

Ruolo Generale Es. n. 268/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Fabrizio MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Barbara Billeci

**CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. oggi Asset
Management Company S.p.A. (AMCO S.p.A.)**

ATRI CREDITORI INTERVENUTI: RISCOSSIONE SICILIA S.p.A.

DEBITORI: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobile facente parte di un fabbricato sito in Palermo, piazza Tredici Vittime n. 40,
identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo



Indice

1	PREMESSA.....	3
2	OPERAZIONI DI CONSULENZA E CONTROLLI PRELIMINARI	3
3	RISPOSTA AI QUESITI.....	4
3.1	QUESITO N. 1 - “IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO”	4
3.2	QUESITO N. 2 - “ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO”	7
3.3	QUESITO N. 3 - “PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO”	17
3.4	QUESITO N. 4 - “PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO”	19
3.5	QUESITO N. 5 - “PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO”	19
3.6	QUESITO N. 6 - “VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO”	20
3.7	QUESITO N. 7 - “INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE”	22
3.8	QUESITO N. 8 - “SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”	22
3.9	QUESITO N. 9 - “VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE”	22
3.10	QUESITO N. 10 - “VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO”	22
3.11	QUESITO N. 11 - “FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO”	23
3.12	QUESITO N. 12 - “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”	23
3.13	QUESITO N. 13 - “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA”	25
	<u>ELENCO DEGLI ALLEGATI</u>	26
	CONCLUSIONI.....	26

1 PREMESSA

Con provvedimento del 8 ottobre 2023, notificato a mezzo PEC il 9 ottobre 2023, il G.E. dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Riccardo Cusimano, con studio in Palermo via Sampolo n. 65, Esperto Stimatore del bene pignorato nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 268/2022 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. oggi ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (AMCO S.p.A.) contro i sigg. [REDACTED] e relativo all'immobile oggetto dell'atto di pignoramento notificato il 24/06/2022 e trascritto 20/07/2022 registro generale n. 35843, registro particolare n. 28372 di seguito identificato: immobile facente parte di un fabbricato sito in Palermo, piazza Tredici Vittime n. 40, identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo.

La S.V.I. conferiva allo scrivente l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e ne disponeva il giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione da depositarsi nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del suddetto decreto. Il sottoscritto accettava l'incarico il 10 ottobre 2023 depositando telematicamente il verbale di accettazione ex. art. 569 comma 1° c.p.c.

2 OPERAZIONI DI CONSULENZA E CONTROLLI PRELIMINARI

Scaricata la produzione allegata al fascicolo telematico lo scrivente ne analizzava i contenuti. Formalizzato in data 9 gennaio 2024 da parte creditrice il pagamento dell'acconto sul compenso entro il termine di proroga disposto dal Giudice, prendeva accordi con il nominato custode Avv. Barbara Billeci per la compilazione congiunta del modulo di controllo per la verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (Allegato 2 del provvedimento).

CONTROLLI PRELIMINARI

Dall'esame della produzione del procedimento, si è verificato che la documentazione depositata ex art. 567 del c.p.c. - risultava completa ed idonea al proseguimento dell'incarico.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si riscontravano alcune mancanze documentali, non pregiudicanti le operazioni, riguardanti i mancati depositi degli estratti catastale attuale e storico (anche se la storia del dominio riportata nella certificazione notarile è completa), del certificato di stato civile e dell'estratto del certificato di matrimonio degli esecutati che venivano recuperati durante le operazioni e dai quali emergeva che i debitori al momento dell'acquisto dell'immobile erano coniugati in comunione di beni.

In data 09 febbraio 2024 lo scrivente inviava telematicamente il modulo di controllo preliminare (Allegato 2 del provvedimento) compilato in collaborazione con il custode, riscontrando all'esito dei controlli operati la documentazione COMPLETA.

Nei giorni seguenti lo scrivente acquisiva tramite il portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

Giusta comunicazione inviata dal Custode nominato ai debitori a mezzo raccomandata a/r, il giorno 07/02/2024 alle ore 15:30 si dava inizio alle operazioni di immissione in possesso dell'immobile sito in Palermo, piazza Tredici Vittime n. 40. Al sopralluogo erano presenti il Custode e gli esecutati [REDACTED] personalmente. Si procedeva ad eseguire un'accurata ricognizione dell'immobile oggetto di pignoramento che risultava in un buono stato di manutenzione. Veniva confrontata la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ed annotate le differenze, eseguiti i rilievi metrici propedeutici alla determinazione delle superfici necessarie alla stima, effettuati gli opportuni rilievi fotografici.

Parte eseguita consegnava copia della dichiarazione di successione n. 13 volume 17/1, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 14/09/2001, trascritta il 20.05.2008 ai nn. 29877/20763, apertasi il 16.03.2001, in morte della signora [REDACTED] nata a Alcamo (TP) il 28 novembre 1930 codice fiscale [REDACTED] e dell'accettazione di eredità - divisione e compravendita del 21/10/2005 giusto atto in notar Cardinale Flora di Termini Imerese (PA) rep. n. 10957/5460, trascritto il 28.10.2005 ai nn. 59160/34280 che si allegano in *Allegato A*.

Il verbale di immissione in possesso veniva chiuso alle ore 16:45 circa.

Lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti della pratica edilizia dell'immobile de quo presso l'Area Tecnica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo (prot. n. 240979); il giorno 25/03/2024 alle ore 09.30 veniva invitato a visionare la documentazione tecnico-amministrativa presente nel fascicolo ed in particolare le planimetrie di progetto, la licenza di costruzione, i certificati delle strutture in cemento armato, il rapporto dell'ufficio sanitario, il certificato di prevenzione incendi ed il certificato di abitabilità dell'edificio, vedasi *Allegato B*. Riceveva in data 06/06/2024 PEC dall'ufficio tecnico del Comune di Palermo in cui veniva confermato non essere presenti richieste di condono, *Allegato C*.

3 RISPOSTA AI QUESITI

Esaminati i documenti in atti, visionati i luoghi, eseguiti tutti i rilievi e le indagini ritenuti necessari, lo scrivente ha redatto la seguente perizia rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

3.1 Quesito n. 1 - "Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"

DIRITTI REALI

Il diritto reale in titolarità agli esecutati è costituito dalla piena proprietà del bene pervenuto:

- giusta denuncia successione n. 13 volume 17/1, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 14/09/2001, trascritta il 20/05/2008 ai nn. 29877/20763, apertasi il 16/03/2001, in morte della signora [REDACTED] nata a Alcamo (TP) il 28 novembre 1930 codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 2/4 di piena proprietà (bene personale) al figlio signor [REDACTED] e per la restante quota pari a 2/4 alla figlia signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- giusto atto di compravendita del 21/10/2005 rep. n. 10957/5460, notaio Cardinale Flora di Termini Imerese (PA), trascritto il 28/10/2005 ai nn. 59160/34280, da potere della sorella signora [REDACTED] nata a Palermo il 21 febbraio 1959 codice fiscale [REDACTED] a favore per la quota pari a 1/4 ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Il diritto reale in titolarità agli esecutati in forza dell'atti sopra menzionati trascritti in loro favore corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento trascritto il 20/07/2022, registro generale n. 35843, registro particolare n. 28372 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (oggi AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.) con sede legale in PIAZZA SALIMBENI n. 3 – 53100 SIENA (SI), Codice Fiscale: 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED] (Persona Fisica) Codice Fiscale: [REDACTED] [REDACTED] (Persona Fisica), Codice Fiscale: [REDACTED]

BENI PIGNORATI

Costituisce oggetto del pignoramento il seguente bene:

1) Appartamento facente parte di un fabbricato sito in Palermo in piazza Tredici Vittime n. 40 angolo via Francesco Guardione, identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo, interno 14, categoria A2 - Abitazione di tipo civile, classe 4, vani 11, rendita catastale € 1.022,58.

Non si riscontravano difformità formali tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli censuari presenti in catasto.

A seguito dell'accesso al bene avvenuto in data 07/02/2024 si riscontravano modeste difformità sostanziali tra lo stato di fatto dei luoghi e alla planimetria di identificazione catastale. Si rimanda la descrizione al successivo quesito n. 3.

RAFFRONTI FOTO SATELLITARI CON MAPPE CATASTALI

Dal raffronto tra l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare dei luoghi, il fabbricato di cui alla particella 362, appare ben definito ed identificabile, vedasi **Foto 1, 2 e 3**.

Il bene oggetto di pignoramento risulta pertanto identificato.

Foto 1 – Estratto di Mappa dei luoghi (Fonte Geoportale Cartografico Catastale Agenzia delle Entrate)



Foto 2 – Estratto di Mappa dei luoghi (Fonte Agenzia delle Entrate)

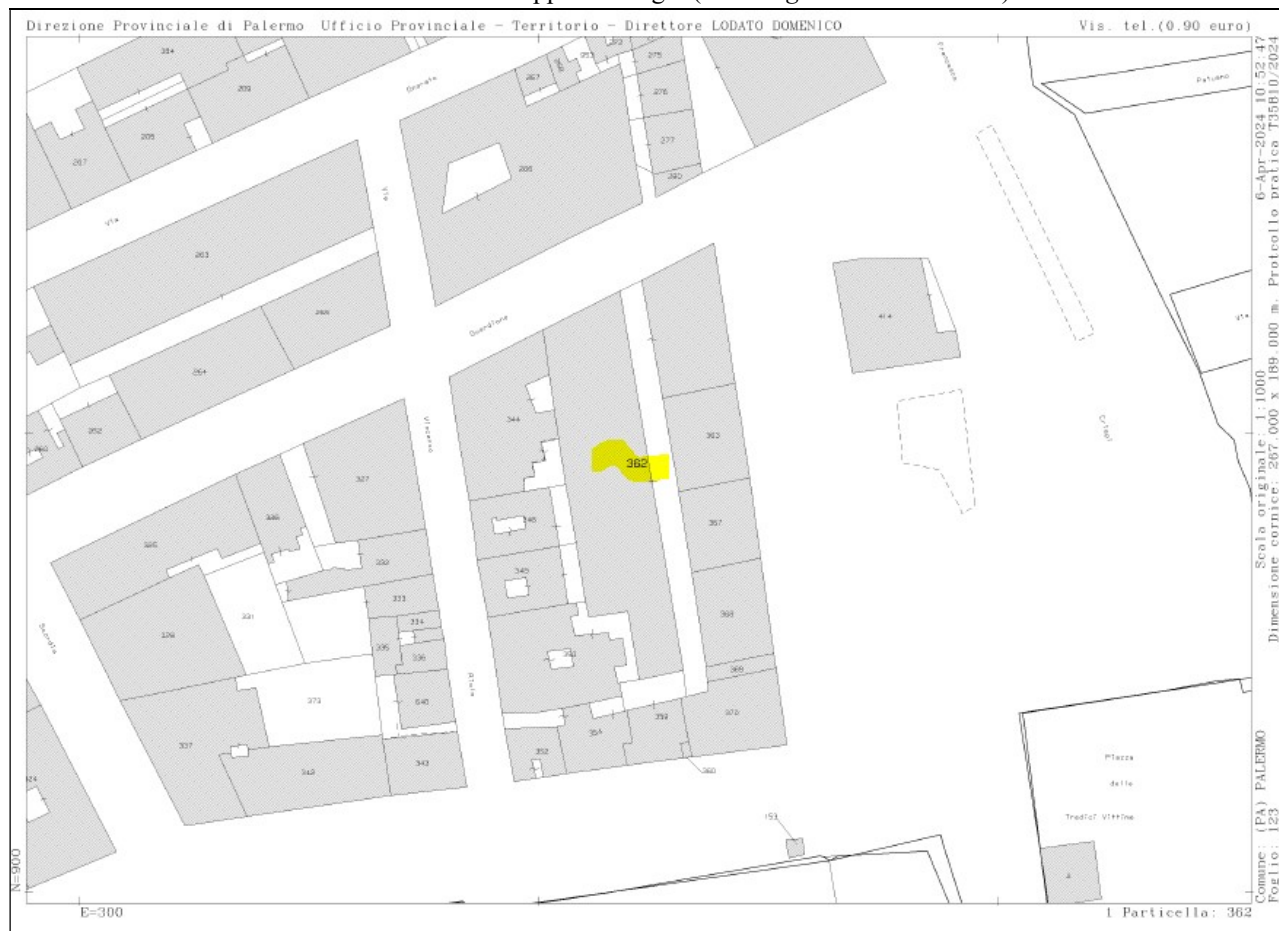
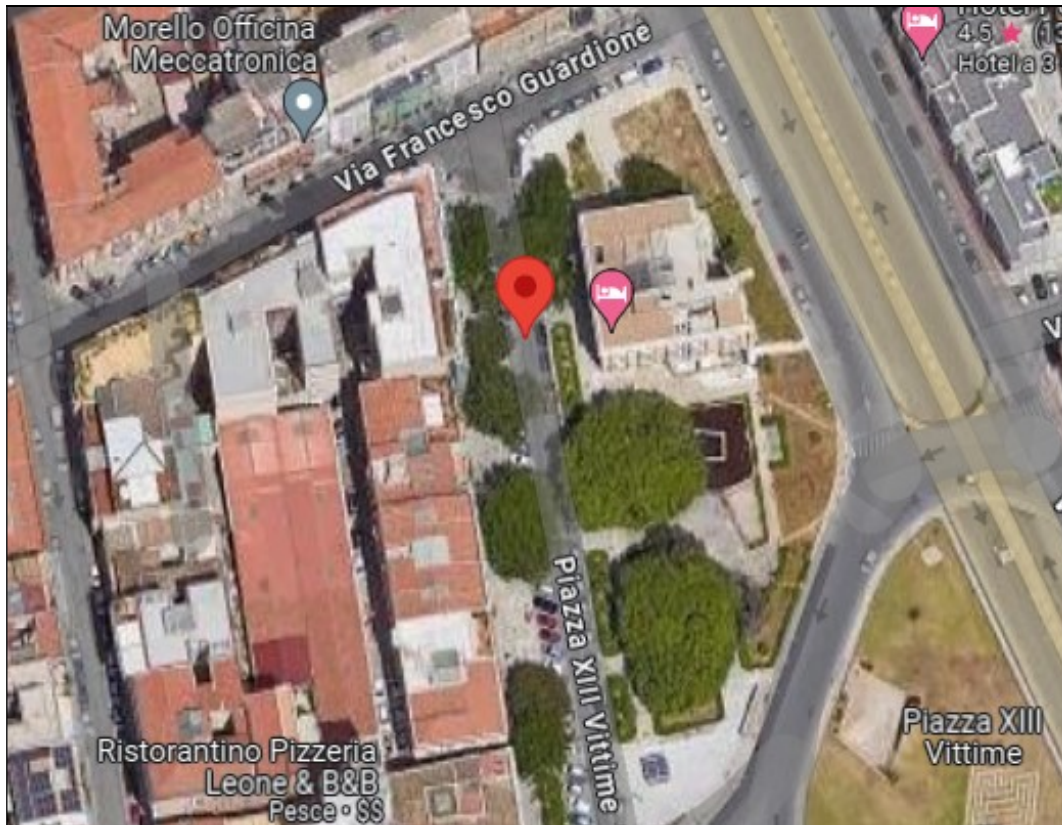


Foto 3 – Foto satellitare dei luoghi (Fonte Google Maps)



FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Appartamento facente parte di un fabbricato sito in Palermo, piazza Tredici Vittime n. 40 angolo via Francesco Guardione, identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo, interno 14, categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, classe 4, vani 11, rendita catastale € 1.022,58.

Confina a nord con via Francesco Guardione, ad est con Piazza XIII Vittime, a sud con vano scala, con appartamento complanare alieno avente subalterno 25 e con cortile interno condominiale, ad ovest con unità immobiliare aliena appartenente allo stesso fabbricato, ma con accesso da via Guardione n. 10.

3.2 Quesito n. 2 - “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

L’immobile costituente il lotto è un appartamento per civile abitazione posto al settimo piano (nona elevazione fuori terra), interno 14 (salendo le scale appartamento a sinistra) di un edificio sito in Palermo con accesso da piazza XIII Vittime, 40 angolo via Francesco Guardione.

Tale fabbricato, costituito da un solo corpo di fabbrica su un volume esteso circa 30.000 mc, è composto da:

- scala con ingresso da Piazza XIII Vittime n. 40, comprende piano terreno, piano ammezzato, sette piani tipo con due appartamenti per piano (tipo A - fronte destro e tipo B - fronte sinistro, come quello pignorato), un piano attico con fronte arretrato, per un totale di

dieci elevazioni fuori terra.

- scala con ingresso da via Guardione n. 10, comprende piano terreno, piano ammezzato, sei piani tipo con appartamenti tipo C (scala entrando a sinistra), tipo D ed E (scale entrando a destra), per un totale di otto elevazioni fuori terra;
- piano scantinato con ingressi da piazza XIII Vittime n. 38 e da via Guardione n. 12/B;
- piano terreno con magazzini con ingressi da piazza XIII Vittime n. 39, 41, 42 e 43, un magazzino con ingressi da piazza XIII Vittime n. 44/45 e da via Guardione n. 2, oltre ad altri magazzini con ingressi da via Guardione nn. 4-4/A, 4/B, 6, 8, 8/A, 12-12/A.

Ha prospetto principale su piazza XIII Vittime, retrospetto su cortile interno, prospetto laterale destro su via Guardione confinato da costruzione adiacente di otto elevazioni fuori terra e prospetto sinistro su piazza XIII Vittime confinato da costruzione adiacente di cinque elevazioni fuori terra.

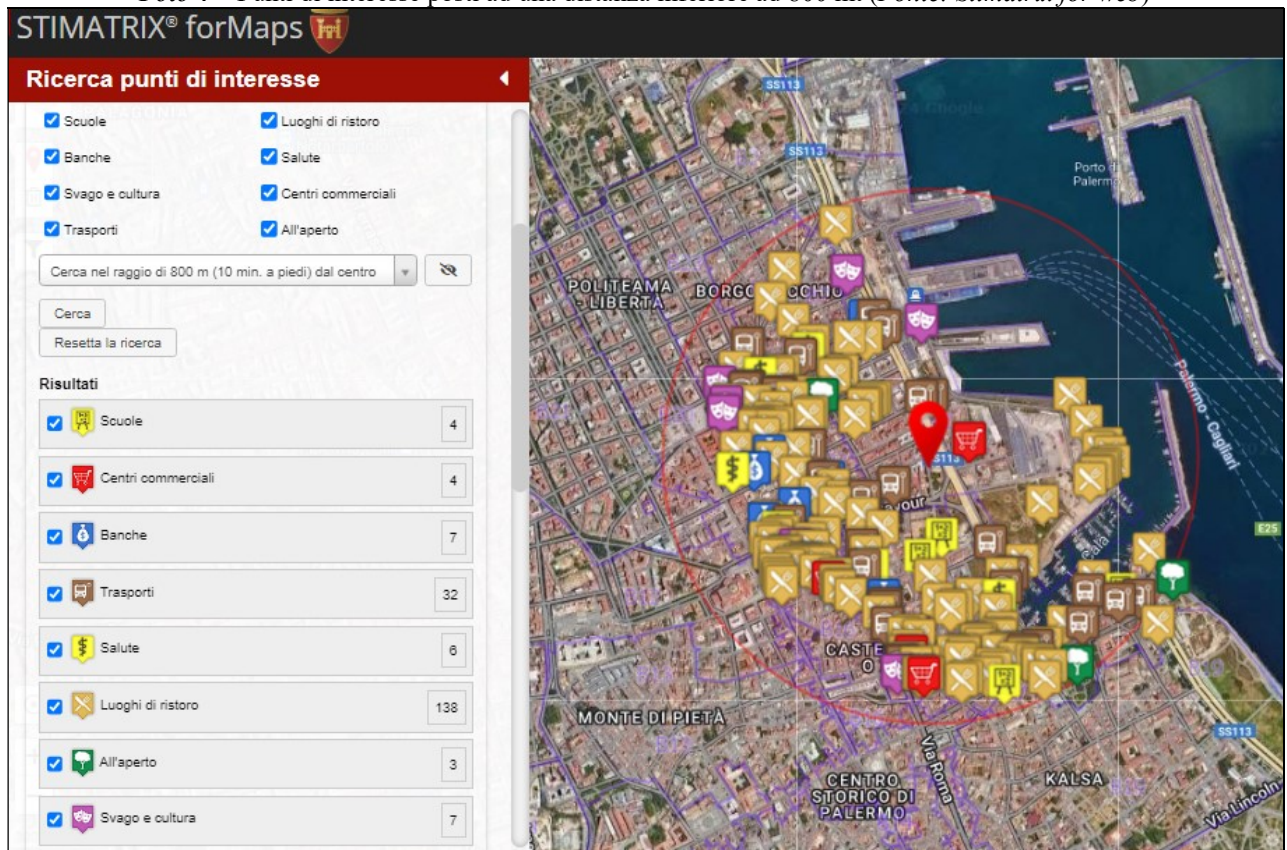
Il fabbricato è realizzato mediante struttura portante intelaiata in cemento armato e solai latero-cementizi, pareti di tamponamento in pietra tufacea, copertura piana fungente da lastrico solare. Il prospetto su piazza XIII Vittime e fino al civico n. 2 di via Guardione è rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore beige tenue recentemente rifatto ed in ottimo stato di conservazione, mentre quello sulla seconda parte di via Guardione è rifinito con intonaco di colore giallo tenue in discreto stato di conservazione con deterioramento di alcune porzioni d'intonaco dei parapetti e degli intradossi dei balconi, gli infissi sono in PVC con avvolgibili e vetri camera.

Il fabbricato è dotato di ascensore e vano scala in muratura ai quali si accede dall'androne condominiale.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allacciamento alla rete comunale, da riserva idrica condominiale centralizzata con autoclave e da un serbatoio posto all'interno del bene; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso la rete fognaria dinamica comunale. Risulta collegato alle reti elettrica, del gas, telefonica/dati ad alta velocità in fibra (FTTH), videocitofonica, parabola condominiale.

Il fabbricato è ubicato in una zona centrale della città di Palermo (zona OMI B2 - CRISPI- UCCIARDONE-PORTO), in prevalenza costituita da abitazioni residenziali, ben servita da attività commerciali, da mezzi di trasporto pubblico e da servizi di interesse collettivo, a ridosso delle importanti arterie viarie di via Crispi, via Cavour, via Roma, via Maqueda e via Libertà, a meno di 300 metri dall'ingresso del porto, della nuova passeggiata al mare del Marina Yachting denominata molo trapezoidale e del porticciolo turistico della Cala. Attorno alla piazza e alle vie limitrofe sono stati edificati negli anni edifici che ospitano centri commerciali, banche, scuole, uffici pubblici, luoghi di svago e cultura, locali all'aperto e luoghi di ristoro, vedasi **Foto 4**.

Foto 4 – Punti di interesse posti ad una distanza inferiore ad 800 mt (Fonte: Stimatrix for web)



Si riportano nel proseguo le fotografie dei luoghi che vengono altresì inserite in *Allegato D*.

Foto 5 - Prospetto fabbricato Piazza XIII Vittime



Foto 6 - Prospetto fabbricato via Guardione



Foto 7 - Ingresso condominiale



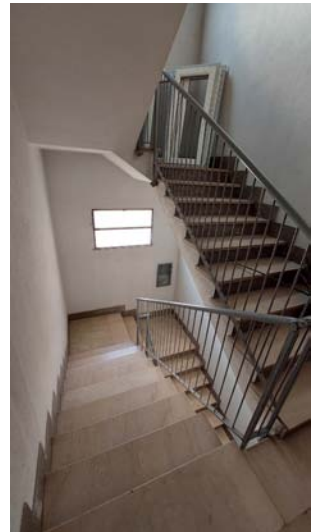
Foto 8 - Androne



Foto 9 - Scala condominiale



Foto 10 - Scala condominiale



L'unità immobiliare pignorata si trova al piano settimo (nona elevazione f.t.) salendo le scale ingresso a sinistra, è dotata di due porte d'accesso di cui una su vano ingresso ed una su vano cucina ed è composta da:

- ingresso,
- n. 3 disimpegni,
- n. 2 camere (di cui una tripla) con affaccio sul prospetto principale con un unico balcone,
- ripostiglio,
- n. 3 camere con affaccio sul prospetto di via Guardione con un unico balcone,
- cucina,
- camerino,
- bagno con vasca,
- bagno con doccia,
- un terrazzo coperto, chiuso a veranda, adibito a zona lavanderia con affaccio sul cortile condominiale interno.

L'appartamento non è dotato di ulteriori pertinenze ed accessori.

FINITURE, RIVESTIMENTI ED INFISSI

Le finiture dell'immobile sono di tipo normale.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano intonacati con strato di finitura a gesso e tinteggiate con idropittura lavabile in discreto stato di conservazione di colore chiaro in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina (colore arancione tenue), della camera 1 (colore arancione), camera 2 (colore albicocca).

I pavimenti sono in mattoni di granigliato di marmo di colore grigio-bianco 30x30 cm in buono stato di conservazione che si estendono per tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni il cui pavimento è in gres porcellanato 30x30 cm di colore bianco, della veranda in colore cangiante e degli ambienti cucina ed attiguo camerino anch'essi in gres porcellanato di colore rossastro simil cotto siciliano. I balconi hanno pavimentazione di colore chiaro di nuova fattura.

Il bagno con vasca risulta rivestito con piastrelle 20x25 cm, con rivestimento a parete fino circa 2,70 metri di altezza. Il bagno con box doccia ha rivestimento a parete fino al soffitto. In cucina il piano di lavoro è in marmo con la parete a ridosso rivestita con piastrelle 10x10 cm.

Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato bianco con serrande avvolgibili in PVC e vetri atermici, le porte interne in legno di colore scuro alcune con bugne in vetro.

Le porte d'ingresso sono di tipo blindato con rivestimento con pannelli in legno.

I soffitti degli ambienti sono ad altezza di 2,95 metri dal piano di calpestio.

Foto 11: Ingresso



Foto 12: Camera 1



Foto 13: Camera 1



Foto 14 – 15 – 16: Camera 2 -3 - 4 (originariamente camera 2, camera 3 e camera 4)

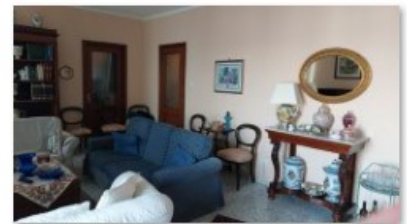
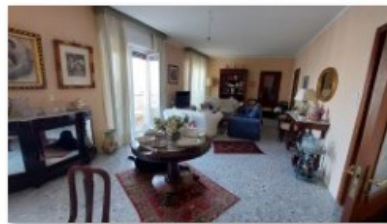


Foto 17 – 18 – 19: Balcone su Piazza XIII Vittime

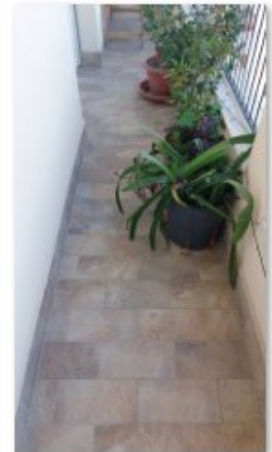


Foto 20 – 21 – 22: Disimpegno



Foto 23: Ripostiglio



Foto 24 e 25: Balcone su via Guardione

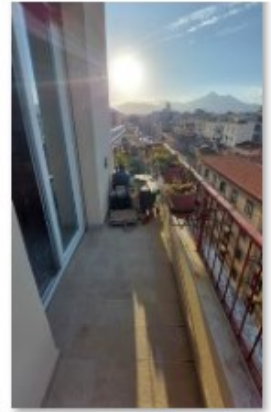


Foto 26 - 27 - 28: Camera 5

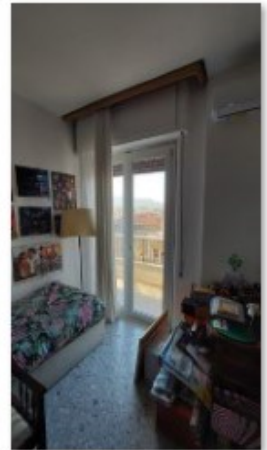


Foto 29 - 30 - 31: Camera 6



Foto 32: Camera 7

Foto 33: Camera 7

Foto 34: Disimpegno

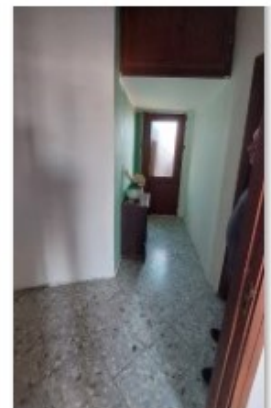
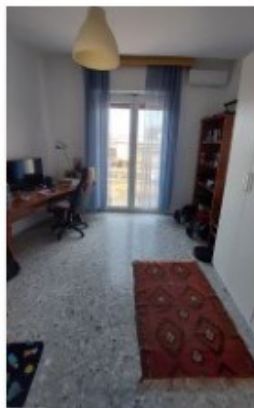


Foto 35 - 36 - 37: Bagno con vasca

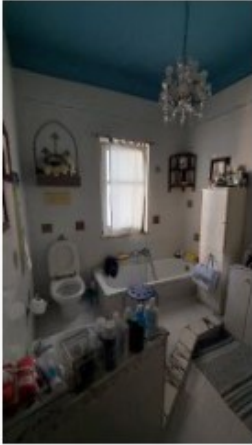


Foto 38 - 39 - 40: Terrazzo a loggia chiuso a veranda, adibito a zona lavanderia



Foto 41 - 42 - 43: Bagno con doccia

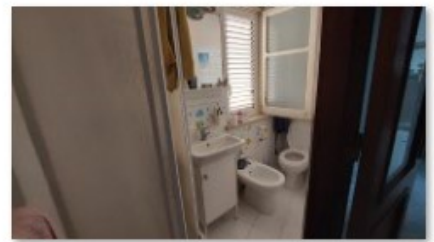
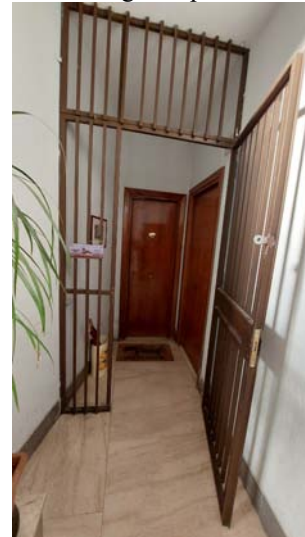


Foto 44: Cucina



Foto 45: Cucina



Foto 46: Camerino adiacente cucina**Foto 47:** Ingresso su Cucina**Foto 48:** Ingressi pianerottolo**Foto 49:** Quadro elettrico**Foto 50:** Videocitofono

IMPIANTI E CANALIZZAZIONI

L'unità immobiliare è provvista di:

- impianto di scarico sottotraccia per lo smaltimento dei reflui provenienti dalla cucina e dai servizi igienici allacciata al collettore condominiale;
- impianto idrico sottotraccia completo di scaldabagno ubicato nella veranda per la produzione di acqua calda a servizio dell'appartamento;
- impianto gas metano sottotraccia centralizzato allacciato alla rete;
- impianto elettrico con linee sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso e placche in metallo e in PVC, con quadretto dotato di interruttore differenziale ad alta sensibilità.
- impianto TV e parabola condominiale centralizzato;
- impianto videocitofonico e telefonico;
- n. 4 pompe di calore con unità a parete indipendenti utilizzabili per il riscaldamento ed il condizionamento delle camere 5, 6 e 7 e della cucina.

L'unità non risulta dotata di:

Impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni.

Attestato di prestazione energetica (non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati)

Dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dai debitori e dai figli.

PLANIMETRIE

Si riporta in *Allegato E* la documentazione catastale: visura storica per immobile – estratto di mappa – planimetria catastale, l'impianto e quella attuale, sotto riportate in miniatura.

Foto 51 – Planimetria d'impianto allegato al progetto di variante con evidenziata la proprietà pignorata

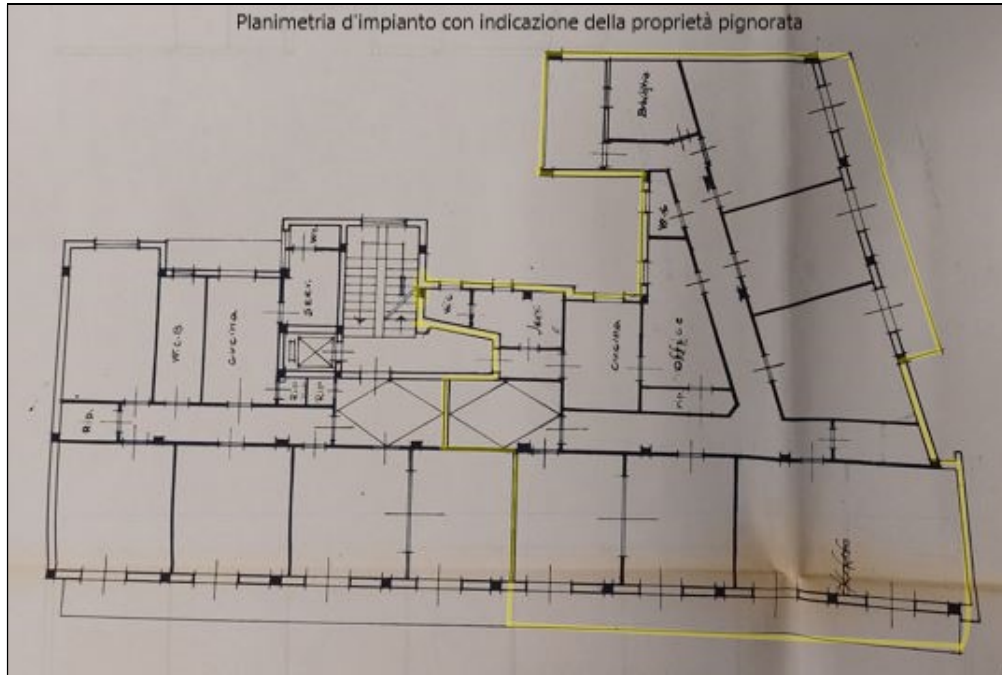
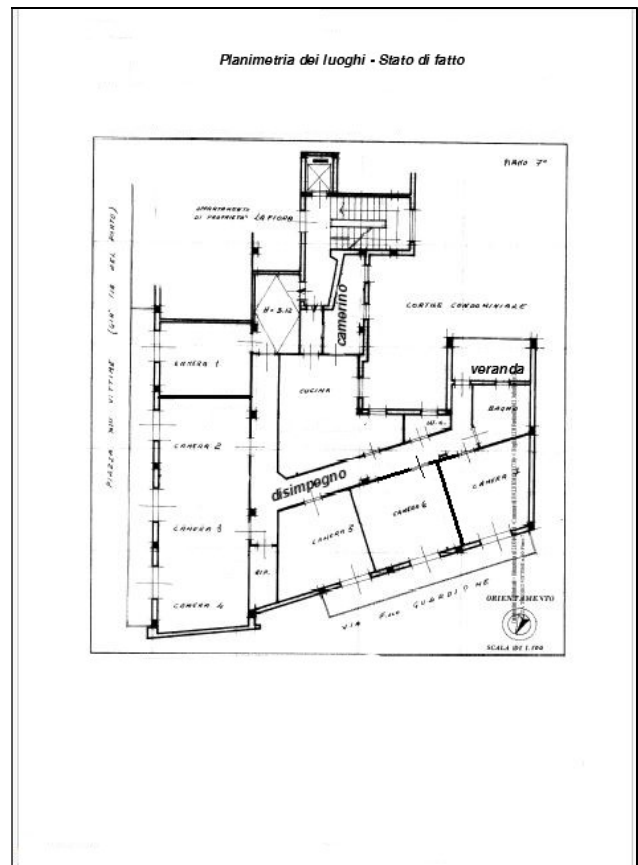
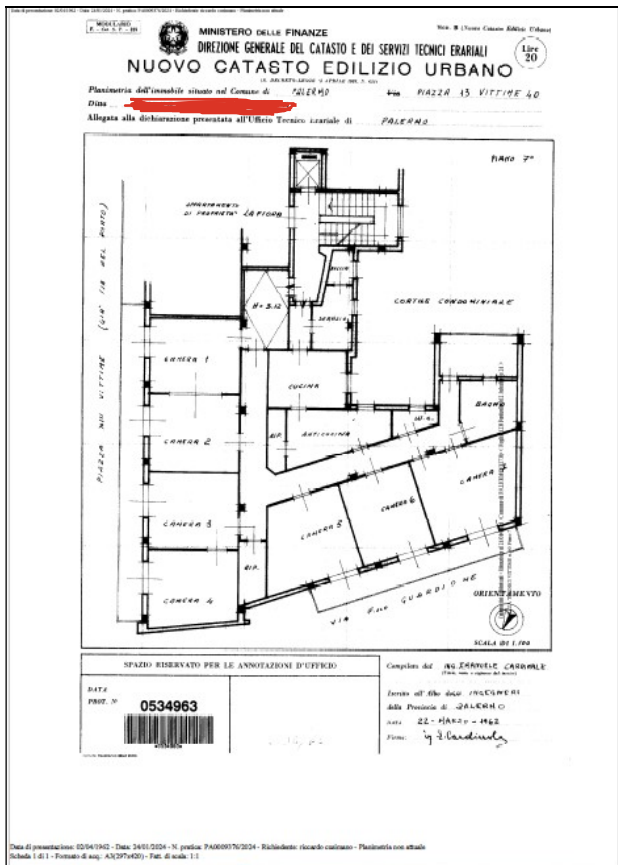


Foto 34 – Planimetria catastale

Foto 35 - Planimetria stato di fatto



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile appare complessivamente in buono stato di conservazione.

Si sono tuttavia riscontrati in parte del soffitto della veranda adibita a lavanderia e del bagno doccia degli spellicolamenti di tinteggiatura. In quest'ultimo ambiente si sono inoltre osservate diffuse tracce di muffe verosimilmente dovute ad una scarsa aereazione dell'ambiente, vedasi **Foto da 39 a 42**. Il costo per il ripristino dei luoghi mediante tinteggiatura dei soffitti di entrambi gli ambienti, previa idonea scartavetratura della finitura danneggiata e preparazione con prodotti antimicotici, è stimata in circa € 300,00, da detrarre al valore della stima.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici di seguito riportate sono la risultante dei riscontri sui luoghi, dei rilievi effettuati sulla planimetria d'impianto e su quella catastale estratta da SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

Superficie utile netta:

Appartamento	Superficie
Ingresso	8,80
Camera 1	16,47
Camera 2 - 3 - 4	50,06
Ripostiglio	3,92
Disimpegno 1	12,71
Disimpegno 2	13,44
Camera 5	17,42
Camera 6	18,62
Camera 7	18,49
Bagno/vasca	7,02
Disimpegno 3	2,00
Bagno/doccia	2,88
Cucina	22,12
ingresso cucina	1,95
camerino	6,90
Sommano mq	202,79
Totale superficie utile netta (mq)	

Superficie balconi e terrazzo:

Balconi e terrazzo coperto	Superficie	Totale
Balcone Piazza XIII Vittime	13,55	
Balcone via Guardione	8,62	
Terrazzo coperto / Veranda	7,20	
Sommano mq	29,37	29,37
Totale superficie balconi e terrazzo (mq)		29,37

Superficie lorda coperta:

	Superficie	Totale
Appartamento	211,61	
Sommano mq	211,61	211,61
Totale superficie lorda (mq)		211,61

Per la determinazione della **superficie commerciale (Sc)** dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si è tenuto conto delle direttive introdotte dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI dalle quali si ha che la:

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Superficie lorda coperta: si misura al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie commerciale: si misura come somma della superficie dei vani principali (superficie lorda coperta) e degli accessori diretti; e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata:

Per pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a 25 mq e nella misura del 10%, per la quota eccedente;
- b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq e nella misura del 5% per la quota eccedente.

Per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

	U.M.	Totale	PESO	Sup. comm.
Superficie lorda coperta	mq	211,61	100%	211,61
Veranda terrazzo coperto	mq	7,20	50%	3,60
Superficie balconi	mq	22,17	30%	6,65
Totale superficie commerciale	mq			221,86

Pertanto la superficie commerciale (*Sc*) del bene pignorato è pari a **221,86 mq**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo per la redazione dell'APE compreso di spese ed oneri ed IVA da corrispondere al professionista incaricato, è stimato in circa **€ 250,00**. Tale importo deve essere detratto dal valore della stima.

3.3 Quesito n. 3 - "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"

Il bene pignorato risulta identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo, interno 14, categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, classe 4, vani 11, rendita catastale € 1.022,58.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 123 Particella 362.

Passaggi catastali dalla originaria particella del CT allo immobile attuale:

- **dall'impianto al 23/01/2015**: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **dal 23/01/2015 al 30/04/2015**: Variazione Toponomastica del 23/01/2015 pratica n. PA0027487 in atti dal 23/01/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 15015.1/2015);
- **dal 30/04/2015 al 23/12/2016**: Variazione di Toponomastica del 30/04/2015 pratica n. PA0167009 in atti dal 30/04/2015 variazione di toponomastica (n. 87108.1/2015);

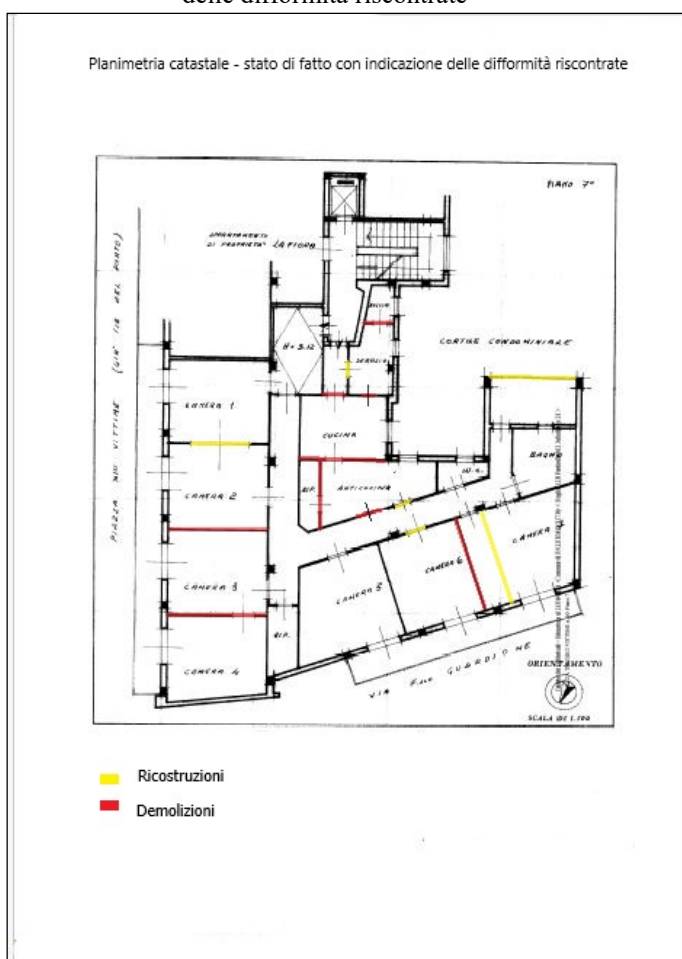
- dal 23/12/2016: Variazione del 23/12/2016 Pratica n. PA0320692 in atti dal 23/12/2016 rettifica classamento incoerente (n. 88419.1/2016). Annotazioni: classamento rettificato in quanto non coerente con le caratteristiche posizionali del fabbricato: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74.

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

L'unica discrepanza che si rileva dalla visura storica dell'immobile è relativa ai dati di superficie indicati per un totale: 128 m² (totale escluse aree scoperte: 118 m²) sottostimati rispetto ai reali calcolati al precedente quesito.

RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE e D'IMPIANTO

Foto 36 - Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate



Dal raffronto tra la planimetria catastale, corrispondente a quella d'impianto, e lo stato dei luoghi (*Foto 33, 34 e 35*) sono emerse delle difformità formali riconducibili alla chiusura del vano porta tra la camera 1 e la camera 2, alla demolizione di due tramezzi che hanno determinato l'unione tra le camere 2, 3 e 4 in un unico vano, la chiusura del vano porta di accesso alla camera 6, lo spostamento del tramezzo tra le camere 6 e 7, la demolizione dei tramezzi tra anticucina, cucina e ripostiglio per la realizzazione di un unico ambiente indicato nella planimetria dello stato di fatto con cucina, lo spostamento del vano porta tra la cucina ed il disimpegno 2, la demolizione del tramezzo posto a separazione tra i vani indicati con doccia e servizio adiacenti alla cucina per la

realizzazione di un unico vano denominato nella planimetria dello stato di fatto con camerino, la demolizione del vano porta tra l'ingresso e la cucina, la chiusura del vano porta tra l'ingresso ed il vano "servizio" con realizzazione di un'apertura tra i vani cucina e "servizio", la chiusura a veranda della terrazza coperta (comunicante con il terzo disimpegno).

Si riporta in *Foto 36* la planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate.

Per eliminare le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale occorrerà redigere un aggiornamento della planimetria catastale con la redazione di DocFa telematico da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per le spese tecniche e diritti compreso oneri ed IVA da corrispondere al professionista incaricato, è stimato in circa € 800,00. Tale importo deve essere detratto al valore della stima.

3.4 Quesito n. 4 - “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”

LOTTO UNICO:

- piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Palermo, piazza XIII Vittime n. 40 angolo via Francesco Guardione, piano settimo (nona elevazione f.t.), interno 14; composto da: doppio ingresso, disimpegno, n. 5 camere, ripostiglio, w.c. bagno, w.c. doccia, cucina, camerino, terrazzo coperto chiuso a veranda, due balconi; identificato al N.C.E.U. al foglio 123, particella 362, subalterno 24, piano settimo, interno 14, categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, classe 4, vani 11, rendita catastale € 1.022,58; confina a nord con via Francesco Guardione, ad est con Piazza XIII Vittime, a sud con vano scala, con appartamento complanare alieno avente subalterno 25 e con cortile interno condominiale, ad ovest con unità immobiliare aliena appartenente allo stesso fabbricato ma con accesso da via Guardione n. 10.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale per una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare per difformità riconducibili alla demolizione e ricostruzione di tramezzi e vani porta, ed alla chiusura a veranda della terrazza coperta di retrospetto. Vi sono: licenza di costruzione n. 731 del 30/06/1959; progetto approvato dalla commissione edile il 15/06/1959 e successiva variante planimetrica approvata il 9/01/1961; certificato d'uso delle strutture in c.a. rilasciato dalla Prefettura il 14/09/1960 nn. 85118 e 7618/B; dichiarazione di agibilità/abitabilità prot. 1304 del 7/02/1961. Non sono presenti istanze di condono od altre comunicazioni.

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 334.500,00 (trecentotrentaquattromilacinquecento/00)

3.5 Quesito n. 5 - “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

TITOLARITÀ e STORIA DEL DOMINIO

Il bene pignorato è pervenuto agli esecutati giusto titolo:

- Atto di compravendita del 21/10/2005 repertorio n. 10957/5460, notaio Cardinale Flora di Termini Imerese (PA), trascritto il 28/10/2005 ai nn. 59160/34280, da potere della sorella signora [REDACTED] nata a Palermo il 21 febbraio 1959 codice fiscale [REDACTED] a favore per la quota pari a 1/4 ciascuno a [REDACTED] e

- ████████████████████ in regime di comunione legale dei beni.
- Denuncia successione n. 13 volume 17/1, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 14/09/2001, trascritta il 20/05/2008 ai nn. 29877/20763, apertasi il 16/03/2001, in morte della signora ██████████ nata a Alcamo (TP) il 28 novembre 1930 codice fiscale ██████████ per la quota pari a 2/4 di piena proprietà (bene personale) al figlio signor ██████████ e per la restante quota pari a 2/4 alla figlia signora ██████████ codice fiscale ██████████

La ricostruzione dei passaggi di proprietà copre il ventennio antecedente la data di pignoramento.

3.6 Quesito n. 6 - “Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

Dalla visione della pratica edilizia effettuata presso il S.U.E. dell'area tecnica del Comune di Palermo relativamente al fabbricato realizzato sul terreno edificabile dal sig. ing. Antonio Ponte negli anni 1959-1961 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- in data 15/06/1959 è stato approvato dalla Commissione Edile il progetto per la costruzione di un edificio sito in Palermo tra via Porto (oggi Piazza XIII Vittime) e via Francesco Guardione composto da piano scantinato, piano terra, ammezzato, sette piani tipo ed attico;
- in data 30/06/1959 è stata approvata licenza di costruzione n. 731;
- in data 14/09/1960 è stato rilasciato dalla Prefettura il certificato d'uso delle strutture in cemento armato nn. 85118 e 7618/B;
- in data 26/10/1960 è stato rilasciato dal 58° Corpo dei VV.FF. il certificato di prevenzione incendi n. 26753;
- in data 09/01/1961 è stato approvato dalla C.E. il progetto di variante per modifica planimetrica per l'ottenimento dell'abitabilità;
- in data 7/02/1961 è stata fornita dichiarazione di agibilità/abitabilità protocollo n. 1304;
- non è stata presentata alcuna richiesta autorizzativa o pratica di condono edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo.

La documentazione sopramenzionata viene riportata in *Allegato B* ed in *Allegato C*.

Riguardo al profilo urbanistico, dal Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Palermo risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade nella zonizzazione A2 – “*Tessuti Urbani Storici*”.

Dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. art. 5 comma 3 si ricava che in tale zona gli interventi ammessi sono:

“Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell’approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come “Netto Storico” compresi all’interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l’eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)”.

Risultano pertanto ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

Come riportato nei precedenti paragrafi nell’immobile pignorato sono stati effettuati degli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione interna all’appartamento rispetto alla planimetria catastale ed a quella d’impianto (tra di loro identiche):

- chiusura del vano porta tra la camera 1 e la camera 2,
- demolizione di due tramezzi che hanno determinato l’unione tra le camere 2, 3 e 4 in un unico vano,
- chiusura del vano porta di accesso alla camera 6,
- spostamento del tramezzo tra le camere 6 e 7,
- demolizione dei tramezzi tra anticucina, cucina e ripostiglio per la realizzazione di un unico ambiente indicato nella planimetria dello stato di fatto con cucina,
- spostamento del vano porta tra la cucina ed il disimpegno 2,
- demolizione del tramezzo posto a separazione tra i vani indicati con doccia e servizio adiacenti alla cucina per la realizzazione di un unico vano denominato nella planimetria dello stato di fatto con camerino,
- demolizione del vano porta tra l’ingresso e la cucina,
- chiusura del vano porta tra l’ingresso ed il vano “servizio”,
- realizzazione di vano porta tra i vani cucina e “servizio”,
- realizzazione di veranda nella terrazza coperta con infissi in alluminio anodizzato e vetri.

In **Foto 36** è riportata la planimetria dello stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale ed a quella d’impianto.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo è emerso che per i suddetti interventi non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione né di condono. Pertanto al fine di regolarizzare le opere realizzate dovrà essere inoltrata al Comune di Palermo una comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (C.I.L.A.) tardiva, ai sensi della legge L.R. n. 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con il testo unico per l’edilizia DPR 380/2001, art. 3 comma 1 lettera b), beneficiando di quanto previsto dalla L.R. n. 4/2003, art. 20

commi 3, 4 e 5. In tale regime sono comprese quelle opere necessarie all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne e la chiusura a veranda di balconi interni.

Si riportano i costi per sanare quanto riscontrato in difformità:

- sanzione C.I.L.A. tardiva	€ 1.000,00
- diritti istruttoria C.I.L.A. tardiva	€ 100,00
- sanzione art. 20 per regolarizzare chiusura veranda (7,20mq x 25,00€/mq)	€ 180,00
- spese tecniche comprensive di oneri ed IVA	€ 1.600,00
	TOTALE € 2.880,00

Tale importo di € 2.880,00 dovrà essere portato in detrazione al valore di stima.

3.7 Quesito n. 7 - "Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"

Al momento dell'immissione in possesso (07/02/2024) l'immobile pignorato risultava occupato dai debitori esecutati e dai loro figli.

3.8 Quesito n. 8 - "Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla documentazione esaminata, non emergono altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente oltre quelli di natura urbanistica e territoriale gravanti sull'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento (zonizzazione A2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di parte creditrice sull'immobile pignorato alla data della notifica del pignoramento e alla data della trascrizione stessa non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

I costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie e catastali riscontrate sono state già indicate in risposta ai quesiti n. 2, 3 e 6 sono i seguenti:

- Costi per la redazione attestato prestazione energetica APE (C1)	€ 250,00
- Costi di manutenzione (C2)	€ 300,00
- Costi per la regolarizzazione catastale con DocFa (C3)	€ 800,00
- Costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie CILA (C4)	€ 2.880,00
	TOTALE € 4.230,00

Tali costi, stimanti complessivamente in € 4.230,00, sono stati già detratti dal prezzo a base d'asta e pertanto l'onere di provvedere alla loro regolarizzazione graverà sull'acquirente.

3.9 Quesito n. 9 - "Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

3.10 Quesito n. 10 - "Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

3.11 Quesito n. 11 - “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”

Dalle informazioni ricevute dall’Amministratore p.t. del Condominio risulta che:

- le spese di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) sono variabili con consuntivo mensile. Per l’anno 2022 sono state pari a circa 90,00 €/mese, per l’anno 2023 a circa 104,00 €/mese;
- non sono state deliberate né sono in programma spese straordinarie (il condominio è stato recentemente ristrutturato);
- a carico del debitore al 29/03/2024 vi sono spese condominiali relative a quote ordinarie, consumi idrici e altre spese non pagate per € 2.452,52.

3.12 Quesito n. 12 - “Procedere alla valutazione dei beni”

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Il criterio di valutazione più idoneo che si è ritenuto di applicare per stabilire il valore dell’appartamento oggetto di pignoramento nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, è stato quello sintetico-comparativo, ottenuto prudenzialmente come media del confronto tra il valore di mercato (espresso in €/mq e riferito alla superficie lorda) di immobili analoghi desunto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il verosimile valore di vendita di un campione di immobili ricavato dall’odierno mercato immobiliare di Palermo aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene ignorato per ubicazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado di finitura, superficie, distribuzione interna degli ambienti, piano, luminosità...).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (V_{mu})

Dai dati pubblicati sul sito internet dell’Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, Ministero dell’Economia e delle Finanze aggiornati al secondo semestre del 2023, riferiti al comune di Palermo, zona: B2/Centrale/CRISPI-UCCIARDONE-PORTO, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni residenziali in categoria A/2, stato conservativo normale, valore di mercato riferito alla superficie lorda compreso tra un minimo di 1.350,00 €/mq ed un massimo di 1.800,00 €/mq, mentre il valore di locazione è compreso tra un minimo di 3,8 €/mq ed un massimo di 5,2 €/mq al mese, (vedasi sottostante tabella estratta dall’analisi O.M.I. il cui dettaglio è riportato in *Allegato F*).

Tabella – Valori di mercato e di locazione estratta dall’ O.M.I.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1800	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1300	L	3,2	4,2	L
Box	NORMALE	1150	1450	L	4,9	7,3	L

Tenuto conto della caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile appare congruo determinarne il valore di mercato riferito alla superficie lorda unitaria in 1.650 €/mq e il valore di locazione in 4,50 €/mq al mese.

Dalle indagini assunte da agenzie immobiliari relativamente alle proposte di vendita di immobili con caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quello oggetto di accertamento, sono stati considerati sette immobili con le seguenti valutazioni al mq:

- 1) 1.833 €/mq in P.za XIII Vittime, 40 - immobile nello stesso stabile (€ 275.000 per 150 mq),
- 2) 1.831 €/mq in via F. Guardione, 10 - immobile nello stesso stabile (€ 315.000 per 172 mq),
- 3) 1.778 €/mq in via F. Guardione, 17 (€ 320.000 per 180 mq),
- 4) 1.823 €/mq in via F. Guardione 5 (€ 319.000 per 175 mq),
- 5) 1.710 €/mq in via F. Crispi, 119 (€ 325.000 per 190 mq),
- 6) 2.129 €/mq in via F. Crispi, 72 (€ 330.000 per 155 mq),
- 7) 1.471 €/mq in via Sammuzzo, 25 (€ 350.000 per 238 mq),

Effettuando la media tra i suddetti valori si è ricavato un prezzo medio di proposta di vendita pari a 1.796 €/mq, a cui è necessario apportare dei correttivi per tenere in debito conto:

- la riduzione tra il prezzo pagato all'acquisto e quello inizialmente richiesto dal venditore/agenzia che secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia per il sud e le isole, nelle aree urbane, relativo al quarto trimestre 2023 è pari al 10,2%.
- il fatto che le proposte di vendita non tengono conto della differenza tra abitazioni civili e abitazioni civili di tipo economico così come differenziato dalla banca dati dell'O.M.I.

Tenendo conto dei suddetti correttivi che congruamente possono attestarsi nell'aliquota complessiva del 13%, si ricava che il prezzo medio delle offerte locali sarà pari a:

$$1.796 \text{ €/mq} - (1.796 \text{ €/mq} \times 13\%) = 1.562,50 \text{ €/mq}.$$

Operando la media dei due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore di mercato del bene pignorato in riferimento alla sua superficie lorda unitaria pari a:

$$V_{mu} = (1.650,00 \text{ €/mq} + 1.562,50 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.606,25 \text{ €/mq}}.$$

La documentazione a supporto delle superiori valutazioni è riportata in *Allegato E*.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)

Come riportato al quesito n. 2, la superficie commerciale del bene pignorato è:

$$Sc = \mathbf{221,86 \text{ mq}}.$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (V_m)

Tenuto conto delle indagini sopra descritte, il più probabile valore di mercato di un appartamento con caratteristiche tipologiche e funzionali similari a quello oggetto di accertamento, in normale stato conservativo, è dato dal prodotto tra il valore di mercato unitario $V_{mu} = 1.606,25$ €/mq e la superficie commerciale $S_c = 221,86$ mq.

Si ricava pertanto che il valore di mercato dell'immobile è:

$$V_m = V_{mu} \times S_c = 1.606,25 \times 221,86 = \text{€ } 356.362,52$$

(trecentocinquantaseimilatrecentosessantadueeuro/52)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

A tale stima andranno dedotti i costi già evidenziati al quesito n. 8 così distribuiti:

- Costi per la redazione attestato prestazione energetica APE (C1)	€ 250,00
- Costi di manutenzione (C2)	€ 300,00
- Costi per la regolarizzazione catastale con DocFa (C3)	€ 800,00
- Costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie CILA (C4)	€ 2.880,00
TOTALE	€ 4.230,00

L'importo complessivo degli adeguamenti e correzioni di stima ammonta a € 4.230,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA (V_{mc})

Il valore di mercato dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni di stima sopra riportati sarà dunque:

$$V_{mc} = V_m - C1 - C2 - C3 - C4 = \text{€ } 356.362,52 - \text{€ } 4.230,00 = \text{€ } 352.132,52$$

(trecentocinquantaduemilacentotrentadueeuro/52)

PREZZO A BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato viene applicata una decurtazione pari al 5%, per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto si avrà:

$$\text{€ } 352.132,52 - (\text{€ } 352.132,52 \times 5\%) = \text{€ } 334.525,89 \text{ in c.t. € } 334.500,00.$$

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 334.500,00

(trecentotrentaquattromilacinquecentoeuro/00)

3.13 Quesito n. 13 - "Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota"

L'immobile risulta pignorato per intero.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- *Allegato A* - Copia successione ed atto di compravendita
- *Allegato B* - Documentazione S.U.E
- *Allegato C* - PEC assenza istanza di condono edilizio
- *Allegato D* - Documentazione Fotografica inserita nella relazione di stima
- *Allegato E* - Documentazione catastale: visura storica per immobile - estratto di mappa - planimetria d'impianto - planimetria catastale - planimetria stato di fatto - planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate
- *Allegato F* - Esito Banca dati quotazioni immobiliari
- *Allegato G* - Ricevute di consegna alle parti della perizia

CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione per fornite ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari,

Con Osservanza

Palermo, 08/06/2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Riccardo Cusimano

