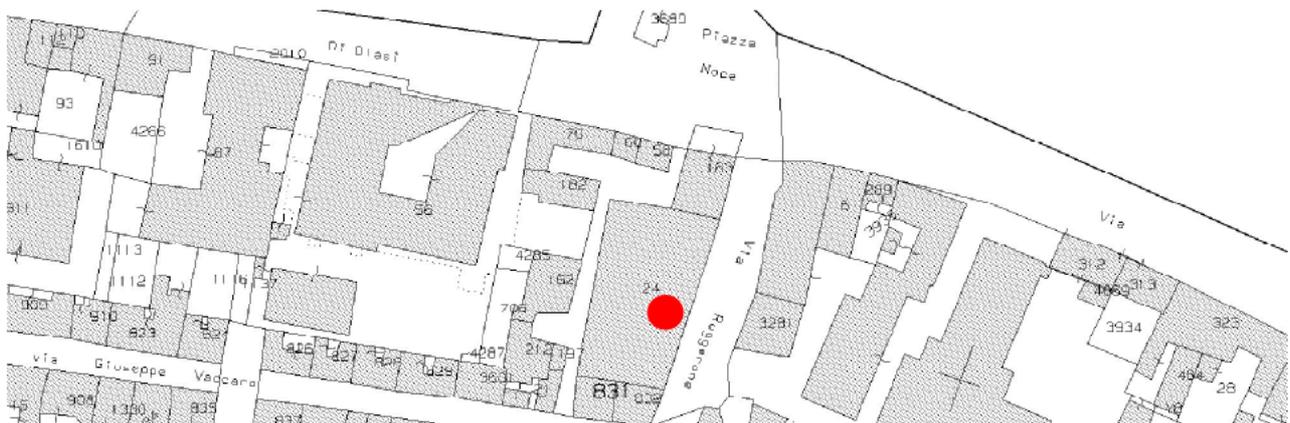
- (proprietà per 1/2)
 - (proprietà per 1/2)
- } debitori eseguiti

Foglio 53 - Particella: 1643/28

Tab. 3 - Dati catastali

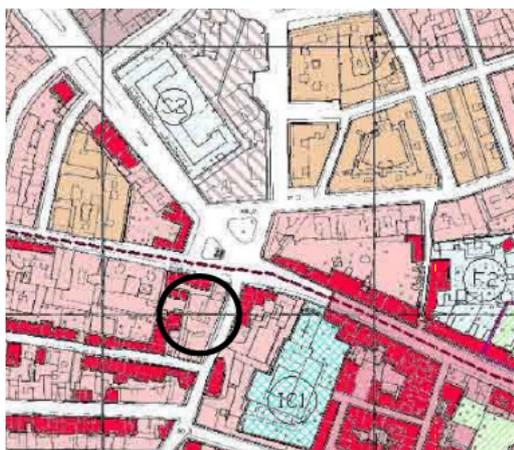
CATASTO FABBRICATI: Comune di Palermo										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.Illa	Sub.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Luogo
	53	1643	28	A/3	5	6 vani	124 mq	291,28	2°P.	Via Ruggellone da Palermo

(*) A/5 = Abitazioni di tipo economico



Stralcio foglio di mappa (Fig. 53 - part.lla 1643/28)

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti espletati è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo (part.lla 1643) non risulta correttamente inserito in mappa (verosimilmente per un mero errore di trascrizione nel passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati). Infatti, nel foglio di mappa, in corrispondenza dell'ubicazione del detto fabbricato, risulta ancora indicata la part.lla 24 (terreno) intestata a



Stralcio P.R.G. Tav. P2a - 5010



Stralcio Tav. OMIRA 1935



Stralcio carta tecnica IRTA 1956

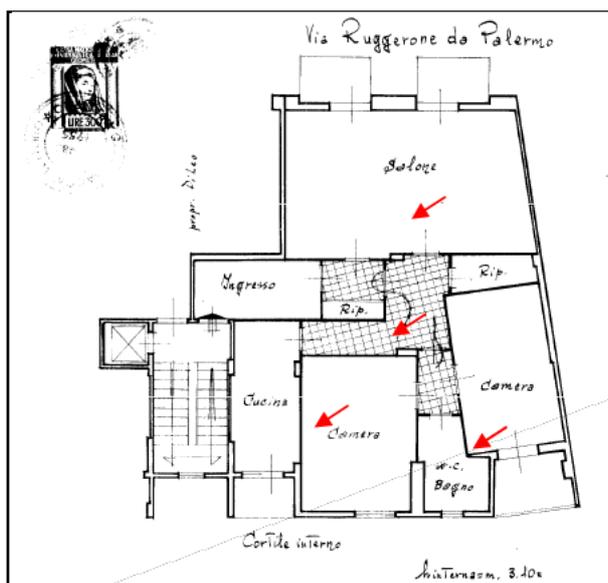
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione identificato catastalmente nel fg. 53 - part.IIa 1643/28).

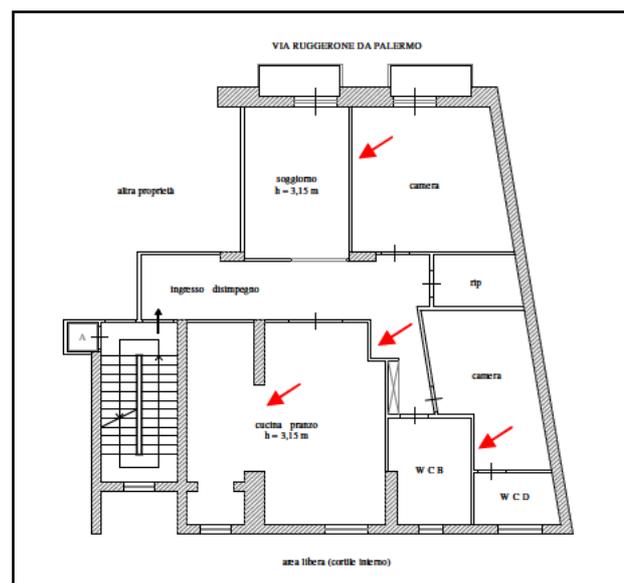
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: € 750,00 (D.O.C.F.A.)**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione identificato catastalmente nel fg. 53 - part.IIa 1643/28) rilevando che la stessa **NON risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (**stato di fatto**) stante una diversa distribuzione degli ambienti interni (come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente, appresso riportato).



Planimetria catastale (risalente al 15/02/1965)



Rilievo stato attuale dei luoghi

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti lo scrivente riferisce che le difformità catastali riscontrate consistono nella realizzazione di alcuni lavori edili (opere interne) finalizzati ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, lavori questi eseguiti in assenza di regolare richiesta - autorizzazione. Ancora, si evidenzia che allo stato attuale l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato de quo, non risulta inserito correttamente in mappa. In merito alle riscontrate difformità catastali ed agli interventi necessari ed occorrenti per la relativa regolarizzazione (D.O.C.F.A.), unitamente alla propedeutica regolarizzazione sotto il profilo urbanistico (appresso meglio descritta), lo scrivente rimanda al paragrafo valutazione con ivi indicati i costi (calcolati a corpo) da detrarre dal valore di stima.

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. riporta per ciascun lotto individuato e descritto il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico**LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.lla 1643/28.**

- L'immobile pignorato de quo è costituito da una unità immobiliare (appartamento di civile abitazione) ubicato al secondo piano scala A - int. 3 - di un edificio pluripiano condominiale sito in Via Ruggerone da Palermo n. 5, in prossimità della Piazza "Noce".
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo (Pa) al **Fg. 53 - Part.lla 1643/28**.
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale riportata nella planimetria catastale stante una diversa distribuzione degli ambienti interni.
- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo risulta realizzato nella prima metà degli anni sessanta e lo stesso è stato dichiarato abitabile giusto **Certificato di Abitabilità del 11/07/1964** (alla presente allegato).
- **Stato attuale dei luoghi: normale-sufficiente** (l'immobile allo stato attuale risulta vuoto e no abitato da oltre un anno).
- Superficie commerciale: 135,00 mq (cfr Tab. 1 Computo superfici a pag. 7).
- **Prezzo base d'asta: € 123.000,00** (cfr Riepilogo Valori).

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

L'immobile pignorato de quo (appartamento) individuato come detto nel Fg. 53 - Part.lla 1643/28, risulta intestato a:

- (proprietà per ½)
 - (proprietà per ½)
- } debitori eseguiti

giusto **Atto di compravendita del** [redacted] in Notar Dario Fogazza di Palermo, Rep. n. [redacted], Racc. n. [redacted] trascritto : [redacted] da potere di [redacted]

Dalla certificazione notarile ipocatastale (in atti) si evince che il detto immobile si apparteneva ai Sigg. [redacted] giusto atto di compravendita in Notar Vito Spedale di [redacted] - da potere della Sig.ra [redacted] cui era a sua volta pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Oreste Morello di Palermo del [redacted]

da potere dei Sigg

sua volta pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Oreste Morello di Palermo de

rep. n.

a potere dei Sigg

QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: ante 1967**
- **Licenze edilizie n. 72 del 24/01/1961 e n. 149 del 25/01/1962**
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1964 - Sez. 3° - n. 7634**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni**
- **Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanzione**
- **Oneri per la regolarizzazione: € 1.500,00**

In seguito a quanto sopra riportato, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente riferisce che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione ubicato al secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.IIIa 1643/28) è **stato realizzato in epoca antecedente al 1967**. Al riguardo lo scrivente ritiene doveroso evidenziare ulteriormente che il detto fabbricato è stato realizzato in forza del **progetto approvato dalla C.E. in data 21/03/1960 e successiva variante del 21/11/1961** e per lo stesso sono state rilasciate le **Licenze di Costruzione n. 72 del 24/01/1961 e n. 149 del 25/01/1962**. Successivamente, su istanza presentata in data 14/01/1964 dai Sigg.

(ndr costruttori) e Rev.

, visto il Certificato d'uso delle strutture in c.a. del 19/11/1963, Div. 4° n. 73814, visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 09/07/1964 n. 8537, visto altresì il Certificato prevenzione incendi rilasciato dal 58° Corpo VV.FF. in data 25/06/1964 n. 8062, il Comune di Palermo ha dichiarato abitabili/agibili gli immobili facenti parte del fabbricato pluripiano de quo, giusto **Certificato di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1964 - Sez. 3° - n. 7634** alla presente allegato.

Precisazioni del C.T.U.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene immobile pignorato de quo, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente sembrerebbe verosimile affermare che l'immobile pignorato, allo stato attuale, presenta alcune **difformità** consistenti, come detto, nella diversa distribuzione degli ambienti interni (come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente, sopra riportati a pag.12). Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che la planimetria catastale dell'immobile pignorato de quo, redatta dal Geom.

riporta la data del 15/02/1965 (ultima planimetria in atti) e da allora non risultano ulteriori variazioni e/o aggiornamenti.

Sulla scorta di quanto accertato lo scrivente riferisce che tali difformità (diversa distribuzione degli ambienti interni) interessano la zona ingresso - disimpegno, la zona soggiorno, la zona cucina - pranzo ed il W.C.B., con lo spostamento di alcune pareti interne (tramezzi) ed una consequenziale nuova distribuzione degli

ambienti circostanti. Dette difformità riscontrate, sinteticamente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (opere interne), a parere dello scrivente rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (DPR 380/2001, L. 16/2016 e ss.mm.ii.) e pertanto le stesse potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario, ed il relativo costo sarà detratto dal valore dell'immobile (come appresso dettagliatamente riportato).

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

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (appartamento), identificato catastalmente nel Fg. 53 - part.IIa 1643/28, ubicato al secondo piano, scala A, int. 3, di un fabbricato pluripiano sito in Via Ruggerone da Palermo n. 5, risulta libero e non utilizzato da oltre un anno (come comunicato dal debitore esecutato durante lo svolgimento delle operazioni peritali). Al riguardo si precisa ulteriormente che il Sig. debitore esecutato per la quota di ½) ha espressamente dichiarato di non essere interessato ad utilizzare il detto immobile, consegnandone le chiavi di accesso al custode (cfr relazione di primo accesso del 14/01/2019, in atti).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che sul bene immobile pignorato de quo (appartamento) grava il **decreto di sequestro emesso dal Tribunale di Palermo, sez. Misure di Prevenzione, a favore dell'Erario dello Stato, contro, fra gli altri soggetti per la quota di ½ dell'immobile pignorato de quo.** Al riguardo si precisa ulteriormente che in occasione del sopralluogo del 04/01/2019 l'Avv. Orazio Di Gioia n.q. di Amministratore giudiziario della quota di ½ in testa alla Sig.ra (debitrice esecutata), ha rappresentato verbalmente che la detta quota è stata sottoposta a confisca. Successivamente, all'udienza del 11/04/2019, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo (Dott.ssa Alessia Lupo), ritenuto che la menzionata confisca non è definitiva (come documentato dal creditore procedente con attestazione di Cancelleria del 15/03/2019), ha disposto la prosecuzione delle operazioni di stima, rinviando per la celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. all'udienza del 29/10/2019 ore 10:00, onerando l'Amministratore Giudiziario di informare il Tribunale ove la confisca dovesse diventare definitiva (cfr provvedimento del 11/04/2019, in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in dipendenza dell'atto di mutuo in Notar Oreste Morello da Palermo del a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a., contro (ciascuno per i propri diritti);
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in dipendenza dell'atto di mutuo in Notar , rep. n. a favore di Banco di Sicilia S.p.a., contro terzi datori di ipoteca

(e contro debitori non datori di ipoteca (ciascuno per i propri diritti);

- **Trascrizione del 17/02/2011 nr** ascente da atto giudiziario - **decreto di sequestro** - emesso dal Tribunale di Palermo, sez. Misure di Prevenzione, a favore dell'Erario dello Stato, contro, fra gli altri soggett **per la quota di ½ dell'immobile pignorato de quo.**

(cfr relazione certificazione in atti)

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie riscontrate (C.I.L.A.);
- Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate (D.O.C.F.A.);
- Certificati di conformità di tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ...);
- Certificato di Attestazione Energetica (A.P.E.);
- Spese tecniche per disbrigo iter burocratico.

*** Sommano complessivamente (a corpo) € 5.000,00**

* Si precisa che il detto importo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12).

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che il bene immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione), identificato catastalmente nel Fg. 53 - part.IIa 1643/28, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene dei debitori esecutato è di proprietà.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che, il bene immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione), identificato catastalmente nel Fg. 53 - part.IIa 1643/28, di proprietà dei Sigg. odierni debitori esecutati) non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati ed in particolare dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale (all'uopo contattato dallo scrivente), si precisa che per l'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione) risultano non pagate diverse quote condominiali, per un totale complessivo a corpo di circa € 750,00 (cfr tab. riepilogativa appresso riportata). Al riguardo lo scrivente precisa ulteriormente che le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 25,00÷30,00 €/mese e dal mese di Settembre 2018 le quote relative all'appartamento pignorato de quo non vengono corrisposte; analogamente, anche le quote relative alle spese straordinarie già deliberate non vengono corrisposte dal mese di Dicembre 2018 (come riferito dall'amministratore del condominio).

Spese ordinarie:

• Quota condominiale mensile	€ 25,00 ÷ 30,00 / mese
• Quote non corrisposte, pari in c.t. a	€ 350,00 ¹
• Quote acqua non corrisposte, pari in c.t. a	€ 130,00 ²

Spese straordinarie (già deliberate):

• Quote mensili	€ 10,00 / mese
• Quote mensili non corrisposte	€ 100,00 ³
• Quota per lavori in fognatura	€ 39,25
• Quota per assicurazione	€ 60,80

¹ Quote condominiali non corrisposte a partire dal mese di Sett. 2018 sino a Sett. 2019

² Quote acqua non corrisposte di cui alla documentazione fornita dall'amministratore del condominio alla presente allegata

³ Quote condominiali non corrisposte a partire dal mese di Dic. 2018 sino a Sett. 2019

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (appartamento), individuato catastalmente nel Fg. 53 - Part.IIIa 1643/28, lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile

di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
 - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. 1 - Computo superfici a pag. 7), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Valutazione

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, si presenta vuoto e non abitato da circa un anno (come riferito dagli interessati intervenuti in occasione del sopralluogo svolto), risultando, nel suo complesso, in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria consistenti essenzialmente nella tinteggiatura dei vari ambienti e nella revisione di tutti gli impianti. Occupa la complessiva superficie commerciale di 135,00 mq, con una altezza interna pari a $h = 3,15$ m.

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appartamento Fg. 53 - Part.Illa 1643/28	1.000 ÷ 1.800	860 ÷ 1.100	1.250,00	0,90	1.125,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Palermo - Via Ruggerone da Palermo - zona Noce), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2018 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Palermo - con destinazione d'uso residenziale.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

1. LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.Illa 1643/28.

- Superficie commerciale pari a 135,00 mq che per il prezzo medio unitario di € 1.125,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 150.000,00
- A detrarre:
oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8) - € 5.000,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato € 145.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (lotto unico)

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.lla 1643/28.

	Valore di mercato €	145.000,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 15% ¹ rispetto al valore di mercato	- €	21.750,00
	Sommano €	123.250,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.) € 123.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

RIEPILOGO QUOTE:

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, in Via Ruggerone da Palermo n. 5, secondo piano, scala A, int. 3, in Catasto Foglio 53 - part.lla 1643/28.

	Valore di mercato complessivo €	123.000,00
Quota in testa a	1/2) €	61.500,00
Quota in testa a	1/2) €	61.500,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

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

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (**Fg. 53 - Part.lla 1643/28**), lo scrivente C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 04/05/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



¹ Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.