

TRIBUNALE DI PALERMO

*SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI*

G.Es. Dott.ssa A. Lupo

Procedura esecutiva: R.G.E. 85/2021

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BCMGLOBAL ASI LIMITED
PER CONTO DI LINK ASI LIMITED
CONTRO
(A)**

**1 LOTTO IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA FRANCESCO MILO
GUGGINO N. 91, P.T. FRONTE A SX**

Palermo 08 aprile 2022

Il CTU

Arch. Maria Cristina Mancuso

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa A. Lupo

Esecuzione Immobiliare n. 85/2021 R.G. Es. promossa da BCMglobal Asi Limited (già Link ASI Limited) rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Mercurio nella qualità di procuratore della ISIDE SPE s.r.l difesa dall'Avv. Fabio Del Torchio contro (A).

PREMESSA

Con ordinanza del giorno 29 ottobre 2021 l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessia Lupo, nominava la sottoscritta Arch. Maria Cristina Mancuso, iscritta all'Ordine degli Architetti di Palermo al n.4134, quale Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 03/11/2021, la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene pignorato e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*" da intendersi riportato e trascritto.

Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art.569 c.p.c., per il giorno 12 maggio 2022 ore 10.10.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto, entro il termine che era stato assegnato

al creditore precedente, ha verificato la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto in data 20/12/2021, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giambra Claudia, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione che, risulta Completa, anche alla luce della successiva integrazione che consta degli ulteriori dei passaggi degli atti di proprietà, reperiti successivamente al primo deposito.

- Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile redatta il 31 maggio 2021 dal dott. Marcello Tascillo Notaio in Milano risale ad un atto di donazione datato 6 aprile 1982 a rogito del notaio Tommaso Falletta di Palermo, n. 2.243 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 21 aprile 1982 ai nn. 15398/12569 e 15399/12570. Con detto atto i signori (B), donavano, riservandosene l'usufrutto: alla propria figlia (C1): la nuda proprietà dei terreni di cui ai mappali 1042 e 1932 e alla propria figlia (C2) la nuda proprietà del terreno di cui al mappale 780.

Derivativo trascritto in data posteriormente ai venti anni decorrenti rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 2 aprile 2021.

- Documentazione

Agli atti risulta intervenuta Riscossione Sicilia SpA. come creditore iscritto nei pubblici registri.

- Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre l'attuale debitrice.

La sottoscritta - fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art.2650 c.c. - ha, altresì, verificato che l'immobile è stato acquistato in separazione legale dei beni, dalla signora (A) (all. 2 e all.6).

Sulla base dei riscontri effettuati si precisa che la **documentazione risulta completa.**

LE INDAGINI PERITALI

La scrivente in data:

- 17/11/2021 richiedeva via PEC i certificati anagrafici all'Ufficio di Villabate, e successivamente il 19/11/2021 quello di matrimonio all'Ufficio anagrafe di Palermo; (all.2)

- 01/12/2021 ritirava, presso l'archivio Notarile di Palermo, le copie dell'atto di permuta dei terreni edificabili, identificati al F 92 p.lle 780, 1042, 1932, nonché dell'atto in cui la debitrice restituisce i due appartamenti oggetto della permuta identificati al F.92 plla 3696 sub 3 e sub 8.

Successivamente in data 07/03/2021 richiedeva copia degli atti precedenti (all.ti 6);

- 02/11/2021 reperiva - con richiesta telematica all'Agenzia del Territorio di Palermo - le visure catastali, sia attuali che storiche, la planimetria dell'immobile, l'estratto di mappa, l'elenco immobili, le visure dei terreni nonché in data 03/03/2022 quelle dei confini (all.ti 4);

- 20/01/2022 allo stesso modo reperiva l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative presso la Conservatoria del Registro Servizio di Pubblicità immobiliare, (all. 9);

- 29/11/2021, inviava richiesta prenotazione per accesso agli atti attraverso il portale del Comune di Palermo, accedeva presso la Ripartizione VII[^] Edilizia

privata al fine di prendere visione del fascicolo relativo al complesso immobiliare di cui appartamento fa parte, ne fotografava le copie in data 13/12/2021 (all.ti 7); - 09/12/2021, previa raccomandata inviata dal custode giudiziario, l'avv. Claudia Giambra, la sottoscritta si recava sui luoghi dove constatava che l'immobile era occupato da una coppia con regolare contratto di locazione.

In tale occasione la scrivente, come da verbale che si allega, effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, riservandosi di valutare il materiale raccolto in separata sede (all.ti 1).

Ebbene, oggi eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso ed effettuati i rilevamenti grafici, la sottoscritta con la presente perizia ritiene di poter riferire alla S.V. Ill.ma, in maniera esauriente, ai quesiti da Ella formulati con il conferimento dell'incarico.

I QUESITI E LE RISPOSTE AL MANDATO

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

1.1 Il diritto reale

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento dalla BCMglobal Asi Limited (già Link ASI Limited), nella qualità di procuratore della ISIDE SPE s.r.l. - trascritto il 02 aprile 2021 ai n.ri 15429 R. gen. 12008 R. part. e versato in atti dagli Avv.ti Salvatore Mercurio e Fabio Del Torchio - corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di permuta del 24 ottobre 2006, stipulato ai rogiti del Notaio Maria Bonomo da Palermo, nn.45137/21629, registrato a Palermo il 27/10/2006 al n. 5704 e trascritto ai nn. 66768/37815 in data 28/10/2006.

1.2 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Alla luce delle risultanze del sopralluogo e dei dati acquisiti, l'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

- Appartamento, sito nel Comune di Palermo, alla via Francesco Milo Guggino, snc. piano terra.

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

L'esatta ubicazione dell'edificio in cui è inserito l'immobile in esame è indicata nelle immagini satellitari dei luoghi (fonte: Google maps) e nello stralcio della mappa catastale, che si allegano di seguito (all. 3 e all. 4).

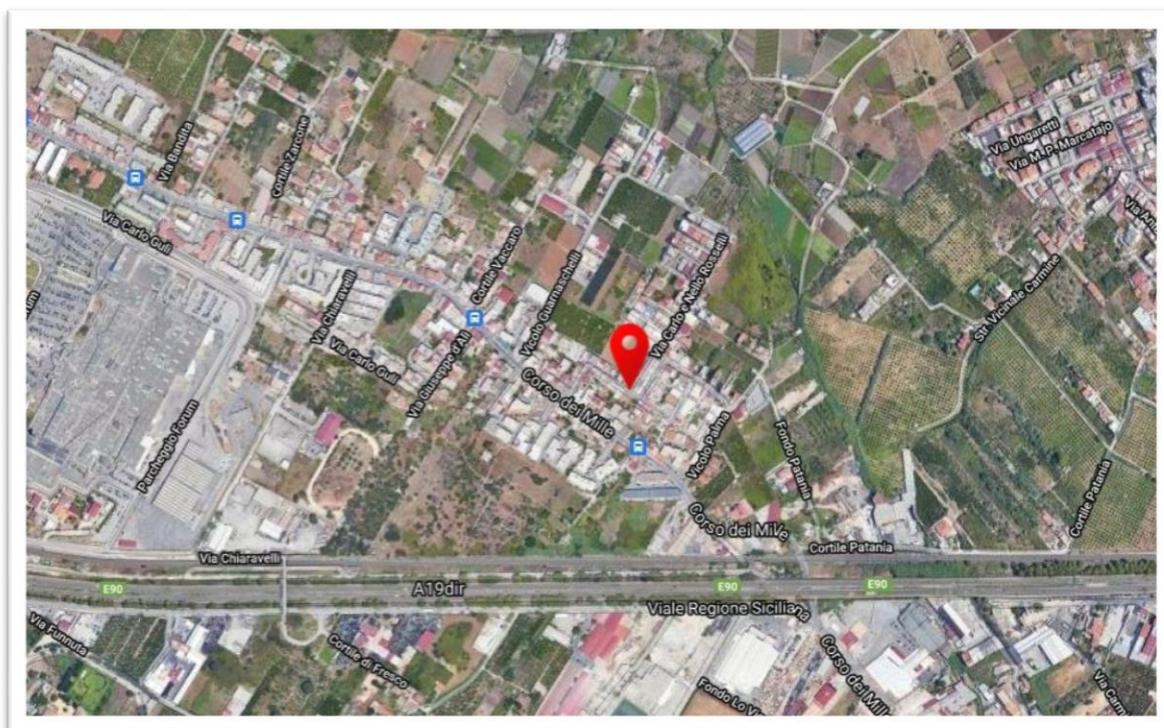


Immagine satellitare dei luoghi Comune di Palermo

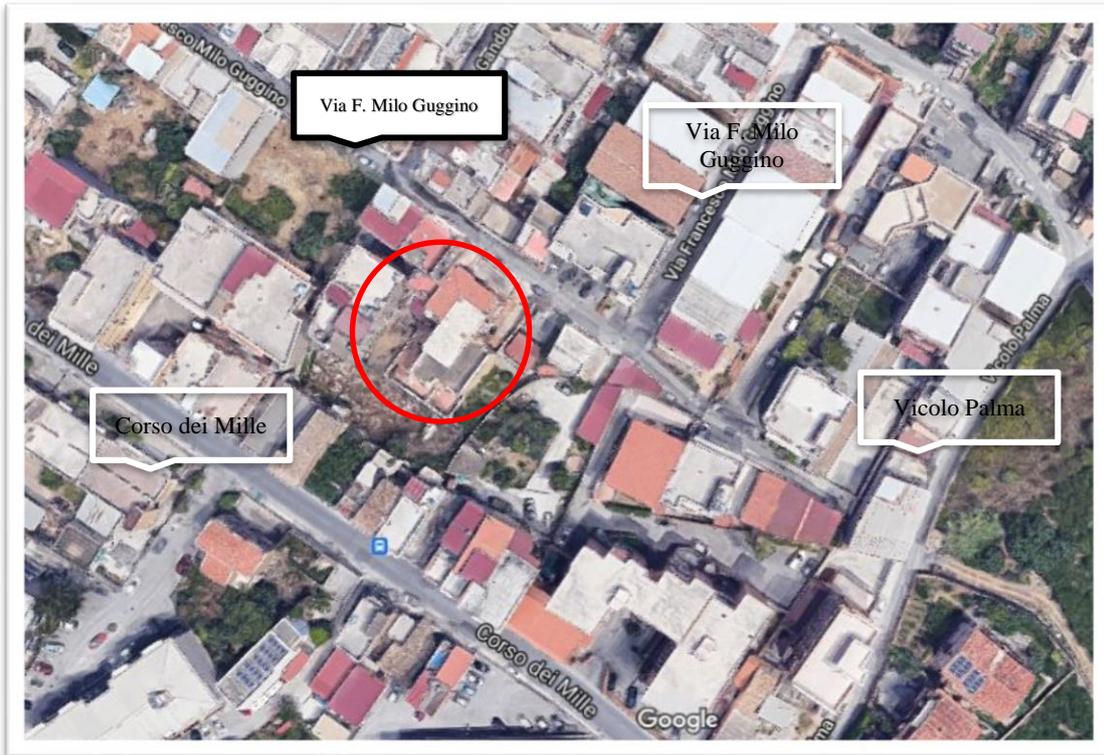
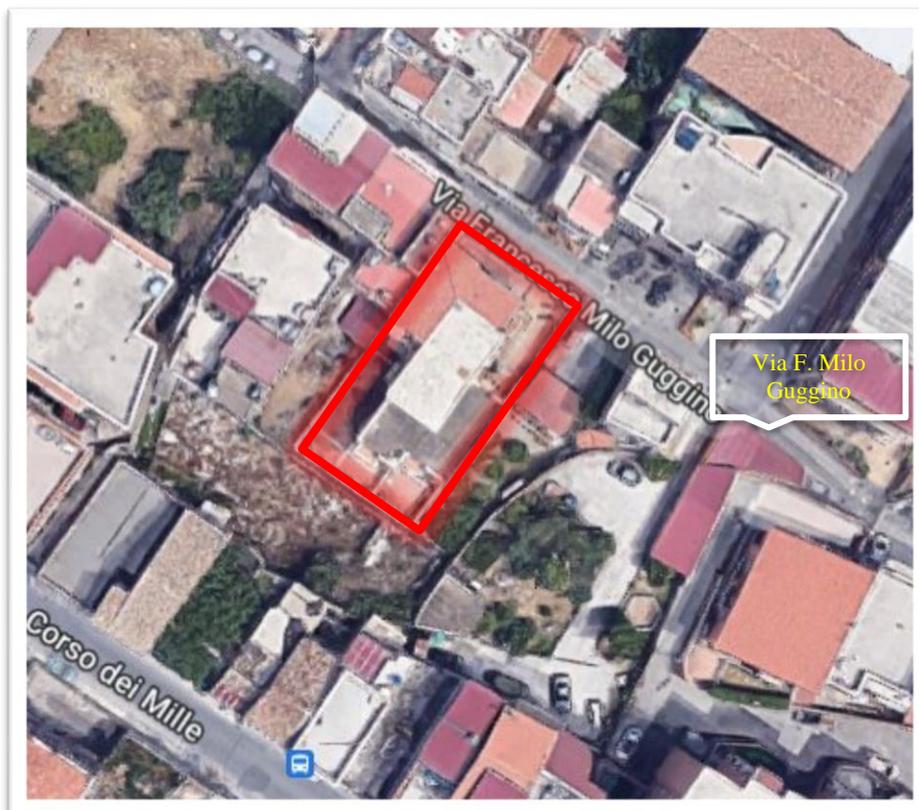


Immagine satellitare dei luoghi con individuazione immobile



Individuazione del lotto in cui insiste il fabbricato



Estratto mappa catastale - Individuazione immobile

Sui luoghi si è accertato che il numero civico è il 91.

L'immobile è stato pignorato per l'intero e, data la distribuzione planimetrica e la consistenza, costituisce di per sé un lotto unico idoneo per la vendita.

1.3 Dati catastali

Tenuto conto di quanto rilevato si precisa che i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono conformi quelli presenti nelle registrazioni catastali.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 92, Particella 3696 sub 12, Categoria A/2, classe 3, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 53, totale escluse aree scoperte mq 48, Rendita euro 119,30, in testa a (A), proprietaria per 1/1 (all. 4).

Così come richiesto nell'incarico ricevuto, al fine di individuare esattamente il fabbricato oggetto di pignoramento è stata effettuata la sovrapposizione della foto

satellitare con la mappa catastale dei beni, essa è coincidente (all.3).



Aerofotogrammetria e catastale sovrapposti (fonte Stimatrix for maps)

1.4 Formazione dei lotti di vendita

Così come nell'atto di pignoramento, la scrivente ha individuato un **lotto unico**.

Il lotto è così identificato:

- Appartamento, sito nel Comune di Palermo, via Francesco Milo Guggino n. 91, piano terra, entrando dal cortile condominiale, sul fronte arretrato a sx. Identificato al Catasto Fabbricati del al Foglio 92, Particella 3696 sub 12.

Confini:

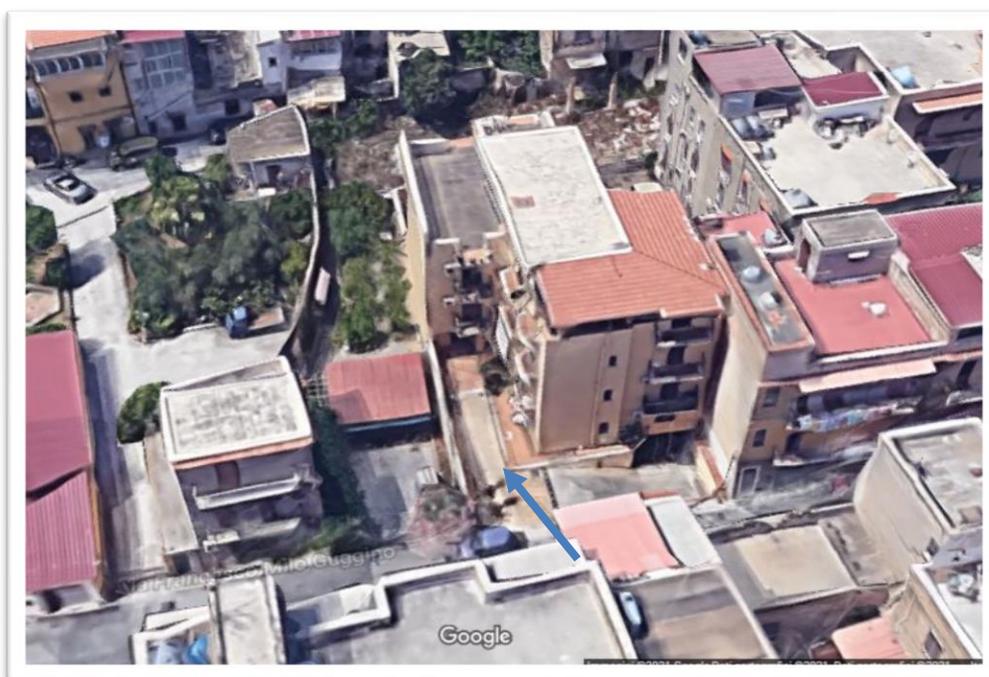
a Nord - Est con area condominiale destinata a cortile pedonale e area comune;
a Nord - Ovest con appartamento complanare intestato a (D), per la piena proprietà, identificato al NCEU F.92 p.lla 3696 sub 13, che accede dalla scala condominiale; e la scala di accesso ai vari piani;
a Sud - Ovest con area esterna di pertinenza, e particella adiacente 1045 del F.

92 intestata a (E), catastalmente identificato come orto irriguo;
a Sud - Est con particella 1933 adiacente al lotto del F. 92 catastalmente
identificato come orto irriguo, intestato ai sigg. (B) usufruttuari per 1/2, e (C3)
nuda proprietaria.

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

BENE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un immobile di civile abitazione, posto al piano terra, fronte arretrato a
sinistra, entrando dal cortile condominiale; nel progetto depositato in Comune,
viene identificato con la lettera "A", di un edificio di tre elevazioni fuori terra e uno
entroterra, facente parte di un piccolo condominio, sito in via Francesco Milo
Guggino n. 91. L'immobile non è dotato di un posto auto all'interno del residence.



Vista del condominio dalla via F. Milo Guggino

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 92,

Particella 3696 sub 12 Categoria A/2, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 52, Rendita euro 119,30, di proprietà esclusiva della sig.ra (A).

Con riferimento al rilievo planimetrico a scala 1:100 redatto dalla sottoscritta (all. 5) si osserva che l'immobile è composto da: ingresso su cucina - soggiorno, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto con terrazzo.

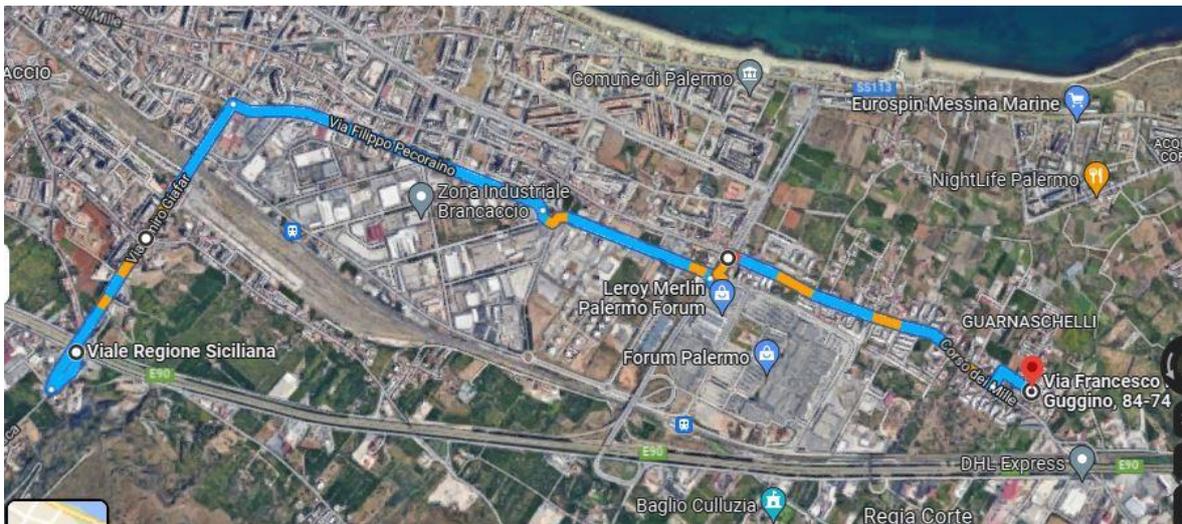
L'altezza media è 2,70 m.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

2.1 Contesto e caratteristiche della zona

Il bene di che trattasi è sito nella zona a Sud-Est della città, posta tra le borgate di Brancaccio, Roccella, Sperone, Acqua dei Corsari e Galletti, nelle immediate vicinanze del Corso dei Mille e via Messina Montagna. Più precisamente è sito nel quartiere Guarnaschelli, (Borgo San Filippo, località Palma) in via Francesco Milo Guggino, urbanisticamente l'immobile è individuato al foglio 5014 del P.R.G. e ricade in "aree urbane" B2.

L'area *de qua* si presenta urbanizzata ed è situata nella zona a Sud-Est della città che è caratterizzata da una edilizia prevalente di tipo economico/civile, all'interno di un'area caratterizzata dalla presenza sia di complessi residenziali nuovi sia di palazzine dei primi del novecento (netto storico). Nelle vicinanze del condominio è presente un grande centro commerciale (Forum), diversi negozi, ipermercati, oltre farmacie, uffici postali, altre attività del terziario, scuole ed edifici di culto.



Percorso dall'uscita della circonvallazione (autostrada) all'immobile

In particolare, si osserva che dallo svincolo della circonvallazione (via Brasca), in direzione est, percorsi 160 mt ci si immette sulla via Emiro Giafar in direzione mare, si percorrono 450 mt poi si svolta a destra verso la Via Filippo Pecoraino, "Zona industriale Brancaccio". Dopo ulteriori 1,1 km, alla rotonda si prende la 3^a uscita rimanendo sulla Via F. Pecoraino, si percorrono 650 m. e alla rotonda si imbocca la 3^a uscita percorrendo 180 m. della via A. Laudicina, poi si gira a dx e si imbocca il Corso dei Mille. Ove dopo circa 1 km svoltando a sx, all'altezza del civico 1616, si trova la via Milo Guggino (sembra una strada senza uscita) percorrendo la quale per 180 mt troviamo sulla dx il condominio in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione.



Ponte via E. Giafar su circonvallazione /autostrada



via E. Giafar



Ponte via Giafar sulla ferrovia



via Giafar che si immette in via Pecoraino



Via Pecoraino



Via Pecoraino prima rotonda



Via Pecoraino prima rotonda, terza uscita



Via Pecoraino secondo tratto



Via Pecoraino seconda rotonda



Via Pecoraino seconda rotonda terza uscita



Via Laudicina



Via Laudicina a dx Corso dei Mille



Corso dei Mille civ. 1402



Corso dei Mille civ. 1484



Corso dei Mille civ. 1502



Corso dei Mille civ. 1564



Corso dei Mille civ. 1604



Corso dei Mille civ. 1614



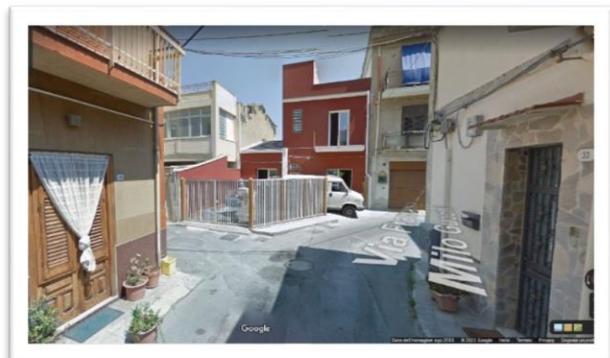
Corso dei Mille altezza civ 1616



Via Milo Guggino n.1



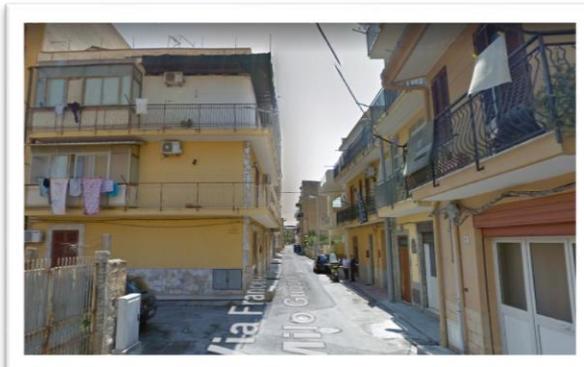
Via Milo Guggino n.6



Via Milo Guggino n.33



Via Milo Guggino n.41



Via Milo Guggino n.53



Via Milo Guggino n.72



Via Milo Guggino n.87



Via Milo Guggino dx al civ. n.91

La zona, dal punto di vista dei trasporti, risulta ben servita per la presenza su Corso dei Mille: della linea degli autobus, di quella tramviaria che dalla zona Roccella (Forum) collega l'area fino alla stazione centrale nonché dalla fermata della metropolitana di terra che collega la zona con la stazione centrale. Nelle immediate vicinanze insistono, altresì, la parallela all'autostrada (via regione siciliana NE) e la via Galletti che collega la via Messina Marine con la rotonda di

Villabate da cui si prende l'autostrada per ME-CT e per PA, che ben collegano la zona con il resto della città.



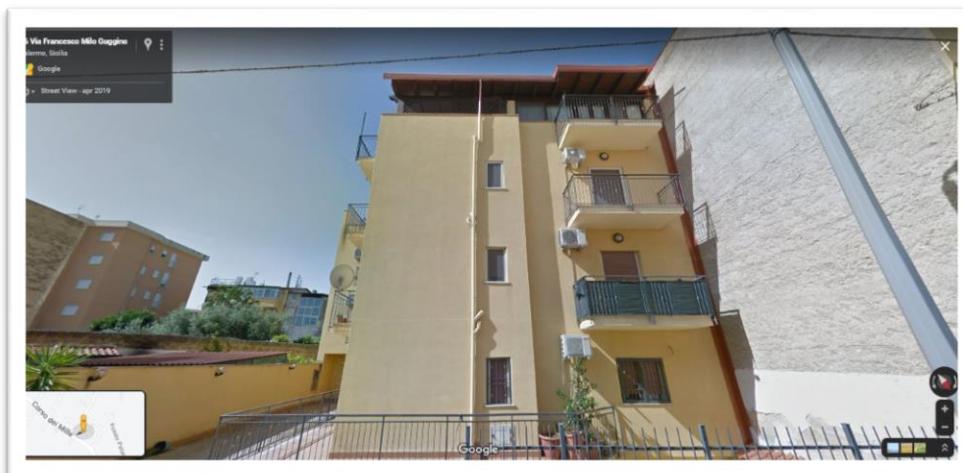
2.2 Descrizione del fabbricato

Il condominio è stato costruito fra il 2005 e il 2008. L'edificio presenta tre appartamenti al piano terra, due al piano primo e due al secondo piano, per tre elevazioni f.t., nonché un piano cantinato, in cui sono presenti sia posti auto assegnati, sia i locali a servizio del condominio (locale autoclave e cisterne). Il lotto in cui sorge il fabbricato, insiste all'interno di un'area delimitata da mura perimetrali e da costruzioni già presenti. L'ingresso avviene attraverso un varco sia carrabile che pedonale identificato con il civico 91.

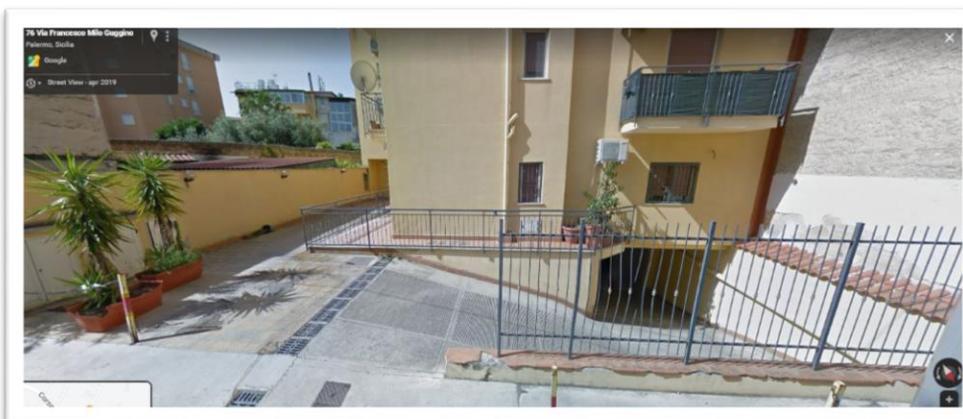
Così come descritto nella relazione depositata nel fascicolo edilizio, l'edificio è composto da 2 corpi di fabbrica uniti: il primo con prospetto sulla via Milo Guggino, e il secondo più arretrato, entrambi presentano tre elevazioni fuori terra oltre una parziale 4^a elevazione (porticato, torrino scala che oggi presenta una parziale copertura a falde) e il piano cantinato.

Sui luoghi si nota che l'area condominiale, lato strada, risulta parzialmente delimitata da un muretto basso di circa 25 cm su cui è fissata una ringhiera in

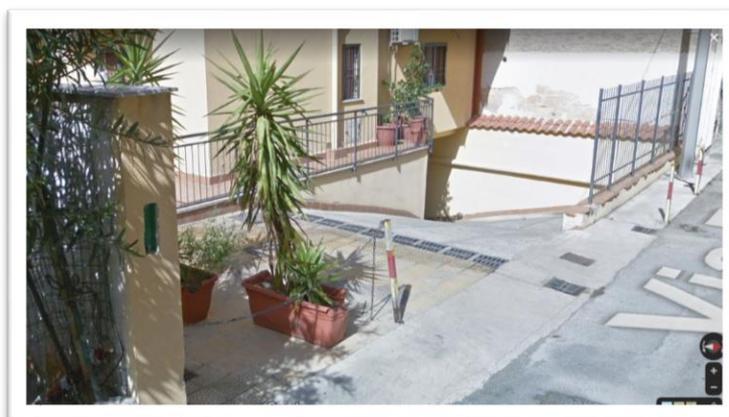
ferro alta circa 1,5 mt, non vi è la presenza di alcun cancello, né pedonale né carrabile, risulta altresì una predisposizione riguardo ai citofoni.



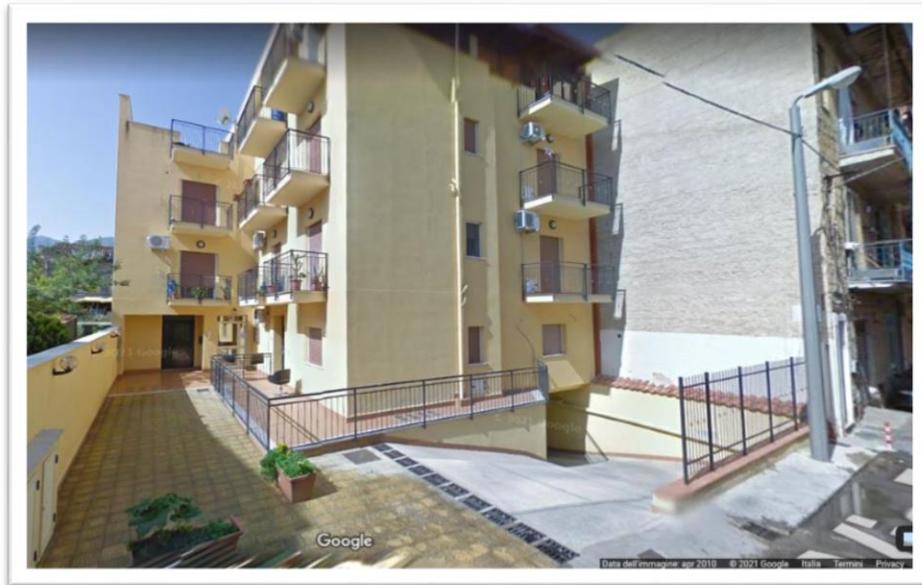
Vista del fronte su strada del palazzo



Vista del palazzo con accesso al piano s1



Ingresso pedonale/carrabile con predisposizione dei citofoni



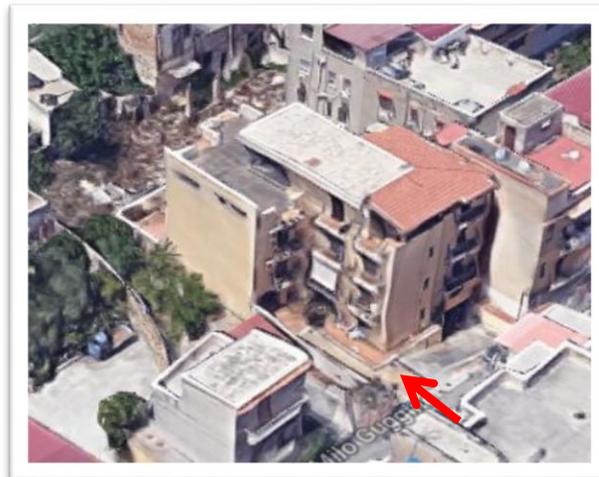
Vista del palazzo con percorso condominiale

Entrando si accede sulla sinistra ad un cortile lungo 14 mt. e largo circa 5 mt. sulla dx, invece, c'è l'area che consente, attraverso lo scivolo, di scendere al piano semicantinato. Nel cortile condominiale, che risulta piastrellato con appositi quadrelli per esterni, sono presenti oltre il portone principale anche degli accessi indipendenti a due dei tre appartamenti del piano terra.

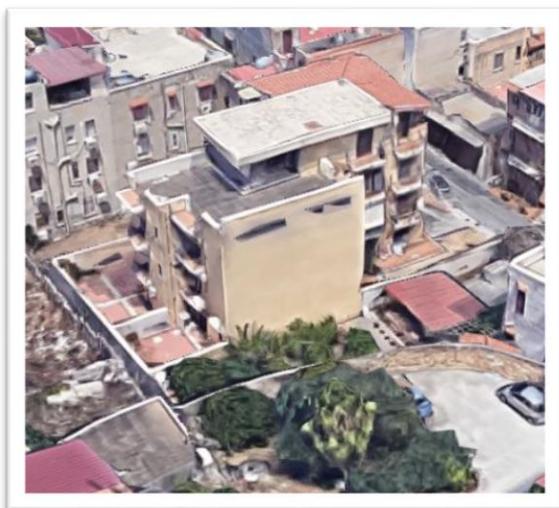
Il collegamento verticale avviene esclusivamente da una scala di forma rettangolare, a due rampe intervallate da pianerottoli, due sono gli appartamenti per ogni piano, il tetto, di esclusiva pertinenza degli ultimi piani (secondo), ha la copertura piana, praticabile, per il lato su strada presenta un portico accessibile dal torrino scala, per la porzione arretrata sono terrazzo. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con fondazioni in c.a. con travi rovesce, i pilastri in struttura mista di conglomerato cementizio e ferro, i solai sono stati realizzati con travetti precompressi e volterrane, i rompagnani sono in conci di tufo rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati con idropittura, i tramezzi sono in segati di tufo. L'immobile oggetto della perizia fa parte della porzione posta sul fronte arretrato e ha un accesso indipendente, direttamente dal cortile.



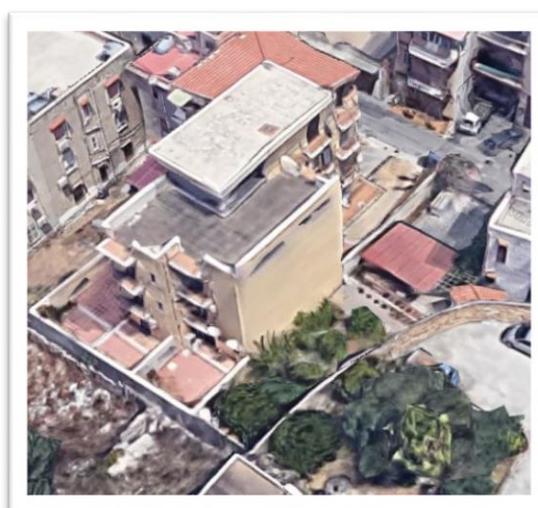
Vista aerea fronte su via Guggino



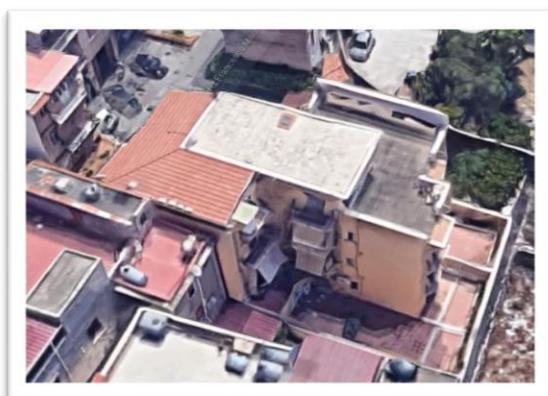
vista aerea laterale sx



vista aerea laterale dx



vista aerea retro prospetto



vista aerea retro prospetto



vista dei tre ingressi del piano terra

2.3 Finiture del fabbricato

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro-camera, dotati di avvolgibili in pvc coibentati. I balconi presentano pavimenti per esterni, con i parapetti in ferro verniciato. L'ingresso alla scala avviene attraverso un portone in alluminio e vetro. Attraversando il quale si accede a piccolo androne che consente accesso sia all'appartamento individuato con la lettera C che alla scala che porta ai piani superiori. La pavimentazione è in lastre di marmo, le pareti dell'androne e quelle della scala sono intonacate, le rampe della scala sono rivestite in marmo e fornite di ringhiere in ferro, la scala risulta illuminata e arieggiata per la presenza di finestre (All. 5 e all. 8).



2.4 Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

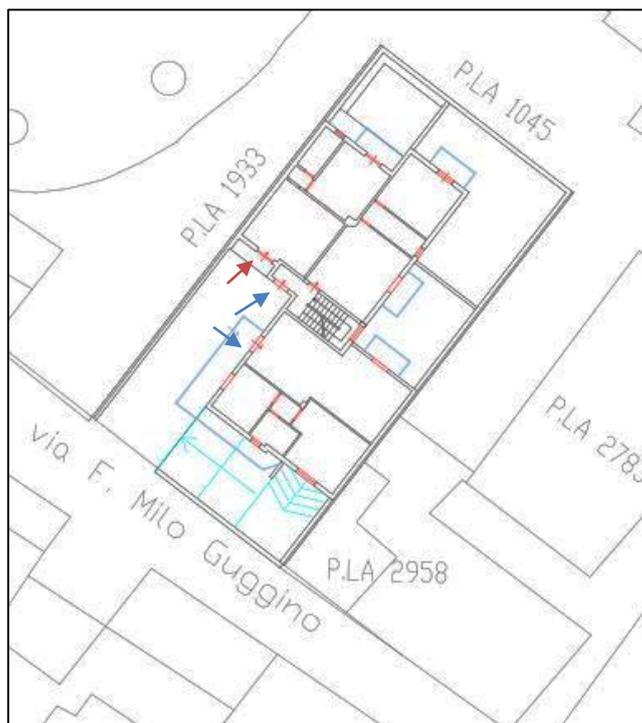
Da un esame visivo tutti i prospetti esterni sono in buone condizioni (cfr. All. 8).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

2.5 Descrizione dell'immobile

Sul cortile insistono due accessi privati ad appartamenti ed un portone condominiale per i vari piani; seguendo in ordine orario troviamo il primo (a sx) dal quale si accede all'unità oggetto di consulenza, il secondo il portoncino di

accesso condominiale, infine il terzo costituisce l'ingresso ad un appartamento
complanare.



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO P.T.

L'appartamentino che ci occupa è situato nella porzione del corpo di fabbrica posta sul prospetto arretrato, e presenta due esposizioni: una sul cortile, dove si accede da un portoncino in ferro battuto blindato combinato con vetro decorato, l'altra sul prospetto posto sul retro, dove si trova un terrazzino di pertinenza, recintato da mura alte circa 2 metri.

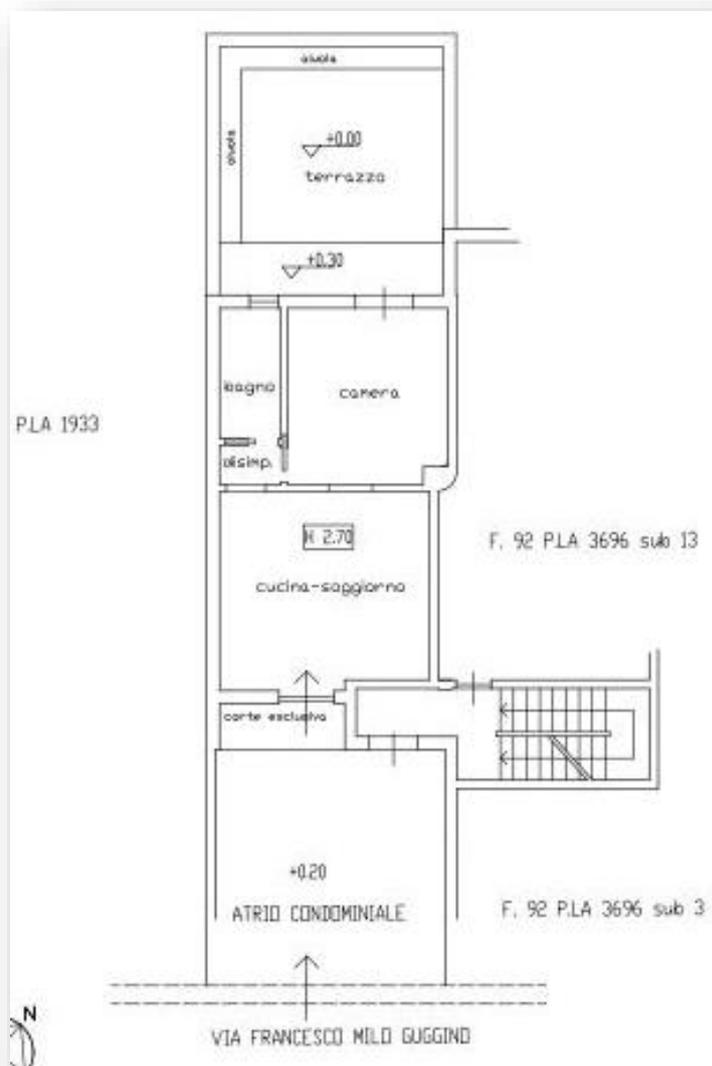
La superficie coperta lorda è pari a circa mq 59,00.

L'appartamento con riferimento al rilievo planimetrico a scala 1:100 redatto dalla sottoscritta (all. 5) è composto, come segue:

attraverso una porzione di atrio condominiale coperto, identificato come corte esclusiva e catastalmente "terrazzo coperto", si accede all'ingresso – soggiorno aperto sulla cucina, attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto e al bagno con doccia. La distribuzione dei vani è funzionale, tutti gli ambienti

sono direttamente illuminati. L'altezza utile media è di m 2,70.

L'appartamento non è dotato di un posto auto.



PIANTA PIANO TERRA A SX



Vista dal cortile del portone ingresso indipendente



citofono con numero civico

2.6 Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano una pavimentazione uguale con piastrelle in ceramica monocottura di buona qualità di dimensione 30x30, del tipo “gres” con finitura opaca, tranne in bagno.

- **Rivestimenti interni:** il bagno presenta le pareti e i pavimenti in piastrelle di ceramica di buona fattura, opache per il pavimento e lucide per le pareti per una altezza di circa m. 2,00.

Le pareti della cucina-soggiorno sono in parte intonacate e in parte piastrellate (angolo cucina), le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore e con una fascia di decoro vicino il soffitto.

- **Bagno:** è provvisto di quattro pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) e presenta un ribassamento con dei faretti incassati. Risulta essere di buona qualità e dotato di rubinetteria moderna.

- **Infissi interni:** le uniche due porte sono scorrevoli entro muro, in legno e vetro decorato di colore chiaro.

- **Infissi esterni:** sono in alluminio di colore panna, dotati di vetrocamera e di

avvolgibili in pvc coibentati. Tutti presentano grate in ferro battuto.

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti di discreta qualità. Dal quadretto posto all'ingresso si nota che l'impianto è a norma, come da certificazioni depositate nel fascicolo edilizio.

- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia, si compone di tubi per acqua calda e fredda. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno posto nel terrazzino di pertinenza. La fornitura idrica e lo smaltimento delle acque sono garantiti attraverso la rete pubblica cittadina.

- **Impianto gas per cucina:** è presente la predisposizione dell'impianto del gas di città, ma non è in funzione, pertanto, viene adoperata una bombola di gas gpl.

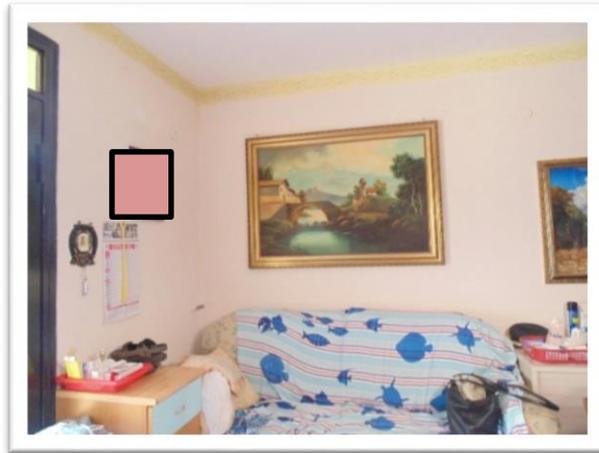
- **Impianto di riscaldamento/raffrescamento:** è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo, ma non sono presenti né gli elementi radianti, né la caldaia, anche per l'impianto di raffrescamento c'è la predisposizione, ma non sono presenti climatizzatori.

- **Impianto citofonico:** è presente la predisposizione di un impianto citofonico esterno, su strada, che tuttavia non risulta montato. All'interno dell'appartamento è presente la cornetta del citofono, fuori è collocato una sorta di campanello vicino il portoncino d'ingresso.

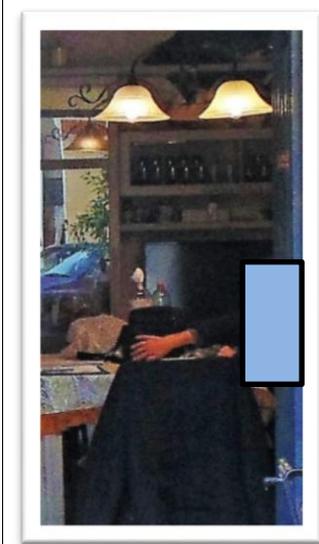
Come già detto, tutte le certificazioni degli impianti sono state depositate nel fascicolo edilizio del Comune.



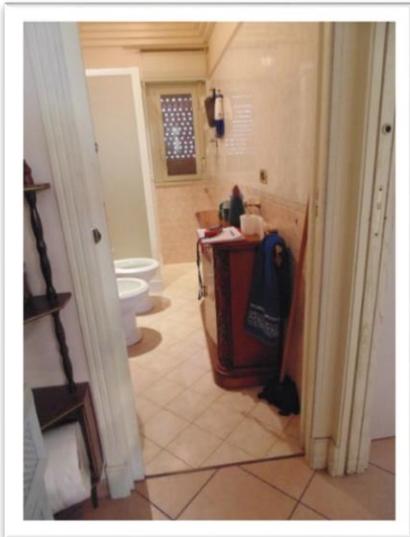
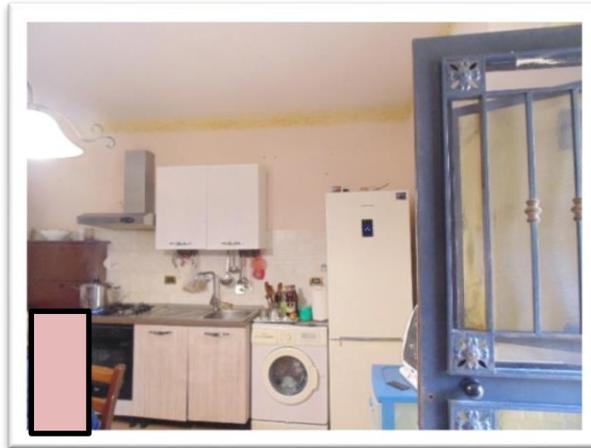
Portoncino d'ingresso in ferro e vetro



lato ingresso – soggiorno



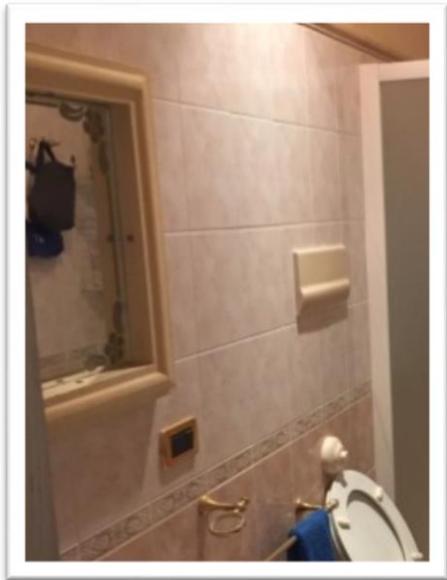
Soggiorno e lato cucina



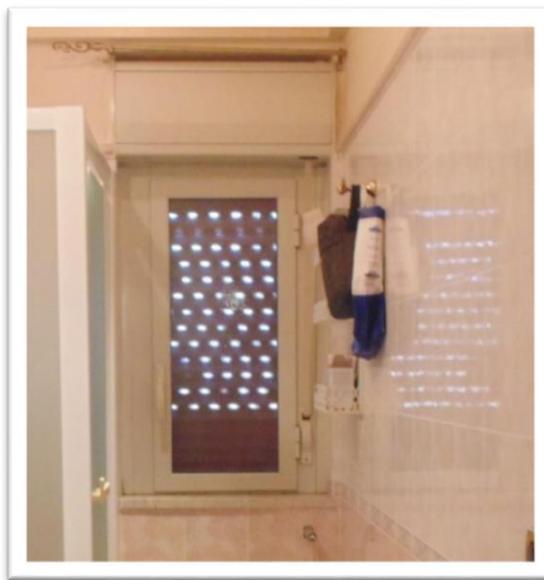
disimpegno vista del bagno e porta scorrevole interna



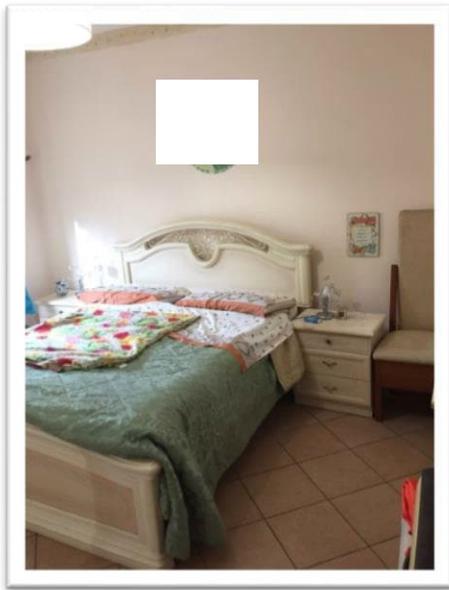
Bagno: tetto ribassato con faretti



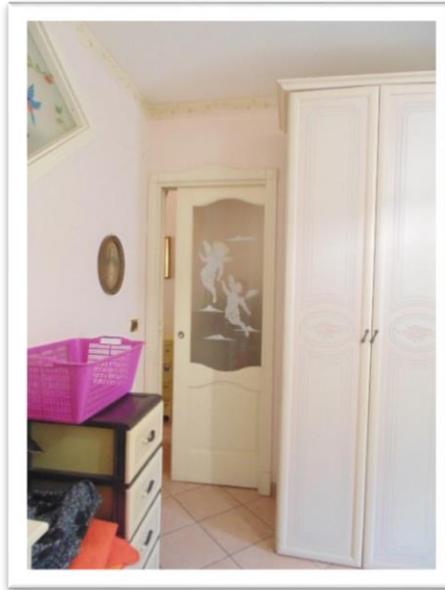
particolare piastrelle



particolare infisso e impianto riscaldamento



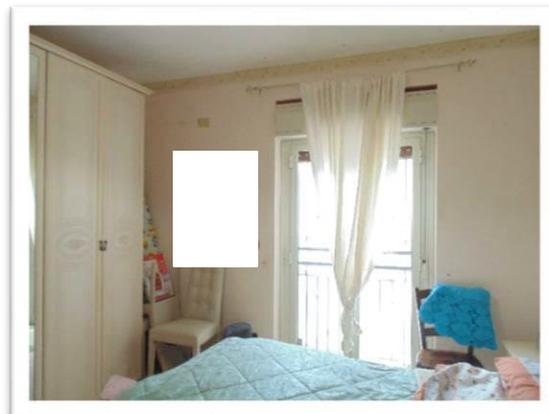
camera da letto



vista della porta scorrevole e finestra fissa



vista della finestra fissa parete soggiorno



vista porta-finestra dalla quale si accede nel terrazzino



Particolare del cassettone in cui si avvolge la serranda



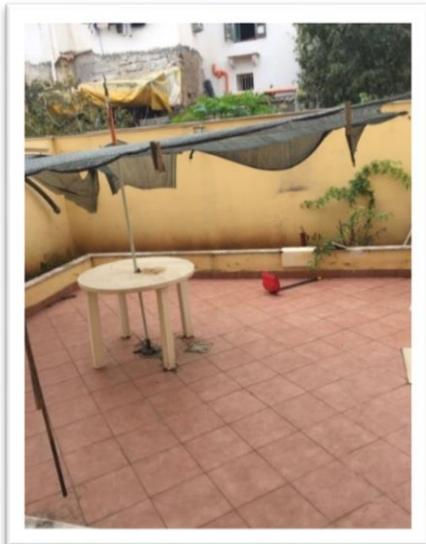
particolare del pavimento



vista del terrazzino con punto acqua



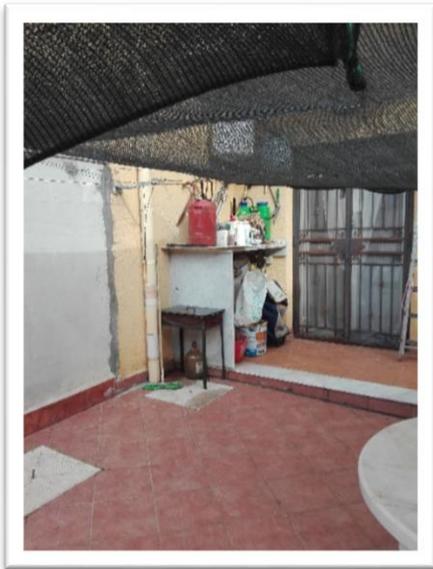
Cancelletto esterno lato in cui è posizionato lo scaldabagno



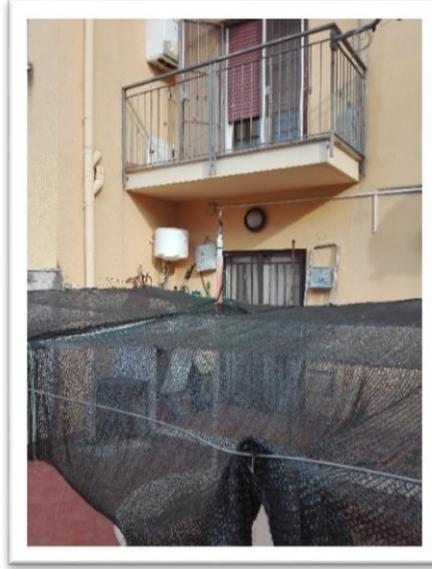
Altra vista del terrazzino



muro confine appartamento adiacente



viste del terrazzino e del retrospetto



citofono



altra vista pavimentazione e particolare portoncino ingresso



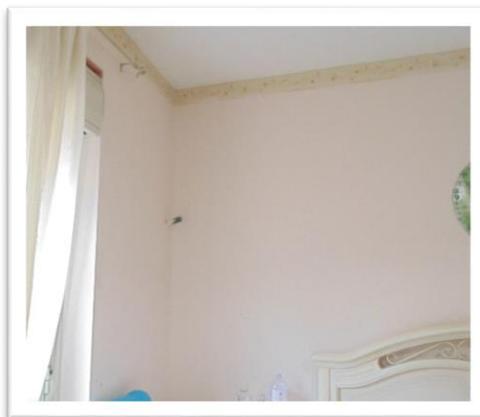
particolare del quadretto elettrico



contatore acqua



armadi esterni dove sono alloggiati i contatori elettrici alloggiamento (vuoto) contatore gas e predisposizione climatizzatore



predisposizione impianto riscaldamento cucina-soggiorno e camera

Millesimi parti comuni

Non ci sono tabelle dei millesimi né regolamento di condominio.

2.7 Dichiarazioni di conformità

L'unità abitativa è fornita di "Attestato di Certificazione energetica", allegato al contratto di locazione datato 01/11/2019, a firma del tecnico Ing. Cristian Bonetti da cui si evince che l'immobile è in classe energetica "C". Non risulta fornito un numero di protocollo relativo alla registrazione sul portale del CEFA (Catasto Energetico Sicilia). La sottoscritta ha provato a fare una visura ma il risultato è negativo, probabilmente è scaduta. (All.13)

2.8 Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è ottimo, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

2.9 Dotazioni condominiali e pertinenze

Tutte le normali dotazioni condominiali (l'accesso, il corridoio - cortile comune, l'androne di ingresso, i citofoni (predisposizione), l'autoclave, la cisterna, il corpo scala e, infine, il parcheggio al piano S1.

2.10 La consistenza del bene pignorato.

La superficie coperta viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o altra unità immobiliare, risulta:

Superficie coperta

- Superficie coperta lorda mq 49,65
- Sup. pertinenze esclusive:
 - corte esclusiva mq 3,25
 - terrazzo mq 33,30

Superficie netta

E' data dalla somma delle superfici interne al netto delle pareti divisorie interne e murature esterne, risulta:

Superficie netta mq 41,57 che deriva dal seguente conteggio:

	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Ingresso/soggiorno /cucina	21,50 mq	S-E	2,70
Disimpegno	1,27 mq	S-O	2,70

Camera letto	14,60 mq	N-E	2,70
Bagno doccia	4,20 mq	S-O	2,60

La Superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750:2005, che riporta i seguenti criteri di computo:

Per il computo della superficie, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si devono considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

In caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- Abitazione 100%
- Balcone scoperto 25%
- Veranda 60% (intesa come balcone chiuso con infissi)
- Cantina 25%
- Posto auto/moto scoperto 10%

Destinazione	Sup. Lorda	coefficiente	Sup. commerc.	Altezza	Piano
Appartamento	49,65	1,00	49,65	2,70	T
Corte esclusiva	3,25	0,25	0,81	2,70	
terrazzo	33,30	0,25	8,33		T
			Mq 58,79		

Superficie commerciale in c.t. mq 59,00. (all.ti 5)

Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Deve acquisire estratto catastale anche storico, per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come da seguente specifica:

DATI IDENTIFICATIVI									
			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Sub	Zona censuari a	Cat.	Class e	Consist.	Sup. Catast	Rendita	Piano
92	3696	12	2	A/2	3	3 vani	Tot. Mq 53 tot. Escluse aree scoperte mq 48	Euro 119,30	PT

Indirizzo: via Francesco Milo Guggino n. 91 P.T. sx

Intestato dal 13/08/2008:

~~████████████████████~~ 1/1, in regime di separazione dei beni.

Storia Catastale Particella 3696 sub 12

La storia catastale del bene oggetto di studio è la seguente:

periodo	proprietà	dati catastali	dati derivanti da
Dal 01/10/2008 a oggi	Variazione divisione ultimazione. Frazionamento p.lla 3696 sub 4 in sub 12 e 13	Catasto fabbricati F.92 p.lla3696 da sub 4 a sub 12	Divisione – ultimazione di fabbricato urbano, prot. PA0424826 in atti dal 01/10/2008 (n. 19845.1/2008)
Dal 13/08/2008	Costituzione particella al catasto fabbricati	Catasto fabbricati F.92 p.lla3696	Registrazione Costituzione del 13/08/2008 prot. PA 0354447 in atti dal 13/08/2008 (n. 5389.1/2008)
nel 25/07/2008	Soppressione e creazione nuova particella intestata a ██████████	Catasto terreni F. 92 le p.lle 780, 1042 e 1932 vengono soppresse e creano la 3696	Tipo Mappale del 25/07/2008 Pratica n. PA0332787 in atti dal 25/07/2008 (n. 332787.2/2008)
nel 24/10/2006		Catasto terreni F. 92 p.lle 780, 1042 e 1932 per 550 mq	<u>Permuta</u> in regime di separazione dei beni, in Notaio Bonomo M. del 24/10/2006. Nota

	<p>Permuta terreno [redacted] e [redacted] proprietari concedono in permuta terreno dove realizzare una palazzina a [redacted] [redacted] che risulta intestataria per la quota di 1/1.</p>		presentata con Modello Unico n. 37815.1/2006
In data 24/10/2006	<p>Compravendita [redacted] e [redacted] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, comprano la restante quota da [redacted] [redacted] di 1/4 ciascuno.</p>	Catasto terreni F. 92 p.lle 780 mq 275, 1042 mq 30 e 1932 mq 245.	<u>Compravendita</u> in regime di comunione dei beni in Notaio Bonomo M. del 24/10/2006. Nota presentata con Modello Unico n.37813.1/2006 in atti dal 30/10/2006.
In data 14/10/2004	<p>Compravendita i sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2, [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 comprano da [redacted] (usufruttuario per 1/2) [redacted] nude proprietarie.</p>	Catasto terreni F. 92 [redacted] 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà p.lle 1042 e 1932; [redacted] 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà p.lla 780.	<u>Compravendita</u> in regime di comunione dei beni in Notaio Marretta Vincenzo del 14/10/2004. Nota presentata con Modello Unico n.34466.1/2004 in atti dal 15/11/2004.
06/04/1982	<p>Atto di donazione [redacted] (usufruttuario per 1/2) e [redacted] donavano alle figlie [redacted] e [redacted] la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto.</p>	Catasto terreni F. 92 [redacted] 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà p.lle 1042 e 1932; [redacted] 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà p.lla 780.	<u>Atto di donazione</u> in Notaio Falletta Tommaso del 20/04/1982. Voltura n. 212382 in atti dal 21/03/1991.
Antecedente al 06/04/1982	<p>[redacted] fu [redacted]</p>	Catasto fabbricati F92 p.lla 820	Impianto meccanografico del 08/03/1988

La planimetria catastale è stata depositata dalla Ditta costruttrice in catasto in data 01/10/2008. (All. 4)

3.1 Storia catastale

Il terreno su cui insiste il fabbricato è stato acquistato/permutato dalla sig.ra (A) (debitrice) in data 24/10/2006. L'immobile oggi risulta censito al catasto terreni al Foglio 92 p.lla 3696 ente urbano, di are 5 ca 50 (550 mq), e deriva dal tipo mappale registrato in data 25/07/2008. In data 25/07/2008 per la creazione della particella 3696 sono state soppresse: - la particella 780, orto irriguo di are 02 ca 75 (mq 275), - la p.lla 1042, orto irriguo di are 00 ca 30 (mq 30), - la p.la 1932 orto irriguo di are 02 ca 45 (mq 245). Su quest'ultima particella è stato costruito un fabbricato formato inizialmente da tre piani f.t. e uno entro terra, con due appartamenti per piano, successivamente la variazione ha comportato, tra le altre cose, la divisione dell'appartamento individuato al sub 4 in due porzioni sub 12 e sub 13, registrato in catasto: Divisione – ultimazione di fabbricato urbano, prot. PA0424826 in atti dal 01/10/2008 (n. 19845.1/2008)

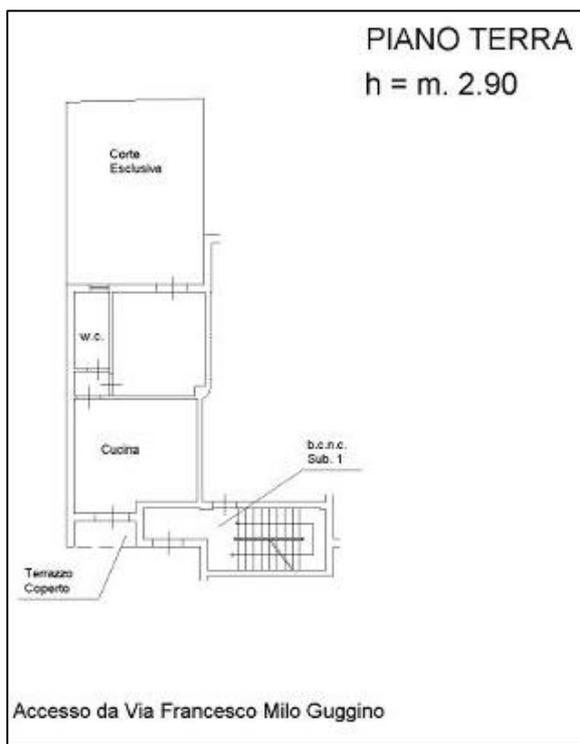
3.2 Rispondenza formale

Si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali.

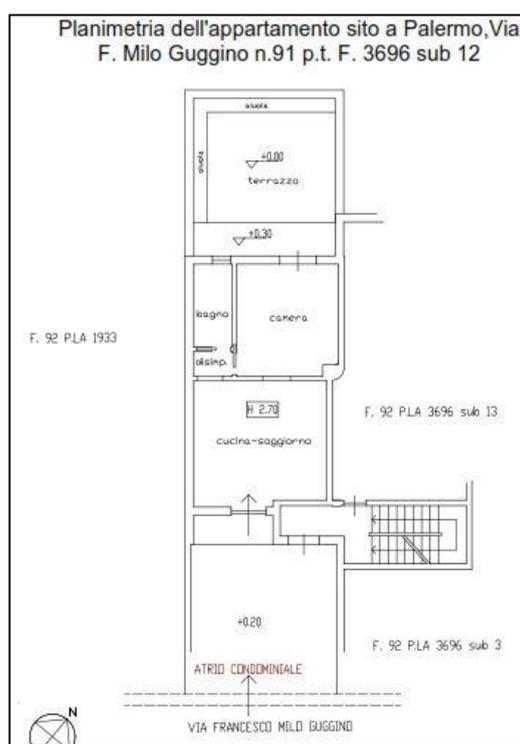
3.3 Stato di fatto accertato dalla sottoscritta CTU

Dal raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi, non è stata accertata alcuna difformità.

Quindi la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, l'unica cosa da evidenziare è l'altezza indicata in planimetria catastale che risulta m 2,90, invece sui luoghi è di 2,70 m.



Planimetria catastale



Planimetria PT stato reale dei luoghi

Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del prospetto sintetico dove deve fornire informazioni in estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Ubicazione: Palermo, via Francesco Milo Guggino n. 91, P.T prospetto arretrato a sx.

Composizione: ingresso da corte esclusiva su cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo.

Esposizione: N-O/S-E

Confini: a Nord - Est con area condominiale destinata a cortile pedonale e area comune; a Nord - Ovest con appartamento complanare intestato a (D), per la piena proprietà, identificato al NCEU F.92 p.IIa 3696 sub 13, che accede dalla scala condominiale; e la scala di accesso ai vari piani;

a Sud - Ovest con area esterna di pertinenza, e particella adiacente 1045 del F. 92 intestata al sig. (E), catastalmente identificato come orto irriguo;

a Sud - Est con particella 1933 adiacente al lotto del F. 92 catastalmente identificato come orto irriguo, intestato ai sigg. (B) usufruttuari per 1/2, e (C3) nuda proprietaria.

Dati catastali: - NCEU, Foglio 92 particella 3696 sub 12, superficie catastale totale mq 53.

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Concessioni: Il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile è stato costruito con regolari Concessione Edilizie rilasciate dal Comune di Palermo: C.E. n. 742 in data 03/05/2006, seguita dalla C.E. 233 in variante del 20/10/2008; ad oggi non è fornita di Abitabilità.

Il lotto di terreno ricade in zona B2 – area urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.

Il prezzo base del lotto unico ammonta ad **€ 45.000,00**.

Quesito 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. *L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

Immobile F.92 p.Ila 3696 sub 12

2006

Con atto di permuta del 24/10/2006, stipulato ai rogiti del Notaio M. Bonomo di Palermo, registrato il 27/10/2006 al n. 5704 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28/10/2006 ai nn. 66768/37815, i sigg. (F), in regime di comunione legale dei beni, concedono alla signora (A) in regime di separazione legale dei beni, n.q. di titolare e proprietaria dell'impresa individuale denominata "(A1)" del geom. (A), con sede a Villabate, un lotto di terreno edificabile, sito nel Comune di Palermo, contrada Guarnaschelli, località Palma, oggi via F. Milo Guggino, esteso complessivamente mq 550, distinto al Catasto Terreni al Foglio 92 particelle 780, 1042 e 1932. In cambio i sigg. (F) otterranno la piena proprietà di due degli appartamenti allora costruenti, in particolare: • il sig. (F1) un appartamento al pt. sito frontalmente guardando il prospetto, sup. commerciale c.a 80 mq, un posto auto coperto al piano cantinato nonché un posto auto scoperto al p.t.; • la sig.ra (F2) un appartamento al secondo piano lato retro prospetto, sup. commerciale c.a mq 110, un posto auto coperto al piano cantinato, nonché un posto auto scoperto al p.t.

Sul lotto di terreno permutato, in data 09/02/2005 con istanza assunta al prot. n. 6291, i sigg. (G1) (precedente comproprietario) e (F1) avevano richiesto al Comune di Palermo il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio residenziale costituito da tre elevazioni fuori terra, oltre una entro terra. Il

progetto è stato esaminato ed approvato dal servizio Concessioni e autorizzazioni dell'ufficio Edilizia del comune di Palermo che, in data 07/04/2006, ha rilasciato la Concessione edilizia n. 742/2005 al prot. n. 202673 del 16/05/2006.

2006

Con atto di compravendita del 24/10/2006, stipulato ai rogiti del Notaio M. Bonomo di Palermo, registrato il 27/10/2006 al n. 5705 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28/10/2006 ai nn. 66766/37813, i sigg. (G), in regime di comunione legale dei beni, vendono e trasferiscono ai coniugi (F), in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2, stante che la restante quota indivisa pari ad 1/2 appartiene già agli stessi acquirenti, del seguente immobile: Lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Palermo, contrada Guarnaschelli, località Palma, oggi via F. Milo Guggino, esteso complessivamente mq 550. Confinante con via Milo Guggino, con proprietà eredi (B) e con proprietà (C3). Il fondo è distinto al Catasto Terreni al Foglio 92 particelle: - 780, orto irriguo di are 2,75, - 1042, orto irriguo di centiare 30 e - 1932 orto irriguo di are 2,45.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che in prossimità delle particelle in oggetto, si snoda la reggia trazzera n.139 di cui alla nota del 26/03/2002 n. 1473 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana. Con una nota del 06/10/2006 prot. 4215, l'ufficio ha certificato che le predette particelle non risultano essere interessate da suoli di pertinenza del Demanio Trazzerale.

2009

Con atto del 18/12/2009, stipulato ai rogiti del Notaio M. Bonomo di Palermo, registrato il 23/12/2009 al n. 10637 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di

Palermo il 24/12/2009 ai nn. 96186/71228, la sig.ra (A), che ha realizzato sul terreno che aveva ricevuto in permuta un edificio di tre elevazioni f.t. oltre il piano cantinato, ha ceduto in permuta come beni futuri ai sigg. (F) la piena proprietà di due unità immobiliari, precisamente: al sig. (F1) appartamento al PT. - rialzato guardando il prospetto, identificato al NCEU al F.92 p.IIa 3696 sub 3, cat. A/2, vani 4,5, un posto auto coperto al P. S1, nonché un posto auto scoperto al P.T.; alla sig.ra (F2) appartamento al piano secondo retro-prospetto, identificato al NCEU al F.92 p.IIa 3696 sub 8, cat. A/2, vani 5,5, con soprastante terrazza parzialmente coperta, ed area libera soprastante, limitatamente all'immobile in oggetto, di esclusiva pertinenza, un posto auto coperto al P. S1, nonché un posto auto scoperto al P.T.

2004

Con un unico atto ai rogiti del Notaio V. Marretta di Marineo (PA) in data 14/10/2004, rep. 12681/3249, sono state stipulate due compravendite rispettivamente trascritte alla Conservatoria di Palermo il 12/11/2004, ai nn.55635/34465 e nn.55636/34466. Con la prima i sigg. (B), - n.q. di usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$ - e la di lui figlia (C1) - titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (per morte della madre) - vendono la piena proprietà per quote uguali e indivise ($\frac{1}{2}$ ciascuno) al sig. (F1), in comunione legale dei beni con (F2), e al sig. (G1) in comunione legale dei beni con (G2), due lotti di terreno edificabili siti in contrada Guarnaschelli, località Palma, individuati al NCT al Foglio 92 particelle 1042 per ca.30 (mq 30) e 1932 per are 245 (mq 245); con la seconda l'usufruttuario sig. (B) e la figlia sig.ra (C2), - titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (per morte della madre) - vendono la piena proprietà per quote uguali e indivise ($\frac{1}{2}$ ciascuno) al sig. (F1) in

comunione legale dei beni con (F2), e al sig. (G1) in comunione legale dei beni con (G2) il lotto di terreno edificabile, in contrada Guarnaschelli, località Palma, individuato al NCT al Foglio 92 particella 780 per are 2 ca. 75 (mq 275).

1982

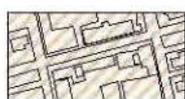
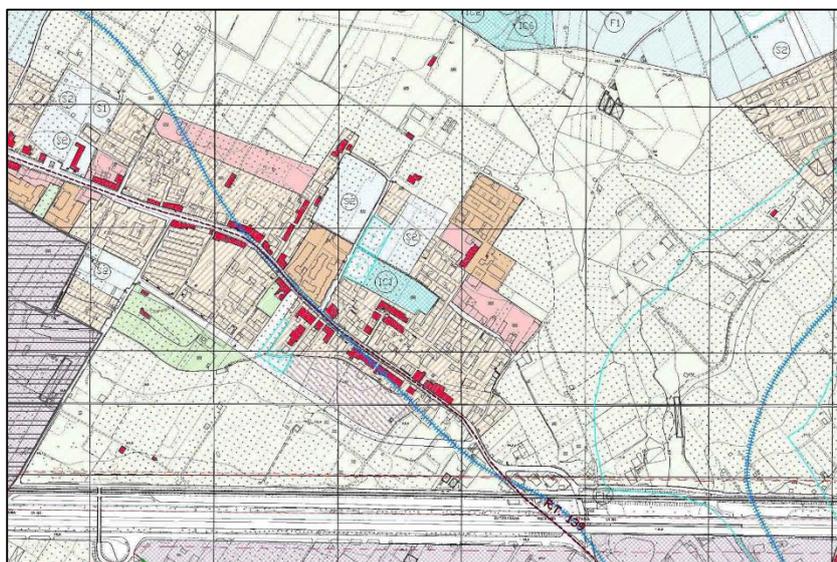
Con atto di Donazione, in Notaio T. Falletta di Palermo del 06/04/1982, rep.2243 e registrato alla Conservatoria di Palermo il 20/04/1982 al n.9124, i sigg. (B), donano alla figlia (C3) la nuda proprietà dello spezzone di terreno in contrada Guarnaschelli, località Palma, individuato al NCT Foglio 92 esteso per are 2.75 (mq 275) particella 1043 (ex 1043/a are 1,25) e p.lla 1933 (ex 1042/b are 1,50). Costituisce pertinenza di detto terreno la terza (1/3) parte dello spazio indiviso di mq 55, destinato a sosta automezzi, distinto alla p.lla 1934 (ex 1043/b). Tale donazione è stata trascritta alla Conservatoria di Palermo il 21/04/1982 ai nn.15397/12568.

Gli stessi genitori, con atto di donazione trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21/04/1982 ai nn.15398/12569, donano alla figlia (C1) la nuda proprietà dello spezzone di terreno in contrada Guarnaschelli, località Palma, individuato al NCT Foglio 92 esteso per are 2.75 (mq 275) particella 1932 (ex 780/b di are 2,45) e p.lla 1042 (ex 1042/a di are 0,30). Costituisce pertinenza di detto terreno la terza (1/3) parte dello spazio indiviso di mq 55, destinato a sosta automezzi, distinto alla p.lla 1934 (ex 1043/b).

Gli stessi (B) con atto di donazione trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21/04/1982 ai nn.15399/12570 donano alla figlia (C2), la nuda proprietà dello spezzone di in contrada Guarnaschelli, località Palma, individuato al NCT Foglio 92 esteso per are 2.75 (mq 275) particella 780 (ex 780/a). Costituisce pertinenza di detto terreno la terza (1/3) parte dello spazio indiviso di mq 55, destinato a

sosta automezzi, distinto alla p.lla 1934 (ex 1043/b). Infine i prefati coniugi con atto di donazione trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21/04/1982 ai nn.15400/12571 donano al figlio (C4), la nuda proprietà della casa di civile abitazione sita in Villabate, via Ragusa n.39, composta da due vani al piano terra e due al piano primo, oltre accessori e area libera soprastante. Ricade sul terreno distinto al NCT Foglio 3 alla particella 1352, non risulta ancora in catasto, ma risultano presentate le denunce all'UTE per entrambi i piani registrate in data 11/03/1976. (All.ti 6).

Quesito 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.



B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.

Fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale che è stato edificato con regolari concessioni edilizie, ma non possiede l'abitabilità.

- Il servizio autorizzazioni concessioni dell'ufficio edilizia ha espresso parere favorevole in data 07/04/2006 all'istanza assunta al prot n. 6291 del 09/02/2005, presentata dai sigg. (G1) e (F1) n.q. di comproprietari con le rispettive consorti, giusto atto di compravendita rep.12681 in Notaio V. Marretta in data 14/10/2004, per la costruzione di un fabbricato residenziale composto da tre elevazioni fuori terra e un piano cantinato, consistenti in sei unità abitative.

-Concessione Edile n. 742 del 2005.

- La comunicazione inizio lavori è stata assunta al prot. n. 245408 del 01/06/2006. In data 24/10/2006 i sigg (F) acquistano le quote di ¼ ciascuno dei sigg. (G), per poi dare in permuta i terreni e la concessione alla Ditta "(A1)" del geom. (A) di cui viene data comunicazione al Comune con nota assunta al prot.395534 del 04/06/2008 attestante la proprietà del lotto di terreno identificato al NCT f.92 p.IIe 780, 1042 e 1932 giusto atto di permuta rep. 45137 in Notaio M. Bonomo del 27/10/2006.

- In data 16/01/2006 veniva registrato l'atto di vincolo a parcheggio al rep. n.39813 in Notaio Falletta, trascritto il 09/02/2006 ai nn. Registro Gen. n. 8105 Registro Part.4011.

- In data 15/05/2006 i comproprietari (F1) e (G1) presentano istanza avente prot. n. 10285 al Genio Civile per l'ottenimento del N.O.

- Il Comune concede la voltura della Concessione n. 742/05 con il prot. 464465 del 02/07/2008 alla Ditta "(A1)" del geom. (A).

- L'istanza di richiesta di variante è stata istruita e assunta al prot. 51571 del 06/08/2007 dalla sig.ra (A).

- Il servizio autorizzazioni concessioni dell'ufficio edilizia in data 06/08/2008 ha espresso parere favorevole alla variante, consistente in: frazionamento immobiliare al p.t., modifica distribuzione interna singole unità, realizzazione balconi al piano di copertura, modifica dei prospetti per l'apertura di nuovi vani porta-finestre e finestre e modifica distribuzione interna del piano cantinato, con ampliamento mediante accorpamento dell'intercapedine.

-Concessione Edile n. 233 del 2008.

- In data 22/08/2008 dalla geom. (A) (n.q. di nuova proprietaria, giusta voltura 742-05p/132 assunta al prot. 16946 del 01/02/2016) è stata presentata l'istanza assunta al prot. n. 16572 al Genio Civile con integrazioni.

- In data 16/09/2008 la Ditta ottiene il parere favorevole dal Responsabile del settore Igiene e sanità Pubblica dell'AUSL 6, con nota n.223 EP/IP assunta al prot. n. 640545, a condizione che i serbatoi di acqua potabile siano dotati di scarico di fondo e livello di sovrappieno nonché che le acque di sfioro siano convogliate alla fognatura comunale.

- Nell'ottobre 2008 il fabbricato viene catastato.

- Nel 06/04/2016 il Genio Civile rilascia il N.O. con il n. 65665.

- In data 15/04/2016 viene depositata la relazione strutture ultimate prot. n. 73609.

- In data 16/02/2011 viene depositata la comunicazione di fine lavori, in cui si dichiara che l'immobile risulta completo e che gli impianti tecnologici sono funzionanti, viene protocollata al n. 127164.

- In data 06/05/2011 viene depositato l'autorizzazione allaccio fognario con prot.

n.344450, presentata all'ufficio competente il 13/04/2011 prot. UGAF/2011 N.142.

- In data 16/05/2011 viene depositata lettera incarico all'Ing. C. Bonetti per la richiesta dell'ottenimento abitabilità, prot. 0127184/2011.

- Il certificato di collaudo delle strutture in c.a. viene depositato in data 18/04/2016 al prot. n. 74153.

- L'ufficio tecnico del Comune, in diversi anni (dal 2011 al 2019) invia sia al sig. (F) (precedente comproprietario) sia al geom. (A) (titolare della società (A1)) comunicazione relativa al non avere richiesto l'abitabilità/agibilità. In data 10/02/2012, prot. 111850, previo accertamento da parte dell'ufficio tecnico che l'immobile sia stato usato senza il necessario certificato di abitabilità/agibilità, avvia un procedimento sanzionatorio per illecito amministrativo, diffidando all'utilizzo dell'immobile. Il conteggio per la riscossione è stato quantificato in € 154,00 (pari al doppio del minimo della sanzione edittale prevista) x 7 unità immobiliari, pari ad un totale, comprese spese notifica, di euro 1.091,01 (conteggiata in misura ridotta). Tale comunicazione è stata regolarmente notificata alla signora (debitrice) in data 29/02/2012.

In data 11/07/2014 viene inviata ingiunzione per infrazione, considerato che in data 02/12/2013 con nota prot. 1004747 veniva comunicato il provvedimento di diffida, l'ufficio ha rideterminato l'ammontare della sanzione in € 462,01 per unità immobiliare, per complessivi € 3.234,07. Nessuna quietanza risulta pervenuta alla richiesta della somma l'ufficio, quindi, procede con il provvedimento di ingiunzione al legale rappresentante della società (A1), regolarmente notificata il 07/08/2014.

- In data 23/03/2017 al prot. 235069 è stata presentata la richiesta di integrazione

per l'ottenimento dell'abitabilità, con i relativi documenti allegati: Collaudo statico, NO Genio Civile, NO esecuzione lavori, Perizia extragiudiziale (ai sensi art.1 c.5 ter del 23/06/2014 a firma dell'Arch. C. Cardillo), certificazioni impianti elettrico e idrico, Ape.

- In data 24/07/2017 viene presentata la comunicazione del silenzio assenso prot. 898899, ai sensi del DPR.380/2001, considerando assentita la perizia giurata del 23/03/2017 al prot. 235069.

- In data 05/02/2019 prot. n.94386 l'Ufficio Amministrativo Controllo del Territorio, re-invia l'ingiunzione di pagamento delle somme relative ad oneri concessori dovuti alla sig.ra (A), n.q. di amministratore unico. Trascorso infruttuosamente il periodo di 30 giorni, l'Ufficio procederà alla riscossione coatta per il recupero della somma iscritta a ruolo. Tale ingiunzione è stata regolarmente notificata in data 14/03/2019.

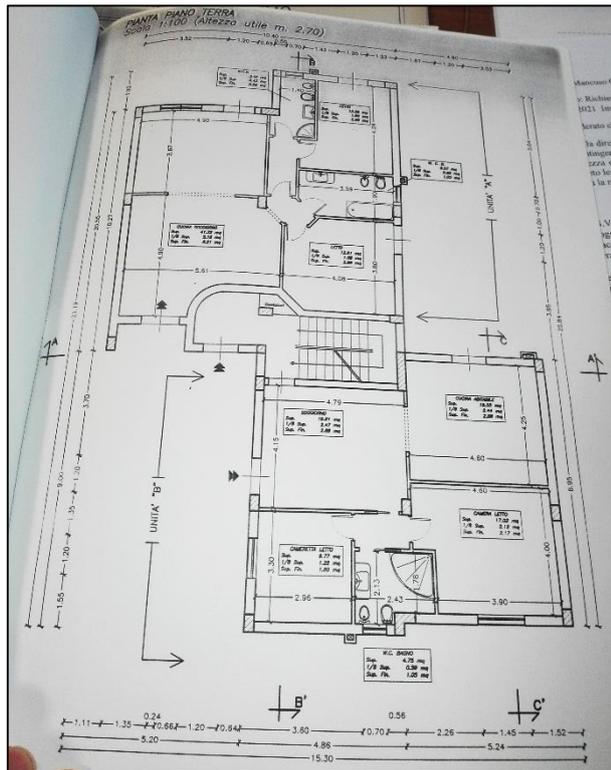
- In data 31/05/2019 prot. n.741573 il Comune invia un sollecito di pagamento. La scrivente non ha trovato nel fascicolo riferimenti al pagamento effettuato.

Il Lotto non ha l'abitabilità/agibilità (All.ti 7).

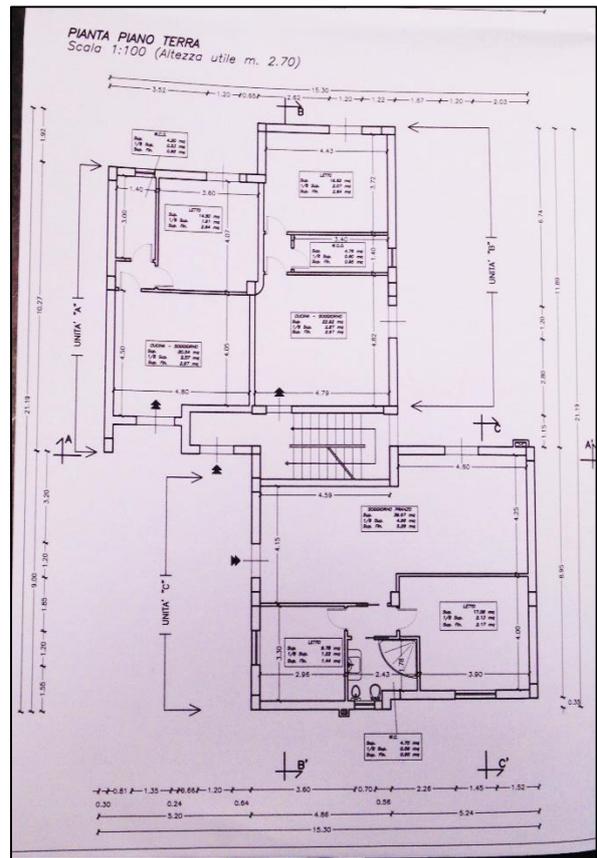
6.1 Regolarizzazione delle difformità

L'area individuata con le particelle 3696 ex 780- 1042 1932 del NCEU, su cui insiste l'immobile ricade:

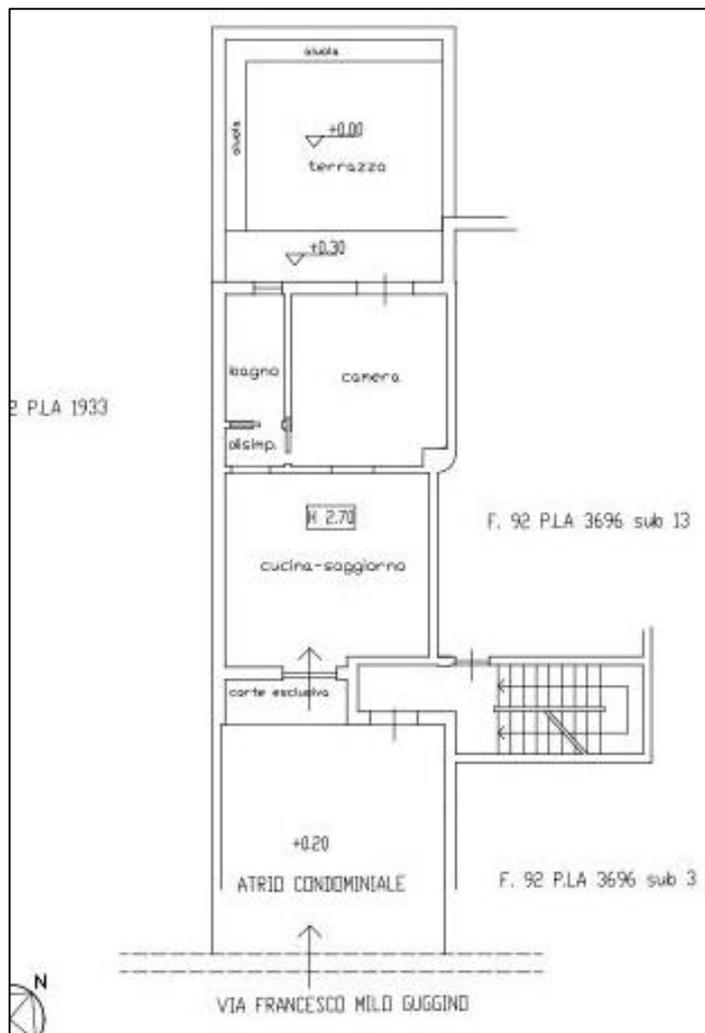
- in "zona territoriale omogenea B2" (artt. 6-9-2-25-23bis-27bis delle N.T.d.A.);
- "Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse";
- in prossimità della Regia trazzera n. 139, di cui alla nota n.1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana (all.7).



Planimetria pt approvata con CE 742 del 2005 dove
dove appartamenti al piano terra erano 2



Planimetria pt approvata con CE 233 del 2008
appartamenti al piano terra sono 3



Planimetria dei luoghi

Per la regolarizzazione delle opere:

- Per l'ottenimento dell'abitabilità occorre presentare la SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241. La comunicazione è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria pari a €100,00.
- Dovranno inoltre essere versate le somme relative ad oneri concessori così come venivano conteggiati nel 2019 in € 3.242,68 aggiornati Rivalutazione

Monetaria Istat quantificati in € 3.482,59.

Salvo conguagli e verifiche di integrazione di documenti da parte degli Uffici tecnici Comunali.

• Le spese per il tecnico sono quantificate forfettariamente in € 2.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica da detrarre dal valore di stima dell'immobile risulta:

€100,00 + € 3.482,59 + € 2.500,00 = **€ 6.082,59**.

6.2 Informazioni sull'immobile, fornite dall'Amministratore pro-tempore del condominio

A seguito della richiesta della sottoscritta CTU, la dott.ssa. (H) amministratore pro-tempore del condominio via F. Milo Guggino n.91, con mail del 20/12/2021 e successive, allegava un elenco di quote non pagate, intestate alla sig.ra (A), relative a spese ordinarie, riguardanti un periodo che va dal 2014 all'ottobre 2019 comprensivo delle quote acqua, invece dal novembre (da quando è subentrato l'affittuario) nulla da conteggiare.

L'importo complessivo arretrati è di € 446,87.

Per quanto concerne le spese di gestione/manutenzione ordinarie ammontano mediamente a circa € 20,00 mensili (escluso il consumo idrico) (all. 12).

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente, nell'immobile erano presenti i sigg. (I), coniugi. Dagli atti esibiti, l'appartamento è risultato locato al sig. (I1) in

virtù di contratto di locazione abitativa (ai sensi dell'art.2 c.3 della Legge 09/12/1998 n.431), stipulato in data 01/11/2019 e registrato all'Agenzia delle entrate, Ufficio di Palermo 1, in data 19/11/2019 al n. 17930 3T.

Il contratto prevede una durata della locazione di 4 + 4 anni, a decorrere dal 01/11/2019 e fino al 01/11/2023, alla prima scadenza, in assenza di disdetta, si proroga automaticamente. Di tale contratto la scrivente ha reperito la copia, verificandone la registrazione all'Agenzia delle entrate. Dalla lettura del contratto risulta che il canone annuale di locazione ammonta a € 1.440,00, pari a € 120,00/mese. Il contratto prevede da parte del conduttore di un deposito cauzionale di €120,00 da restituirsi alla fine della locazione.

La scrivente precisa che il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in epoca anteriore alle date di emissione e trascrizione del pignoramento immobiliare (del 22/03/2021) e, pertanto, è da ritenersi opponibile all'aggiudicatario, almeno fino alla prima scadenza del contratto.

7.1 canone di locazione in base al mercato

Rilevato che l'immobile è occupato dai sigg. (I) e che la prima scadenza del contratto è prevista per il 01/11/2023, la scrivente ha quantificato il canone di locazione/indennità di occupazione in base al mercato. Dalla media dei valori riportati: "dall'OMI" e dal "Borsino Immobiliare", nonché da ricerche sui siti specializzati, si ritiene congruo un canone mensile in c.t. di **€ 230,00** mensili (All.11).

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sia dalla relazione notarile redatta dal Dott. Marcello Tascillo iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, alla data del 02/04/2021 - relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (02/04/2021) - sia da verifiche effettuate dalla sottoscritta, emerge che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

a) *Ipoteca volontaria* iscritta in data 22/02/2007 al Reg. gen. 13679 e Reg. part. 3674, a garanzia del mutuo ipotecario condizionato a favore di BANCO di SICILIA S.P.A., sede di Palermo, CF 05102070827 e contro (A), per un totale di € 435.000,00, di cui € 290.000,00 di capitale erogato, su immobile identificato al NCT 92 p.lle 820, 1042 e 1932, terreno su cui la debitrice ha edificato il fabbricato, sito in Palermo, via Francesco Milo Guggino n.91.

b) *annotazione a iscrizione Ipotecaria* in data 26/11/2008 al Reg. gen. 71070 e Reg. part. 8352, a favore di BANCO di SICILIA S.P.A., sede di Palermo, CF 05102070827 e contro (A), riguardante la suddivisione del mutuo, nonché il frazionamento dell'ipoteca in numero 4 (quattro) quote in corrispondenza di altrettante porzioni su immobili identificati al NCEU 92 - p.lla 3696 sub 12 di capitale erogato € 27.500,00, di cui € 42.250,00 di ipoteca; p.lla 3696 sub 13 di capitale erogato € 27.500,00, di cui € 42.250,00 di ipoteca; p.lla 3696 sub 5 - 9 di capitale erogato € 142.000,00, di cui € 213.000,00 di ipoteca; p.lla 3696 sub 7 di capitale erogato € 93.000,00, di cui € 139.500,00 di ipoteca; siti in Palermo, via Francesco Milo Guggino n.91.

c) *Ipoteca legale esattoriale* iscritta in data 19/11/2010 al Reg. gen. 62328 e Reg. part. 13588, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973, nascente a garanzia di atto amministrativo della Serit Sicilia S.p.A. agente della riscossione, rep. n. 27042, a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione, con sede in Palermo, cf. 00833920150 e contro (A), per un totale di € 32.458,28, a garanzia di debito erariale di € 16.229,14 di capitale.

Trascrizioni

a) *Permuta* iscritta in data 24/10/200 al Reg. gen. 45137 e Reg. part. 21629, a favore di ████████████████████ contro i sigg. (F1) per la quota di 1/2 e (F2) per la quota di 1/2 relativo agli immobili identificato al NCT F92 p.lla 820, 1042 e 1932 terreno su cui la debitrice ha edificato il fabbricato, sito in Palermo, via Francesco Milo Guggino n.91, di cui alla Concessione Edilizia 742/2005, ottenuta dai sigg. (F1) e (G1).

b) *Concessione Edilizia* trascritta in data 11/11/2008 al reg. gen. 67024 e reg. part. 44973, a favore di (A), contro il comune di Palermo, identificata con il n. 233/2008, ed è relativa alle varianti al fabbricato realizzato sulle p.lle 820, 1042 e 1932 del F. 92, consistenti in frazionamento immobiliare a piano terra; modifica della distribuzione interna delle singole unità ai vari piani; realizzazione di balconi al piano copertura e modifica dei prospetti per l'apertura di nuovi vani porta e finestra; modifica della distribuzione interna al piano cantinato, mantenendo lo stesso numero di box previsti dalla precedente concessione edilizia ed ampliamento del piano cantinato mediante l'accorpamento dell'intercapedine.

c) *Pignoramento immobiliare* trascritto in data 02/04/2021 al Reg. gen. 15429 e reg. part. 12008, a favore di ISIDE SPE S.R.L. s.p.a., sede di Milano, CF. 10759040966, contro (A) su immobile identificato al NCEU F. 92 p.lla 3696

sub 12 appartamento, Pt, Via Francesco Milo Guggino n.91 il trascrivendo pignoramento viene eseguito per la somma di euro 15.839,95 oltre a interessi di mora (All.9).

8.2 Vincoli storico-artistici e di altro tipo

Dalla documentazione reperita, dall'esame dei titoli di proprietà nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica (agli atti) è emerso che sulle particelle su cui l'immobile è stato edificato, risulta:

- un vincolo relativo ai ristagni d'acqua;
- in prossimità delle particelle in oggetto, si snoda la reggia trazzera n.139 di cui alla nota del 26/03/2002 n. 1473 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Con una nota del 06/10/2006 prot. 4215, l'ufficio demandato ha certificato che le predette particelle non risultano essere interessate da suoli di pertinenza del Demanio Trazzerale (cfr. all. 7).

8.3 Vincoli od oneri di natura condominiale

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore, sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità condominiali:

- Spese situazione debitoria della sig.ra (A), che ammonta ad € 446,87 fino al 2019, compreso acqua.
- Spese condominiali insolute relativi agli ultimi due anni **€ 120,00** c.a.

8.4 Regolarizzazione dell'immobile

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si segnalano i costi necessari alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e della trascrizione di pignoramento per un costo forfettario di € 400,00.

In ordine alle difformità urbanistico – edilizie si è già ampiamente spiegato nel *paragrafo 6.1.*

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

- regolarizzazione edilizia-urbanistica: €100,00 + € 3.482,59) = € 3.582,59
- Onorario del Tecnico € 2.500,00

I costi totali, al netto dell'IVA, da detrarre al valore di stima dell'immobile pignorato ammontano a **€ 6.082,59.**

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso.

Dalla documentazione reperita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessori in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Dalla documentazione reperita e dall'esame dei titoli di proprietà non risulta la presenza di censi, livelli e usi civici.

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

Le spese fisse relative all'immobile riguardano le ordinarie tassazioni quali I.M.U., T.A.R.I., T.A.S.I. se dovute, spese generali relative ai servizi per l'erogazione elettrica. Le spese condominiali ordinarie relative all'immobile ammontano a circa € 240,00 annuali.

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

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

12.1. **criterio di stima.**

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati, la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso nel mercato. Tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo, in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta sia dal costo stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente usati per la determinazione del valore venale consistono in due: uno denominato sintetico e uno analitico.

Il Metodo sintetico corrisponde alla stima commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona.

Secondo l'*International Valuation Standards* il "valore di mercato" è il probabile

prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo analitico corrisponde alla stima per capitalizzazione di reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione. La stima si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona in regime di libero mercato. Al *Reddito lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando, quindi, il *Reddito netto* a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo dell'immobile.

Per arrivare a determinare il valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali: il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene. Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificarne il valore o lo condizionano quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc. Le caratteristiche intrinseche rappresentano invece quelle specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado

di finitura e stato degli impianti.

12.2. calcolo parametro medio

Preliminarmente, si rileva che nonostante l'emergenza sanitaria Covid -19 abbia ridotto il numero delle transazioni tuttavia il mercato immobiliare, come appurato da competenti istituti di settore, non ha subito un crollo del relativo valore. Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stato adoperato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo".

Per la stima dei beni pignorati, secondo il metodo sopra descritto, è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo e provincia ed è risultato un numero medio di compravendite relative ad immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

12.3 individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

È stata eseguita una ricerca sia sul sito del Tribunale, per eventuali perizie in zone simili e sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo, cercando appartamenti di civile abitazione, si sono individuati alcuni immobili in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima sia per ubicazione in zone simili, che per ampiezza.

- Si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Palermo per individuare il valore di beni con caratteristiche e tipologia simili all'immobile da valutare.

Secondo quanto riscontrato, sono presenti due immobili dalle caratteristiche simili:

- 1 appartamento sito in via Galletti n.136/L, piano 2 sx int.8, di mq 119,72

valutato in data 20/05/2021, prima della decurtazione, 1.100,00 €/mq (Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 347/2017).

- **2** Appartamento sito in Fondo Spanò s.n.c., p.t. di mq 56 valutato in data 04/02/2021, prima della decurtazione 791,54 €/mq (Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 684/2017).

Valore medio di riferimento in c.t. **€ 950,00/mq.**

• Per la stima del bene pignorato, secondo il metodo sopra descritto, è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo ed è risultato un numero medio di appartamenti in vendita nelle zone limitrofe, con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, se ne riportano cinque:

- **1** Appartamento di mq 72 c.a., ubicato a Palermo, via Carlo Gulì n.66, P.1, in vendita € 75.000,00, (€ 1.041,67/mq) annuncio pubblicato in data 07/02/2021 Immobiliare Costa;

- **2** Appartamento di mq 58 c.a., ubicato a Palermo, via Milo Guggino, P.1, in vendita € 45.000,00 (€ 775,86/mq) Agenzia CERCAIN CASA, annuncio pubblicato in data 06/09/2021;

- **3** Appartamento di mq 75 c.a, ubicato a Palermo, vicolo Palma, P.R. in vendita € 110.000,00, (€ 1.466,66/mq) Agenzia Frimm Immobiliare, annuncio pubblicato in data 02/12/2021;

- **4** Appartamento di 70 mq c.a ubicato a Palermo, in Corso dei Mille civ.n.1397, P.1, in vendita € 98.000, (€ 1.400,00/mq) Agenzia Re/Max Hunters, pubblicato in data 22/03/2022.

- 5 Appartamento di 107 mq c.a ubicato a Palermo, in vicolo Guarnaschielli, P.T, in vendita € 105.000,00, (€ 981,31/mq) Agenzia Tecnocasa, pubblicato in data 21/01/2022.

Escludendo il valore più alto € 1.466,66/mq e quello più basso € 775,86/mq si procede con la media dei valori restanti:

- Valore medio è pari a **in c.t. 1.140,00 €/mq.**

• Sono stati visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al primo semestre 2021, per il Comune di Palermo, fascia/zona sub urbana E9 Suburbana ACQUA DEI CORSARI – GALLETTI- FIGURELLA con destinazione prevalente residenziale di "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE", considerando le abitazioni civili con lo stato conservativo normale, si ottiene una valutazione riferito alla superficie lorda, che oscilla da un minimo di € 830,00 /mq ad un massimo di € 1150,00/mq.

Ottenendo un valore medio di **€ 990,00/mq.**

• E' stato altresì consultato il portale telematico "Borsino Immobiliare", dal quale si è desunto il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona "ACQUA DEI CORSARI – GALLETTI- FIGURELLA" che è di **€/mq 869,00** (All. 11).

EFFETTUANDO UNA MEDIA ARITMETICA FRA I VALORI:

$(€/mq\ 950,00 + €/mq\ 1.140,00 + €/mq\ 990,00 + €/mq\ 869,00) / 4 =$

si ottiene un parametro medio pari a in c.t. **€/mq 987,00.**

12.2. coefficienti correttivi

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo tale metodo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale

dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e manutenzione complessivo;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli stessi, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti e sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito, anch'esso, a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti e sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente stato libero o locato;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100 e 120 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto / posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona.

Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio = 1,00 (condizioni di manutenzione generale buone);
- coefficiente funzionalità = 0,98 (ambienti ben disposti e funzionali, buona ventilazione);

- coefficiente posizionale = 0,94 (piano terra, abbastanza luminoso, doppia esposizione);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (pavimenti in ottimo stato, infissi in alluminio con doppi vetri e avvolgibili coibentati, porta blindata in vetro e ferro, buona finitura delle pareti);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,00 (condizioni ottime);
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,96 (impianto elettrico ed idrico a norma, predisposizione di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, ma non è installato, predisposizione per climatizzatori, anch'essi non presenti, predisposizione del gas di città, ma non in uso);
- coefficiente ambientali estrinseche = 0,95 (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona);
- coefficiente stato libero o locato = 0,90 (immobile locato);
- coefficiente di commercialità = 0,95 (immobile di piccola metratura, buona commerciabilità, non dotato di posto auto).

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia **0,964**.

La superficie commerciale è **mq 59,00**.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$(\text{€/mq } \text{€ } 987,00 \times 59,00 \text{ mq} \times 0,964) = \text{€ } 56.136,61.$$

12.4. adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile:

$$\text{€ } (56.136,61 - \text{€ } 6.082,59) = \text{€ } 50.054,02.$$

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, la sottoscritta ritiene che si possa ridurre per l'assenza della garanzia e per vizi in relazione alla vendita forzata di un ulteriore 10%.

Il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

€ 50.054,02 - 10%= € 45.048,60 in c.t. **€ 45.000,00.**

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.*

Il bene oggetto di stima risulta pignorato per intero, e non risulta divisibile.

Conclusioni

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitomi la scrivente ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che le ha voluto accordare.

Con osservanza.

Palermo, 08 aprile 2022

CTU

Arch. Maria Cristina Mancuso

Elenco Allegati:

- 1- **Verbali di sopralluogo:**
 - comunicazione del sopralluogo da parte del custode redatto in data 09/12/2021;
 - verbale redatto dal custode in data 09/12/2021
 - verbale di sopralluogo redatto dalla sottoscritta in data 09/12/2021;

- 2- **Documentazione anagrafica:**

- certificato contestuale residenza stato famiglia, presso il Comune di Villabate (PA);
 - certificato di matrimonio presso il Comune di Villabate (PA);
 - Estratto per riassunto di matrimonio, presso il Comune di Palermo
 - Copia documenti d'identità e codice fiscale della proprietaria, degli inquilini.
- 3- **Immagini satellitari dei luoghi:**
- Aerofotogrammetrie da Google;
 - Sovrapposizione tra l'estratto catastale e aerofotogrammetria;
- 4- **Documentazione catastale:**
- visura storica catastale F92 p.lla 3696 sub 12;
 - visura storica per soggetto F92 p.lla 3696;
 - planimetria scala 1:200;
 - estratto di mappa scala 1:1000;
 - elenco subalterni;
 - elaborato planimetrico 2008;
 - elaborato planimetrico 2017;
 - visura terreni particelle: 3696; 780; 1042; 1932;
 - visure confini;
- 5- **Documentazione grafica:**
- A - Aerofotogrammetria Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000;
 - B – Stralcio PRG 1:5000;
 - C – Stralcio mappa catastale 1:1000;
 - D - Planimetria di inquadramento;
 - E - Planimetria di inquadramento, scala 1:500;
 - F - Planimetria di inquadramento scala 1:200;
 - G - Rilievo appartamento PT a sx, scala 1:100 con destinazioni;
 - H - Rilievo appartamento PT a sx, scala 1:100 quotato;
 - I - Planimetrie inquadramento scala 1:200 con coni ottici;
 - L - Rilievo appartamento PT a sx, scala 1:100 con coni ottici.
- 6- **Atti di compravendita:**
- Atto di compravendita/permuta relativo al F. 92, particelle 780; 1042; 1932 rep.45137 racc. 21629 del 24/10/2006 notaio Bonomo M.;
 - Atto di restituzione appartamenti permuta rep.47812 racc. 232897 del 18/12/2009 notaio Bonomo M.;
 - Atto di compravendita ½ quote rep.45135 racc. 21627 del 24/10/2006 notaio Bonomo M.;
 - Atto di compravendita terreno rep.12681 racc. 3249 del 14/10/2004 notaio Marretta V.;
 - Atto di donazione rep.2243 racc. 1452 del 06/04/1982 notaio Falletta T.;
- 7- **Documentazione Edilizia privata:**
- Istanza e protocolli;
 - CE n. 742 del 2005;

- comunicazione inizio lavori del 01/06/2006 prot. n. 245408;
 - atto di vincolo a parcheggio del 16/01/2006;
 - voltura della Concessione n. 742/05 del 02/07/2008 alla Ditta "(A1)" del geom. (A);
 - Concessione Edile n. 233 del 2008 in variante;
 - parere favorevole settore Igiene e sanità Pubblica dell'AUSL 6, con nota n.223 EP/IP del 16/09/2008;
 - Parere favorevole Genio Civile, che rilascia il NO prot. 65665 del 06/04/2016;
 - relazione strutture ultimate con prot. n. 73609 del 15/04/2016;
 - certificato di collaudo delle strutture in c.a. al prot. n. 74153 del 18/04/2016;
 - comunicazione della fine dei lavori del 16/02/2011 prot. al n. 127164;
 - autorizzazione allaccio fognario con prot. n.344450 del 13/04/2011;
 - viene depositato lettera incarico all'Ing. C. Bonetti per la richiesta dell'ottenimento abitabilità, prot. 0127184 del 16/05/2011 2011;
 - ufficio tecnico del Comune invia procedimento sanzionatorio per illecito amministrativo notificata in data 29/02/2012;
 - ingiunzione per infrazione inviata in data 11/07/2014;
 - ingiunzione notificata 07/08/2014;
 - richiesta di integrazione per l'ottenimento dell'abitabilità in data 23/03/2017 al prot. 235069;
 - comunicazione del silenzio assenso prot. 898899 in data 24/07/2017;
 - re-invio di ingiunzione di pagamento in data 05/02/2019 prot. n.94386;
 - sollecito di pagamento in data 31/05/2019 prot. n.741573
 - Allegati grafici progetto 2005
 - Allegati grafici progetto 2008.
 - CDU;
 - nota Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.
- 8- **Documentazione fotografica** con conii ottici;
- 9- **Documenti ipotecari:**
- Ispezione ipotecarie in testa al debitore;
 - Ispezione ipotecarie in testa all'immobile;
- 10- **Riferimenti normativi:**
- Stralcio di P.R.G.;
 - Stralcio di N.T.di A.;
 - Regolamento edilizio;
 - L..380/2001;
 - L.R. LR-16-2016-coord-con-LR-23-2021
- 11- **Valori di riferimento per la stima:**
- Stralcio Relazione di Consulenza Es. immobiliare RGEs.347/2107
 - Stralcio Relazione di Consulenza Es. immobiliare RGEs.684/2107
 - Riferimenti su agenzie,

- OMI
- Borsino Immobiliare
- 12- **Documenti condominiali;**
- 13- **Verifica certificazione energetica;**
- 14- **Contratto di locazione.**