

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 106/2021 R.G.ES.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

promossa da

**RED SEA SPV S.r.l.**

contro

[A]

[B]

**LOTTO UNICO** - Appartamento sito in Palermo (PA), via Leonardo Pisano  
n.16, posto al quarto piano, in catasto identificato al Foglio  
17, p.lla 85, sub. 22

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Lupo Alessia  
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



**INDICE ANALITICO**

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA ..... 3

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 5

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

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

    QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 155

    QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto... 20

    QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 21

    QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. .... 21

    QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... 25

    QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 25

    QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 26

    QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. .... 26

    QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. .... 26

    QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 26

    QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 30

3. SCHEDA RIASSUNTIVA ..... 31

4. ELENCO ALLEGATI ..... 33



## 1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

---

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

### PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento emesso in data 27.05.2022, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.106/2021 – promossa da RED SEA SPV S.r.l. contro [ A ] e [ B ] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che il sottoscritto ha accettato l'incarico conferitogli sottoscrivendo con firma digitale il verbale di accettazione e depositandolo nel fascicolo telematico in data 01.06.2022;
- che, in data 08.09.2022, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto depositava telematicamente, così come disposto nel provvedimento di nomina, il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario Avv. Montesanto Vincenza Hellen e in presenza continua della Sig.ra [ B ], n.q. di condebitrice esecutata, in data 18.10.2022 (v. *allegato n.1 – verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, in occasione delle suddette operazioni peritali e in ordine alle condizioni d'uso e allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto della procedura, il sottoscritto, dandone riscontro nel verbale di accesso, registrava come, in corrispondenza della zona verandata adiacente alla cucina e dell'intradosso del balcone soprastante posto al piano quinto esposto a sud (lato velodromo), fossero presenti evidenti fenomeni di ammaloramento e degrado dell'intonaco tali da far temere il rischio di rovina di porzioni di quest'ultimo e materiale lapideo;
- che, alla luce di quanto sopra esposto, in data 24.10.2022 il sottoscritto depositava propria relazione tecnica nella quale rappresentava la necessità di predisporre un intervento immediato di messa in sicurezza per poter rimuovere le parti pericolanti o



potenzialmente tali onde prevenire situazioni di pericoli per l'incolumità dei soggetti che abitano l'immobile con la stima dei relativi costi;

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



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Zalapì Domenico di Bagheria, del 28.03.2011 rep. 53490/8011 trascritto a Palermo il 05.04.2011 ai nn 16438/11608, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione legale, hanno acquisito ciascuno la quota di ½ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

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

**IMMOBILE** : appartamento posto al piano quarto di un fabbricato sito a Palermo in via Leonardo Pisano n.16 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 17, particella 85, sub 22**, cat. A/4, cl.7, consistenza 6,5 vani, R.C. 177,92 €.

Il bene che, rispetto allo stato reale dei luoghi, presenta in planimetria catastale una difforme restituzione grafica di una parte della sagoma dell'edificio, da riferirsi probabilmente ad un mero errore di rappresentazione "*ab origine*", è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche relativamente alle aperture afferenti al balcone, oggi chiuso a veranda non accatastata, del prospetto esposto a nord (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al quesito n.3).

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



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

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

### **LOTTO UNICO**

Appartamento posto al piano quarto di una palazzina sita in Palermo, via Leonardo Pisano n.16 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 17, particella 85, sub 22**, cat. A/4, cl.7, consistenza 6,5 vani, R.C. 177,92 €.

Detto immobile confina a nord con area libera afferente al foglio 17, particella 2867, ad est con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 17, particella 85, sub 21, a sud con area libera afferente al foglio 17, particella 2867 e ad ovest con la via Smith Adamo.

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

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è costituito da un appartamento sito al quarto e penultimo piano di una palazzina, ubicata nella zona nord della Città di Palermo, con unico accesso da via Leonardo Pisano n.16.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto perpendicolarmente alla via Pisano, è costituito complessivamente da sei elevazioni fuori terra e da due corpi scala indipendenti, ciascuno munito del proprio ascensore, interamente destinati ad uso abitativo con due unità abitative per piano e scala.

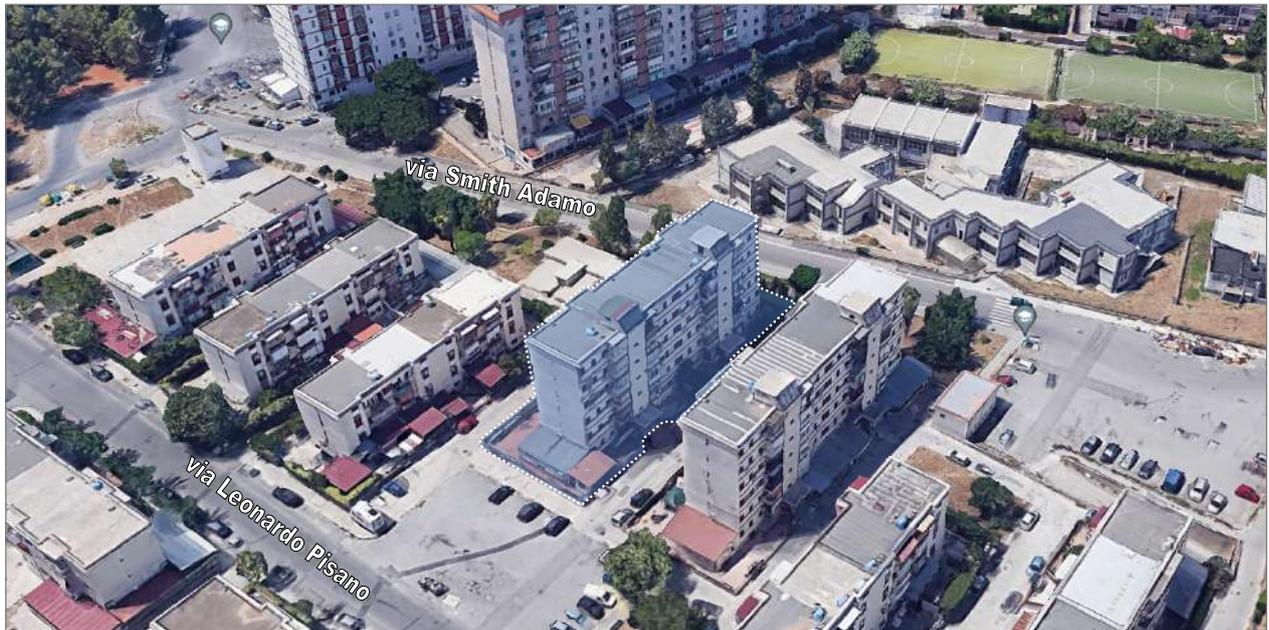
La palazzina che ricade urbanisticamente nell'area identificata con la lettera "B4b"<sup>1</sup> della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), è situata, nel quartiere San Filippo Neri (ZEN), all'interno della VII Circoscrizione, nella zona nord della città.

Più precisamente, ci troviamo in prossimità dell'arteria stradale di via Giuseppe Lanza di Scalea, alle spalle del velodromo "Paolo Borsellino", all'interno di un'area, meglio identificata come "Zen 1", caratterizzata da una edilizia economico e popolare di diverse tipologie e di natura prettamente residenziale, contrassegnata da fenomeni di abusivismo, ma attorno alla quale gravitano anche piccole attività commerciali di prima necessità e botteghe artigianali.

L'accessibilità viabilistica è sostanziata, oltre che dalla presenza dell'arteria viaria prima citata,

<sup>1</sup> "Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni'50"

(via Giuseppe Lanza di Scalea) anche dal viale dell'Olimpo e dal viale Sandro Pertini che collegano di fatto il quartiere al resto del tessuto cittadino.



*Visione dall'alto della palazzina in cui insiste l'immobile pignorato*

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo ed è dotato, come detto, di due corpi scala, entrambi muniti di ascensore, a cui si accede da una stradina pedonale posta perpendicolarmente alla via L. Pisano.



*Prospetto principale esposto a nord*



*Stradina di accesso al palazzo*



*Portone di accesso al fabbricato, scala A*



*Prospetto esposto a sud*

I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, mostrano un diffuso stato di degrado di varia natura che, accompagnato dalla presenza di fenomeni fessurativi sparsi, interessa principalmente gli



spigoli ai quattro angoli del fabbricato (uno dei quali, quello rivolto a nord-est, si distingue per un pregresso intervento di risanamento delle strutture), i cornicioni e le solette aggettanti delle pensiline di copertura di ingresso allo stabile (con particolare riferimento a quella della Scala A) e dei balconi. Gli intradossi di questi ultimi si presentano, nella quasi totalità dei casi, con i segni evidenti di un pregresso intervento di messa in sicurezza che si è sostanziato essenzialmente nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e nella collocazione di reti contenitive anticaduta calcinacci.

Il portone di accesso alla palazzina, a cui si arriva dopo aver percorso la stradina pedonale, perpendicolare alla via L. Pisano, posta a quota marciapiede e oggi arbitrariamente adibita a parcheggio, è realizzato in legno. Oltrepassato quest'ultimo si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, attraverso pochi gradini, al vano ascensore e al vano scala a tre rampe di accesso ai piani elevati. Gli ambienti interni appena descritti si presentano in un discreto stato manutentivo e di conservazione.

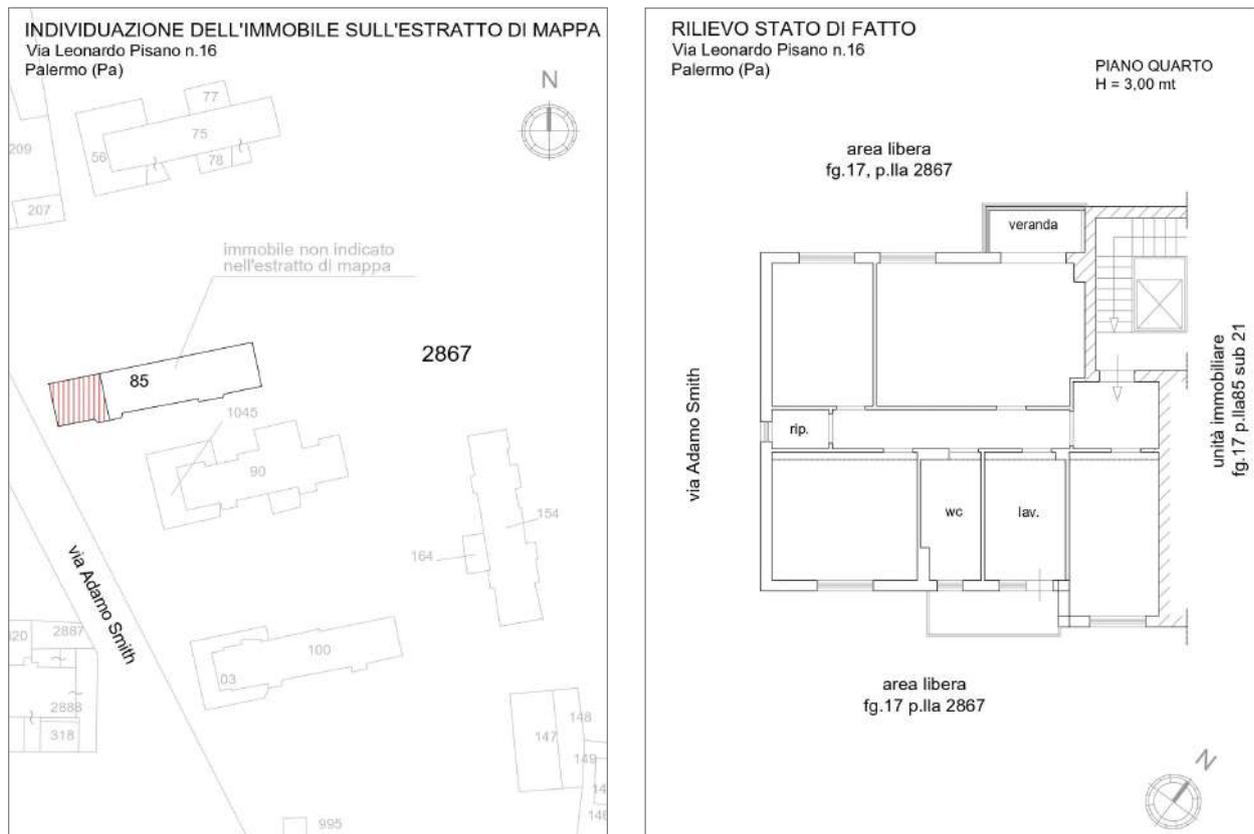
L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca 90,00 mq.<sup>2</sup>**, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma pressoché quadrangolare ed è composto complessivamente da una piccolo ambiente di ingresso su cui si apre una camera adibita a saloncino e un corridoio che, di fatto, disimpegna il resto degli ambienti consistenti in tre camere, due delle quali adibite rispettivamente a camera matrimoniale e cameretta, mentre una terza, più piccola, è utilizzata come lavanderia, in un'ampia cucina soggiorno a cui è stato annesso il balcone esposto a nord, oggi chiuso a veranda, in un ripostiglio e in un bagno con doccia.

Tutti gli ambienti sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. Oltre allo spazio balconato, già menzionato (circa 3,50 mq), attualmente annesso alla cucina e chiuso a veranda, completa l'immobile un ulteriore balcone, esposto a sud, lato velodromo, di ca 4,60 mq.

I pavimenti di tutte le stanze sono ammattonate con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate fatta eccezione per la cucina e il bagno che risultano parzialmente rivestiti. Più precisamente, il bagno, provvisto di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e doccia), presenta le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza pari a circa 2,10 mt. L'ambiente della cucina, oggi ampliato rispetto alla planimetria catastale, risulta piastrellato fino al tetto su due della quattro pareti per una quota pari a circa 3.00 mt.

---

<sup>2</sup> Inclusa l'area del balcone rivolto a nord oggi chiuso a veranda e annesso alla cucina di cui si tratterà in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6.



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

L’immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento, si presenta complessivamente in discrete condizioni d’uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti sebbene, così come si è avuto modo di evidenziare nella relazione tecnica depositata dallo scrivente in data 24.10.2022, *“in corrispondenza della zona verandata annessa alla cucina e lungo l’intradosso del balcone soprastante posto al quinto piano esposto a sud (lato velodromo), fossero presenti fenomeni di ammaloramenti diffusi e di degrado dell’intonaco caratterizzati da un quadro fessurativo esteso nonché da tracce di efflorescenze ed alterazioni cromatiche dell’intonaco”*.

L’appartamento è dotato di impianto idrico e igienico-sanitario costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale, e di impianto elettrico, anch’esso sottotraccia e sottopavimento, dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore “salvavita”). Gli impianti non risultano corredati di certificazione di conformità.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro camera, entrambi si presentano in buono stato manutentivo. L’altezza utile dell’appartamento è pari a circa 3,00 m.

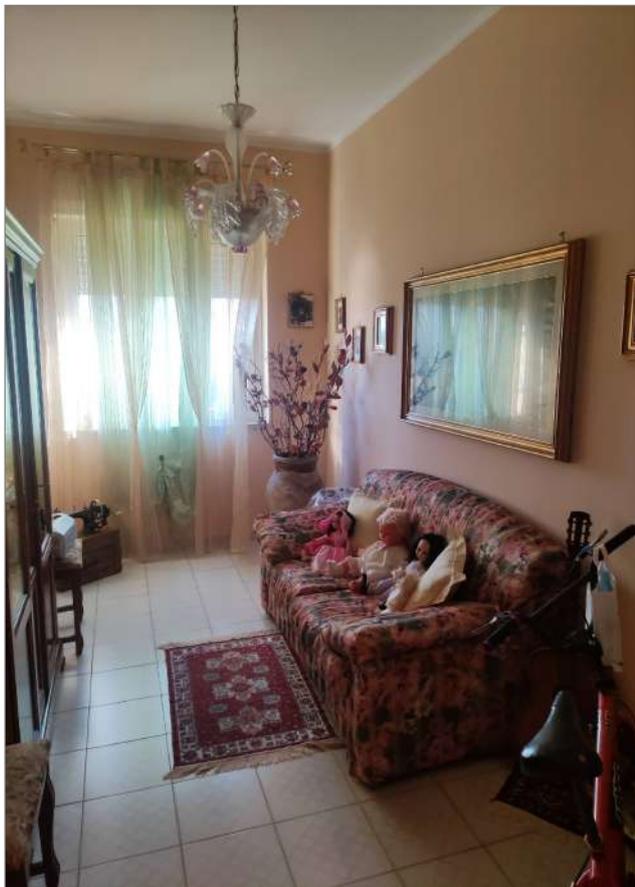
L’immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 150,00 (centocinquanta/00) da detrarre al valore di stima.



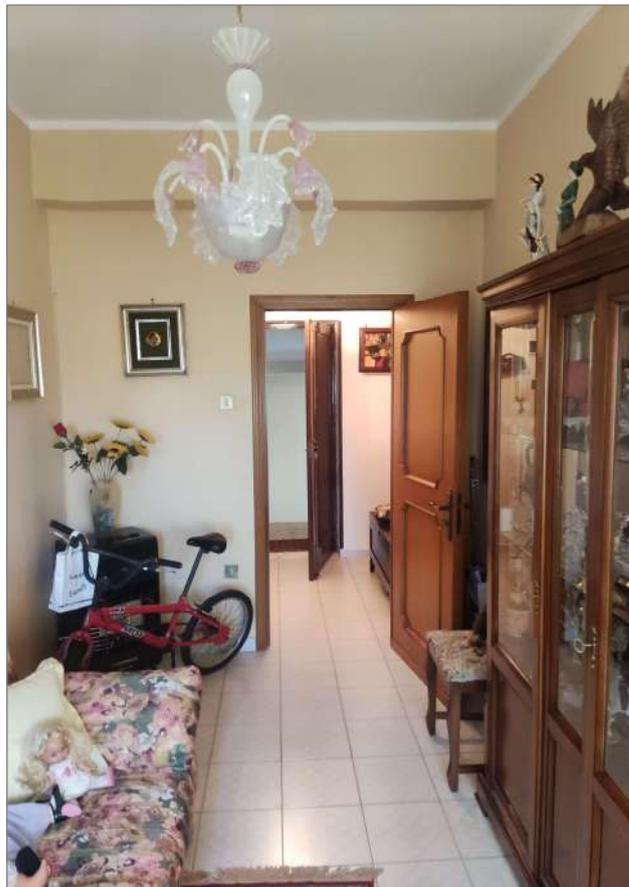
*Atrio condominiale*

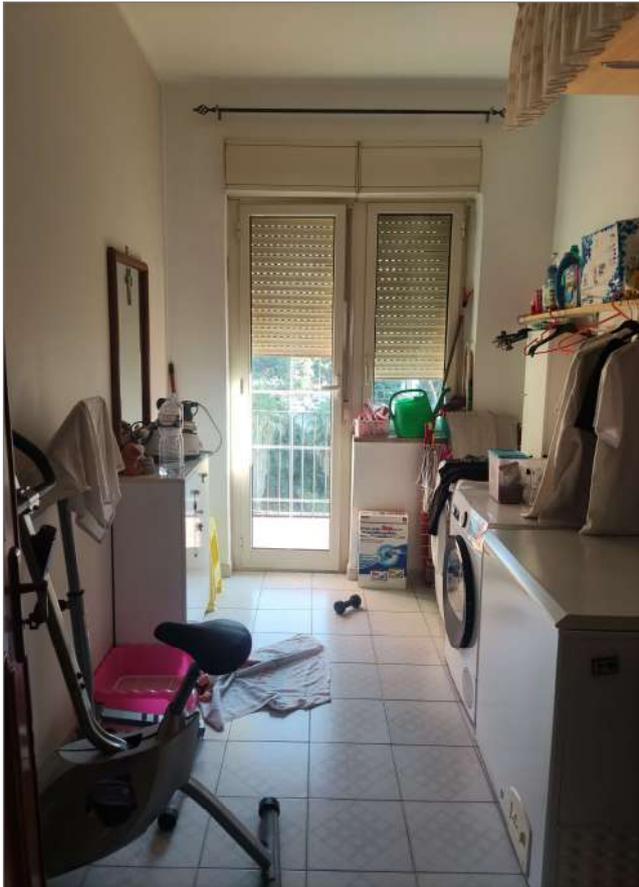


*Zona ingresso*

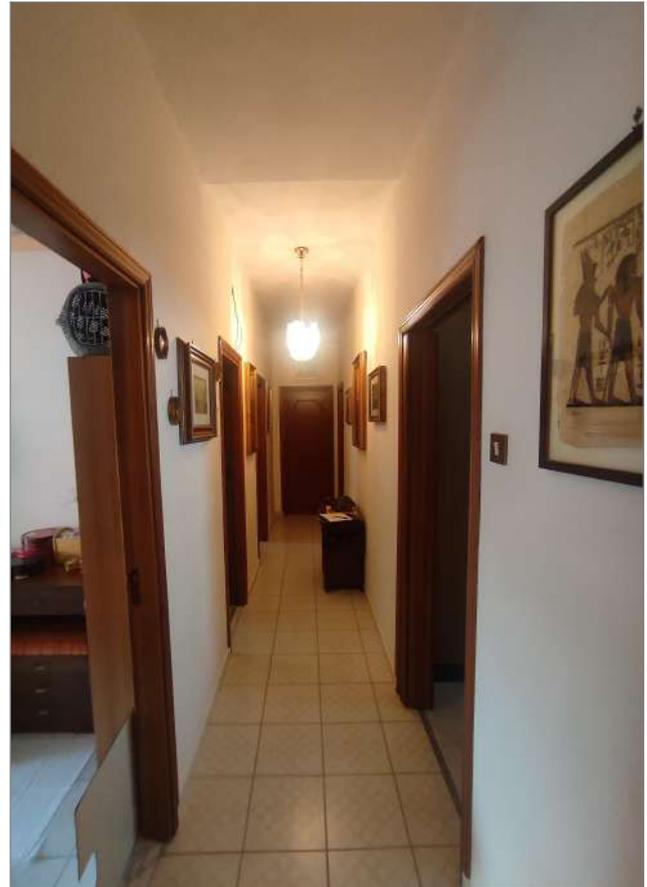


*Camera adibita a "saloncino"*





Lavanderia



Corridoio

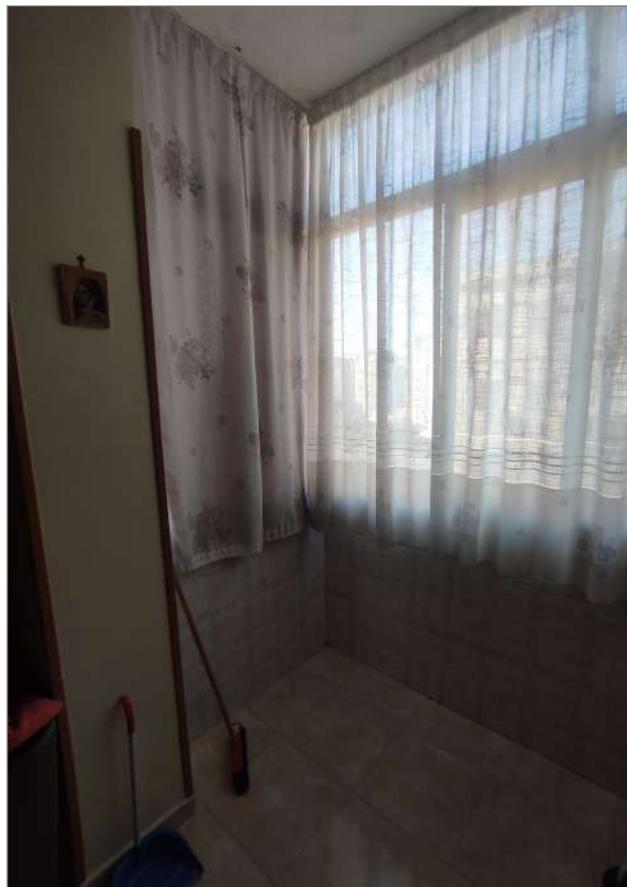


Cucina - soggiorno





*Cucina - soggiorno*



*Balcone chiuso a veranda*



*Cameretta*

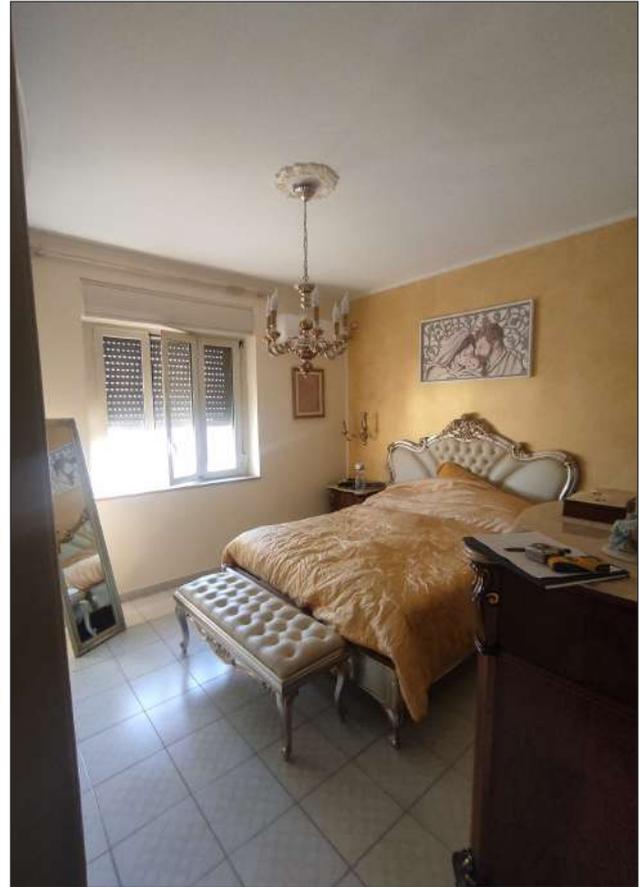


*Ripostiglio*





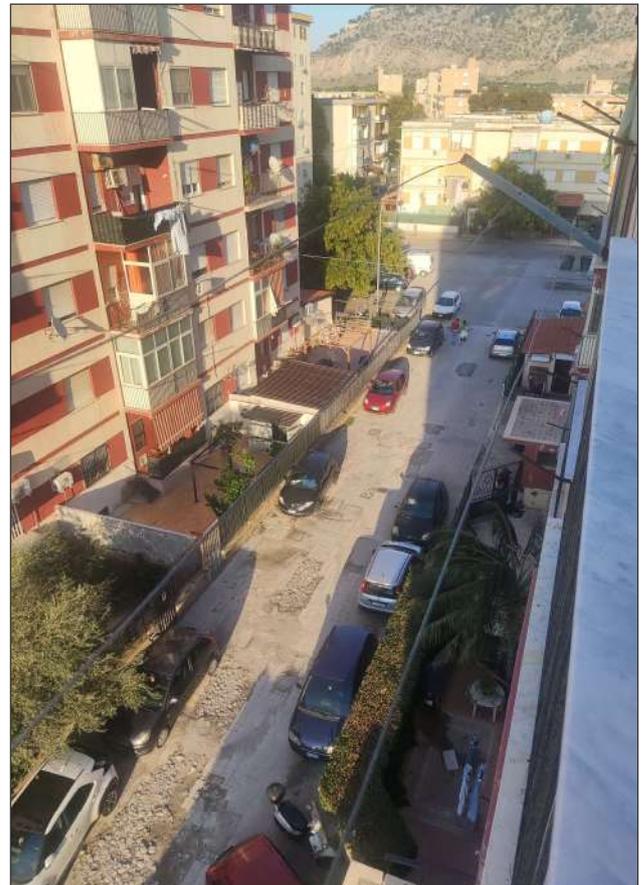
*Bagno*



*Camera matrimoniale*



*Balcone esposto a sud (lato Velodromo)*



*Vista sulla stradina di accesso alla palazzina*



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

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta<sup>3</sup></i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	90,00 mq	100,00 mq	1,00	<b>100,00 mq</b>
Balcone esposto a sud	4,60 mq		0,25	<b>1,15 mq</b>
Balcone oggi chiuso a veranda	3,50 mq		0,60	<b>2,10 mq</b>
<b>Totale</b>				<b>103,25 mq</b>

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

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 31.08.2022 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
17	85	22	5	A/4	7	6,5 vani	Totale: 104 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 101 m <sup>2</sup>	Euro 177,92
<b>indirizzo:</b> via Leonardo Pisano n.16 scala B interno 9 piano 4								

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

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **05.02.2001** – VARIAZIONE – Variazione di Toponomastica pratica n.53444 in atti dal 05.02.2001 (n.2490.1/2001);
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, sebbene non sia indicato nel foglio di mappa catastale e,

<sup>3</sup> La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%.



nonostante, dalla visura catastale si mostri correlato con le p.lle terreni 2844, 2846 e 2848, risulta, oggi, essere **edificato sul terreno** già censito al Catasto Terreni al **foglio 17, particella 2867** (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*) **ex p.lla 54** giusto Tipo Mappale<sup>4</sup> del 19.06.1997 in atti dal 19.06.1997 (n.24954.1/1997), con cui sono stati variati i seguenti immobili fg.17 p.lle 75, 77, 78 e 156.

Dovendo, quindi, ricostruire tutte le variazioni intervenute nel tempo e dovendo identificare la p.lla terreno sulla quale il fabbricato sia stato edificato, si riportano a seguire tutti i passaggi catastali, in ordine decrescente, che hanno portato all'attuale p.lla terreno 2867:

- **22.06.2018** – p.lla 2867 – VARIAZIONE – Variazione d'ufficio del 22.06.2018 Pratica n.PA0125812 in atti dal 22.06.2018 Istanza Prot. n. 123936/18 (n.3701.1/2018);
- **08.02.2016** – **p.lla 2867** – **FRAZIONAMENTO** – Frazionamento del 08.02.2016 Pratica n.PA0032107 in atti dal 08.02.2016 presentato il 08.02.2016 (n.32107.1/2016). Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 1044 in favore della particella 2867**;
- **03.03.2010** – p.lla 1044 – VARIAZIONE – Variazione d'ufficio del 03.03.2010 Pratica n.PA0123461 in atti dal 03.03.2010 Istanza 91641/2010 (n.817.1/2010);
- **11.12.2008** – p.lla 1044 – VARIAZIONE – Variazione d'ufficio del 02.12.2008 Pratica n.PA0583017 in atti dal 11.12.2008 Istanza Prot. 564011/08 (n.4917.1/2008);
- **31.05.2007** – p.lla 1044 – VARIAZIONE – Variazione del 31.05.2007 Pratica n.PA0342655 in atti dal 31.05.2007 (n.342655.1/2007);
- **31.05.2007** – **p.lla 1044** – **FRAZIONAMENTO** – Frazionamento del 31.05.2007 Pratica n.PA0342655 in atti dal 31.05.2007 (n.342655.1/2007). Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 1020 in favore della particella 1044**;
- **30.05.2007** – p.lla 1020 – VARIAZIONE – Variazione d'Ufficio del 30.05.2007 Pratica n.PA0352530 in atti dal 30.05.2007 a rettifica superficie T.F.N. 259582/2004 (n.259582.1/2004);
- **06.09.2004** – p.lla 1020 – VARIAZIONE – Variazione del 12.08.2004 Pratica n.PA0259582 in atti dal 06.09.2004 (n.259582.1/2004);
- **06.09.2004** – **p.lla 1020** – VARIAZIONE – Tipo Mappale del 12.08.2004 Pratica n.PA0259582 in atti dal 06.09.2004 (n.259582.1/2004) Nella variazione veniva **soppressa la**

<sup>4</sup> Il Tipo mappale è una procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa di terreni di nuovi fabbricati, di ampliamenti di fabbricati esistenti già inseriti, di demolizioni totali o parziali di fabbricati già rappresentati in mappa, con eventuale individuazione e definizione dell'area di pertinenza del fabbricato stesso.

**p.lla 1006 in favore della particella 1020;**

- **15.04.2002** – p.lla 1006 – VARIAZIONE – Variazione del 15.04.2002 Pratica n.165570 in atti dal 15.04.2002 (n.165570.1/2002);
- **15.04.2002** – **p.lla 1006** – VARIAZIONE – Tipo Mappale del 15.04.2002 Pratica n.165570 in atti dal 15.04.2002 (n.165570.1/2002) Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 994 in favore della particella 1006;**
- **12.09.2001** – **p.lla 994** – VARIAZIONE – Variazione del 12.09.2001 Pratica n. 305682 in atti dal 12.09.2001 (n.305682.1/2001) Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 993 in favore della particella 994;**
- **09.08.2001** – p.lla 993 – VARIAZIONE – Variazione del 09.08.2001 Pratica n.331329 in atti dal 09.08.2001 (n.331329.1/2001);
- **09.08.2001** – **p.lla 993** – VARIAZIONE – Tipo Mappale del 09.08.2001 Pratica n.331329 in atti dal 09.08.2001 (n.331329.1/2001) Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 968 in favore della particella 993;**
- 16.12.1999 – p.lla 968 – VARIAZIONE – Variazione Geometrica del 16.12.1999 in atti dal 16.12.1999 (n. 53460.1/1999);
- 16.12.1999 – **p.lla 968** – FRAZIONAMENTO – Frazionamento del 16.12.1999 in atti dal 16.12.1999 (n. 53460.1/1999) Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 960 in favore della particella 968;**
- **19.06.1997** – **p.lla 960** – VARIAZIONE – Tipo Mappale del 19.06.1997 in atti dal 19.06.1997 (n.24954.1/1997) Nella variazione veniva **soppressa la p.lla 54 in favore della particella 960;**
- **08.03.1988** – **p.lla 54** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, la attuale particella censita al catasto terreni 2867, su cui insiste il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, pari oggi ad una superficie di 3 ha 93 are e 42 ca, a seguito dei passaggi sopramenzionati, deriva dalla iniziale particella terreni 54 di superficie iniziale pari a 4 ha 34 are e 40 ca come da impianto meccanografico del 08.03.1988.

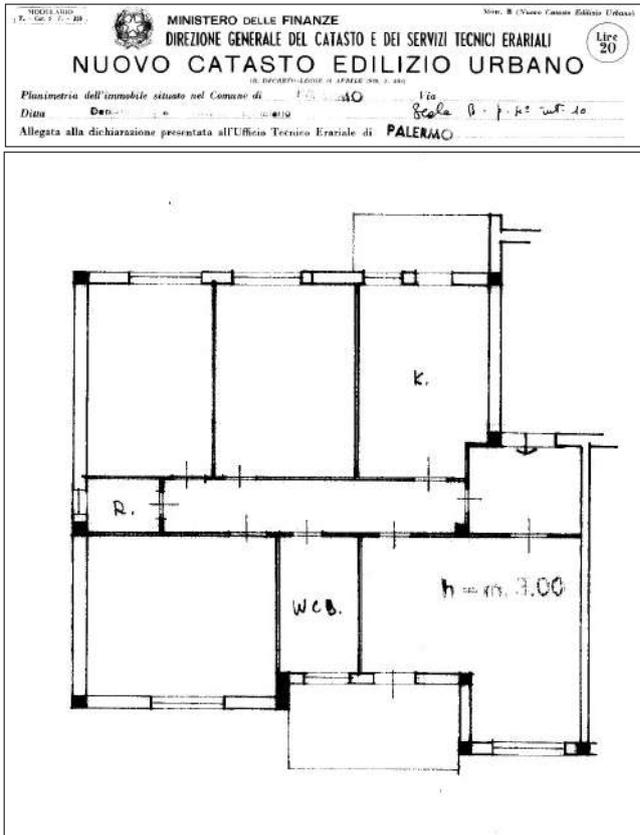
Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali

nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

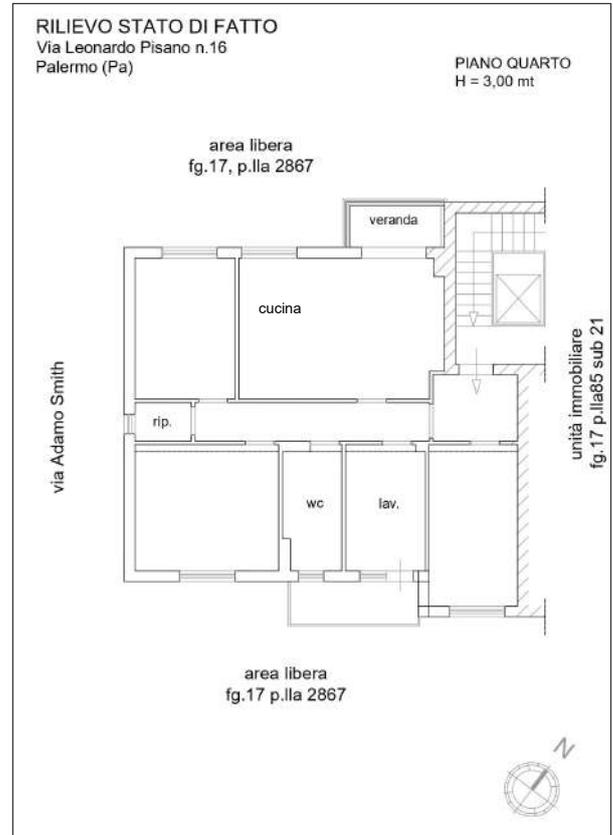
A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale<sup>5</sup> così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

- La modifica del prospetto lato nord (prospiciente sulla stradina pedonale di accesso alla palazzina) consistente nell'ampliamento del vano porta afferente al balcone oggi chiuso a veranda e nella relativa dismissione di un vano finestra;
- La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che si sostanzia principalmente nella costituzione di un nuovo ambiente, oggi adibito a lavanderia, e nell'ampliamento della zona cucina- soggiorno attualmente costituita da due vani;
- L'annessione alla cucina del balcone esposto a nord, oggi chiuso a veranda non accatastata, con conseguentemente abbattimento di parte del compagno esterno e la rimozione del relativo infisso;

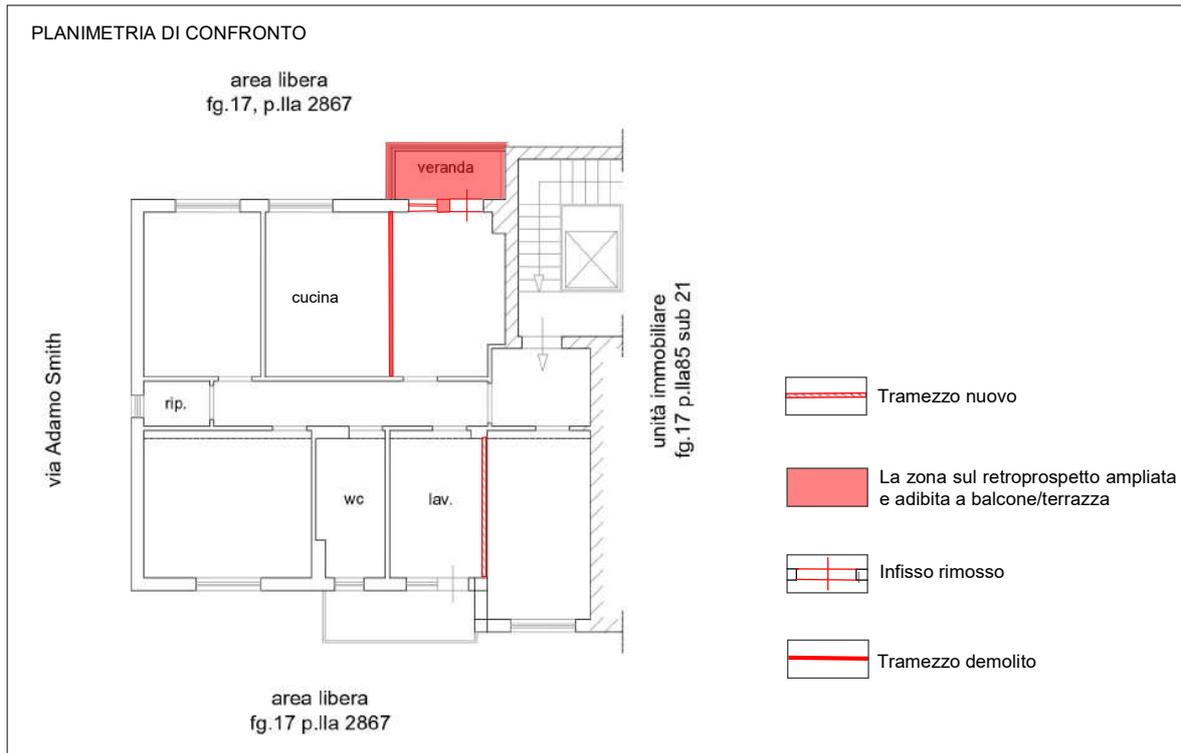


Planimetria catastale



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

<sup>5</sup> Così come già anticipato, rispetto allo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale presenta, in verità, anche una diversa restituzione grafica di una parte della sagoma dell'edificio. Tale difformità è comunque da riferirsi ad un mero errore di rappresentazione "ab origine".



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In rosso le difformità

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

1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato nord attraverso la ricostruzione del tompagno esterno, la riapertura del vano finestra e la ricollocazione del suo relativo infisso, la corretta riapertura del vano porta e la ricollocazione del suo relativo infisso secondo quanto riportato nella planimetria catastale. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 2.000,00 (duemila/00) comprensivi di competenze ed imposte ed andranno detratti dal valore di stima;
2. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a nord. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;
3. Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E.P. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tradiva per opere già eseguite con costi stimati paria a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti istruttoria, sanzioni e onorario professionista.

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

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

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Leonardo Pisano n.16, posto al piano quarto con ascensore; è composto complessivamente da un piccolo ambiente di ingresso su cui si apre una camera adibita a saloncino e un corridoio che, di fatto, disimpegna il resto degli ambienti consistenti in tre camere, due delle quali adibite rispettivamente a camera matrimoniale e cameretta, mentre una terza, più piccola, è utilizzata come lavanderia, in un'ampia cucina soggiorno a cui è stato annesso il balcone esposto a nord, oggi chiuso a veranda, in un ripostiglio e in un bagno con doccia, confina a nord con area libera afferente al foglio 17, particella 2867, ad est con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 17, particella 85, sub 21, a sud con area libera afferente al foglio 17, particella 2867 e ad ovest con la via Smith Adamo; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 17, p.lla 85, sub 22**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli spazi (costituzione di un nuovo ambiente, oggi adibito a lavanderia e nell'ampliamento in due vani della zona cucina-soggiorno); modifiche al prospetto esposto a nord consistente nell'ampliamento del vano porta afferente al balcone, oggi chiuso a veranda non accatastata, e nella relativa dismissione di un vano finestra; l'immobile, realizzato per la Regione Sicilia con i fondi della Legge Regionale n.33 del 19.05.1956, lotto 683, rientra nell'abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Palermo con provvedimento n.8406/1 del 12.10.1987.

**PREZZO BASE euro 98.800,00 (novantottomilaottocento/00).**

<sup>6</sup> All'interno della cui procedura potrà essere regolarizzata anche la difformità relativa alla diversa restituzione grafica di una parte della sagoma dell'edificio di cui già si è parlato in precedenza.



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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 21.05.2021.

28.03.2011 – L’immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata [ A ] e [ B ], in regime di comunione legale, da potere di ----- nata a Palermo il 13.05.1973 in forza dell’atto di compravendita del 28.03.2011 rep.53490 racc. 8011 in Notaio Zalapì Domenico di Bagheria, trascritto il 05.04.2011 ai nn. 16438/11608 (v. *allegato n.7 – Atto di compravendita*);

06.05.2009 – Alla sig.ra ----- l’immobile era pervenuto in dipendenza della successione testamentaria di ----- nata a Campofranco il 24.11.1935, e deceduta il 06.05.2009 registrata a Palermo il 18.06.2009, rep. 3/437/9 e trascritta il 15.01.2010 ai nn. 2404/1942. Risulta trascritta in data 15.06.2021 ai nn. 27642/21395 accettazione tacita d’eredità nascente da atto in Notaio Zalapì Domenico del 28.03.2011 rep. n. 53490;

07.05.2002 – Alla sig.ra ----- l’immobile era pervenuto in dipendenza dell’atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 07.05.2002, notaio Siciliano Anna Maria di Palermo, rep. 25809 trascritto in data 17.06.2003 ai nn. 25291/18348 da potere di Presidenza della Regione Siciliana con sede in Palermo;

14.02.1976 – Alla Presidenza della Regione Siciliana (già in ditta I.A.C.P. di Palermo) il terreno sul quale è stato edificato l’immobile era pervenuto per sentenza di atto di autorità giudiziaria del 14.02.1976 rep.301, emesso dal Tribunale di Palermo e registrato il 26.02.1976 al n.1650.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata la palazzina di cui il bene pignorato fa parte, era iscritto al Catasto Terreni al foglio 17, particella 54 (oggi, così come già rappresentato in risposta al QUESITO n.3, particella 2867) (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale*).

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

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica dell’immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Servizio Tecnico



dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo, si rappresenta quanto segue:

- La palazzina, in cui si trova l'immobile pignorato, fa parte di un complesso edilizio denominato lotto 683 realizzato per la Regione Sicilia con i fondi della Legge Regionale n.33 del 19.05.1956;
- Negli archivi dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo non è presente alcun documento riguardante la licenza edilizia e gli elaborati grafici di progetto relativi alla palazzina, così come precisato nella Nota Prot. 001-0012923-USC/2022 del 03.11.2022 (*v. allegato n.8 – Documentazione Autorizzativa Immobile*);
- L'edificio rientra nell'abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Palermo con provvedimento n.8406/1 del 12.10.1987 con cui si certifica l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari;

Alla luce di quanto fin qui rappresentato, l'attuale planimetria catastale, depositata in data 15.04.1969 costituisce, in assenza di altri elaborati grafici, l'unico documento di riferimento che attesti la configurazione dei luoghi alla data della sua presentazione. Ora, dal confronto di quest'ultima con l'odierno stato di fatto, il sottoscritto, così come già indicato in risposta al QUESITO n.3, ha riscontrato le seguenti difformità<sup>7</sup>:

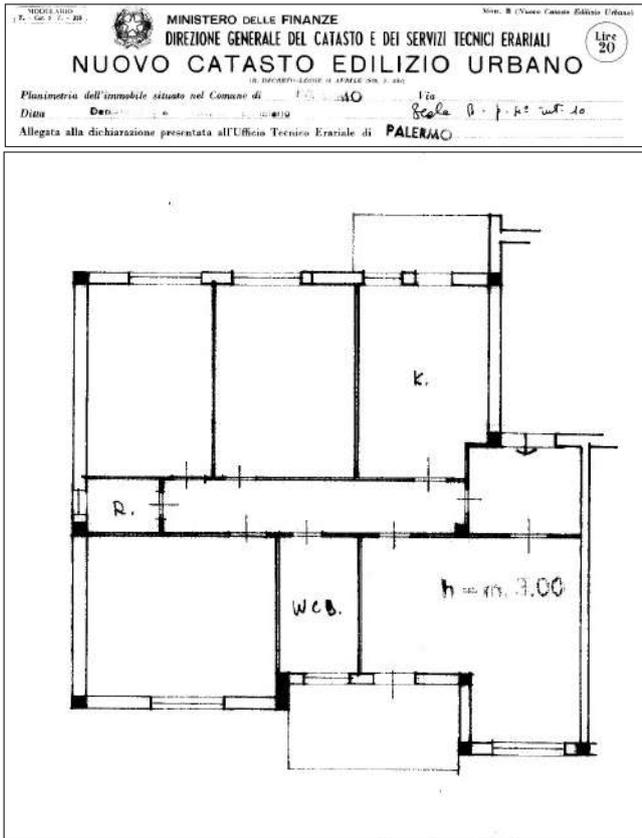
- La modifica del prospetto lato nord (prospiciente sulla stradina pedonale di accesso alla palazzina) consistente nell'ampliamento del vano porta afferente al balcone oggi chiuso a veranda e nella relativa dismissione di un vano finestra;
- La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che si sostanzia principalmente nella costituzione di un nuovo ambiente, oggi adibito a lavanderia, e nell'ampliamento della zona cucina- soggiorno attualmente costituita da due vani;
- L'annessione alla cucina del balcone esposto a nord, oggi chiuso a veranda non accatastata, con conseguentemente abbattimento di parte del compagno esterno e la rimozione del relativo infisso;

Così, come previsto in ottemperanza a quanto disposto, si riporta, a seguire, la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate e sopra descritte.

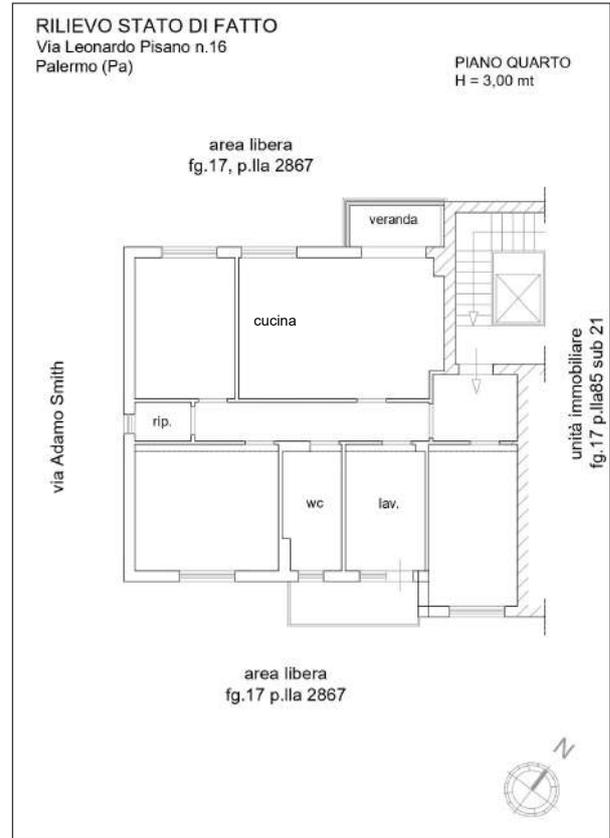
---

<sup>7</sup> La planimetria catastale presenta, rispetto allo stato reale dei luoghi, anche una diversa restituzione grafica di una parte della sagoma dell'edificio. Tale difformità è comunque da riferirsi ad un mero errore di rappresentazione "ab origine".

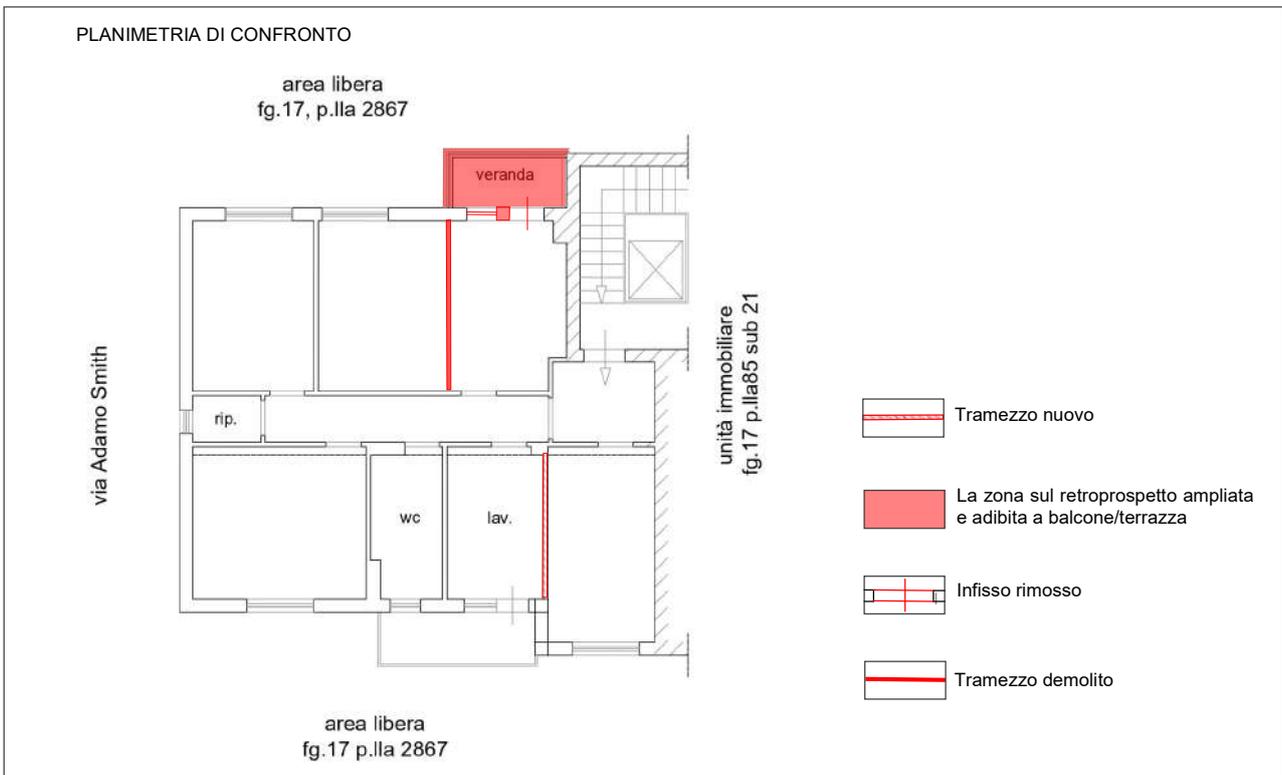




Planimetria catastale



Planimetria di rilievo dello stato di fatto



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In rosso le difformità

Ora, considerato quanto fin qui esposto, e che, dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria di

riferimento coincidono con quanto già indicato dal sottoscritto in risposta al QUESITO n.3 in ordine alle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, lo scrivente, in risposta al presente quesito, rappresenta che, al fine di eliminare le difformità segnalate, le opere di adeguamento e ripristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato nord attraverso la ricostruzione del tompagno esterno, la riapertura del vano finestra e la ricollocazione del suo relativo infisso, la corretta riapertura del vano porta e la ricollocazione del suo relativo infisso secondo quanto riportato nella planimetria catastale. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 2.000,00 (duemila/00) comprensivi di competenze ed imposte ed andranno detratti dal valore di stima;
2. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a nord. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;
3. Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E.P. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati paria a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti istruttoria, sanzioni e onorario professionista.

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca. **€ 5.000,00** (cinquemila/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva da detrarre al valore di stima dell'immobile.

<b>Tipo di intervento</b>	<b>Procedura</b>	<b>Costi stimati</b>
Ripristino modifiche prospetto lato nord	Opere murarie	€ 2.000,00
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	€ 1.500,00
Regolarizzazione della chiusura a veranda	Art.20 della L.R. 04/2003	€ 1.000,00
Allineamento planimetria catastale	Procedura DOCFA	€ 500,00
<b>TOTALE STIMATO</b>	<b>€ 5.000,00</b>	



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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 18.10.2022 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato da uno dei due condebitori esecutati e precisamente dalla Sig.ra [ B ] unitamente al proprio figlio minorenni giusta assegnazione della casa di abitazione in qualità di genitore collocatario del minore, a seguito della separazione dal marito e condebitore Sig.re [ A ] Gioacchino.

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

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottorssa Giulia Vitrano Messina, Notaio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, redatta in data 26.05.2021 e successivamente integrata con relazione del 16.06.2021, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità ipotecarie:

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

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

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

**ISCRIZIONE NN. 16439/2628 del 05.04.2011** – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo concesso con atto del 05.04.2011, Notaio Domenico Zalapì, rep. 53491/8012, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. con sede in Legnano codice fiscale 05754690963 (domicilio ipotecario eletto in Lodi, via Polenghi Lombardo n. 13) in qualità di creditore ipotecario, a carico di [ B ], nata a Palermo il 03.04.1982 cod. fiscale GNVGCM82D43G273V e [ A ] nato a Palermo il 10.01.1983 cod. fiscale SRDGCH83A10G273A in qualità di debitori ipotecari.

**TRASCRIZIONE NN. 23647/18262 del 21.05.2021** – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 22.03.2021, rep. 1371/2021, a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano, codice fiscale 04938320266, a carico di [ B ], nata a Palermo il 03.04.1982 cod. fiscale GNVGCM82D43G273V e [ A ] nato a Palermo il 10.01.1983 cod. fiscale SRDGCH83A10G273A, in regime di comunione legale.

E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 5.000,00 (cinquemila/00), così come già specificato in



risposta al QUESITO n.6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

Il fabbricato, che come già specificato, è composto da sei elevazioni fuori terra, non è costituito in condominio pertanto non esistono oneri di tale natura. Inoltre, dalle indagini effettuate, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

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

Per determinare tale valore **V<sub>ms</sub>** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

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

**Determinazione della superficie commerciale**

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta



di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale raggugliata</i>
Abitazione	100,00 mq	1,00	<b>100,00 mq</b>
Balcone esposto a sud	4,60 mq	0,25	<b>1,15 mq</b>
Balcone a esposto a nord oggi chiuso a veranda	3,50 mq	0,60	<b>2,10 mq</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>103,25 mq</b>

**Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)**

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)<sup>8</sup> e dei siti internet specializzati [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (v. allegato n.9 - Documentazione dati valutazioni immobiliari).

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

<b>Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate</b>		<b>Valori Borsinoimmobiliare.it</b>		<b>Valori Immobiliare.it</b>	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
770,00 €/mq	1.150,00 €/mq	1.004,00 €/mq	1.502,00 €/mq	1.300,00 €/mq	1.725,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 915,00 e 1.245,00 €/mq.

<b>MEDIA VALORI MINIMI</b>	<b>MEDIA VALORI MASSIMI</b>
1.025,00 €/mq	1.459,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a €1.242,00 (milleduecentoquarantadue/00).

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

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

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica  $\kappa_1$ .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona.* La palazzina a cui appartiene l’immobile oggetto di

<sup>8</sup> I valori di mercato indicati dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell’anno 2022 (ultimo periodo disponibile)

- pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili.  $\kappa_1 = 1,00$
- **Coefficiente di standard dei servizi  $\kappa_2$ .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, l'incidenza può essere considerata nulla.  $\kappa_2 = 1,00$
- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione  $\kappa_3$ .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, sebbene intonacati e tinteggiati, mostrano un diffuso stato di degrado di varia natura evidenziati dalla presenza di fenomeni fessurativi sparsi (cornicioni, solette aggettanti dei balconi e delle pensiline) e da un pregresso intervento di messa in sicurezza.  $\kappa_3 = 0,85$
- **Coefficiente di dimensione dell'immobile  $\kappa_4$ .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. Sebbene nel caso in esame, la metratura dell'immobile, di poco superiore ai 100 mq, conferisce una certa appetibilità commerciale al bene oggetto della procedura, la presenza di un solo bagno ne penalizza la vendibilità. Alla luce di queste considerazioni l'incidenza del coefficiente può considerarsi nullo  $\kappa_4 = 1,00$
- **Coefficiente di posizione dell'immobile  $\kappa_5$ .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'appartamento, che si trova al quarto piano di un fabbricato costituito da sei elevazioni fuori terra, si presenta ben illuminato e arieggiato e con una vista libera e ampia soprattutto sul prospetto esposto a sud (lato velodromo).  $\kappa_5 = 1,05$
- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto  $\kappa_6$ .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione*. Sebbene l'appartamento si presenta planimetricamente ben distribuito e complessivamente in discrete condizioni d'uso e di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti, l'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento e, così come si è avuto modo di evidenziare nella relazione tecnica depositata dallo scrivente in data 24.10.2022, in corrispondenza della zona verandata annessa alla cucina e lungo l'intradosso del balcone



soprastante posto al quinto piano esposto a sud (lato velodromo), sono presenti fenomeni di ammaloramenti diffusi e di degrado dell'intonaco caratterizzati da un quadro fessurativo esteso. Tali considerazioni portano a valutare negativamente l'incidenza del coefficiente preso in esame.  **$\kappa_6 = 0,95$**

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

$$\kappa_{tot} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 \times \kappa_6 = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 = \mathbf{0,85}$$

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

$$V_u = V_c \times \kappa_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_c &= \text{Valore commerciale medio} \\ \kappa_{tot} &= \text{Coefficiente correttivo globale} \end{aligned}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.242,00 (milleduecentoquarantadue/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.242,00 \times 0,85 = \text{€ } 1.055,70$$

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

$$\text{€/mq } 1.055,70 \times \text{mq } 103,25 = \mathbf{\text{€ } 109.000,00}$$

**Adeguamenti del valore di stima**

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

- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia.....5.000,00 €
  - Redazione Attestazione Prestazione Energetica.....150,00 €
- pari ad un importo complessivo di .....**5.150,00 €**

$$\text{€ } (109.000,00 - 5.150,00) = \text{€ } 103.850,00 = \text{€ } 104.000,00 \text{ (centoquattromila/00)}$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 104.000,00 (centoquattromila/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede



di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 104.000,00 – (104.000,00 × 5%) = € 98.800,00

**Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 98.800,00 (novantottomilaottocento/00).**

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

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

\* \* \*

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

*Appartamento posto al quarto piano di un fabbricato sito a Palermo in via Leonardo Pisano n.16 identificato al N.C.E.U. con il foglio 17, p.lla 85, sub 22.*

Propone quale prezzo a base d'asta:

**€ 98.800,00 (novantottomilaottocento /00)**

### 3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B4b" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere San Filippo Neri (ZEN), all'interno della VII Circoscrizione, nella zona nord della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 17, particella 85, sub 22, cat. A/4** e confina a nord con area libera afferente al foglio 17, particella 2867, ad est con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 17, particella 85, sub 21, a sud con area libera afferente al foglio 17, particella 2867 e ad ovest con la via Smith Adamo.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto perpendicolarmente alla via Pisano, è costituito complessivamente da sei elevazioni fuori terra e da due corpi scala indipendenti, ciascuno munito del proprio ascensore, interamente destinati ad uso abitativo con due unità abitative per piano e scala.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 90,00 mq.**, si presenta complessivamente in discrete condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti sebbene in corrispondenza della zona verandata annessa alla cucina e lungo l'intradosso del balcone soprastante posto al quinto piano esposto a sud (lato velodromo), siano presenti fenomeni di ammaloramenti diffusi e di degrado dell'intonaco caratterizzati da un quadro fessurativo esteso nonché da tracce di efflorescenze ed alterazioni cromatiche dell'intonaco. Planimetricamente l'immobile è di forma pressoché quadrangolare ed è composto complessivamente da una piccolo ambiente di ingresso su cui si apre una camera adibita a saloncino e un corridoio che, di fatto, disimpegna il resto degli ambienti consistenti in tre camere, due delle quali adibite rispettivamente a camera matrimoniale e cameretta, mentre una terza, più piccola, è utilizzata come lavanderia, in un'ampia cucina soggiorno a cui è stato annesso il balcone esposto a nord, oggi chiuso a veranda, in un ripostiglio e in un bagno con doccia.

I prospetti, intonacati e tinteggiati, si presentano in un discreto stato manutentivo sebbene mostrino un certo stato di degrado superficiale di varia natura (soprattutto all'altezza del muretto d'attico, dei frontalini dei balconi e degli intradossi di quest'ultimi segnati da un pregresso intervento di messa in sicurezza).

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e



dei siti internet specializzati [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 109.000,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistico e catastale dell'immobile per un importo stimato pari a € 5.150,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

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

**€ 98.800,00 (novantottomilaottocento/00)**

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

Con osservanza

Palermo, 08/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO

*(Arch. Carlo Giannone)*



#### 4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 18.10.2022
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
  - 4.1 Visure storiche
  - 4.2 Planimetria
  - 4.3 Estratto di mappa
- ALLEGATO 5** Planimetria rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 6** Sovrapposizione planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
  - 9.1 Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
  - 9.2 Valutazione Borsinoimmobiliare.it
  - 9.3 Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 10** Documentazione fotografica
  - 10.1 Prospetti esterni
  - 10.2 Locali interni

