

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA  
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. +1**

**CONTRO**

**(A)**

**GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PERIZIA PER PUBBLICITA'**

**Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3°  
Al C.F. del Comune di Palermo, foglio 73, p.lla 402, sub 4**



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA  
**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. + 1**

CONTRO

(A)

(R.G. Es. 203/2022)

1.	CONFERIMENTO INCARICO .....	3
2.	OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	3
3.	CONTROLLI PRELIMINARI .....	4
4.1	<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....</b>	<b>5</b>
4.2	<b>QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO) .....</b>	<b>8</b>
4.3	<b>QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>15</b>
4.4	<b>QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
4.5	<b>QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>18</b>
4.6	<b>QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA’ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....</b>	<b>22</b>
4.7	<b>QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
4.8	<b>QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>21</b>
4.9	<b>QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>24</b>
4.10	<b>QUESITO N. 10: VERIFICA DELL’ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....</b>	<b>24</b>
4.11	<b>QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....</b>	<b>25</b>
4.12	<b>QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA’ DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO) .....</b>	<b>25</b>
4.13	<b>QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA .....</b>	<b>29</b>
5.	CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA .....	30
	ELENCO ALLEGATI .....	31



## **1. CONFERIMENTO INCARICO**

Con provvedimento notificato a mezzo p.e.c. il 4/1/2023 il G.Es., Dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. + 1** nei confronti della Sig.ra **(A)** avente ad oggetto un appartamento sito in **Palermo, Via Giovanni Gentile n. 16, piano terzo**, conferendo all'esperto nominato, ex art. 569, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., l'incarico specificato alla **Sezione A** (*Contenuto dell'incarico dell'esperto*), alla **Sezione B** (*Autorizzazioni all'esperto stimatore*) ed alla **Sezione C** (*Prescrizioni operative per l'esperto stimatore*) del decreto di nomina. Il G.Es. ha disposto che l'Esperto presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione riportato in Allegato 1 al richiamato Decreto di nomina.

In data 4/1/2023 lo scrivente C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e dopo avere verificato che il creditore procedente aveva provveduto al versamento dell'acconto disposto dal G.Es., ha, quindi, provveduto a depositare telematicamente il modulo relativo ai controlli preliminari effettuati (Allegato 2 al provvedimento del G.Es. depositato agli atti della procedura).

\* \* \*

## **2. OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali presso l'immobile pignorato, previa comunicazione all'esecutata curata dal Custode Giudiziario e comunicazioni a mezzo p.e.c. inoltrate al legale del creditore procedente da parte dello scrivente C.T.U. (v. Allegato 1.1), si sono svolte in data 19/04/2023 (atteso che in occasione dell'accesso del 4/4/2023 non si è rinvenuta l'esecutata presso l'immobile in argomento) contestualmente all'attività di immissione in possesso curata dal Custode Giudiziario.

In particolare, in data 19/04/2023 il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso l'unico immobile oggetto di procedura esecutiva sito nel Comune di Palermo, Via G.



Gentile n. 16 (in punto di fatto civico n. 14, come emerso in sede di accesso), piano 3° (al C.F. del Comune di Palermo al foglio 73, p.lla 402, sub 4) alla presenza dell'esecutata, signora (A), che ha consentito l'ispezione dell'unità immobiliare summenzionata. Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di esecuzione (v. Allegato 1.2 – Verbale di sopralluogo ed allegato documento di identità dell'esecutata).

\* \* \*

In sede di redazione del verbale delle operazioni peritali la conduttrice ha precisato che l'appartamento pignorato non fa parte di un edificio in condominio.

\* \* \*

### **3. CONTROLLI PRELIMINARI**

#### **Punto 1: Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 19/07/2022 “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” redatta dal Dr. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Si precisa che detta certificazione notarile si riferisce all'unico immobile pignorato (appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3° al Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 420, sub 4) e reca informazioni sulla storia del dominio risalenti ad oltre il ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (in data 14/06/2022 ai nn. 29056/22920).

\* \* \*

#### **Punto 2: Verifica sui dati catastali attuali e storici indicati nelle certificazioni notarili**

Si dà atto che nella certificazione notarile espressamente richiamata al precedente **Punto 1** sono stati riportati i dati catastali (attuali/storici) dell'immobile pignorato che sono i seguenti: foglio 73 del Comune di Palermo, p.lla 402, sub 4 del Catasto



Fabbricati.

### **Punto 3: Verifica in ordine allo stato civile dell'esecutata**

Dall'esame dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo in data 26/04/2023 risulta l'esecutata ha contratto matrimonio in Palermo in data 22/07/1993. Detto certificato non reca annotazioni (v. Allegato 1.4 – Certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio, nonché allegato 1.3 corrispondenza con il legale del creditore procedente).

Per le Superiori valutazioni del G.Es. si segnala che dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà risulta che l'immobile pignorato è stato acquistato dall'esecutata in piena proprietà “*in regime di separazione di beni*” (v. Allegato 4).

\* \* \*

Per ciò che attiene al preliminare “*controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*” si rinvia alla consultazione dell'Allegato 2 – Modulo di controllo della documentazione – del 27/01/2023 depositato telematicamente agli atti della procedura.

\* \* \*

### **4.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Nel presente paragrafo si procede con l'identificazione dei diritti reali dell'unico bene oggetto della presente procedura esecutiva individuato in atti come **appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3°, distinto al C.F. del predetto comune al foglio 73, p.lla 402, sub 4.**

Si precisa che detto bene immobile costituirà il **LOTTO 1 (UNICO)**.

**Primo profilo (diritti reali pignorati):** Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/05/2022 all'odierna esecutata emerge che il creditore procedente ha chiesto di sottoporre a “*pignoramento immobiliare*” in danno dell'attuale esecutata la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3°, in catasto al foglio 73, p.lla 402, sub 4.

Si dà atto che i diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento



corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 16/09/2005 (Rep. 192208, Racc. 2339), rogito in Palermo dal Notaio Dario Fogazza, trascritto il 24/09/2005 ai nn. 50948/30178 (v. Allegato 4, Nota di trascrizione).

Con detto atto l'esecutata ha acquistato l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

**Secondo profilo (bene pignorato):** Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare versato agli atti della presente procedura esecutiva risulta che esso ha ad oggetto il seguente bene immobile: *appartamento sito in Palermo nella via Giovanni Gentile n. 16 di tezo piano, composto da quattro vani e mezzo catastali confinante con via Gentile Giovanni, proprietà Raccuglia e con proprietà Motisi, annotato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 73, mappale 402 sub 4, Via Giovanni Gentile n. 16 piano 3, z.c. 2, cat. A/4, cl 5 vani 4,5 R.C. euro 132,47.*

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4).

Per ciò che attiene ad eventuali *difformità sostanziali* tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale (v. Allegato 3.4) si rinvia per l'indicazione delle eventuali difformità riscontrate e delle eventuali attività da porre in essere alla consultazione del **Par. 4.3** che le tratterà in risposta al **Quesito n. 3**.

\* \* \*

### **Esecuzione del confronto tra le foto satellitari e la mappa catastale**

Il confronto tra la foto satellitare estratta da Google Earth (Fig. 1) e lo stralcio del foglio di mappa (v. Fig. 2, nonché Allegato 3.1) dà conferma – a meno delle variazioni tecnicamente correlate alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione e/o disallineamento catastali - che il bene *de quo* (al C.F. al foglio 73, p.lla 402, sub 4) fa parte dell'edificio distinto al C.F. al foglio 73, p.lla 402.



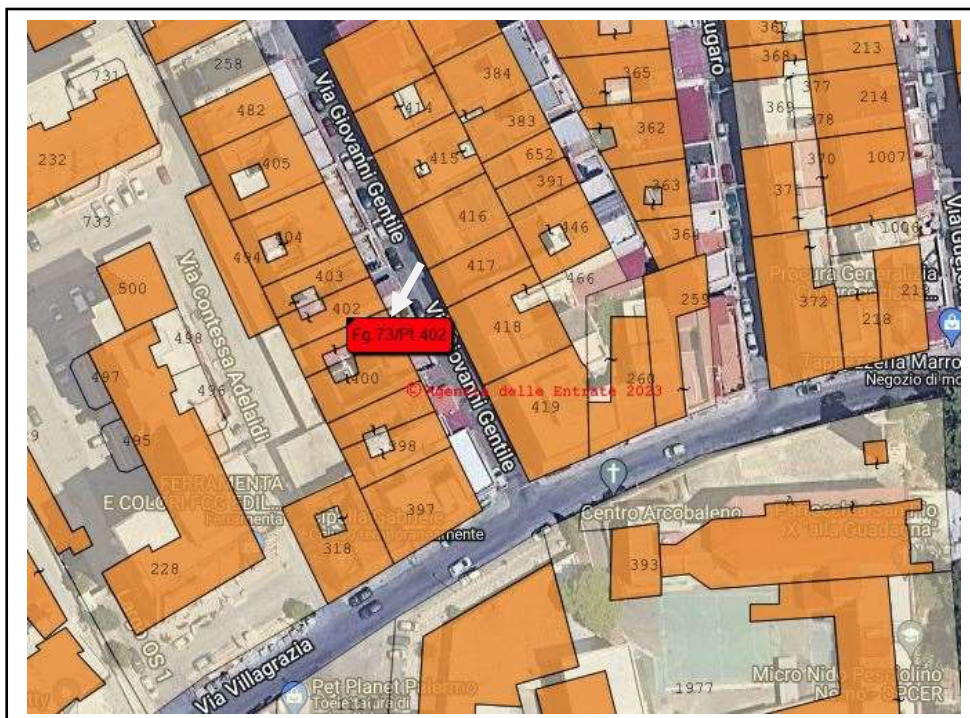


**Fig. 1:** Foto satellitare estratta da Google Earth. La freccia rossa individua l'edificio ove ricade l'appartamento oggetto di stima



**Fig. 2:** Stralcio del foglio di mappa 73. La freccia rossa individua la p.lla 402 del C.T. ove insiste l'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.





**Fig. 3: Mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare.** Fonte: [www.formaps.it](http://www.formaps.it). La freccia rossa individua l'edificio ove insiste il bene pignorato.

### **Formazione del Lotto 1 (Lotto unico):**

Considerato che oggetto di esecuzione immobiliare è un solo immobile di cui l'odierna esecutata è proprietaria si procede di seguito alla formazione del seguente **Lotto n. 1 (Lotto unico):**

**Appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73, particella 402, sub 4, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 4,5 vani, confinante con Via G. Gentile, con corpo scala, pozzo luce e con proprietà aliene insistenti al foglio 73 del comune di Palermo, p.lle 401 e 403.**

\* \* \*

### **4.2 QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)**

L'immobile di cui al **Lotto n. 1 (Lotto unico)** è costituito da un appartamento sito in





Palermo (PA), Via G. Gentile n. 16 (in punto di fatto civico n. 14), piano 3° avente accesso dall'androne comune posto in corrispondenza del civico n. 14 di detta via. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è privo di ascensore ed è costituito da piano terra ed ulteriori cinque elevazioni fuori terra destinate ad abitazioni.

L'appartamento si trova in una fascia periferica del comune di Palermo dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei pubblici servizi a rete (strade, fognature, condotte idriche, illuminazione pubblica, etc.). In prossimità della zona ove è ubicato l'immobile è prevalentemente presente edilizia di tipo economico popolare del tipo intensivo. Nella vicina Via C. Greca sono presenti alcune attività commerciali (un supermercato, una farmacia, un panificio, etc.). Ulteriori attività commerciali si rinvencono in Via Oreto Nuova, Via dell'Orsa Minore e Via dell'Orsa Maggiore ed in Via Villagrazia ove è presente il Centro Commerciale Guadagna.

L'immobile è prossimo alla stazione di Piazza Guadagna ed alla Via Oreto Nuova nonché alla Via dell'Orsa Maggiore/Minore ove passano alcuni bus di linea.

In zona sono presenti alcuni edifici scolastici, una chiesa, l'ufficio postale di Via Oreto, studi medici, etc..

\* \* \*

#### **A) Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento *de quo* è così composto: ingresso, cucina/soggiorno, corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto, w.c.b., ripostiglio e n. 1 balcone prospettante su Via G. Gentile. Le camere da letto, il w.c.b. ed il ripostiglio sono munite di finestre che si affacciano su pozzo luce interno L'altezza utile interna del bene è pari a 2,85 m circa (v. Allegato 2.1 – Foto nn. 1-11, All. 2.2 – Planimetria stato di fatto, nonché Figure 4 e 5).

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*





Foto n. 1 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Prospetto su Via G. Gentile



Foto n. 2 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Vista dell'androne e del corpo scala



Foto n. 3 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Vista dal corpo scala della zona di ingresso all'appartamento



Foto n. 4 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Ingresso



Foto n. 5 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Cucina-soggiorno



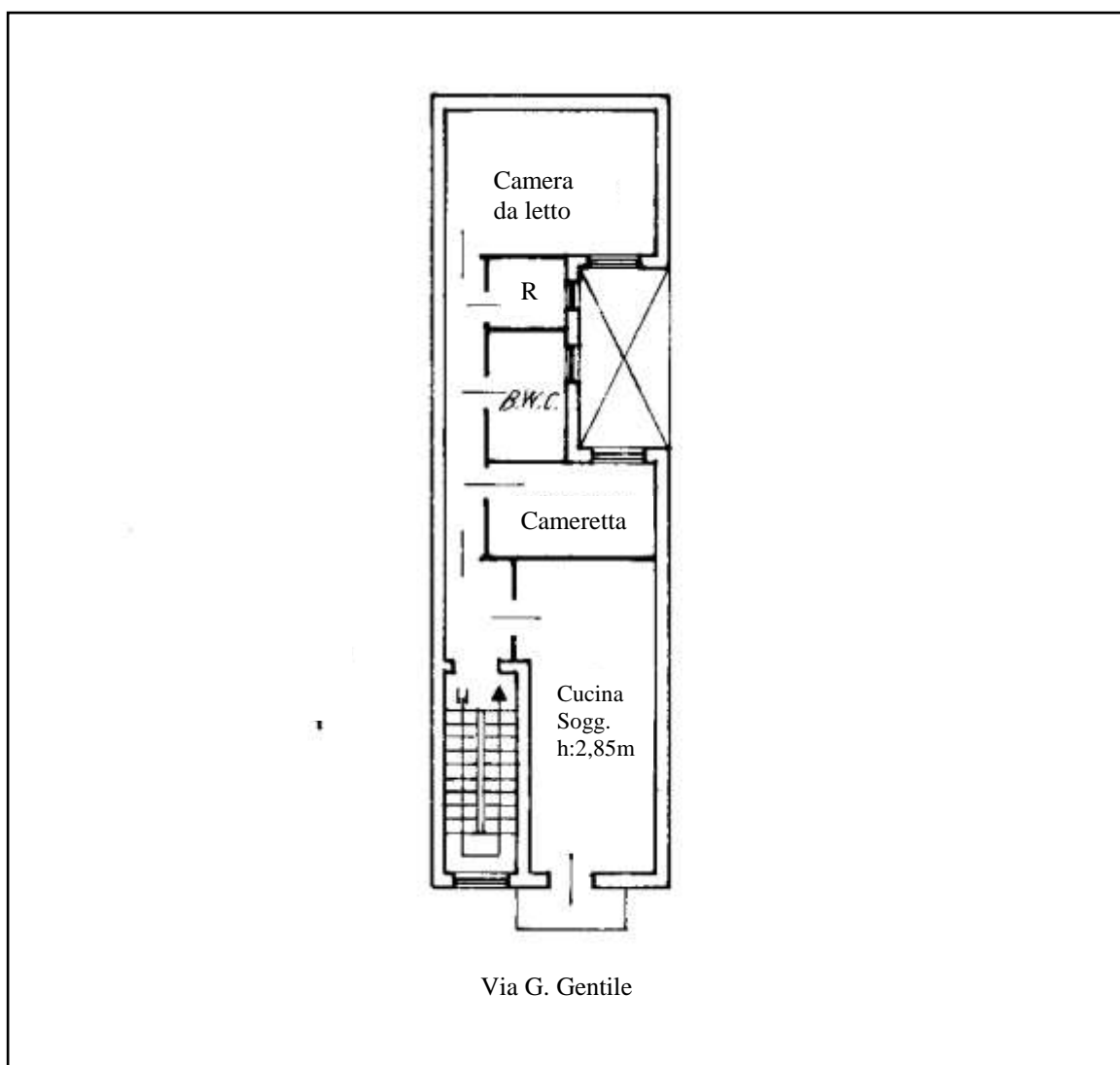
Foto n. 6 – Immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (di fatto civ. 14), piano 3° - Balcone lato Via G. Gentile





**Fig. 4:** Documentazione fotografica dell'immobile sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (in punto di fatto al civico n. 14) piano 3°





**Fig. 5** Stato di fatto dell'appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (in punto di fatto civico n. 14), piano 3°

### **B) Superficie commerciale**

La superficie commerciale ( $S_c$ ) dell'appartamento è stata determinata applicando la seguente relazione matematica:

$$S_c = S_l + x S_b$$

dove:

- $S_l$  è la superficie lorda dell'unità immobiliare, ossia quella superficie che si ottiene a partire dalla superficie utile interna del bene tenendo anche conto dell'estensione in pianta dei tramezzi, delle murature/strutture fino ad uno



spessore massimo di 50 cm e della metà delle pareti comuni con altre proprietà o con parti condominiali. Detta superficie è determinabile incrementando del 13%<sup>1</sup> la superficie utile interna dell'appartamento;

- $S_b$  è la superficie dell'unico balcone di cui è dotato l'appartamento;
- $x$  è pari a 0,25 ed è il coefficiente di ragguglio adottato per i balconi ed utilizzato per passare dalla superficie effettiva a quella commerciale (Fonte: *Consulente Immobiliare*);

\* \* \*

In applicazione della relazione matematica prima indicata il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$S_c = 63,70 \text{ mq} \times 1,13 + 2,4 \times 0,25 = 72,58 \text{ mq ed in c.t. } \mathbf{73 \text{ mq}}$$

\* \* \*

### **C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche**

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 19/04/2023 si dà atto che:

- la pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle di ceramica. E' presente lo zocchetto battiscopa. Il balcone risulta pavimentato con elementi in ceramica e munito di lastre perimetrali in marmo (v. All. 2.1, Foto nn. 3-11);
- le pareti del w.c.d. e della zona/cottura/lavello sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico (v. Allegato 2.1, Foto n. 5 e n. 9);
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture decorative da interni (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- gli infissi interni sono in legno e vetri del tipo all'inglese. Gli infissi esterni sono in legno ad eccezione dell'infisso della camera da letto che è in alluminio anodizzato (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- la porta di ingresso all'appartamento è in legno del tipo tamburato.
- l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico, citofonico ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento.

\* \* \*

<sup>1</sup> Fonte: A. Prestenenza Puglisi, L. Prestenenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione – Dei Tipografia del Genio Civile



Considerato che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali, che in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si ritiene opportuno di tenere prudenzialmente conto di detta evenienza stimando presuntivamente i costi di rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti e dei correlati adeguamenti che si rendessero eventualmente necessari anche ai fini del rilascio della S.C.A., operando una decurtazione del **2%** rispetto al più probabile valore di mercato stimato. Si rinvia alla consultazione del **Par. 4.12** per l'individuazione del costo che verrà detratto dalla stima.

\* \* \*

#### **D) Parti comuni, caratteristiche strutturali e finiture esterne**

Si accede all'edificio di Via G. Gentile n. 16 (in punto di fatto civico 14) per il tramite di un portone in alluminio e vetri che conduce all'androne ed al corpo scala (v. Allegato 2.1 - Foto n. 2-3). Non è presente impianto ascensore.

La pavimentazione dell'androne è costituita da piastrelle in segato di marmo, le rampe e le alzate della scala sono provviste di elementi in marmo. Le pareti del corpo scala risultano intonacate e tinteggiate. L'androne ed il corpo scala si presentano in scadente stato d'uso e manutenzione.

L'appartamento fa parte di un edificio realizzato con struttura in c.a. e solai verosimilmente in latero-cemento.

La muratura di tompagnamento di prospetto è rifinita con intonaco civile per esterni tinteggiato fino al secondo piano mentre è del tipo al grezzo nel prospetto dei soprastanti piani. Il balcone è provvisto di ringhiera in metallo e pannelli in vetro (v. Allegato 2.1, Foto n. 1). I prospetti ed il balcone necessitano di interventi manutentivi e di rifinitura.

#### **E) Pertinenze, accessori dell'immobile, parti e dotazioni comuni dell'edificio**

L'appartamento non è dotato di pertinenze e/o accessori e/o posto auto.



### **F) Stato d'uso e manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 19/04/2023 è emerso che:

- l'appartamento si trova nel complesso in normale stato d'uso e manutenzione tenuto conto dell'epoca di edificazione (v. Allegato 2.1, Foto nn. 3-11);
- i prospetti dell'edificio, l'androne ed il corpo scala necessitano di interventi manutentivi e di rifinitura (v. Allegato 2.1, Foto nn. 1-2).

### **H) Attestato di prestazione energetica (APE)**

Considerato in occasione dell'inizio delle operazioni peritali non è stato consegnato al CTU alcun attestato di certificazione energetica e rilevato, nel contempo, che dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana è emerso che l'immobile in argomento “*non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati*” (Allegato 5), prudenzialmente, si indica in € **250,00** il più probabile costo da affrontare per la redazione e trasmissione telematica al C.E.F.A. dell'attestazione A.P.E.. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

\* \* \*

### **4.3 QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il bene pignorato è attualmente distinto al Catasto Fabbricati al foglio 73 del Comune di Palermo, p.lla 402, sub. 4 (v. Allegato 3.3, Visura storica per immobile).

\* \* \*

Sulla scorta di quanto risulta dall'esame delle visure storiche per immobile al C.T. ed al C.F. (v. Allegati 3.2 e 3.3) e della planimetria catastale del 02/09/1986 (v. Allegato 3.4) si ricostruisce di seguito la **storia catastale** del bene *de quo* dando atto, nello specifico, che:

- l'immobile oggetto di stima è stato edificato in un lotto di terreno originariamente distinto al catasto terreni al foglio 72, particella 402 secondo l'impianto meccanografico dell'08/03/1988. A seguito di variazione d'ufficio del 27/11/2000, prot. n. 603014 del 27/11/2000 (n. 6280.1/2000) la suddetta



particella assume la seguente qualità classe: Ente Urbano (v. Allegati 3.1 – Stralcio foglio di mappa e 3.2 – Visura storica al C.T.);

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile ha già i seguenti identificativi catastali: foglio 73, p.lla 402, sub 4;
- in data 2/9/1986 (in atti dal 18/11/1999) risulta annotata una variazione per *diversa distribuzione degli spazi interni*. L'immobile mantiene i prima richiamati identificativi catastali (foglio 73, p.lla 402, sub 4) ed in pari data viene presentata la planimetria catastale (prot. 18616 del 2/9/1986) che, si precisa, costituisce l'ultima agli atti del catasto e corrisponde a quella estratta dallo scrivente CTU su piattaforma Sister (v. Allegato 3.4).

Tale identificazione catastale (Comune, foglio, p.lla) costituisce l'**esatta rispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

\* \* \*

Per mera completezza di trattazione si dà altresì atto che dalla visura storica per immobile (v. Allegato 3.3) risultano le seguenti ulteriori informazioni:

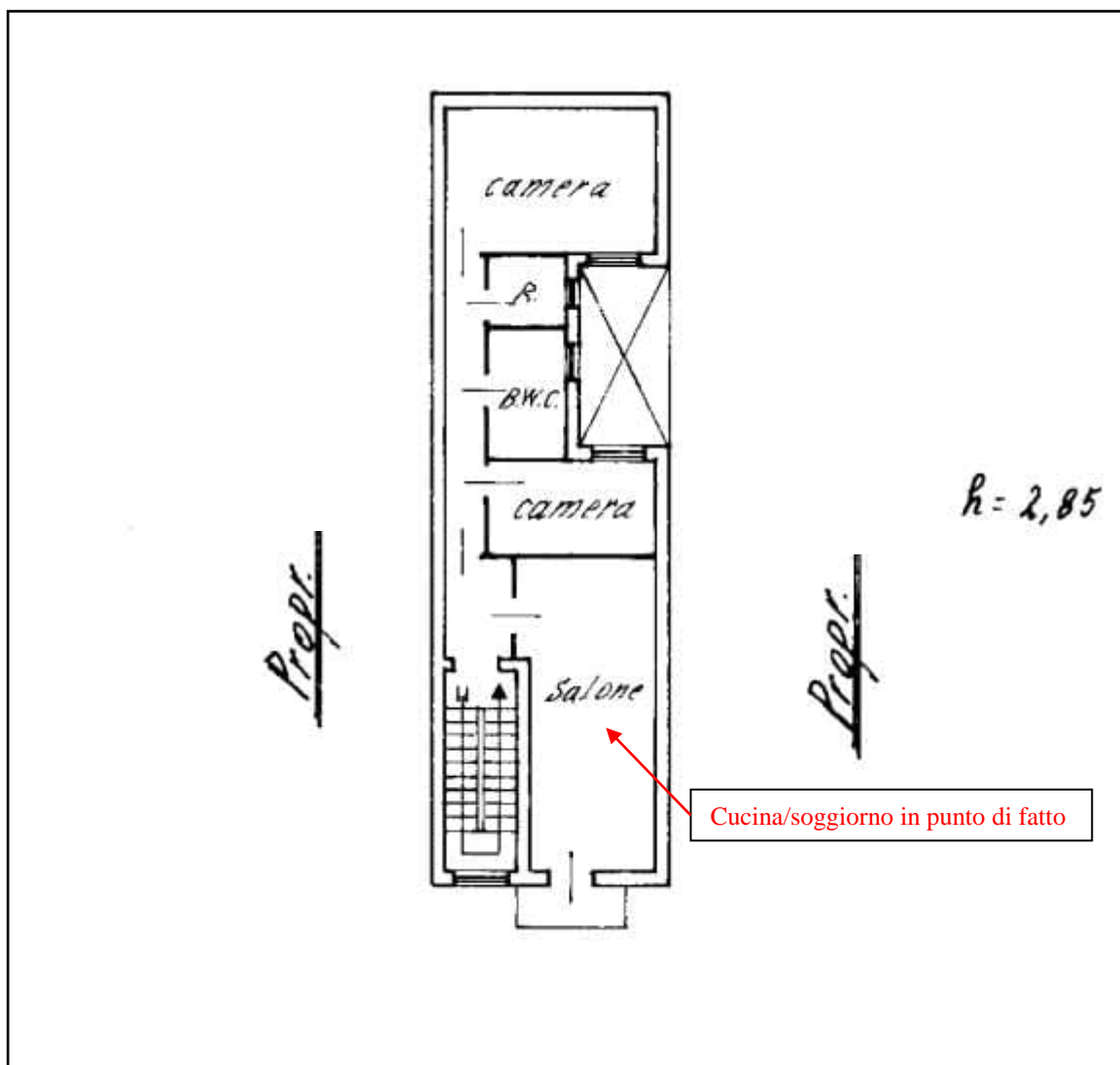
- in data 1/1/1992 risulta annotata la variazione del quadro tariffario. L'immobile mantiene i precedenti dati catastali (foglio e particella), ed assume rendita pari ad € 132,47;
- in data 9/11/2015 risulta annotata una variazione conseguente all'inserimento in visura dei dati di superficie (mq 73 complessivi).

\* \* \*

In risposta al **Quesito n. 3** si dà atto del fatto che lo stato attuale dei luoghi non è conforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto (v. Fig. 6 nonché Allegato 2.2) in quanto l'ambiente "salone" indicato nella planimetria catastale del 2/9/1986 è di fatto una cucina/soggiorno.







**Fig. 6** Planimetria catastale dell'appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16 (in punto di fatto civico n. 14), piano 3°

Considerato che per le ragioni prima espresse occorrerà procedere, ai fini della conformità catastale, con l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOCFA con rettifica della destinazione da "salone" a cucina-soggiorno), si indica in complessivi € **700,00** il costo presuntivo da affrontare per spese tecniche comprensive di accessori e diritti di istruttoria ai fini della conformità catastale. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

\* \* \*



#### **4.4 QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si riporta di seguito lo schema sintetico-descrittivo del lotto indicando informazioni sintetiche e secondo i criteri della ordinaria pubblicità commerciale.

**LOTTO 1 (Lotto unico): – Appartamento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano 3°**, composto da ingresso, cucina/soggiorno, corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto, w.c.b., ripostiglio e n. 1 balcone prospettante su Via G. Gentile, riportato al C.F. del **Comune di Palermo** al foglio **73, p.lla 402, sub 4**.

Lo stato attuale dei luoghi **non è conforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto** in quanto l'ambiente "salone" indicato nella planimetria catastale del 2/9/1986 è di fatto una cucina/soggiorno. Si rende, pertanto, necessario l'aggiornamento della planimetria catastale presentando il DOCFA (v. **Par. 4.3** per approfondimenti).

Da un punto di vista urbanistico-edilizio si fa presente che per l'immobile *de quo* è stata presentata al Comune di Palermo l'istanza di sanatoria del 21/08/1987, prot. 10083 il cui iter deve essere definito.

Pertanto, allo stato l'immobile non risulta provvisto di Concessione Edile in sanatoria e la definizione della pratica di condono sarà a carico dell'aggiudicatario (v. **Par. 4.3** per approfondimenti).

- **Valore stimato in regime di libero mercato: € 48.800,00;**
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata: € 46.400,00.**

\* \* \*

#### **4.5 QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO**

Sulla scorta dell'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4), dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6) e della relazione notarile in atti, si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 14/06/2022 al n. 22920 di formalità) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.



Nello specifico si dà atto che:

- all'odierna esecutata la piena proprietà dell'immobile *de quo* (al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73, p.lla 402, sub 4) è pervenuta ed in regime di separazione dei beni (secondo quanto risulta dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà), in virtù di atto di compravendita del 16/09/2005 rogito dal Notaio Dario Fogazza (rep. 192208/2339) trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare il 24/09/2005 ai nn. 50948/30178 da potere della sig.ra (B) proprietaria dell'intero;
- alla dante causa dell'odierna esecutata l'immobile (area libera di terzo piano, v. Allegato 7.3, Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) era pervenuto per atto di donazione rogito dal Dr. Guglielmo Tanteri, Notaio in Palermo, il 4/7/1978, trascritto il 22/07/1978 al n. 21667 di formalità.

\* \* \*

#### **4.6 QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Sulla scorta dalla documentazione acquisita presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata in data 6/4/2023 previa istanza di accesso agli atti del 23/03/2023 (v. Allegati 7.1-7.3), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:

- **Epoca di realizzazione dell'immobile:** Dall'esame della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 14/12/1985 allegata alla pratica di sanatoria prot. 10083 del 21/08/1987 assunta presso il Comune di Palermo (v. Allegati 7.2 e 7.3) risulta che l'immobile *de quo* è stato realizzato abusivamente nel 1978.

**Estremi dei provvedimenti autorizzativi/concessori:** In data 21/08/1987 la sig.ra (B), ha presentato al Comune di Palermo domanda di concessione in sanatoria prot. n. 10083 riferita all'immobile in argomento sito in Palermo, Via G. Gentile n. 14, piano 3°, provvedendo a versare la prima rata dell'oblazione autodeterminata nell'importo pari a £ 370.000 (v. Allegato 7.2).

Non risulta rilasciata allo stato la Concessione Edile in sanatoria e la pratica deve essere pertanto integrata / definitiva.



- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni del provvedimento autorizzativo:** Poiché dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Condono del Comune di Palermo è emerso che alla richiesta di concessione in sanatoria non sono stati allegati elaborati grafici né la ditta ha provveduto in tal senso con successive integrazioni, l'unico confronto grafico che oggi può farsi è la mera comparazione tra lo stato attuale dei luoghi e quello risultante dalla planimetria catastale del 2/9/1986.

Da detta verifica è emerso che lo stato attuale dei luoghi non è conforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto (v. Fig. 6 nonché Allegato 2.2) in quanto l'ambiente "salone" indicato nella planimetria catastale del 2/9/1986 è di fatto una cucina/soggiorno.

Il costo presuntivo da affrontare sia per la definizione della pratica di condono sia per la contestuale regolarizzazione della destinazione di un ambiente interno (da salone a cucina/soggiorno) da attuarsi, ad esempio, attraverso la presentazione di una CILA tardiva trattandosi di opera interna, si indica presuntivamente in complessivi € **5.000,00**, salvo eventuali conguagli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, all'esito del rilascio da parte del Comune di Palermo della concessione edile in sanatoria occorrerà avviare la pratica finalizzata al conseguimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) il cui costo presuntivo si indica in € **2.000,00**, salvo conguagli (anche per costi correlati all'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti e/o loro adeguamenti) che anche in questo caso resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Complessivamente i costi da affrontare per la definizione della pratica di sanatoria e per la presentazione della S.C.A., si stimano presuntivamente (salvo conguagli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'aggiudicatario) in complessivi € **7.000,00** (€ 5.000,00 + € 2.000,00).

\* \* \*



#### **4.7 QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Sulla scorta delle espresse risultanze del verbale di immissione in possesso del 19/04/2023 si dà atto che l'appartamento è detenuto dall'esecutata che ivi abita unitamente al proprio nucleo familiare.

\* \* \*

#### **4.8 QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Al fine di rispondere al **Quesito n. 8** posto dal G.Es. lo scrivente C.T.U. ha eseguito specifica ispezione ipotecaria per immobile (v. Allegato 6) e, nel contempo, ha esaminato la documentazione agli atti della presente procedura esecutiva.

Dagli accertamenti complessivamente eseguiti è emerso che:

- a) risulta trascritto in data 10/06/2008 ai nn. 34027/23706 il pignoramento immobiliare del 21/04/2008, rep. 1171, promosso da Banca Nuova S.p.A. contro l'odierna esecutata.

Detta trascrizione si riferisce a pignoramento diverso rispetto a quello che ha dato origine alle presente procedura esecutiva.

Dall'attestazione resa in data 14/12/2022 dalla Cancelleria della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Palermo risulta che il procedimento che n'è derivato avente R.G. Es. n. 222/2008 è stato dichiarato estinto con provvedimento del 22/06/2011. Dall'ispezione ipotecaria eseguita emerge che non risulta annotata la cancellazione (v. Allegato 6).

- b) non risultano trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento;
- c) non risulta trascritto eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano trascritti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né di essi vi è alcun riferimento espresso nel titolo di proprietà;



- e) l'immobile non fa parte di un complesso condominiale e conseguentemente non può esservi un regolamento condominiale trascritto;
- f) non risultano trascritti sui pubblici registri eventuali atti impositivi di servitù;
- g) non risultano trascritti sui pubblici registri provvedimenti di sequestro penale.

\* \* \*

Inoltre ed in risposta al **Quesito n. 8** si riportano di seguito le presenti precisazioni con riferimento sia ai vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (v. successiva **lettera A**)) sia a quelli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura o di cui sono stati detratti i costi presuntivi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e/o catastali ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta (v. successiva **lettera B**):

\* \* \*

#### **A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita ed alle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo ispezionato eccedente il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione trascrizioni in merito a:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.);
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o affini.

\* \* \*



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

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita (v. Allegato 6) letta anche alla luce delle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo informatizzato che copre il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione ai nn. 50949/15705 il 24/09/2005 - CC.RR.II. di Palermo** nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Trattasi del mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Dario Fogazza, rep. 192209/2340 del 16/09/2005 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo contro l'odierna esecutata. Importo capitale pari ad € 80.000,00, importo totale pari ad € 160.000,00, durata 25 anni;
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 10/06/2008 ai nn. 34027/23706 – CC.RR.II. di Palermo** riferito a pignoramento immobiliare del 21/04/2008, rep. 1171 a favore di Banca Nuova S.p.A. contro l'odierna esecutata.

Dall'attestazione resa in data 14/12/2022 dalla Cancelleria della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Palermo risulta che il procedimento che n'è derivato avente R.G. Es. n. 222/2008 è stato dichiarato estinto con provvedimento del 22/06/2011. Dall'ispezione ipotecaria eseguita emerge che non risulta annotata la cancellazione (v. Allegato 6).

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14/06/2022 ai nn. 29056/22920 – CC.RR.II. di Palermo** riferito ad atto giudiziario del 19/05/2022, rep. 2663 a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro l'odierna esecutata per la piena proprietà.

Detto pignoramento immobiliare è quello che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.



Infine e per quanto attiene alle:

- Difformità catastali si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.3**, dando atto alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità catastali* è stato presuntivamente apprezzato in € **700,00**, salvo conguagli che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.
- Difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.6** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità urbanistico-edilizie* (costi di definizione della pratica di condono e successivo conseguimento della S.C.A.) è stato presuntivamente apprezzato in € **7.000,00**, salvo conguagli di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

#### **4.9 QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della relazione notarile in atti e della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4) non sono emersi elementi che possano far ritenere che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

\* \* \*

#### **4.10 QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'ispezione ipotecaria svolta sui pubblici registri immobiliari (v. Allegato 6) e dall'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4) e della relazione notarile in atti (fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da pesi (censo, livello, uso civico, et cetera) o oneri di altro tipo.

\* \* \*





#### **4.11 QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'immobile non fa parte di un condominio legalmente costituito (v. Verbale delle operazioni peritali del 19/04/2022) e, conseguentemente, non vi possono essere, ad esempio:

- deliberazioni di spese straordinarie non ancora scadute;
- spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori rispetto alla perizia.

\* \* \*

#### **4.12 QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)**

##### **1. Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>m</sub>** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato<sup>2</sup>, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato “**V<sub>mu</sub>**” per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2022 (ultimo dato noto) pubblicate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nonché dai dati estratti online dal Borsino Immobiliare (Fonte: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) che riportano con

<sup>2</sup> **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.



riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Periferica) in cui ricade l'appartamento *de quo* i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**Vu**):

Osservatori del Mercato Immobiliare assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	690,00	890,00	790,00
2. Borsino Immobiliare	815,00	1.172,00	994,00
<b>Valori medi banche dati 1-2</b>	<b>752,50</b>	<b>1.031,00</b>	<b>892,00</b>

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 890,00**, che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (caratteristiche qualitative e stato manutentivo del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, distribuzione degli spazi interni e superficie dell'immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione e tipologia degli impianti e delle rifiniture, etc.) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (**Sc**) dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **Vm** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

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

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei



coefficienti  $K_n$ ;

- **Sc** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, cui espressamente si rinvia. Essa è pari a **mq 73**.

\* \* \*

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione dei prospetti e delle parti comuni ( $K_1$ ):** Detto coefficiente permette di tenere conto del deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie da affrontare con riferimento a parti comuni sia esterne che interne (prospetti, corpo scala, etc.). Il coefficiente adottato è pari a 0,90 poiché i prospetti e le parti comuni necessitano di interventi manutentivi;
- **Coefficiente di superficie ( $K_2$ ):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,10 nel caso in esame atteso che la superficie dell'appartamento è compresa tra 60 mq ed 80 mq;
- **Coefficiente di piano ( $K_3$ ):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al terzo piano in edificio senza ascensore si assume pari a 0,90 (Fonte: *Persico, La valutazione immobiliare*);
- **Coefficiente di esposizione ( $K_4$ ):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,0 atteso gli ambienti principali hanno esposizione lato pubblica via;
- **Coefficiente di illuminazione ( $K_5$ ):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari



**ad 1,00** atteso che esso è ordinariamente luminoso per effetto del livello di piano e della sua esposizione;

- **Coefficiente di manutenzione / conservazione ( $K_6$ ):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / inabitabile / scadente stato d'uso: 0,80; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione: 1,00; buono / totalmente ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile **il coefficiente adottato è pari a 1,00** (normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione).

\* \* \*

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione  **$K_n$**  utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale  **$K_t$**  dato dal prodotto dei coefficienti  $K_n$  ( $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ ):

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
<b>K1:</b> Standard di manutenzione dei prospetti	Sono necessari interventi manutentivi ai prospetti ed alle parti comuni	0,90000
<b>K2:</b> Coefficiente di superficie	Da 60 mq a 80 mq	1,10000
<b>K3:</b> Coefficiente di piano	Terzo piano senza ascensore	0,90000
<b>K4:</b> Coefficiente di esposizione e vista	Su strada	1,00000
<b>K5:</b> Coefficiente di illuminazione	Ordinariamente luminoso	1,00000
<b>K6:</b> Coefficiente di manutenzione / conservazione	Stato d'uso interno normale ed ordinario	1,00000
<b>KT: Coefficiente di differenziazione globale</b>		0,89100

\* \* \*

Tenuto conto delle valutazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo* si apprezza in:

$$\text{mq } 73,00 \times \text{€}/\text{mq } 890,00 \times 0,89100 = \text{€ } 57.888,27 \text{ ed in c.t. in € } 57.900,00$$

\* \* \*

A detto valore di stima andranno dettati i seguenti importi:



- ✓ € 250,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- ✓ € 700,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo conguagli che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario (v. **Par. 4.3**);
- ✓ € 7.000,00 per costi presuntivi di definizione della pratica di condono e per il conseguimento della S.C.A., salvo conguagli a che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario (v. trattazione svolta al precedente **Par. 4.6**);
- ✓ il **2,0%** del valore di stima per tenere presuntivamente conto della mancata produzione o assenza delle certificazioni di conformità degli impianti privati nonché di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari su parti impiantistiche non agevolmente ispezionabili o di difficile ispezione anche ai fini del conseguimento della SCA. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **1.158,00** (2% del valore di stima);

così pervenendo al seguente valore di stima finale:

$$57.900,00 - € 250,00 - € 700,00 - € 7.000,00 - € 1.158,00 = € \mathbf{48.792,00}$$

ed in c.t. € **48.800,00**

In ossequio al contenuto del **Quesito n. 12** e, quindi, dopo avere individuato il più probabile valore di mercato specifico dell'appartamento *de quo*, per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in regime di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applicherà di seguito una decurtazione del 5% che corrisponde alla percentuale espressamente indicata nel mandato posto al C.T.U. che permette di rendere “*comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato*”, così proponendo il seguente **prezzo base d'asta**:

$$€ 48.800,00 - 5\% \times € 48.800,00 = € \mathbf{46.400,00}$$

\* \* \*

#### **4.13 QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA**

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che il pignoramento immobiliare è stato



eseguito nei confronti dell'unica proprietaria e che, pertanto, avendo ad oggetto l'intera proprietà non comporta la stima di quota indivisa.

\* \* \*

## **5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA**

Con riferimento a quanto rappresentato nell'ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al valore finale stimato:

- **Ubicazione:** Comune di Palermo, Via G. Gentile n. 16, piano terzo.
- **Superficie commerciale: mq 73.**
- **Dati catastali:** Al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al **foglio 73, p.lla 402, sub 4**, categoria A/4, classe 5, Via G. Gentile n. 16, piano 3°.
- **Confini:** con Via G. Gentile, con corpo scala, con pozzo luce e con proprietà aliene insistenti al foglio 73 del comune di Palermo, p.lle 401 e 403.
- **Valore stimato in regime di libero mercato: € 48.800,00;**
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata: € 46.400,00.**

\* \* \*

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.Es. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 27 Aprile 2023

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



### ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1.1	Corrispondenza a mezzo p.e.c.
Allegato n. 1.2	Verbale delle operazioni peritali del 19/04/2023 ed allegati (documento di identità dell'esecutata)
Allegato n. 1.3	Corrispondenza con il legale del creditore procedere relativa allo stato civile dell'esecutata
Allegato n. 1.4	Certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio
Allegato n. 1.5	Comunicazioni in merito al deposito della Perizia
Allegato n. 2.1	Documentazione fotografica
Allegato n. 2.2	Planimetria stato di fatto
Allegato n. 3.1	Stralcio foglio di mappa
Allegato n. 3.2	Visura storica per immobile al C.T.
Allegato n. 3.3	Visura storica per immobile al C.F.
Allegato n. 3.4	Planimetrie catastali di impianto (9/12/1939) e ultima in atti del 12/09/1986
Allegato n. 4	Nota di trascrizione del titolo di proprietà
Allegato n. 5	Visura al Catasto Energetico Fabbricati (C.E.FA)
Allegati n. 6	Ispezione ipotecaria per immobile
Allegato n. 7.1-3	Istanza di accesso agli atti del 23/03/2023 e documentazione acquisita presso il Comune di Palermo (domanda di sanatoria e dichiarazione sostitutiva atto di notorietà)
Allegati n. 8.1-2	Valori di mercato: Dati Osservatorio del Mercato immobiliare dell'A.G.E. e Dati Borsino Immobiliare

