

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa xxxxxxxxxx dell'Esecuzione Immobiliare civile  
RG n.458/2022 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto A -unico-** della procedura  
esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è  
composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di  
consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.  
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.4
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 8
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto  
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.12
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.18
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo  
del lotto. ....pag.20
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione al bene pignorato.....pag.22
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il  
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.22
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.32
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.33

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.34
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag. 34
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione  
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag. 34
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....pag.35
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli  
immobili pignorati per la sola quota.....pag.51

\*\*\*\*\*

### **Premessa**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/11/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 14/12/2022 ai nn.60345/48178, la banca xxxxxxxxxxxx con sede in Milano, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxxxx elettivamente domiciliati in Palermo via Pacini 12 presso lo studio dell'avv. xxxxxxxxxxxx sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx coniugi in regime di comunione legale, in qualità di terzi datori di ipoteca e fidejussori di xxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, la piena ed esclusiva proprietà per l'intero indiviso dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo e, precisamente: i) *“appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1066 int DX piano 7 individuato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 89 p.lla 235 sub 24 cat A/2 classe 6 vani 7 piano 7 superficie nq 152 totale escluse aree scoperte mq 144 rendita catastale euro 451,90; nonché della*

ii) autorimessa sita in Palermo corso dei Mille 925/937 individuata al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 88 p.lla 18 sub 6 piano S1 categoria C/& classe 6 mq 14,00 rendita catastale euro 29,64;

Rilevandosi tuttavia che con atto notarile pubblico in notaio xxxxxxxxxxxx rep.11126/34261 del 12/10/2022 trascritto il 18/10/2022 ai nn.49740/39530 il bene di cui al n (ii) veniva alienata dai debitori; permanendo la titolarità in capo ai medesimi del bene immobile (i), in data 16 dicembre 2022 veniva regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il pignoramento immobiliare per il solo citato immobile di cui al n. (i) in danno ai Signori xxxxxxxxxxxx, con annotamento pres. n.40, reg. gen. 60345 reg. part. 48178.

In data 19/12/2022 il legale del creditore procedente xxxxxxxxxxxx avv. xxxxxxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato; successivamente

In data 22/12/2022 il legale del creditore procedente xxxxxxxxxxxx avv. xxxxxxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Relazione notarile ai sensi dell'art.57 cpc riguardante il bene pignorato a firma del notaio xxxxxxxxxxxx.

Venivano altresì depositati Atto di precetto, Atto di Pignoramento immobiliare, Nota di trascrizione del pignoramento.

Con Decreto del 03/03/2023 il G.ES dott.ssa xxxxxxxxxxxx il sottoscritto xxxxxxxxxxxx Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla

comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

In pari data il G.Es dott. nominava il Custode giudiziario del compendio pignorato nella persona dell'avv. xxxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto inoltrava poi Verbale di accettazione **incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata a seguito di ulteriori attività processuali al 21/02/2024. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1 (vedi allegato 1):

\*\*\*\*\*

**CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza**

In seguito al conferimento dell'incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell'esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della *“completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”*. Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione ipotecaria depositata telematicamente il 22/12/2022.*

Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del

pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il suddetto immobile risulta di proprietà dei sigg.ri xxxxxxxxxxx nato a Palermo il 18/01/1957 CF xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a Palermo il 28/01/1958 in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 di piena proprietà indivisa per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio xxxxxxxxxxx del 12/07/1985 rep. 151199, trascritto il 26/07/1985 nn. 26942/20626, da potere di xxxxxxxxxxx sede Palermo.

Alla Edilizia Felix srl il bene risultava di proprietà per averlo costruito in conformità alla concessione edilizia n.255 rilasciata dal Municipio di Palermo Assessorato Edilizia privata il 22/05/1982 su terreno acquistato agli atti di medesimo xxxxxxxxxxx del 22/07/1981 rep.147607, del 24/07/1981 rep.147608, e 147609, 15/07/1981 rep 147585.

In data **08 giugno 2023** il sottoscritto ha compilato insieme al Custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxx il MODULO di controllo documentazione che ha trasmesso telematicamente. In data **23 maggio 2023** il sottoscritto estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e planimetria catastale aggiornate** del bene oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1,2).

In data **07 giugno 2023** il sottoscritto ritirava presso l'archivio notarile di Palermo copia dell'atto di compravendita in notaio xxxxxxxxxxx del 12/07/1985 rep. 151199 (vedi allegato 5).

In data **07 giugno 2023** con istanza **prot.AREG/0716391/2023** il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica del fascicolo di abitabilità dell'edificio sito in Palermo corso dei Mille 1066. Pratica di cui prendeva visione successivamente su invito dell'amministrazione comunale ed estraeva copie fotografiche (vedi allegati sub 4.1).

**Il sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Palermo corso dei Mille 1066** fu eseguito il giorno **06 luglio 2023** previa comunicazione data dal Custode Giudiziario all'avv. xxxxxxxxxxxx legale dei debitori; sopralluogo rinviato alla data odierna per motivi di salute dei debitori. Sui luoghi erano presenti il sig. xxxxxxxxxxxx incaricato dal custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxx, la sig.ra xxxxxxxxxxxx figlia dei debitori esecutati nata a xxxxxxxxxxxx che consentiva l'accesso ai luoghi e non altri. Così dal relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato 2):

*“Il sottoscritto alla presenza degli intervenuti esegue accurato rilievo metrico e fotografico dei luoghi sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso rilevando alcune difformità consistenti nella chiusura a veranda di balcone e spostamento della cucina in esso. L'appartamento è allo stato in parola abitato dagli esecutati e non altri. Si evidenzia che non è dotato di riscaldamento; sono presenti due condizionatori. Nello stabile non è servizio di portierato. Il sottoscritto chiede il nominativo dell'amministratore dell'edificio alla sig.ra xxxxxxxxxxxx per richiedere attestazione sulla regolarità dei versamenti condominiali. La sig.ra xxxxxxxxxxxx riferisce comunque che a proprio dire non dovrebbero esservi arretrati da pagare.*

*L'amministratore risulta il rag. xxxxxxxxxxxx tel xxxxxxxxxxxx. Per la trasmissione della perizia la sig.ra xxxxxxxxxxxx riferisce di preferire l'invio telematico all'indirizzo xxxxxxxxxxxx Alle ore 16:50 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario preavviso dalle parti. LCS" (vedi allegato 2).*

In data 02/08/2023 il sottoscritto inoltra all'amministratore del xxxxxxxxxxxx dott. xxxxxxxxxxxx la seguente richiesta di documenti inerenti il condominio e le posizioni debitorie (vedi allegati 11) con specifico riferimento a:

1) -attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere;

*in caso di morosità si richiede per il bene su indicato:*

1.a)-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia (condominio,. acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle);

2)-un prospetto che indichi per il bene in esame, l'ammontare delle spese mensili di ordinaria amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc

3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/oneri straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento.

4) -bilancio condominiale ultimo approvato;

5) -regolamento condominiale

6)-tabelle millesimali

chiede altresì informazione circa:

7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.

L'amministratore del Condominio inoltrava in data 26/08/2023 tabelle millesimali, Regolamento condominiale, Bilancio consuntivo (anno 2021), posizione debitoria dei debitori eseguiti, verbale assembleare del 23/05/2023 per approvazione Bilancio (vedi allegati 11).

In data 02/10/2023 effettuava inoltre accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo per eseguire visure ipotecarie aggiornate (vedi allegati sub 6).

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione**

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

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/11/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 14/12/2022 ai nn.60345/48178, la banca xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxxxx sottoponeva a Pignoramento immobiliare la **piena ed esclusiva proprietà** dell'*appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1066 int DX piano 7 individuato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 89 p.lla 235 sub 24 cat A/2 classe 6 vani 7 piano 7 superficie nq 152 totale escluse aree scoperte mq 144 rendita catastale euro 451,90.*

In ordine ai **diritti reali pignorati**, è verificato che il diritto di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dei debitori eseguiti per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio xxxxxxxxxxxx del 12/07/1985 rep.



151199, trascritto il 26/07/1985 nn. 26942/20626, da potere di xxxxxxxxxxxx sede Palermo.

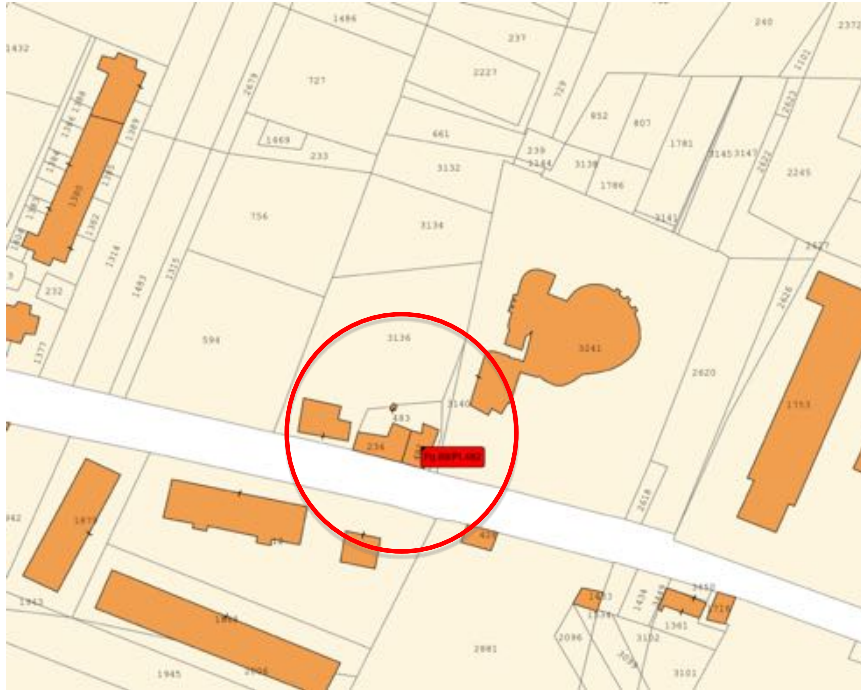
E' stato inoltre verificato riguardo all'aspetto formale concernente la coincidenza dei dati catastali identificativi dell'immobile pignorato riguardo ai rispettivi riportati nell'atto di pignoramento (e alla relativa nota di trascrizione) il corretto allineamento.

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene.

E' da rilevare tuttavia che rispetto alla situazione dei luoghi verificati dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 06/07/2023 sono state verificate **difformità sostanziali** in confronto alla planimetria catastale descrivente l'immobile pignorato.

Tali difformità sostanziali, meglio descritte al successivo paragrafo 3 concernono nella chiusura a veranda di un balcone, con contestuale rimozione parete divisoria infisso e posizionamento in esso di angolo cottura e lavello; abolizione quindi di cucina preesistente, abolizione e realizzazione tramezzo per diversa articolazione dei due servizi igienici (vedi rilievo sub 7).

Su tale aspetto in ossequio alle indicazioni del quesito n.1 formulato dall'Ill.mo sig. G.Es, il sottoscritto ha proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente alla consistenza di fatto rilevata, confortata sia dai titoli derivativi di acquisto che dalle planimetria catastale di impianto e vigente.



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 89 catasto terreni) -

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato *“l’opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, risultando autonomamente commerciabile e dotato di autonomo identificativo catastale...”*: identificato come lotto A) -unico-.



- identificazione in immagine satellitare (software Google earth) -

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

- Descrizione LOTTO A -unico-: *“appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1066 int DX piano 7 individuato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 89 p.lla 235 sub 24 cat A/2 classe 6 vani 7 piano 7 superficie nq 152 totale escluse aree scoperte mq 144 rendita catastale euro 451,90”.*

**-ubicazione** – L’immobile pignorato, appartamento di tipo economico sito a piano 7 scala unica di maggiore fabbricato sito in Palermo corso dei Mille 1066 è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere Settecannoli; il corso dei Mille è una strada di primario traffico cittadino della zona di nord est, che collega il centro con gli agglomerati periferici. Il contesto è caratterizzato da edilizia in linea di medio/alta cubatura su tessuto edilizio compatto tipico delle borgate extraurbane degli antichi agglomerati fuori porta. Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, il centro commerciale Forum, la linea tramviaria, pochi uffici pubblici; poche possibilità di parcheggio.

L’immobile pignorato fa parte di un edificio in dieci piani f.t. avente unico accesso dal civ.1066 di corso dei Mille, realizzato in CA e solai latero-cementizi dotato di prospetti intonacati e tinteggiati in discreto stato d’uso, balconi con ringhiere metalliche, infissi esterni in metallo con serrande in PVC (vedi foto in allegato 9 n.1-2). Lo stato di manutenzione è buono.



-a sinistra: vista dell'edificio dal corso dei Mille; -sopra particolare dell'appartamento di piano VII; ingresso -

**- Attestato di prestazione energetica (APE):** L'immobile in argomento non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE- così come evidenziato da visura eseguita presso il catasto energetico fabbricati - (vedi allegato 12).

**-Confini-** L'unità immobiliare pignorata confina a nord con spazio interno condominiale; a ovest ed est con altra proprietà, a sud con corso dei Mille (vedi rilievo sub 7, planimetria catastale sub 3.2).

**-Descrizione dell'immobile** – In seguito al sopralluogo effettuato il 06 luglio 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'appartamento in esame è raggiungibile dal civ. 1066 di corso dei Mille in Palermo, entrando nell'androne comune salendo le scale a destra e tramite ascensore. Esso si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, vano con annesso balcone chiuso a veranda con angolo cottura, ripostiglio, tre vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone su prospetto principale, altro su prospetto laterale; ultimo come su specificato, chiuso a veranda (vedi rilievo sub 7).



-rilievo dell'appartamento sito a piano VII -

Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 9 foto n.3/24).

Gli infissi esterni sono in metallo con serrande in PVC; gli infissi interni in legno (vedi allegato 9 foto n.1/4,5/7). Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione; non è presente impianto di riscaldamento.

#### **-calcolo superficie commerciale**

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo



-vista di alcuni ambienti interni dell'appartamento sito a piano VII -

rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche).

Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale. Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della*

*superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria..”*, elaborate dall’Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell’uso di un criterio standard sul territorio nazionale.

La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie del balcone chiuso a veranda ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L’assunto basilare è la **considerazione delle superfici desunte dallo stato catastalmente assentito**; considerando in particolare la consistenza del terrazzo chiuso a veranda al pari dei balconi, in funzione del fatto che la regolarizzazione della detta chiusura non sia stata ancora espletata.

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano settimo: mq 144,00

-balconi: mq  $(12,20+4,90+4,60) \times 0,30 =$  mq 6,50

sommano: mq 150,50

somma **superficie commerciale: mq 150,50**



**-Pertinenze e accessori:**

L'immobile non risulta dotato di alcuna pertinenza

\*\*\*\*\*

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

Del bene pignorato indicato nella presente relazione come lotto A- unico-, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'immobile pignorato, *appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1066 sito al settimo piano a destra salendo la scala è censito in catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 89 p.lla 235 sub 24 (cat. A/3)*” in testa a “alfabetica assente” e al debitore xxxxxxxxxx (v.allegato 3.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile con **scheda catastale del 20/02/1984**, attualmente vigente (vedi planimetria catastale sub 3.2).

Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenziano le seguenti **difformità sostanziali** da rilievo diretto in loco:

- a) **chiusura a veranda** di un balcone, con contestuale rimozione parete divisoria infisso e posizionamento in esso di angolo cottura e lavello;
- b) **diversa distribuzione interna** per abolizione di cucina preesistente, abolizione e realizzazione tramezzo per modifica dei due servizi igienici

In ordine alle difformità su evidenziate, coincidenti con le difformità edilizie come meglio descritte *infra* al successivo paragrafo 6), il sottoscritto è del parere



- Planimetria catastale del bene –(stralcio) –

che la necessaria variazione catastale (DOCFA) utile ad allineare lo stato planimetrico allo stato effettivo dei luoghi, sia da effettuare a conclusione delle attività di regolarizzazione previste per il medesimo immobile, meglio descritte al citato paragrafo 6) della presente relazione.

In ogni caso il costo presunto di tali variazioni incluso nelle dette spese, è stato detratto dal valore di stima del bene al fine di valutarne il più probabile valore.

\*\*\*\*\*

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

LOTTO A: –unico- “*appartamento sito in Palermo corso dei Mille n.1066 int DX piano 7 individuato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 89 p.lla 235 sub 24 cat A/2 classe 6 vani 7 piano 7 superficie mq 152 totale escluse aree scoperte mq 144 rendita catastale euro 451,90*”.

Unità immobiliare ad uso residenziale censita in categoria A/3 sita a piano settimo di maggiore palazzina in CA e solai latero-cementizi in più piani f.t con accesso dal civ. 1066 di corso dei Mille in Palermo. Confinante nell'insieme: a nord con spazio interno condominiale; a ovest ed est con altra proprietà, a sud con corso dei Mille. L'appartamento in esame è raggiungibile dal civ. 1066 di corso dei Mille in Palermo, entrando nell'androne comune salendo le scale a destra e tramite ascensore. Esso si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno, vano con annesso balcone chiuso a veranda con angolo cottura, ripostiglio, tre vani, bagno, doppio servizio igienico, balcone su prospetto principale, altro su prospetto laterale; ultimo come su specificato, chiuso a veranda. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nell'angolo cottura e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in metallo con serrande in PVC; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Rispetto alla verifica della regolarità urbanistico edilizia si evidenzia che il bene rientra in maggiore complesso edilizio di

altri due edifici (denominati B e C) realizzato giusta **Concessione Edilizia n.255 del 22/05/1982** e dotato di **Certificato di abitabilità rilasciato il 23/01/1987** con **prot. 197**. Rispetto al progetto approvato sono state riscontrate difformità sostanziali consistenti in a) chiusura a veranda di un balcone, con contestuale rimozione parete divisoria infisso e posizionamento in esso di angolo cottura e lavello; b) diversa distribuzione interna per abolizione di cucina preesistente, abolizione e realizzazione tramezzo per modifica dei due servizi igienici; in merito al punto a) è previsto il ripristino della destinazione d'uso e conformazione allo *status quo ante* del balcone che dovrà prevedere 1) la ricostruzione della parete perimetrale con ricollocazione dell'infisso perimetrale, 2) la rimozione della cucina e lavello in muratura e il contestuale spostamento della cucina nel vano attiguo o nel vano originariamente predisposto come indicato in planimetria catastale vigente. Solo ad avvenuta attuazione degli interventi di ripristino potranno essere attuate le successive attività di regolarizzazione per il mantenimento della chiusura a veranda ai sensi dell'art.20 LR 4/2003 e per la diversa distribuzione spazi interni tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001. I costi delle attività di regolarizzazione calcolati in maniera presuntiva (insieme al costo per redazione APE -Attestato di prestazione energetica) sono stati detratti dal valore di stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltre di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, il cui costo non è ad oggi valutabile.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 148.000,00.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile in esame risulta di proprietà dei sigg.ri xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a Palermo il 28/01/1958 in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 di piena proprietà indivisa, per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio xxxxxxxxxxx del 12/07/1985 rep. 151199, trascritto il 26/07/1985 nn. 26942/20626, da potere di xxxxxxxxxxx sede Palermo.

Alla xxxxxxxxxxx il bene risultava di proprietà per averlo costruito in conformità alla concessione edilizia n.255 rilasciata dal Municipio di Palermo Assessorato Edilizia privata il 22/05/1982 su terreno acquistato agli atti di medesimo notaio xxxxxxxxxxx del 22/07/1981 rep.147607, del 24/07/1981 rep.147608, e 147609, 15/07/1981 rep 147585 (vedi allegato 5).

\*\*\*\*\*

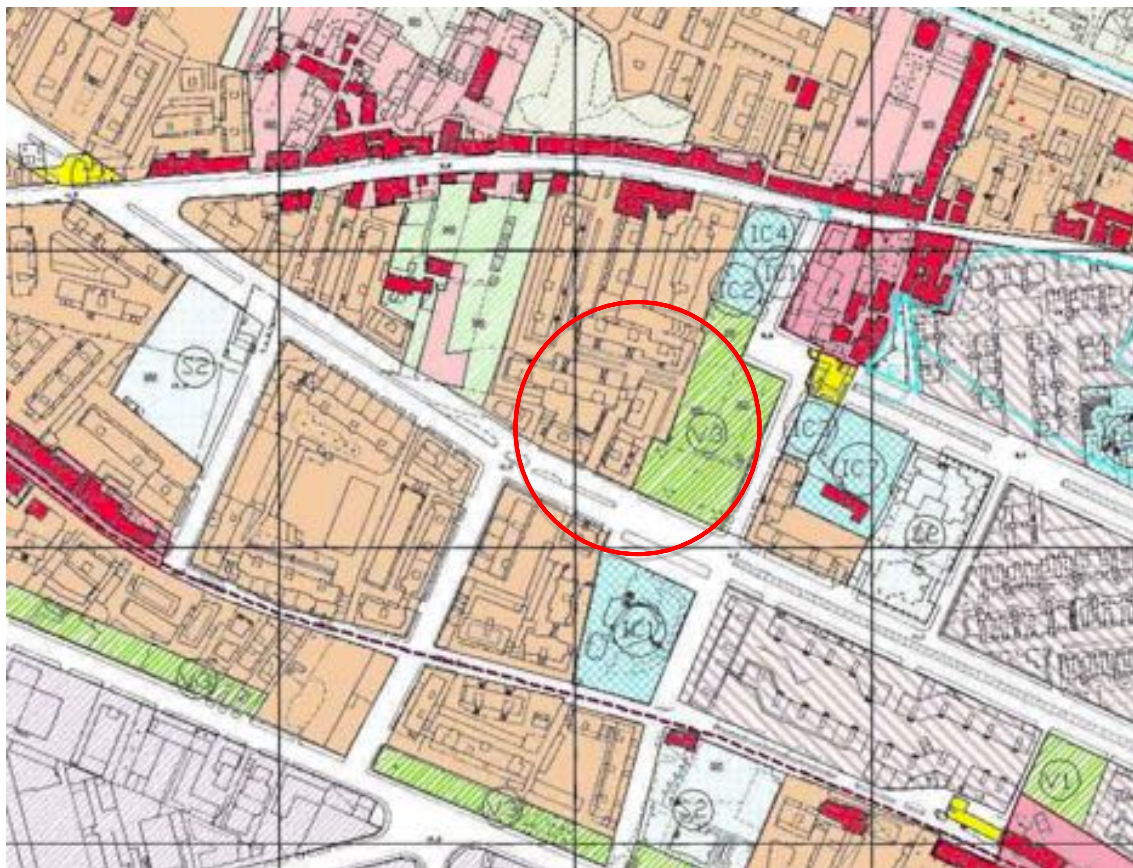
**Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) **il bene LOTTO A -unico-** risulta parzialmente conforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Rispetto alla verifica della regolarità dell'immobile in data **07 giugno 2023** il sottoscritto inoltrava presso lo sportello edilizia del Comune di Palermo istanza **prot.AREG/0716391/2023** volta a richiedere accesso atti presso il Comune di Palermo per la visione e copia della pratica del fascicolo di abitabilità dell'edificio sito in Palermo corso dei Mille 1066; pratica di cui prendeva visione successivamente su invito dell'amministrazione comunale ed estraeva copie fotografiche (vedi allegati sub 4).

Prima di esaminare gli esiti delle verifiche urbanistico-edilizie sulla scorta della pratica esistente in atti e lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto ritiene opportuno dare evidenza della identificazione del bene in seno allo strumento urbanistico generale.

Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) si evince che il maggiore fabbricato di pertinenza sia classificato in ZTO B3. Le zone B3 comprendono *“le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato”*; normate dagli articoli 6, 9 delle NTA del Piano regolatore. Da comparazione dei titoli di provenienza e da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo il maggiore fabbricato di pertinenza dell'**appartamento di cui al LOTTO A -unico-** risulta realizzato (individuato come



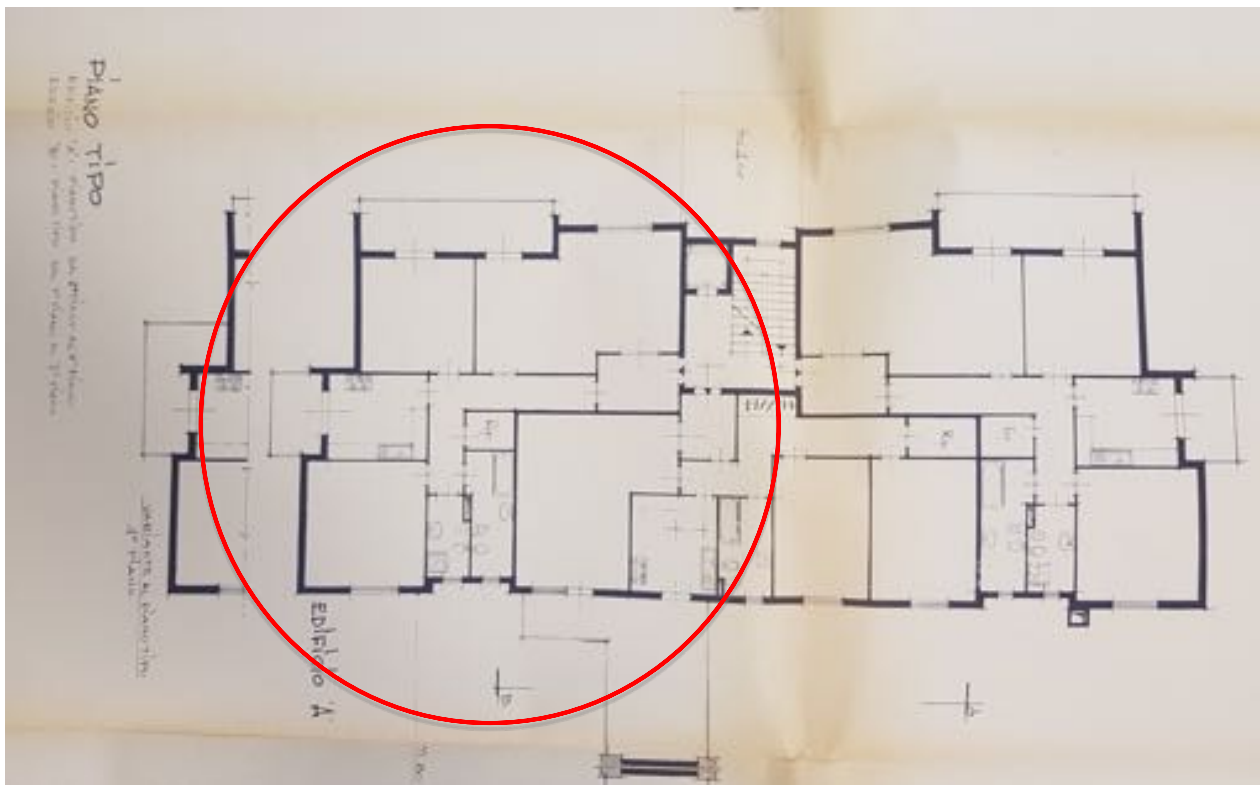
**B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

-Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

edificio A) insieme ad altri due edifici (denominati B e C) giusta **Concessione Edilizia n.255 del 22/05/1982** e dotato di **Certificato di abitabilità rilasciato il 23/01/1987 con prot.197** (vedi allegati 4.2, 4.8): In detto certificato l'immobile in esame è descritto come *“composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, WC bagno, WC doccia, ripostiglio e disimpegno”* (vedi allegato 4.8).

Dal *piano tipo* -tavola progettuale n.2 (v.allegato 4.3)- allegata alla pratica edilizia si rilevano alcune differenze rispetto alla planimetria catastale del bene riferite all'accorpamento di un vano e porzione del balcone dalla unità attigua. Tuttavia considerando che la consistenza descritta in planimetria catastale del 20/02/1984 è

coincidente con il rapporto tecnico dell'ufficio comunale del 28/12/1985 (successivo al deposito della suddetta planimetria catastale) e con il certificato di abitabilità del 23/01/1987 prot.197 (v.allegato 4.8) si può avere contezza della conformità dello stato rappresentato in planimetria catastale rispetto al progetto autorizzato, di cui rappresenterebbe lo stato di fine lavori.



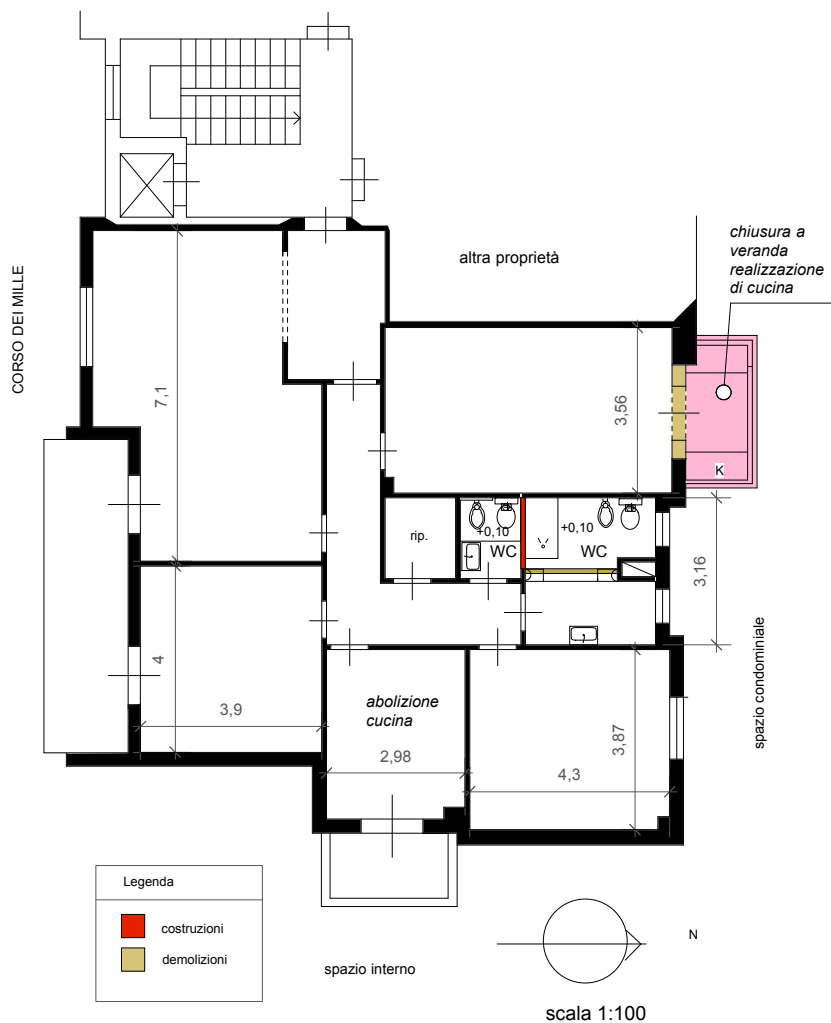
-individuazione dell'appartamento dalla tavola 2-piano tipo-

**Rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente** (che testimonia pertanto lo stato urbanisticamente assentito) sono state tuttavia riscontrate



in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/07/2023, le seguenti **difformità sostanziali** (vedi allegati 7, 8):

- c) **chiusura a veranda** di un balcone, con contestuale rimozione parete divisoria infisso e posizionamento in esso di angolo cottura e lavello;
- d) **diversa distribuzione interna** per abolizione di cucina preesistente, abolizione e realizzazione tramezzo per modifica dei due servizi igienici;



-rilievo appartamento con indicazione delle difformità edilizie riscontrate-

**In merito al punto a)** si tratta della realizzazione di una veranda della superficie di mq 4,90 circa costituita da pannellature verticali con struttura intelaiata in alluminio e vetrate, confinata in copertura dall'intradosso del balcone soprastante.

L'ampliamento è stato altresì realizzato rimuovendo la relativa parete perimetrale del balcone con relativo infisso esterno; con successiva realizzazione di cucina in muratura e lavello in muratura all'interno della veranda stessa.

L'ampliamento superficiale e volumetrico con cambio d'uso (del preesistente balcone a cucina verandata) e la modifica del prospetto principale dell'edificio costituiscono opere di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001, quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo; a parere del sottoscritto non regolarizzabili né in "accertamento di conformità" ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 (recepito in Sicilia dall'art.14 LR 16/2016) né ai sensi dell'art.20 LR 4/2003. L'intervento infatti non rientra nelle definizioni di cui all'art. 20 della legge n. 4 del 2003 della Regione Sicilia (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006) essendo opera che per caratteristiche funzionali e di destinazione d'uso fuoriesce del tutto dalle definizioni ivi contenute.

**Né è allo scopo applicabile l'art. 40 LN 47/85 (né art.46 DPR 380/2001)** in quanto le ragioni di credito (contratto di mutuo fondiario del 15/02/2008) non sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003). La sanzione per l'intervento è pertanto a parere del sottoscritto il ripristino della destinazione d'uso e conformazione allo *status quo ante* che dovrà

prevedere **1) la ricostruzione della parete perimetrale con ricollocazione dell'infisso perimetrale, 2) la rimozione della cucina e lavello in muratura e il contestuale spostamento della cucina nel vano attiguo o nel vano originariamente predisposto come indicato in planimetria catastale vigente.**

I costi materiali dell'intervento di ripristino sono stimabili sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2022 secondo le seguenti categorie di lavoro:

#### **Regolarizzazione opere non sanabili**

1) 21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Mq x cm € 1,02

**Rimozione muretti cucina e lavello: ml 0,60 x 2 x 1,00x 10x 1,02= € 12,24**

2) 21.1.23. Rimozione di tubazioni di scarico, acqua, gas, pluviali e grondaie di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. Al m 4, 00

**Rimozione, punti acqua cucina in veranda MI (2) x 4.00= € 8,00**

3) 2.1.1. Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature: al mc € 406,22

**Ripristino muratura balcone 2,00x 2,85 x 0,26 = mc 1,48 x € 406,22 = € 602,01**

4) 9.1.7 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinforzo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Al mq 26,74

**Ripristino intonaco civile pareti esterne: ml 2,00x 2,85 x €/mq 26,74= € 152,41**

5) 9.1.9 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni, Terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui; 2) nei colori forti; 26,65

**Ripristino muratura balcone mq 2,00x 2,85 x €/mq 26,65= € 151,90**

6) art. 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

**mc 2 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56**

7) NP: oneri di conferimento a discarica

**mc 4 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56**

8) 8.1.2 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggiamento dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. Ad anta/ribalta (accessori: meccanismo per la manovra e movimentazione della doppia apertura, maniglia cremonese, dispositivo di sicurezza contro la falsa manovra, cerniere e aste d'arresto). - Superficie minima di misurazione m2 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole.

1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m2/K) con vetrocamera 4-6-4 €/mq 607,52

**Ripristino serramento infisso balcone ml 1,33x2,40x€/mq 607,52 = € 1.939,20**

9) 8.5.1. Fornitura e collocazione di avvolgibile con marcatura CE secondo UNI EN 13659, completo di rullo con cuscinetti a sfera, cinghie, guide, etc., compreso opere murarie, accessori e tutto

quanto altro occorre ed ogni magistero per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. 1) in plastica del tipo pesante (peso non inferiore a 4,5 kg per ogni m2) di qualsiasi colore. Mq 69,53

**Ripristino avvolgibile infisso balcone ml 1,33x2,40x€/mq 69,53= € 221,93**

10) 15.4.1. Fornitura e collocazione di punto acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore del tipo a passatore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza e raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. Il prezzo è comprensivo della quota parte del collettore, e del rubinetto passatore in ottone cromato da 3/4". Per costo unitario a punto d'acqua. 2) con tubazioni in multistrato coibentato Ø 16 m € 131,51

**n.2 punti acqua per ripristino cucina € 131,51 x 2= € 263,02**

11) 15.4.2 Fornitura e collocazione di punto di scarico e ventilazione per impianto idrico realizzato dal punto di allaccio del sanitario e fino all'innesto nella colonna di scarico e della colonna di ventilazione (queste escluse). Realizzato in tubi di PVC conforme alle norme UNI EN 1329-1, compreso di pezzi speciali, curve e raccorderia, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, nei diametri minimi indicati dalla norma UNI EN 12056-1/5.

2) per punto di scarico acque nere € 91,51

**n.1 punti € 91,51= € 91,51**

12) NV assistenza muraria per impianto idrico e per modifica impianto elettrico: **a corpo € 1.000,00**

13) 11.2.1. Tinteggiatura per esterni con pittura a base di silicati di potassio, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 8,37

**ripristino intonaco civile parete interne: mq 2,00 x 2,86x €/mq 8,37= € 47,87**

14) **imprevisti 10%= € 449,32**

**Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 4.942,53 esclusa iva.**

Tale è il costo presunto per gli interventi di **ripristino** calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo

di esecuzione. Il ripristino può effettuarsi in edilizia libera ai sensi della **Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica**, che contempla infatti al **capo I art. 4 comma 1** (in modifica dell'art.3 della LR 16/2016) tra gli **“interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo” (c.d edilizia libera)** alla lettera *ad)* *l"esecuzione delle opere necessarie al recupero dell"immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.*

**Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potranno essere attuate le successive attività di regolarizzazione previste al successivo punto 1.2)** per il **mantenimento della chiusura a veranda**; per cui potrà inoltrarsi **Comunicazione art.20 LR 4/2003** al costo di € 150,00 come diritti di istruttoria, oltre € 25,00 x mq 4,90 = € 122,50 a titolo di oblazione, € 500,00 quali ipotetico onere professionale per la presentazione della pratica: **al costo totale presunto di € 772,50 da detrarre dal valore di stima.**

**In merito al punto b).** la diversa distribuzione spazi interni potrà regolarizzarsi a seguito di attuazione (e ultimazione) delle attività di ripristino al punto precedente, tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) diritti istruttori (€ 150,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo

stato conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; al costo complessivo presunto di per tale regolarizzazione è stimato in € 2.500,00.

La C.I.L.A. come detto, può essere comunque inoltrata soltanto ad avvenuto ripristino delle irregolarità di cui al punto a).

**Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 8.215,03** (€ 4.942,53 + € 772,50 + € 2.500,00).

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltra di **segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)**, ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni impiantistiche di relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche L 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile è allo stato abitato dai debitori come verificato in occasione dei sopralluogo del 06/07/2023.

\*\*\*\*\*

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

In base alla documentazione esistente in atti e verificate da ispezione ipotecaria si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi anche allegato 6):

1) -TRASCRIZIONE del 26/07/1985 - Registro Particolare 26942 Registro Generale 20626 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx Repertorio 151199 del 19/05/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a Palermo il 28/01/1958 coniugi in regime di comunione legale contro xxxxxxxxxxx avente ad oggetto l'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1066 piano 7 in CF foglio 89 p.lla 235 sub 24 ctg A/2;

2) -TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 48178 Registro Generale 60345 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PALERMO Repertorio 5966 del 25/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx gravante sull'appartamento sito in Palermo corso dei Mille 1066 piano 7 in CF foglio 89 p.lla 235 sub 24 ctg A/2;

3) - DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE: Sono presenti difformità urbanistico-edilizie per cui sono stati stimati costo di ripristino e regolarizzazione; che rimangono a carico dell'acquirente;

4) -DIFFORMITA' CATASTALI: presenti, si prevede presentazione di DOCFA variazione catastale per allineare lo stato attuale dei luoghi alla planimetria



catastale a seguito del completamento dell'iter di regolarizzazione edilizia di cui al punto 3; i cui costi sono stati detratti dal valore di stima;

5) -REDAZIONE A.P.E. Attestato di prestazione energetica dell'immobile il cui costo è stato altrettanto detratto dal valore di stima;

\*\*\*\*\*

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

\*\*\*\*\*

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici l'area ove insistono i beni pignorati non risultano gravati da uso civico.

\*\*\*\*\*

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

Da esplicita richiesta formulata dal sottoscritto all'amministratore pro tempore del Condominio di corso dei Mille 1066 tramite mail del 10/07/2023 risultavano gravanti al 26/08/2023 sull'appartamento in questione debiti e morosità pregresse in favore del Condominio di corso dei Mille 1066 per € 307,38 (v allegati 11); per circa 60/70 euro mensili. L'amministratore pro tempore inoltre trasmetteva **bilancio consuntivo al 31/12/2021 e verbale assembleare del 23/05/2022, Tabelle millesimali condominiali dell'edificio, il Regolamento di condominio.**

L'amministratore inoltre informava *“che ad oggi non vi è alcuna delibera condominiale riguardanti eventuali spese straordinarie e nessuna vertenza giudiziaria inerenti il condominio di Corso dei Mille n. 1066 Palermo”* (vedi allegati 11).

\*\*\*\*\*

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

**Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011 , -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015.*

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: *“..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi 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 nessuna costrizione”.*

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006,

relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

### **Criteri di valutazione**

Il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo". Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

**-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita** degli ultimi mesi/anni;

**-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili** attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili nei siti telematici specializzati;

**-le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.**

Ognuna di dette fonti è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla relativa attendibilità considerando che:

- i *prezzi* restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo. Dall'analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell'immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

-gli asking price sono un dato puntuale da cui è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi di mercato concretamente utilizzabili, possono essere considerati ai fini valutativi, ma con un “peso” ed un’attendibilità inferiore e soprattutto come verifica dei risultati di stima.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare *ex post* l’attendibilità del valore attribuito. Ai fini della stima del bene pignorato il sottoscritto ha considerato lo stato urbanistico-edilizio così come emergente dalle indagini effettuate; lo stato d’uso e le caratteristiche intrinseche, così come le condizioni posizionali, le dotazioni tecnologiche.

Il **criterio di stima** adoperato è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare *il più probabile valore di mercato per confronto* con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d’uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Ha ritenuto infatti di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria, o il metodo del costo, avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica.

### **-Il Market comparison approach**

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle

caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare qualitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

La **norma UNI 11612-2015** "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il *metodo di confronto del mercato*: "*Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo*".

Gli "*asking price*" - *permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono*

*indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato<sup>1</sup>.*

Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli *asking price* (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 8,4%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*” pubblicato dalla Banca d’Italia - tabella 5- “*Rapporto tra prezzo pagato all’acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore secondo trimestre 2023*”.

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato applicando la suddetta aliquota di riduzione del 8,4%. Il coefficiente pertanto si assume pari allo 0,916  $(100-8,40)/100$ .

#### **- Indagini di mercato e costituzione del campione**

Le indagini dirette di immobili ad uso abitativo di tipo economico dello stesso segmento di mercato nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (allegati. 10.1):

#### ***Comparabile A:***

*Annuncio del 12/01/2024 Agenzia TECNOCASA: appartamento corso dei Mille 1068. A meno di due km dal Centro Commerciale Forum; in zona ben servita di attività commerciali e servizi e a pochi passi dalla fermata della linea tranviaria. Il condominio costruito intorno la metà degli anni '80 e si presenta in buono stato manutentivo. Corso dei Mille : In residence, comodo 4 vani, l'immobile è posto al secondo piano dello stabile, vista mare. Posto auto assegnato.*

---

<sup>1</sup> “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Mq 110/ € 135.000,00 x 0,916 = € 123.660,00; €/mq 1.124,18

**Comparabile B:**

*Annuncio del 15/12/2023 Agenzia Home Italia: RIF:1853 ZONA CORSO DEI MILLE APPARTAMENTO rif: 1853 - via corselli , zona corso dei mille altezza centro commerciale forum , appartamento posto al sesto e ultimo piano, composto da ingresso su saloncino , camera da letto, soggiorno, cucina abitabile, wc/ doccia, ripostiglio. collegato con l'appartamento una cantina di 13 mq . richiesta € 110.000,00*

Mq 100/ € 110.000,00 x 0,916 = € 100.760,00; €/mq 1.007,60

**Comparabile C:**

*Annuncio del 11/09/2023 Agenzia IMMOBILIARE TECNOCASA. Appartamento C.SO DEI MILLE CORSO DEI MILLE, TRE VANI IN BUONO STATO MANUTENTIVO Corso dei Mille, a meno di 2 km dal Centro Commerciale 'Forum'.In zona ben servita di attività commerciali e servizi e a pochi passi dalla fermata della linea tranviaria, grazie alla quale è possibile raggiungere facilmente diverse parti della città.Il condominio di costruzione inizi anni '80 è formato da sei piani e si presenta in buono stato manutentivo. L'immobile in questione è posto al primo piano e si presenta molto luminoso grazie alla sua doppia esposizione.Ingresso su saletta, soggiorno, cucina con attigua comoda veranda, due camere da letto, una con balcone, wc con doccia e ripostiglio.L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.*

Mq 105/ € 115.000,00 x 0,916= € 105.340,00; €/mq 1.003,23

**- Tabella dei dati**

Individuati i comparabili di zona si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo. Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione (denominati A, B, C).



Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	123.360	100.760,00	105.340,00	- ?? -	
Data	12/01/2024	15/12/2023	11/09/2023	-	-
Superficie	110	100	105	150,50	€/mq 893,07
Manutenzione (*)	1	0	1	1	€/mq 100,00
Livello piano	2	6	1	7	0,02% Va
Servizi igienici	2	1	1	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 4.200,00
Fruibilità	1	1	1	1	5% Va
Ascensore	1	1	1	1	5% Va
Pos.intrinseca	2	0	0	0	10% Va
Prezzo unitario (€/mq)	975,95	1.201,69	893,07	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

#### *Calcolo dei prezzi marginali*

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

#### *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:*

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni essendo i dati censiti al secondo trimestre 2022.

#### *Prezzo marginale della superficie principale*

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 123.660,00: 110 mq= € 1.124,18 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 100.760,00: 100 mq = € 1.007,60 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 105.340,00: 105 mq = € 1.003,23 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame il subject presenta ubicazione ad un livello di accesso superiore ai comparativi: il prezzo marginale relativo è il seguente:

- comparabile A: € 123.660,00 x 0,02 = € 2.473,20

- comparabile B: € 100.760,00 x 0,02 = € 2.015,20

- comparabile C: € 105.340,00 x 0,02 = € 2.106,80

#### *Prezzo marginale dello stato di manutenzione*

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 100,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono; buono/ottimo): alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci, rispetto al soggetto della valutazione. Si valuta per il comparabile B

- prezzo marginale comparabile B: mq 100,00 x €/mq 100,00 = € 10.000,00

#### *Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento*

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00. Si apprezzano per tutti i comparabili

*Prezzo marginale del posto auto*

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 4.200,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando €/mq 428,00x mq 10-vedi quotazioni Borsino immobiliare-).

*Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)*

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio.

Non si valuta per alcuno dei comparativi

*Prezzo marginale per ascensore*

Il coefficiente commenta la caratterizzazione per vicinanza al centro abitato o ai servizi principali della zona. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

*Prezzo marginale per posizione estrinseca*

Il coefficiente commenta la caratterizzazione per vicinanza al centro abitato o ai servizi principali della zona. Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile

-Comparabile A: € 123.660,00 x5%= € 6.183,00

**-Tabella dei prezzi marginali**

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	-€ 1.003,23	-€ 1.003,23	-€ 1.003,23
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-€ 10.000,00	-
Livello piano	-€ 2.473,20	€ 2.015,20	-€ 2.106,80
Servizi igienici	2	1	1
Impianto di riscaldamento	-	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità	-	-	-
Ascensore	-	-	-
Pos.estrinseca	-€ 6.183,00	-	-

### **-Tabella di valutazione**

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l’immobile da

stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene.

In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ( $\sum \Delta P_j$ ) che sommate al prezzo iniziale ( $P_{ci}$ ) individua il prezzo dell'immobile ( $P_{ci} + \sum \Delta P_j$ ) e quindi il prezzo unitario.

Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore ( $P_s$ ) del *subject*, come di seguito dato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento
Prezzo (€)	123.660,00		100.760,00		105.340,00	
Data	-	-	-		-	
Superficie	(150,50- 110,00) +40,50	+ € 40.630,81	(151,50- 100,00) +51,50	+€ 51.666,34	(151,50- 105,00) +46,90	+€ 46.650,19
Manutenzione	(1 -1) 0	-	(1 -0) +1	+€ 10.000,00	(1-1) 0	-
Livello piano	(7-2) +5	+€ 12.371,00	(7-6) +1	+ € 2.015,20	(7-1) +6	+€ 12.640,80
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-1) +1	+€ 4.000,00	(2-1) +1	+€ 4.000,00

impiantistica	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 4.500,00	(0-1) -1	-€ 4.500,00
fruibilità	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Ascensore	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Pos. estrinseca	(0-2) -2	-€ 12.366,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Prezzo corretto		€ 164.295,81		€ 163.941,54		€ 164.130,99
Prezzo <i>subject</i>						€ 164.122,78

**- Sintesi conclusiva (Reconciliation)**

Divergenza percentuale assoluta: (€ 164.295,81-€ 163.941,54)/ € 163.941,54x 100= 0,21% la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 164.122,78** (€/mq 1.090,51).

**-DATI OSSERVATORI ECONOMICI**

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata D8 microzona 8 (periferica) –(vedi allegato 10.2): superficie -lorda-, stato conservativo -Normale- valore minimo: € 770,00; valore massimo: € 1150,00.

L'agenzia "Nomisma" riporta per la zona considerata (PA25) quotazioni di zona aggiornate variabili tra il minimo di €/mq 921,18 a €/mq 1.308,44. I valori del "Borsino Immobiliare" riportano per la zona considerata quotazioni aggiornate per

immobili in fascia media variabili tra il minimo di €/mq 804,00 a €/mq 1.167,00 (vedi allegato 10.3).

\*\*\*\*\*

#### **-Adeguamenti e correzioni della stima**

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per “...oneri di regolarizzazione urbanistica, ...stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo”.

Dal valore di mercato determinato (€ **164.122,78**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 8.215,03; oltre € 300,00 per redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica).

Addivenendo così al **più probabile valore di mercato** del bene pari a € **155.607,85** (€ 164.122,88- € 8.215,03 - € 300,00) e **in c.t. € 156.000,00** valore lotto - diconsi € centocinquantaseimila e centesimi zero).

\*\*\*\*\*

#### **-Determinazione del prezzo a base d'asta**

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 5%, funzione: 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di agibilità (queste ultime in questa sede non valutabili), l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente e tempistiche non definibili; 2) delle morosità pregresse



per quote condominiali non pagate; 3) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione); 6) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

€ 156.000,00 -5%= € 148.200,00 e in c.t. € **148.000,00** (dicansi euro centroquarantottomila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

\*\*\*\*\*

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

L'immobile risulta pignorato a favore del creditore procedente per la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) in danno dei debitori esecutati.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A -unico- che si compone di n° 51 pagine e n° 13 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/01/2023

L'esperto nominato  
Arch. ALESSANDRO GAETA



**Allegati:**

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo;
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata;  
3.2. planimetria catastale aggiornata;
- 4- Documentazione edilizia: 4.1 istanze accesso atti; 4.2. documenti inerenti il fascicolo di abitabilità del fabbricato;
- 5- Atto di compravendita di notaio Giambalvo del 12/07/1985 rep. 151199,
- 6- Visura ipotecarie presso la Conservatoria dei RR II di Palermo;
- 7- Rilievo dell'immobile allo stato attuale
- 8- Evidenza delle difformità edilizie;
- 9- Documentazione fotografica;
- 10-Fonti utilizzate per la stima; 10.1. *asking price* 10.2 quotazioni OMI; 10.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 11- Documentazione inerente il Condominio di corso dei Mille 1066
- 12- Visura Catasto Energetico fabbricati Regione Sicilia;
- 13- Comunicazione con le parti; 13.1. comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;