

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Fabrizio Minutoli

Procedura Esecutiva R.Es. n. 174/2021

ISEO SPV s.r.l.
contro
XXXXXXXX + XXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, via Gaetano Romeres n. 2, piano 4

Esperto stimatore
arch. Valentina Favalaro
LOTTO UNICO



La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 9 allegati:

I. PREMESSA

II. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2: *elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

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

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

Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;*

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

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

III. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Elaborati grafici

- A.1 - Rilievo metrico stato di fatto dell'immobile
- A.2 - Schema comparativo planimetria catastale - rilievo stato di fatto
- A.3 - Schemi comparativi foto satellitare - estratto mappa catastale

Allegato B. Documentazione fotografica

Allegato C. Documentazione catastale

- C.1 - Visura storica fg. 149, p.lla 388, sub 22
- C.2 - Planimetria catastale dell'immobile
- C.3 - Estratto di mappa ed elaborato planimetrico della p.lla
- C.4 - Visura storica fg. 149 p.lla 388 Catasto Terreni

Allegato D. Documentazione regolarità urbanistico-edilizia

- D.1 - Concessioni edilizie n. 51/1992 e n. 10/2002
- D.2 - Richieste documentazione immobile c/o IACP e note di risposta
- D.3 - Richieste documentazione immobile c/o Edilizia Privata e note di risposta

Allegato E. Titolo di provenienza dell'immobile



Atto di compravendita del 04/10/2007, Notaio [REDACTED], rep. 24405
Certificato di Stato civile e matrimonio
Verbale di consegna n. 16234 del 07/06/2006 per trasferimento bene al Comune
Nota del 06/03/23 del Comune di Palermo Area del Patrimonio – uff. Demanio

Allegato F. Ispezione ipotecaria per immobile (al 22/08/23 integrata al 04/01/24)

Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare

Dati O.M.I. – Borsino Immobiliare – Annunci Agenzie Immobiliari
Atto di compravendita del 07/12/2023, Notaio [REDACTED], rep. 8584
Atto di compravendita del 31/07/2019, Notaio [REDACTED], rep. 20286

Allegato H. Documentazione fornita dal debitore in sede di sopralluogo

Rendiconto 2021 e Previsione spese 2022 Condominio
Estratto della planimetria del piano

Allegato I. Verbali di sopralluogo

I. PREMESSA

Con provvedimento del 22/06/2022 il G.Es. dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Valentina Favalaro, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 4384, esperto stimatore nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare portante il n. 174/2021 R.Es. promosso dinanzi al Tribunale di Palermo – VI sezione Civile in cui risulta:

Creditore procedente:

- ISEO SPV s.r.l., e per essa, quale mandataria doValue s.p.a., rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Debitori eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Custode giudiziario: avv. Marina Gorgone

Titolo esecutivo per cui si procede:

Contratto di mutuo fondiario stipulato dalla B@nca 24-7 s.p.a. con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (per € 195.000,00) del 18/09/2008 (in pignoramento 2009) ai rogiti del Notaio



██████ di Monreale rep. 24988, munito della formula esecutiva il 05.11.2008, garantito da ipoteca iscritta in data 19/09/2008 ai nn.55048/11227 per € 253.500,00 a favore di B@NCA 24 -7 SPA con sede in Bergamo - notificato in data 03/04/2021 atto di precetto di pagamento per l'importo di € 182.926,11

Creditori intervenuti: Nessuno

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 30/06/2022, la sottoscritta si impegnava ad espletare l'incarico come specificato nella *Sezione "A": Contenuto dell'incarico dell'esperto* del decreto di nomina. Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, acquisiti il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio e il certificato di residenza storica dei debitori, e verificata la documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente in collaborazione con il custode giudiziario, avv. Marina Gorgone, veniva redatto il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., depositato in data 14/09/2022. Nel modulo si evidenziava che, oltre a mancare l'estratto storico del catasto, nella relazione notarile non era riportata la provenienza dell'immobile in favore dell'Agenzia del Demanio che, con verbale di consegna del 07/06/2006 aveva trasferito il bene al Comune di Palermo, da questo successivamente venduto, con atto di compravendita del 04/10/2007, agli attuali esecutati.

Nella relazione notarile, anche integrativa, veniva precisato infatti che *"nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze trascritte a favore dell'Agenzia del demanio riguardanti l'immobile in oggetto"*. Pertanto con provvedimento reso all'udienza del 25/01/2023 il G.E. onerava gli ausiliari di *"compiere ogni più opportuna indagine in merito alla provenienza del diritto pignorato in capo all'Agenzia del Demanio relazionando in proposito"*.

In ottemperanza a quanto disposto veniva eseguito in data 23/02/2023 un primo sopralluogo nell'immobile alla presenza del debitore XXXXXXXXX in cui il Custode si immetteva in possesso del bene (*cf. Allegato I*), e di concerto con l'avv. Marina Gorgone venivano svolti gli ulteriori accertamenti per acquisite il titolo di provenienza mancante e ogni altra informazione utile. Richiesta di documentazione è stata inoltrata all'Agenzia del Demanio e secondo quanto



indicato dal Demanio stesso, presso gli Uffici Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e Transizione Ecologica del Comune di Palermo. Ulteriori richieste di accesso agli atti sono state avanzate agli uffici dello I.A.C.P. di Palermo sez. 8 - Progetti e Lavori e dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo finalizzate oltre che alla verifica della regolarità urbanistica, attività demandata al tecnico e propedeutica alla stima, al reperimento del titolo in capo all'Agenzia del Demanio, documentazione non strettamente tecnica spesso presente all'interno delle pratiche edilizie.

Dalle indagini eseguite presso i predetti Uffici, ritenuti idonei alla conservazione di documentazione relativa all'immobile in questione, come riportato dal Custode al G.E. con relazione 03/10/2023, non è stato comunque possibile reperire il titolo di provenienza dell'immobile in favore di detta Agenzia ma unicamente che la stessa, in attuazione a quanto previsto dall'art. 1 comma 441 della Legge 311/2004, con verbale prot.n. 16234 del 07/06/2006 ha formalizzato il trasferimento di proprietà al Comune di Palermo di n. 500 alloggi E.R.P. tra cui ricade l'immobile in questione, successivamente venduto con atto del 04/10/2007, Rep. 24405 in notaio Lupo Enrica, dal Comune ai sigg. XXXXXXXXXX (cfr. *Allegato E*). Dalle concessioni edilizie n. 51 del 1992 e n. 10 del 2003 si è evidenziato che i titoli edilizi per la realizzazione del fabbricato sono stati rilasciati allo I.A.C.P. di Palermo in quanto concessionario del diritto di superficie dell'area ai sensi della legge 52/76 art. 1 comma 4, e successivamente ente gestore degli alloggi stessi (*Allegato D.1*).

All'udienza del 04/10/2023 il G.E ha pertanto disposto la prosecuzione delle attività di stima del compendio pignorato *avendo cura di sottolineare la lacuna nella ricostruzione del dominio, al fine di fornire adeguata informazione alla platea dei possibili interessati all'acquisto, e di determinare, di conseguenza, la sua incidenza sul valore di stima.*

Pertanto, eseguito un secondo sopralluogo del 12/10/2023 (cfr. *Allegato I*) per espletare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile, verificare lo stato di conservazione e uso dell'immobile nonché la consistenza e la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale, acquisita l'ulteriore documentazione tecnico-catastale presso l'Agenzia delle Entrate -



Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali (*cf.* Allegato C), reperito il titolo di proprietà dell'immobile (fornito dallo steso esecutato) e svolti tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, secondo quanto prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico, la scrivente redige la presente relazione di stima, costituita dai seguenti elaborati:

- **Perizia:** dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- **Perizia per pubblicità:** costituita dalle relazioni epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o di soggetti terzi.
- **Allegati:** contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

II. RISPOSTA AI QUESITI

Si fornisce risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

E' oggetto di esecuzione, così come indicato e riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 21/04/2021 e nella relativa nota di trascrizione nn. 21866/16925 del 12/05/2021:

- Piena proprietà 1/1 dell'immobile facente parte del fabbricato sito in Palermo, (in catasto Via M.T.37 snc ora Via Colonnello Antonino Frascònà snc) posto al quarto piano a sinistra salendo la scala "A", confinante con vano scala ed ascensore, con atrio interno e con proprietà XXXXXX. L'unità immobiliare è rilevata al Catasto Urbano del Comune di Palermo al **foglio 149 particella 388 sub 22**, (in catasto Via M.T.37 snc ora Via Colonnello Antonino Frascònà snc) piano 4, interno sx, scala A, cat. A/3, vani 5,5.

L'indicazione dei diritti reali sull'immobile risultanti dall'atto di pignoramento corrispondono a quelli di effettiva titolarità degli esecutati derivanti dall'atto di compravendita del 04/10/2007, Notaio ██████████ ██████████ di Monreale, rep n.24405, trascritto in data 10.10.2007 ai nn.67177/42674, con il quale i sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistano in ragione di 1/2 ciascuno: *alloggio facente parte del*



fabbricato sito a Palermo in via Gaetano Romeres n. 2 (in catasto via M.T. snc) posto al piano quarto a sinistra salendo la scala A, composto da salone, due vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno. Confina con atrio interno e con proprietà del comune di Palermo. Unità rilevata al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 149, particella 388/22 via M.T. 37 snc piano 4, interno sx, scala A, z.c. 2, cat. A/3, cl. 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46 da potere del Comune di Palermo. Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio si evince che i sigg. XXXXXX e XXXXX sono coniugati dal 02/09/1982 e che hanno acquistato congiuntamente l'immobile (cfr. Allegato A.3).

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alla visura storica si ricava che i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene.

Con riferimento all'indirizzo la via è oggi denominata via Gaetano Romeres e il numero civico corrisponde al 2. Tale variazione di toponomastica risulta aggiornata anche in catasto con variazione del 17/11/2022 (n. 157858.1/2022).

Ai fini della localizzazione del cespite si è provveduto ad effettuare un raffronto tra la foto aerea satellitare (fonte *google maps*) e l'estratto di mappa catastale del foglio 149 del Comune di Palermo entro cui ricade la p.lla 288, che identifica il fabbricato in cui è compreso l'immobile; questa ha fornito sostanzialmente esito positivo, consentendo di individuare il bene (cfr. Allegato A.3).



(*google maps*)



(stralcio EDM)



Essendo oggetto di pignoramento un solo bene immobile, si procede alla formazione di un unico lotto per la vendita, così di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento sito a Palermo in via Gaetano Romeres n. 2, piano 4, scala A, int. sx, composto da ingresso, tre vani, ripostiglio, corridoio, servizio igienico, oltre veranda in atto annessa alla cucina (da regolarizzare) e balcone; confinante a Est con unità di proprietà aliena facente parte dello stesso fabbricato (scala B sub 35), a Nord con via G. Romeres, a Ovest con vano scala e unità di proprietà aliena facente parte dello stesso fabbricato (scala A sub 41), a Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato; Iscritta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 149, particella 288, sub 22, piano quarto, cat. A/3, vani 5,5.

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 posto al piano quarto, scala A, del complesso residenziale di alloggi realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari sito a Palermo in Gaetano Romeres, nella zona di espansione ovest della città alle spalle di Corso Calatafimi alta oltre la Circonvallazione. L'area, caratterizzata da grossi edifici residenziali multipiano e da vaste aree ancora libere, è collegata al centro cittadino e alla vicina Circonvallazione da Corso Calatafimi, ed è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare il corpo di fabbrica si trova nella parte terminale della via Domenico Chinnici (traversa di corso Calatafimi) ad angolo con la via Romeres, da cui è arretrato e delimitato da una cancellata.

L'edificio, con sette elevazioni fuori terra, ha una pianta rettangolare che si sviluppa longitudinalmente alla via Romeres, è composto da due scale speculari con due appartamenti per piano serviti da ascensore. Gli accessi pedonali, relativi alle rispettive scale A e B, avvengono dai civici 2 e 4, raccordati con una lunga rampa, mentre un ulteriore accesso carrabile avviene, tramite cancello automatizzato, dal civico 6 che immette nell'area retrostante di pertinenza in cui si trovano i posti auto assegnati.





Vista del fabbricato



Rampa di ingresso

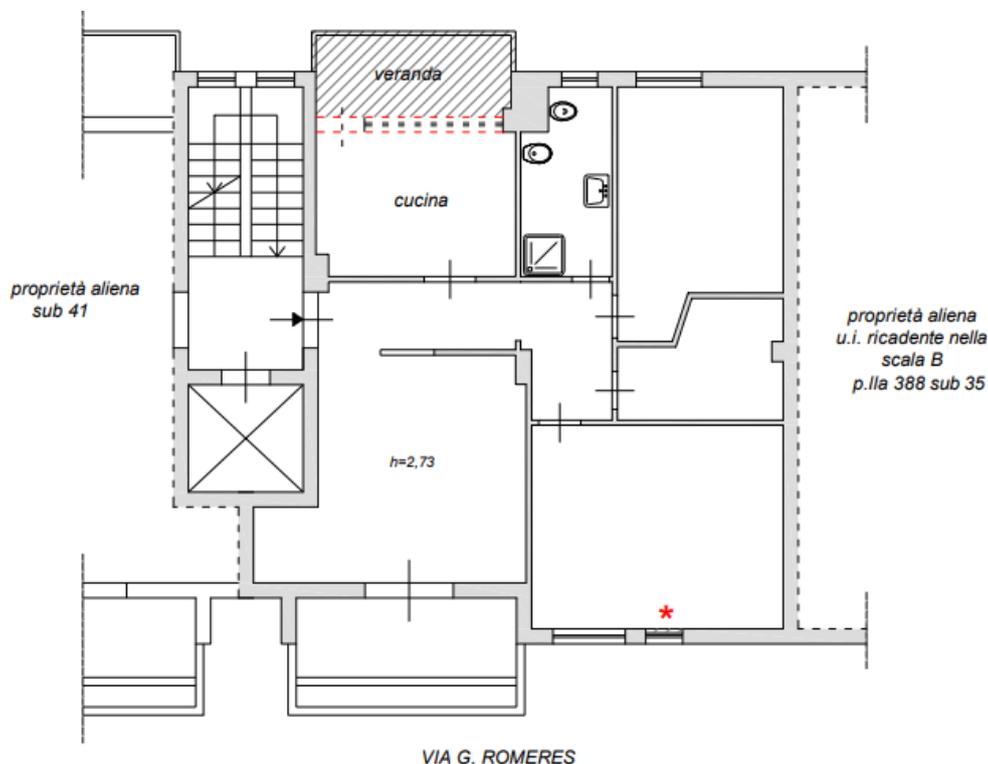
I prospetti sono caratterizzati da un colore rosato utilizzato anche negli altri corpi di fabbrica realizzati dallo I.A.C.P. sull'altro lato della strada, da alte finestre angolari su tutti e quattro gli spigoli dell'edificio e nella parte centrale da balconi in muratura con parapetto inclinato lateralmente e intercapedine sul davanti per l'alloggio di piante; sul retro nella quasi totalità dei piani i balconi della cucina sono stati chiusi con delle verande. Complessivamente i prospetti si presentano in discreto stato di conservazione, a meno di alterazione cromatica per il dilavamento di acqua piovana lungo i parapetti dei balconi e negli aggetti della parte sommitale (cfr. *Allegato B - Documentazione fotografica*).

L'appartamento è posto al piano quarto uscendo dall'ascensore sulla destra, presenta un doppio affaccio sui fronti principali dell'edificio, ed è composto da tre vani, oltre cucina con annessa veranda, ingresso/corridoio, servizio igienico con doccia e ripostiglio.

Dall'ingresso, posto in asse con il corridoio centrale che disimpegna gli ambienti della casa, ci si immette, tramite un arco e un muretto basso al vano principale della zona giorno che si affaccia con il profondo balcone sul prospetto principale, più internamente sul lato sinistro si accede alla cucina, attualmente annessa attraverso la demolizione del muro esterno di compagno al balcone del retro prospetto chiuso a veranda a formare un unico grande vano, e in successione al servizio igienico con doccia. Dal fondo del corridoio, che termina con una rientranza ad L, si accede agli altri due vani uno prospiciente il retro prospetto e l'altro sul fronte principale, quest'ultimo attualmente ha affaccio con una sola finestra ma, come si legge



dalla pianta catastale e esternamente dal paramento esterno, presenta un'altra finestra affiancata a quella attuale, della stessa altezza ma più stretta, che è stata chiusa internamente con l'apposizione di un pannello ma dovrà essere riaperta. Sul fondo tra i due vani principali, destinati a camere da letto si trova un altro piccolo vano, originariamente ripostiglio, che attualmente prende luce da un'apertura realizzata sul tramezzo che lo separa dal vano sul retro.



Tutti i vani sono areati e luminosi per l'assenza di edifici vicini, del piano e del doppio affaccio. La disposizione e la dimensione degli ambienti, in relazione alla superficie dell'appartamento, è buona e comunque non suscettibile di grosse variazioni. Il vano di fondo non essendo direttamente illuminato e areato può essere di fatto utilizzato come ripostiglio o eventualmente, in parte, in ampliamento dei vani limitrofi, rispettando i requisiti di illuminazione dei vani.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture e dei materiali:

- pareti rifinite con intonaco civile e coloritura con idropittura per interni ad eccezione della cucina e del servizio igienico rivestiti con piastrelle ceramiche;
- pavimentazione dei vani principali con mattoni in ceramica delle dimensioni 42*42 cm, e battiscopa analogo; balcone pavimentati con piastrelle 20*20 cm;



- porta d'ingresso in legno blindata; porte interne a battente in legno tamburato; infissi esterni con imbotte senza vetro camera e serrande in plastica;
- impianto idrico ed elettrico sottotraccia di cui non si sono rinvenute certificazioni;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, e caldaia interna anche per la fornitura di acqua calda.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione a meno di normali degni dovuti all'usura e ai segni di un trasloco in atto al 12/10/2023.



Ingresso



Vano con balcone prospetto principale



Corridoio (lato interno)



Vano con affaccio sul retro



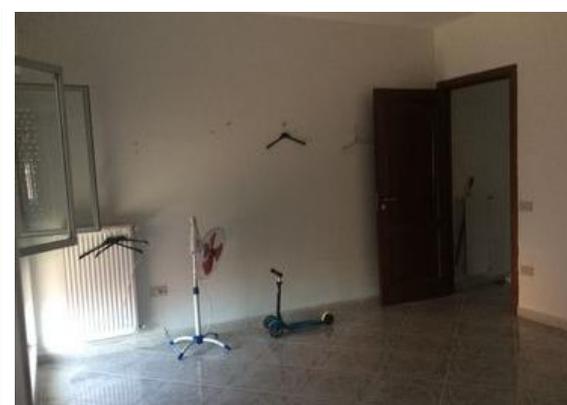
Vano con affaccio sul retro



Vano centrale (ripostiglio)



Vano sul prospetto principale (con finestra da aprire)



Servizio igienico





Cucina con annessa veranda



Veranda



Corridoio (lato ingresso)

L'immobile presenta una superficie interna utile di mq 79,00, oltre mq 5,90 di veranda con altezza utile di 2,70 m, una superficie scoperta di mq 6,90 e una superficie commerciale pari a 97 mq (calcolata come indicato in risposta al quesito n. 12).

L'immobile, infine, è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione, necessaria ai fini della vendita, si stima un costo di € 200,00 che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali, acquisita la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali dell'u.i. in esame così identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo (cfr. *Allegato C.1*):

Dati identificativi					Dati di classamento			
Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
149	388	22	-	A/3	6	5,5 vani	Tot. mq 97 escluse aree esterne mq 92	€ 312,46

Indirizzo: via Gaetano Romeres n. 2, scala A, interno sx, piano 4

Intestato dal 04/10/2007 a: XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX *Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX.*

Dati derivanti da:

- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

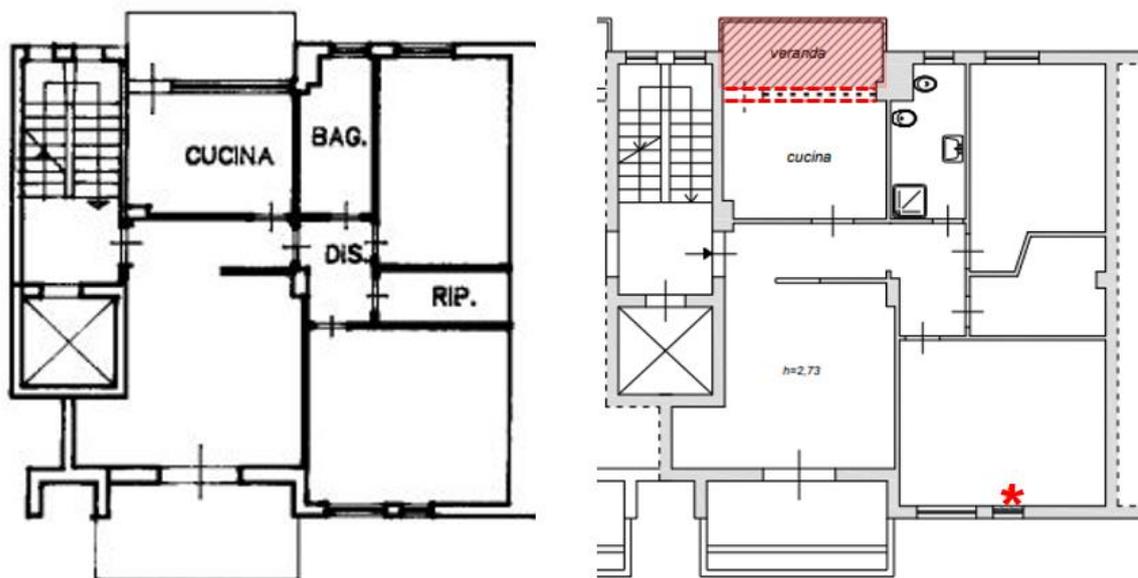


- VARLAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2022 Pratica n. PA0157858 in atti dal 17/11/2022 VARLAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157858.1/2022)
- VARLAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2015 Pratica n. PA0049071 in atti dal 30/01/2015 VARLAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31301.1/2015)
- VARLAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2014 Pratica n. PA0055746 in atti dal 19/02/2014 VARLAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20419.1/2014);
- COSTITUZIONE del 28/10/1995 Pratica n. 220255 in atti dal 22/05/2001 COSTITUZIONE (n. 73221.1/1995). Annotazioni: mancata acquisizione dich. di n.c. prot. 73221 del 28.10.1995 (procedura acquisiz.).

E' presente la planimetria catastale dell'immobile che è stata presentata in data 28/10/1995, prot. n. 000073221 (cfr. Allegato C.2).

I dati catastali attuali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e sono riconducibili a quelli indicati nel relativo titolo di proprietà.

La denominazione dell'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento via Colonnello Antonio Frasconà (ex via M.T. 3 snc), come si evince anche dalla visura catastale storica è un passaggio intermedio di denominazione della strada ex via M.T. snc oggi via Gaetano Romeres.



La pianta catastale di impianto, presentata il 28/10/1995 al momento della costituzione dell'unità immobiliare, e l'attuale pianta dell'immobile differiscono (cfr. Allegato A.2):



- per la dimensione del ripostiglio, che è stato allargato a discapito del vano con finestra del retro prospetto spostando una parte del tramezzo divisorio, in cui per dare luce sé stata realizzata una piccola apertura rettangolare;
- per la cucina, che è stata inglobata al terrazzo attraverso la demolizione del muro esterno di confine e la realizzazione di una veranda;
- per la chiusura di una stretta finestra sul vano prospiciente il prospetto principale ancora visibile all'esterno ma tompagnata dal lato interno.

Alla luce delle difformità rilevate in merito alla chiusura a veranda del balcone con la conseguente necessaria regolarizzazione edilizia, che comporterà anche il ripristino del muro di confine con gli infissi di cui al successivo paragrafo, e dello spostamento del tramezzo interno, ai fini della conformità catastale in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, si renderà necessario provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento catastale con rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio per ampliamento e contestuale variazione toponomastica.

Il costo di tale adempimento, che andrà detratto dal valore commerciale dell'immobile, si stima in via presuntiva pari a complessivi € 500,00 comprensivi di compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito a Palermo in via Gaetano Romeres n. 2, piano quarto, scala A, int. sx salendo dalle scale, composto da tre vani di cui uno con balcone su prospetto principale, corridoio, cucina con veranda (da regolarizzare ripristinando anche il muro esterno), servizio igienico con doccia e ripostiglio, oltre posto auto assegnato nell'area condominiale esterna; confinante a Nord con via G. Romeres, a Est con vano scala e con unità di proprietà aliena sub 41, a Sud con cortile



condominiale, e a Ovest con unità di proprietà aliena sub 35 (cala B).

Iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 149, particella 388, sub 22, piano quarto, cat. A/3, vani 5,5, R.C. euro 312,46.

L'immobile è stato realizzato con **licenze edilizie nn. 51 del 12/02/1992 e successiva variante n. 10 del 23/10/2002**. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto la planimetria catastale di impianto del 1995 (modifiche della distribuzione interna e la chiusura a veranda del balcone del retro prospetto) **potranno essere regolarizzate**, previo ripristino del muro di esterno della cucina, attraverso presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettere a della LR 16/2016, comunicazione ai sensi art. 20 LR. 4/2003 e a completamento della pratica con Segnalazione Certificata Di Agibilità – S.C.A. (ai sensi dell'art.24 del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii. L.222/2016 e aggiornamento catastale.

Nella ricostruzione del dominio si rileva la mancanza di trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento in favore dell'Agenzia del Demanio (precedente proprietario dell'immobile poi trasferito al Comune e da questo agli esecutati) e il mancato reperimento del titolo in forza del quale il bene è pervenuto in capo al Demanio.

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 140.200,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 133.190,00.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori XXXXX e XXXXX in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone con atto del 04/10/2007, Notaio [REDACTED] di Palermo, rep. 24405, da potere del Comune di Palermo.

Oggetto di trasferimento era: *alloggio facente parte del fabbricato sito a Palermo in via Gaetano Romeres n. 2 (in catasto via M.T. snc) posto al piano quarto a sinistra salendo la scala A, composto da salone, due vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno. Confina con atrio interno e con proprietà del comune di Palermo. Unità rilevata al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 149, particella 388/22 via M.T. 37 snc piano 4, interno sx, scala A, z.c. 2, cat. A/3, cl. 6, vani 5,5, R.C. euro 312,46.*



Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio risulta che i debitori sono coniugati dal 02/09/1982.

Al Comune di Palermo l'immobile era pervenuto da potere del Demanio dello Stato in virtù della legge 311/2004 giusta verbale di ricognizione-trasferimento del 14/02/2006 prot. 46376 e successivo verbale integrativo e rettificativo del 07/06/2006 prot. 6679 serie 3A trascritto a Palermo il 22/06/2006 ai nn. 39978/20678 (cf. *Allegato E*).

Per la precedente storia del dominio **si segnala che** nella relazione notarile depositata in atti si riporta che: ***non risultano trascrizioni in favore dell'Agenzia del Demanio nel ventennio precedente il pignoramento.*** All'esito delle integrazioni richieste al creditore procedente e di tutte le ulteriori indagini svolte dalla sottoscritta di concerto con il custode avv. Marina Gorgone presso gli uffici competenti **non è stato possibile rintracciare il titolo di provenienza del bene in capo all'Agenzia del Demanio** (cfr. *Allegato E*).

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Palermo, I.A.C.P. di Palermo, si rappresenta quanto segue:

– Dalla consultazione della tavola P2a Zonizzazione e vincoli sul territorio n. 5014 della variante generale al PRG attualmente vigente nel Comune di Palermo la p.lla 388, che identifica al catasto dei terreni il fabbricato e l'area di pertinenza, ricade in zona residenziale *B.3 aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità fondiaria con densità superiore a 4mc/mq* normata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, interessata da Sito di Attenzione secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007, e in minima parte lambita dalla fascia di rispetto dell'alveo di un fiume.



– L'immobile fa parte di un complesso di alloggi di edilizia convenzionata realizzato, a cavallo della via Romeres, già via M.T. 37, dallo I.A.C.P. con licenze edilizie n. 51 del 12/02/1992 e successiva concessione in variante n. 10 del 23/10/2002 (cfr. *Allegato D.1*).

Nonostante le richieste avanzate agli uffici competenti: Edilizia Privata, I.A.C.P., Agenzia del Demanio e Area del Patrimonio delle Politiche Ambientali e Transizione Ecologica Ufficio Demanio e Inventario del Comune di Palermo sono state rintracciate unicamente le concessioni edilizie, e non è stato possibile avere contezza dell'esistenza del certificato di abitabilità che nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dei debitori del 2007 si dichiara *non ancora rilasciato*, né è stato possibile visionare la pratica edile con i relativi grafici di progetto. Tale documentazione non era in possesso degli uffici (cfr. *Allegato D.2-D.3-E*).

L'unico documento grafico che attesta la conformazione dell'immobile risulta pertanto la planimetria catastale di impianto del 1995, e solo a questa si può fare pertanto riferimento per relazionare sulla regolarità edilizia dell'immobile.

Per completezza si riferisce inoltre che in sede di sopralluogo il debitore ha consegnato copia di un altro elaborato in suo possesso consistente in uno stralcio della pianta tipo (corretta piano 4) dello stabile, che per tipologia grafica richiama i grafici di progetto dell'epoca, in cui, sebbene non si possa considerare un documento ufficiale, l'immobile viene rappresentato in maniera corrispondente alla planimetria catastale (cfr. *Allegato H*).

Le difformità riscontrate dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, già indicate nel precedente paragrafo, consistenti nella chiusura a veranda del balcone del retro prospetto e nella modifica dell'originario ripostiglio cieco, leggermente allargato ad occupare parte della superficie limitrofo vano, in assenza di documentazione comprovante la regolare esecuzione degli interventi, possono comunque essere regolarizzate anche ad opere eseguite mediante comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR 4/2003 e mediante presentazione di CILA tardiva.

Diversamente il muro perimetrale della cucina, eliminato per formare un unico ambiente cucina/veranda, comportando la modifica del prospetto e la modifica della destinazione d'uso



del balcone con aumento della superficie utile dell'appartamento, si costituisce come intervento non sanabile e dovrà pertanto essere ripristinato unitamente agli infissi in esso originariamente presenti. Analogamente la finestra del vano del prospetto principale, che è stata tompagnata internamente, sebbene non modifichi il prospetto esterno e non costituisca un abuso, andrà ripristinata anche per garantire una migliore illuminazione e areazione del vano.

La veranda del balcone, con l'esecuzione dei ripristini indicati, rientra nella fattispecie dell'art. 20 della LR 4/2003 che consente di regolarizzare la chiusura con strutture precarie di balconi e/o terrazzi non prospicienti sulla pubblica via e che non comportino modifiche della destinazione d'uso della superficie, mediante comunicazione accompagnata da relazione tecnica in cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico/sanitarie vigenti, oltreché dall'attestazione di avvenuto pagamento a titolo di oblazione dell'importo di € 25,00 per ogni mq di superficie verandata, nel caso di specie € 150,00 (5,90 mq x 25,00 €/mq), oltre diritti di istruttoria.

Per la regolarizzazione delle modifiche di distribuzione interna, rientrando nella manutenzione straordinaria occorre presentare CILA tardiva ai sensi 18 dell'art. 3 comma 2 lettera a) della LR 16/2016 dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (ex art. 3 comma 5 LR 16/2016) oltre diritti di istruttoria. A completamento dell'iter potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 (sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. d. del D.L. 222/2016). A tali costi andranno aggiunte le spese tecniche, stimabili presuntivamente in € 2.500,00 e le spese per i lavori edili per la ricostruzione della muratura e la collocazione degli infissi (incluso lo spostamento degli scarichi che ricadono a cavallo della muratura) e l'eliminazione del tompagno della finestra sulla via Romeres valutati a corpo di € 4.500,00, che andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.



Si stima pertanto che il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo dei lavori, di diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche possa ammontare presuntivamente a € 8.500,00.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 20/10/2023 l'immobile pignorato, sebbene costituisca l'attuale residenza del figlio del debitore, non era abitato.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipo-catastale a firma del Notaio Dott. [REDACTED] di Pavia con data 26/05/2021, si evince che nel ventennio antecedente il pignoramento, il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. **Iscrizione nn. 68115/16643 del 16/10/2007** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 11/10/2007, Notaio [REDACTED] di Monreale, rep. 24419
a favore di BANCA NUOVA s.p.a. codice fiscale 00058890815 (domicilio eletto in via piazzetta Salvatore fausto Flaccovio, 4 - Palermo)
contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX
capitale euro € 250.000,00 – ipoteca euro 125.000,00 - durata anni 30
2. **Iscrizione nn. 55048/11227 del 19/09/2008** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/09/2008, Notaio [REDACTED] Monreale, rep. 24988
a favore di B@NCA 24-7 s.p.a. codice fiscale 028054901625 (domicilio eletto in via piazza Vittorio Veneto, 8 - Bergamo)
contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX
capitale euro € 292.500,00 – ipoteca euro 195.000,00 - durata anni 30
** questa iscrizione costituisce il titolo per cui si procede*
3. **Trascrizione nn. 42360/32827 del 26/10/2017**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/10/2017, rep. 5202 emesso dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Palermo



A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a. sede in Bergamo, codice fiscale 03053920165

contro XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX

** con tale pignoramento è stata iscritta al ruolo la procedura esecutiva Res. 716/2017 estinta per improcedibilità in data 18/11/2019*

4. **Trascrizione nn. 21866/16925 del 12/05/2021**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso il 21/04/2021, rep. 2387 dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Palermo
A favore di favore ISEO Spv s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05045600268
contro XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX

** con tale pignoramento è stata iscritta al ruolo la presente procedura esecutiva*

All'esito dell'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata in data 22/08/2024 e 04/01/2024 presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Palermo non si sono rilevate ulteriori e successive formalità rispetto a quanto sopra segnalato. (cfr. Allegato F)

Si provvede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli giuridici gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente, oltre quelli di natura urbanistica e territoriale gravanti sull'area entro cui ricade l'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra riportate
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali, descritti e quantificati nel quesito n.3 in € 500,00
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie descritti e quantificati nel quesito n.6 in € 8.500,00.
- Costi per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica APE da parte di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € 200,00.



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione acquisita si evince che il bene non ricade in suolo demaniale essendo stato trasferito proprio dal Demanio dello Stato, in virtù della legge 311/2004 giusta verbale di ricognizione e trasferimento del 14/02/2006 e successivo verbale integrativo e rettificativo del 07/06/2006.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento, con specifico riferimento alla relazione notarile ipocatastale e dal titolo di provenienza in capo al debitore non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un condominio costituito "Condominio via Gaetano Romeres 2-4" ad oggi, amministrato dalla dott. ██████████.

Con raccomandata A/R del 04/10/2023 il Custode ha richiesto all'amministrazione del Condominio informazioni in merito alla gestione condominiale dell'immobile, con riferimento all'importo delle spese ordinarie mensili, alla sussistenza di eventuali morosità e di eventuali delibere inerenti spese straordinarie oltre l'esistenza di un regolamento condominiale.... Alla data attuale il Custode ha comunicato alla sottoscritta di non avere ricevuto alcuna risposta.

Durante il sopralluogo il debitore ha riferito che le spese condominiali ordinarie dell'immobile ammontano a circa € 100,00 mese e che vi è un debito relativo a oneri condominiali arretrati e non pagati. Dal documento di rendicontazione al 2021 e previsione spese 2022 consegnato dallo stesso si evince che con riferimento al 2021 vi è una somma da corrispondere pari a € 3.050,00; per gli anni successivi non si conosce la posizione (*Cfr. Allegato H*).



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame è stato adottato il procedimento *sintetico-comparativo* basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, posizione, caratteristiche funzionali ecc.) di cui è noto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore di mercato medio unitario “**V_{mu}**” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (*cf. Allegato G*):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2023 - Comune di Palermo /Periferica/VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO - REGIONE SICILIA (zona: D13) - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo “normale”: min. 1.300,00 €/mq-max 1550,00 €/mq.*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni febbraio 2023 - Comune di Palermo – Semicentrale Via Nave Riserva Reale Paruta Due Vanelle Via Palmerino Regione Sicilia - Abitazioni in stabili di fascia media: min. 1.056,00 €/mq - max 1530,00 €/mq.*
- c) Indagini dirette di mercato presso agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: *Annunci immobili in vendita Comune di Palermo – relative ad immobili in vendita nelle strade limitrofe ricadenti in edifici con analoghe caratteristiche tipologiche (Fabbricati di recente costruzione con più alloggi) per i quali si sono rilevati prezzi di richiesta tra € 1.500,00 e € 1.400,00 al mq (trattasi di prezzi di richiesta su cui considerare un abbattimento per trattabilità pari a circa il 10%)*
- d) Atto di c/v del 31/07/2019, Notaio M. Sanfilippo, rep. 20286, trascritto a Palermo il 09/08/2019 ai nn. 37345/28795, relativo all'appartamento ricadente nel medesimo fabbricato, stessa scala A, piano quinto, interno sx (*fg. 149, p.lla 288 sub 24*).
- e) Atto di c/v del del 07/12/2023, Notaio A. Zampardi, rep. 8584, trascritto a Palermo il 14/12/2023 ai nn. 61074/47503, relativo all'appartamento ricadente nel medesimo fabbricato, scala B, piano terzo, int. dx (*fg. 149, p.lla 288 sub 43*).

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si può desumere per



immobili della medesima tipologia di quello in esame con stato di conservazione normale, un valore medio unitario di zona di 1.400,00 €/mq.

Il valore medio desunto viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “**Kn**” (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (**S**) dell’unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (**Vm**):

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{S}$$

Vm = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. **Kn**;

S = Superficie commerciale dell’unità immobiliare.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale **S**, espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici **Sn** degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione **Kn**:

$$\mathbf{S} = \mathbf{Sc} + \sum \mathbf{Kn} \times \mathbf{Sn}$$

Sc = Superficie commerciale dell’unità immobiliare (calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio);

Sn = Superficie delle pertinenze

Kn = Coefficienti di omogeneizzazione.

Si precisa che le consistenze sono state calcolate considerando l’immobile nella configurazione risultante dalla regolarizzazione della chiusura della veranda e con il ripristino del muro esterno di divisione tra veranda e cucina.



Per l'immobile in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	91,50	1	91,50
b) Balcone	6,90	0,30	2,07
c) Veranda	5,90	0,60	3,54

La superficie commerciale totale dell'immobile, arrotondata al metro quadro, è dunque pari a **mq 97,00**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a 1.400,00 €/mq (cfr. Allegato G). Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,93; Mediocre = 0,97; Normale = 1,00; Buono = 1,03; Ottimo = 1,07)

Coeff. pertinenze

(Nessuna = 1,00; Presenza di spazia aperti comuni (giardini, cortili) = 1,01; Presenza di posti auto assegnati (in aree con difficoltà di parcheggio = 1,10- in aree con facilità di parcheggio = 1,05)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,93; Mediocre = 0,95; Normale = 1,00; Buono = 1,03; Ottimo = 1,07)

Coeff. di piano (edificio con ascensore)

(Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 1,05)

Coeff. di esposizione/panoramicità

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta panoramica su paesaggio naturale = 1,03; veduta su contesto urbano, giardino o cortile = 1,02; affaccio su strada = 1,00; su chiostri = 0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione e areazione

(poco luminoso = 0,98 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,03)

Coeff. di disponibilità

(unità libera = 1,00 - locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

Coeff. di estensione (Su = sup. utile):



($Su \leq 100 \text{ mq} = 1,05$; $100 \text{ mq} < Su < 150 \text{ mq} = 1,00$; $150 \text{ mq} < Su < 180 \text{ mq} = 0,97$; $Su \geq 180 \text{ mq} = 0,90$ $Su \geq 180 \text{ mq} \quad 0,90$)

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Valore di mercato medio unitario $V_{mu} = € 1.400,00$
Superficie commerciale $S = 97,00 \text{ mq}$

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE K_n	
Coeff. qualità e conservazione del fabbricato	<i>Buono</i>	1,03
Coeff. pertinenze del fabbricato	<i>Posto scoperto assegnato</i>	1,05
Coeff. qualità e stato conservazione u.i.	<i>Sufficiente</i>	1,00
Coeff. di piano	<i>Quarto</i>	1,00
Coeff. d'illuminazione	<i>luminoso</i>	1,00
Coeff. esposizione	<i>Su contesto urbano aperto</i>	1,01
Coeff. di disponibilità	<i>unità libera</i>	1,00
Coeff. di estensione	<i>Mq 100</i>	1,02
Coefficiente di differenziazione globale		$K_t = 1,10$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$V_m = V_{mu} \times K_t \times S = €/\text{mq} 1.400,00 \times 1,10 \times 97,00 \text{ mq} = € 149.380,00$

A questa cifra vanno detratti i costi sopra presuntivamente stimati per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE (€ 200,00), per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento (€ 8.500,00) oltre che le spese catastali per la rettifica della planimetria dell'u.i. per inserimento della veranda (€ 500,00), **pertanto il valore commerciale dell'immobile risulta pari a € 140.200,00.**

Valore commerciale = € 149.380,00 - € 200,00 - € 8.500,00 - € 500,00 = € 140.180,00

Atteso che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore commerciale sopra determinato potrà applicarsi un ulteriore deprezzamento (determinato nella misura del 5%) che tenga conto delle oggettive differenze rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato, e ciò in considerazione dell'eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato immobiliare e/o deterioramento dell'immobile, ecc..



Infine in considerazione dei soggetti coinvolti nella proprietà del bene (Enti pubblici quali Agenzia del Demanio, Comune di Palermo) la sottoscritta non ritiene che la rappresentata lacuna *nella ricostruzione del dominio*, possa inficiare negativamente sul valore di stima dell'immobile.

Pertanto, il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a:

VALORE DEL LOTTO

Valore commerciale	€ 140.200,00
Deprezzamento per vendita giudiziaria (- 5%)	- € <u>7.010,00</u>
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 133.190,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile costituente il lotto di piena titolarità degli esecutati è pignorato per l'intero.

III. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo ed è trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente e al debitore tramite indirizzo di posta fornito in sede di sopralluogo.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 17 gennaio 2024

arch. Valentina Favoloro

