

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da
"FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
Contro
(A) e (B)"
(R.G. Es. 248/2020)
G.Es.: Dott.ssa Alessia Lupo

sostituita in data 25/02/2022 dal
G.Es.: Dott.ssa Grazia Giuffrida

Il Consulente Tecnico
Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro
Concetta 




INDICE

PREMESSA E OGGETTO	pag. 1
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.25
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	pag.27
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag.27
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag.32
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.48
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.55
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.59
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.61
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.65
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.65
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.65
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.65
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.65
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag.66
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.70
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag.71

ELENCO ALLEGATI:

- verbale di primo accesso redatto dal Dott. Antonino Guerrera collaboratore dell'Avv. Alessio Cordova;
- copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del 14/01/2004, rep. n. 79893, rogito in Notaio Dott. Leoluca Crescimanno di Palermo;
- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:2000), per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;
- stralcio di P.R.G. (scala 1:2.000);
- sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare;
- foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:1000);
- estratto di mappa catastale (scala 1:1000);
- visura catastale dell'immobile ad uso residenziale;
- planimetria catastale dell'immobile ad uso residenziale;
- visura catastale dell'immobile ad uso magazzino/locale deposito;
- planimetria catastale dell'immobile ad uso magazzino/locale deposito;
- confronto planimetria catastale - planimetrie rilevate;
- richiesta visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, Servizio Amministrativo relativa agli immobili di cui sopra;
- richiesta di appuntamento per accesso agli atti inoltrata al Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata-Area Servizio Condonio-Ufficio Amministrativo, relativa agli immobili di cui sopra;
- pianta (scala 1:100) degli immobili, risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- annunci vendite immobiliari;
- valori O.M.I.;
- documentazione fotografica.



PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7418, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo, successivamente sostituita in data 25/02/2022 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da "*Fino I Securitisation s.r.l.*, con sede legale in Viale Majno n. 45 – Milano, *contro A + B*" (R.G. Es. 248/2020).

Oggetto della perizia sono un immobile, destinato ad *abitazione* di tipo popolare ed un *magazzino/locale di deposito*, di proprietà dei sig.ri (A) e (B), sito nel Comune di Palermo, Via Maione da Bari civ.4, p. terra, facenti parte di un edificio a n. 2 elevazioni fuori terra.

L'appartamento in questione ed il magazzino al momento del sopralluogo risultavano liberi e non erano occupati dai proprietari sig.ri (A) e (B).

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 01.10.2021 ed in data 07.10.2021 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**



In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:



- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub.) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".



Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati



oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.



L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.



A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:



- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

QUESITO n. 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 seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____ ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____, p.lla ____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____



_____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato);
risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 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.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.



A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**



- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).



In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le



difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;



- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.



- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 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.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.



In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria



dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 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**.

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;



f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:



- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 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 per lo stesso.

QUESITO n. 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 concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali

- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).



All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 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.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle



vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUESITO n. 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.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Alessio Cordova.

Al fine di dare esito al mandato conferitole, la scrivente C.T.U., previo avviso, ai debitori effettuato da parte del Custode Giudiziario avv. Alessio Cordova ed in particolare alla sorella sig.ra (C) dell'esecutata sig.ra (A), non essendo gli esecutati sigg.ri (A) e (B) residenti a Palermo, dava inizio alle operazioni peritali ed ai relativi accertamenti tecnici presso l'immobile pignorato sito in Palermo, Via Maione da Bari



civ. 4, p. terra.

Pertanto, in data 25.03.2022 alle ore 16:30, come risulta dall'allegato verbale, la scrivente unitamente al dott. Antonino Guerrer

a, in sostituzione dell'Avv. Alessio Cordova, Custode Giudiziario ed Amministratore dei Beni dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno dei beni pignorati prendendo del tutto appunti in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, il dott. Antonino Guerrerera dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (v. verbale di I accesso allegato).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e gli Uffici Tecnici del Comune di Palermo.

Allegati alla presente, oltre al verbale di primo accesso redatto dal dott. Antonino Guerrerera, in sostituzione dell'Avv. Alessio Cordova, Custode Giudiziario, si trovano:

- la copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del 14/01/2004, rep. n. 79893/18832, rogito in Notaio Dott. Leoluca Crescimanno di Palermo, trascritto il 27/01/2004 ai n. 3721/2545, non consegnata brevi manu alla scrivente, durante la visita di sopralluogo, da parte dei sig.ri (C) e (D), bensì, richiesta dalla scrivente al Notaio Leoluca Crescimanno;
- lo stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:2000), per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;



- lo stralcio di P.R.G. (scala 1:2.000);
- la foto satellitare estratta da “google earth” (scala 1:2000);
- l’estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- la visura catastale dell’immobile ad uso residenziale;
- la planimetria catastale dell’immobile ad uso residenziale;
- la visura catastale dell’immobile ad uso magazzino e locale di deposito;
- la planimetria catastale dell’immobile ad uso magazzino e locale di deposito;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata – Servizio Amministrativo relativa agli immobili di cui sopra;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata – Area Servizio Condoni - Ufficio Amministrativo relativa agli immobili di cui sopra;
- le piante (scala 1:100) degli immobili, risultanti dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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

L’immobile oggetto della presente è pervenuto all’odierna proprietaria, tramite atto di compravendita, rogito in Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo in data 14.01.2004, Rep. n. 79893, registrato a Palermo in data 26/01/2004 al n. 393 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Palermo, in data 27.01.2004 ai nn. 3271/2545 (v. allegato).

Con il suddetto atto di compravendita, la sig.ra (A), nata a Palermo il 25.02.1966, ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con il sig. (B) da



potere della sig.ra Alfano Marianna, nata a Palermo il 03.03.1941 “...a) appartamento sito in Palermo, Via Maione da Bari n. 4, posto a p. terra, composto da quattro virgola cinque vani catastali; confinante con detta via con proprietà della stessa parte venditrice e con proprietà Profeta. Trovasi riportato al C.U. del Comune di Palermo, al fg. 76, mappale 828, sub. 2, Via Maione da Bari n. 4, piano T, zona cens. 2, categ. A/4, classe 7, vani 4,5, R.C. euro 183,60;

b) magazzino sito in Palermo, Via Maione da Bari n. 4, ubicato al p. terra, composto da un vano di mq 4, retrostante all'immobile di cui alla lettera a) e con proprietà



Trovasi riportato al C.U. del Comune di Palermo, al fg. 76, mappale 828, sub. 3, Via Maione da Bari n. 4, p. terra, zona cens. 2, categ. C/2, classe 7, mq 4, R.C. € 5,99.

La vendita procede con tutti i diritti, accessori, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi, azioni e ragioni servitù attive e passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui gli immobili oggetto del presente atto fanno parte e con tutto quant'altro è di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile, ai sensi degli artt. 117 e seguenti del Codice Civile...”

Tali beni erano pervenuti alla sig.ra Alfano Marianna, per successione testata al padre signor Alfano Gaetano, apertasi a Palermo il 03/09/1985, Den. N. 19, Vol. 3864 e Den. N. 19, Vol. 3269 del 03/03/1986-Ufficio Successioni di Palermo, regolata da testamento pubblico del 14/02/1979, ai rogiti del notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, attivato con verbale di registrazione del 19 giugno 1986, ai rogiti dello stesso notaio, registrato a Misilmeri il 23/06/1986 al n. 1027 e trascritto il 09/07/1986 ai nn. 22499/17350.



I suddetti immobili, nelle citate visure catastali, risultano intestati alla sig.ra (A), proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni e al sig. (B) proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

In ordine alla *verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti eseguiti*, la stessa ha dato *esito positivo*. Infatti, nell'atto di pignoramento vengono sottoposti ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni ed i relativi frutti di spettanza della sig.ra (A), nata ad (A1) il (A2), C.F. (A3) e del sig. (B), nato a (B1) il (B2), C.F. (B3), coniuge in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra (A) e precisamente quota di ½ ciascuno della piena proprietà dei beni immobili siti nel Comune di Palermo, Via Maione da Bari n. 4, distinti al NCEU di detto Comune al:

- *fg. 76, p.lla 828, sub. 2, categ. A/4, piano T, vani 4,5;*
- *fg. 76, p.lla 828, sub. 3, categ. C/2, piano T, consistenza 4 mq;*

beni che in seguito agli accertamenti svolti dalla C.T.U. e come, peraltro, sopra accertato e certificato in seno alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta ai sensi della legge n. 302 del 03.08.1998, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone 06.11.2020, appartiene all'esecutata (A) per 1/1 in regime di comunione dei beni e al sig. (B) proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente i beni pignorati che sono censiti in Catasto Fabbricati nel Comune di Palermo con i dati riportati nelle tabelle seguenti:



Abitazione

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
76	828	2	Via Maione da Bari civ. 4, P. T, 4,5 vani, sup. catast. 76 mq (74 mq totale escluse aree scoperte)	A/4	7	183,60

Magazzino

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
76	828	3	Via Maione da Bari civ. 4, P. T, consistenza 4 mq, superficie catastale 7 mq	C/2	7	5,99

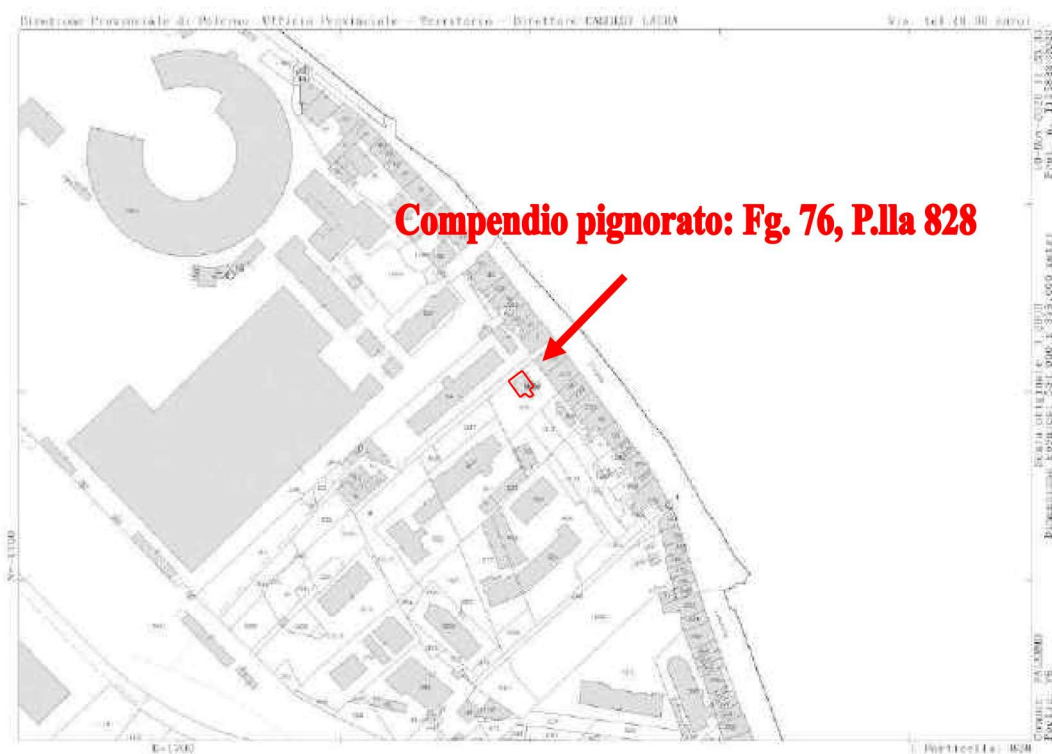
Le planimetrie catastali delle unità immobiliari (v. allegati) risalgono al 10/04/1987.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e le piante degli immobili elaborate dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riportano l'attuale configurazione degli stessi, risulta che non sono state riscontrate difformità.

In ordine alla esatta individuazione delle unità immobiliari pignorate, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente, esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:







Estratto di mappa catastale – Foglio 76 particella 828

Ai fini della vendita gli immobili oggetto della presente costituiscono un **LOTTO UNICO**.

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

LOTTO UNICO:

Le n. 2 unità immobiliari adibite, rispettivamente, a civile abitazione e a magazzino/locale di deposito, oggetto della presente perizia, sono site in Palermo, al piano terra di un edificio che, come già detto, hanno ingresso dal civico n. 4 della Via Maione da Bari.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è antecedente al 1 settembre 1967 (v. dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria prot. n. 8075 del 01/04/1986 relativa al p.



terra dalla quale si evince che è stato realizzato con Licenza n. 518 del 26/04/1935 rilasciata dal Comune di Palermo e dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria prot. n. 8076 relativa al p. primo realizzato entro il 1957 nonché, atto di compravendita in Notaio Leoluca Crescimanno allegato alla presente e stralcio della tavola OMIRA del Comune di Palermo del 1935), presenta n. 2 elevazioni fuori terra ed un corpo scala esterno che conduce al p. primo.



Stralcio tavola storica OMIRA Palermo 1935

Esso ricade nel territorio del quartiere Brancaccio che prende il nome dal governatore di Monreale Don Antonio Brancaccio, nobile di origine napoletana, possessore di numerosi terreni nella contrada tanto è vero che nel 1747 fece erigere la chiesa di S. Anna, successivamente divenuta chiesa di S. Gaetano da Thiene.



All'interno del quartiere sorge un esempio di architettura arabo-normanna, il parco della Favara, che intorno all'anno 1000 fu residenza dell'emiro Giafar al-Kalbi II e, successivamente, per volere del potente e ricco sovrano normanno Ruggero II nel XII secolo fu realizzato nel sito un lago artificiale, all'interno del quale si trovava un'isola artificiale, una sorta di oasi, colma di palme da dattero che comprendeva un palazzo, per il sollazzo estivo del re: il Castello di Maredolce, oggi rivalorizzato ed aperto al turismo. Il restauro del parco circostante è attualmente (2022) in corso.

Il quartiere Brancaccio è compreso tra la parte centrale della città e la periferia sud-est; esso, si trova in piena zona industriale, e si affaccia su un enorme piazzale di binari, scambi, nodi e ramificazioni dei binari che permettono l'ingresso di convogli o locomotive ai depositi o nei vari capannoni industriali dislocati in tutta la zona. L'arteria principale del quartiere è rappresentata dalla Via Emiro Giafar, interessata da un traffico intenso, sia per i veicoli che dall'autostrada entrano in città, sia per i TIR in transito, dato anche il vicino deposito ferroviario. Da alcuni anni sono stati eseguiti, all'interno del quartiere, i lavori per la realizzazione della Linea 1 del tram di Palermo. Il quartiere è, inoltre, servito dal Servizio ferroviario metropolitano che fa sosta nella stazione denominata Stazione di Palermo Brancaccio, scalo civile e merci, e in futuro anche dalla costruenda fermata Brancaccio Residenziale.

È una stazione suddivisa in due sezioni, una per il traffico merci, e l'altra per il servizio viaggiatori.

L'edificio cui appartengono l'appartamento ed il magazzino/deposito in questione è a n. 2 elevazioni fuori terra, p. terra rialzato oltre p. primo, con n. 1 appartamento ed un magazzino/deposito a piano terra e n. 1 appartamento al piano primo. Esso, inoltre, presenta il prospetto principale prospiciente la Via Maione da Bari



ed i prospetti dell'appartamento a p. primo definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" e interposta fascia marcapiano di colore beige, in buone condizioni di manutenzione, invece, i rimanenti prospetti di delimitazione del piano terra sono definiti con intonaco civile per esterni costituito da malta premiscelata cementizia.

La copertura, sopra il p. primo, è in gran parte a falde inclinate ricoperta da tegole mentre la copertura in corrispondenza del retrostante magazzino è piana delimitata da muretti.

L'*appartamento* di proprietà dei debitori, come già detto, è ubicato al piano terra, di fronte al cancelletto di ingresso al lotto ubicato al civ. 4 della Via Maione da Bari, mentre, il *magazzino/deposito*, parte integrante di detta unità immobiliare, ubicato sul retro-prospetto dell'edificio condominiale, ha accesso dal prospetto laterale.

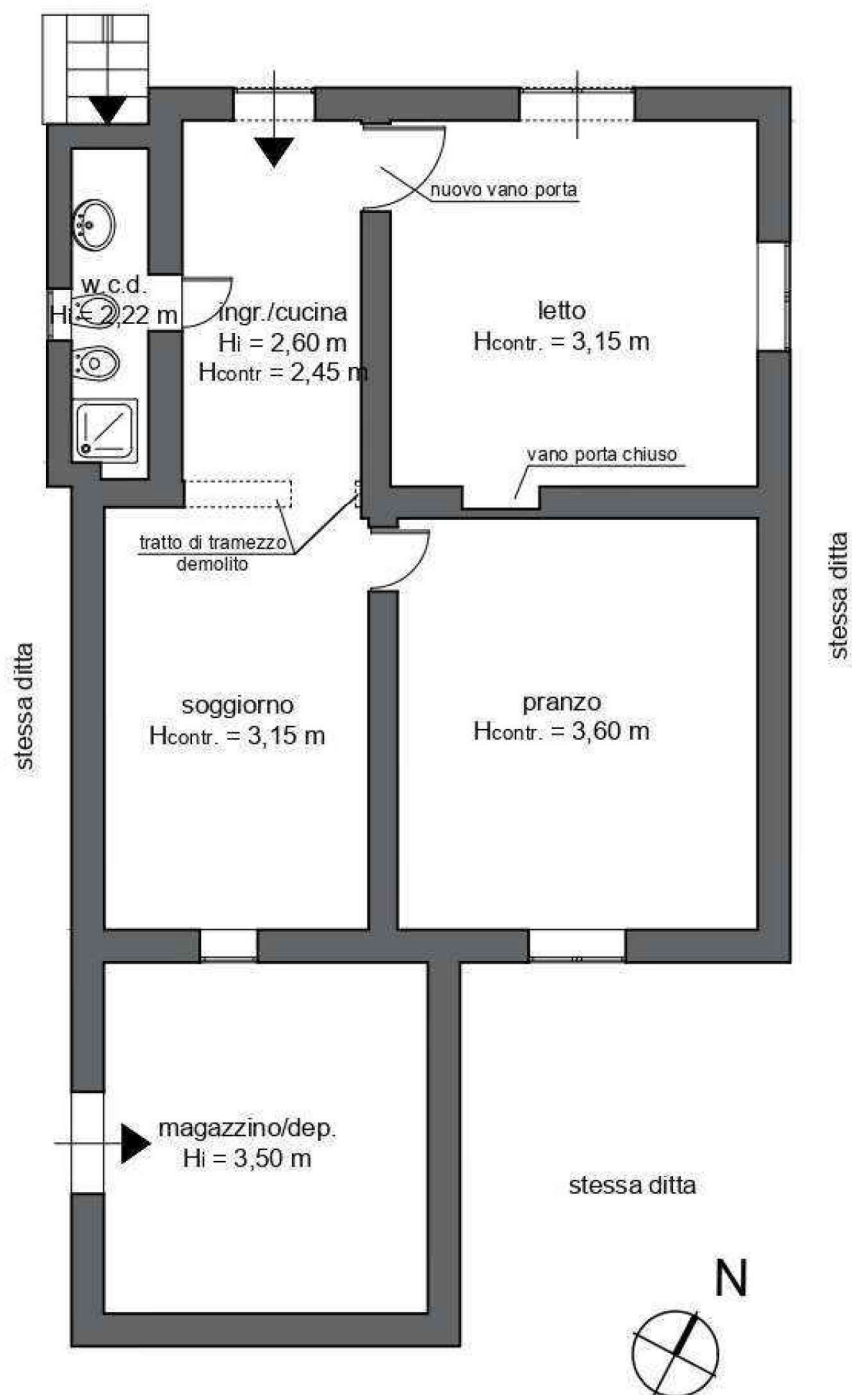
L'unità immobiliare adibita ad abitazione, al suo interno, comprende i seguenti ambienti: un vano ingresso/cucina, un vano soggiorno, un vano pranzo, n. 1 vano letto matrimoniale, un servizio igienico dotato di piatto doccia ubicato nel sottoscala di accesso all'abitazione a p. primo.

L'appartamento confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con la Via Maione da Bari, a Sud-Ovest e a Sud-Est con terreno e retrostante magazzino/deposito di proprietà degli stessi e, anch'esso, oggetto di pignoramento.

Il *magazzino/deposito* retrostante, come sopra detto, ha accesso dal prospetto laterale e si presenta allo stato grezzo con pareti di tomagno in blocchi di cemento pomice a faccia vista e privo di infisso ed ha un'altezza interna pari a 3,50 m (v. allegati).



Via Maione da Bari (Ex Via B.R. 13)



Pianta Piano Terra

Scala 1:100

L'appartamento, che versa in mediocri condizioni di manutenzione e d'uso,
36



presenta i pavimenti di gran parte degli ambienti rivestiti con marmette di graniglia di cemento, e di altri, invece, con antiche mattonelle cementine sicilia di colore rosso e beige, tranne il servizio igienico che presenta sia il pavimento che le pareti rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione ha un'altezza utile variabile compresa tra i 2,22 m (servizio igienico ubicato nel vano sottoscala) ai 3,60 m.

Gli infissi interni, sono in legno tamburato verniciati di colore bianco e versano in scarse condizioni di manutenzione e d'uso; il portoncino d'ingresso è anch'esso del tipo in legno dogato; quelli esterni, sono tutti in legno del tipo doppio dotati di scuretti interni, vetro singolo e un infisso con persiana esterna (infisso su prospetto principale), tutti gli altri con sportelli esterni in ferro.

L'immobile non è dotato né di impianto di riscaldamento né di condizionatori d'aria; inoltre, l'impianto idrico, di scarico ed elettrico, come dichiarato dalla sorella dell'esecutata e dal cognato degli esecutati, non sono adeguate alle normative vigenti in materia. L'impianto idrico è regolarmente allacciato alla rete comunale, mentre, per quanto riguarda l'impianto di scarico, sebbene già allacciato alla fognatura comunale presente su Via Maione da Bari, saranno eseguiti lavori per la realizzazione di un nuovo ramo fognario che si allaccerà alla rete comunale ubicata sulla Via Maione da Bari (v. preventivo di spesa AMAP allegato e fornito durante il sopralluogo da parte dei familiari degli esecutati).

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile adibito ad *abitazione* è pari a 76,35 mq,



quella del *magazzino/deposito* è pari a 18,80 mq.

Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'appartamento comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

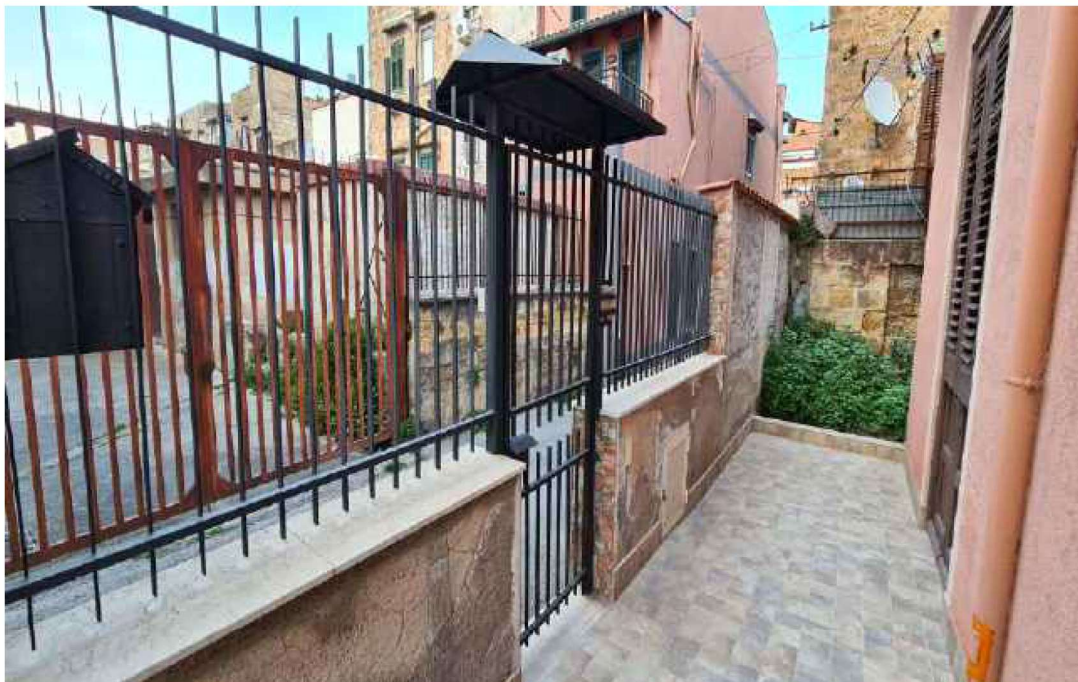
- superficie lorda appartamento;
- 90 % della superficie del magazzino/deposito;

nel caso in esame esse sono risultate pari, quindi, a 76,35 mq l'abitazione e 16,92 mq il magazzino.



Prospetti su Via Maione da Bari Cancellotto d'ingresso su Via Maione da Bari, 4





Cancelletto d'ingresso antistante l'abitazione-Area condominiale



Prospetto su Via Maione da Bari



Portoncino d'ingresso all'abitazione





Vano ingresso/cucina



vano ingresso/cucina - soggiorno



Vano soggiorno

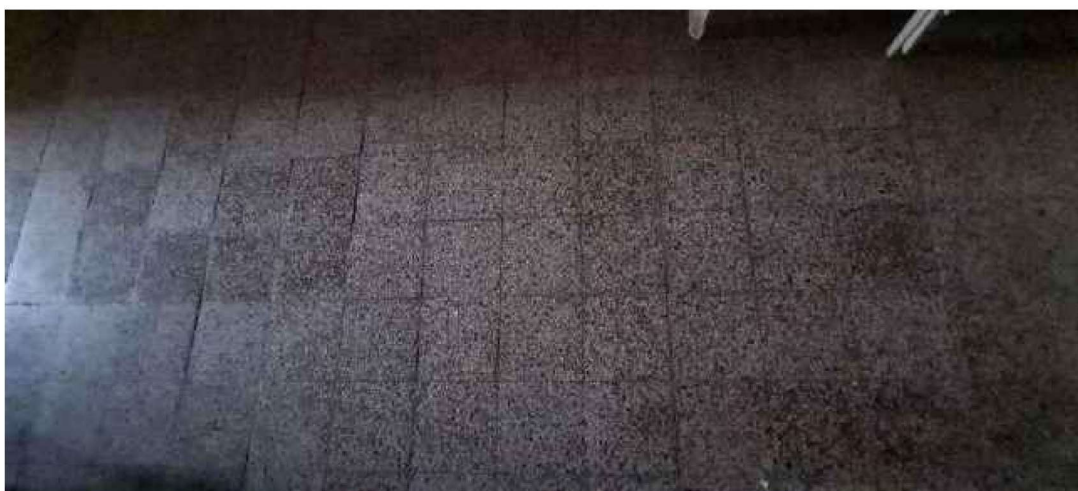




Vano soggiorno-cucina/ingresso



Porzione di tramezzo demolito tra il vano ingresso/cucina ed il vano soggiorno



Particolare pavimento in marmette di graniglia di cemento





Porta di accesso al vano pranzo



Vano pranzo



Vano pranzo

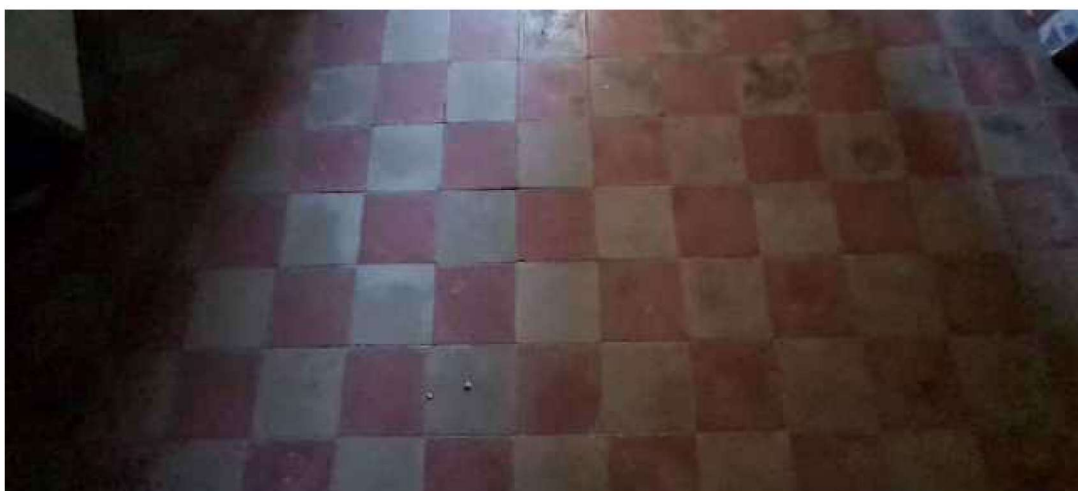




Vano pranzo



Vano pranzo – vano porta chiuso

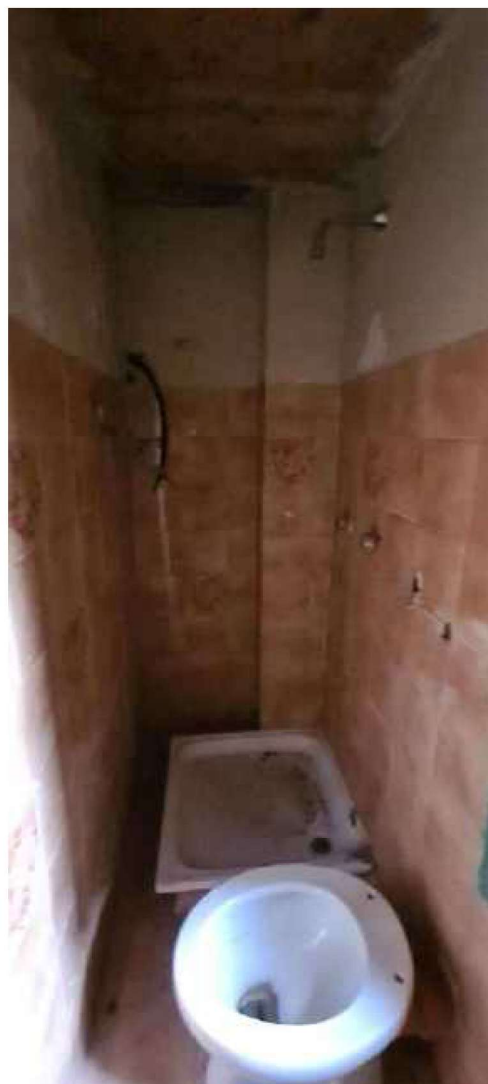


Particolare pavimento con antiche mattonelle cementine sicilia colore rosso e beige





Particolare Gradino – dislivello tra vano ingresso/cucina e servizio igienico



Servizio igienico ubicato nel sottoscala

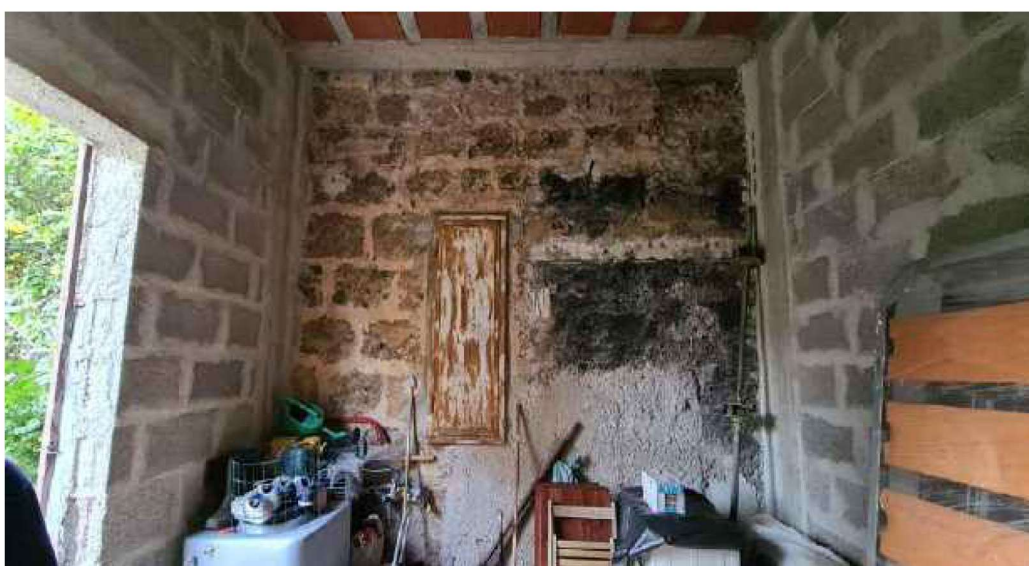




Servizio igienico ubicato nel sottoscala

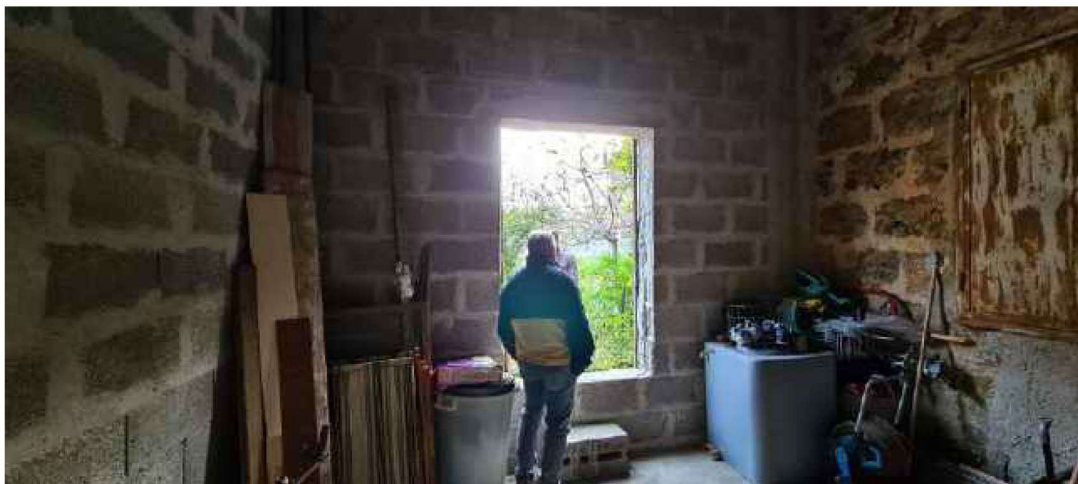


Magazzino/locale deposito - ingresso

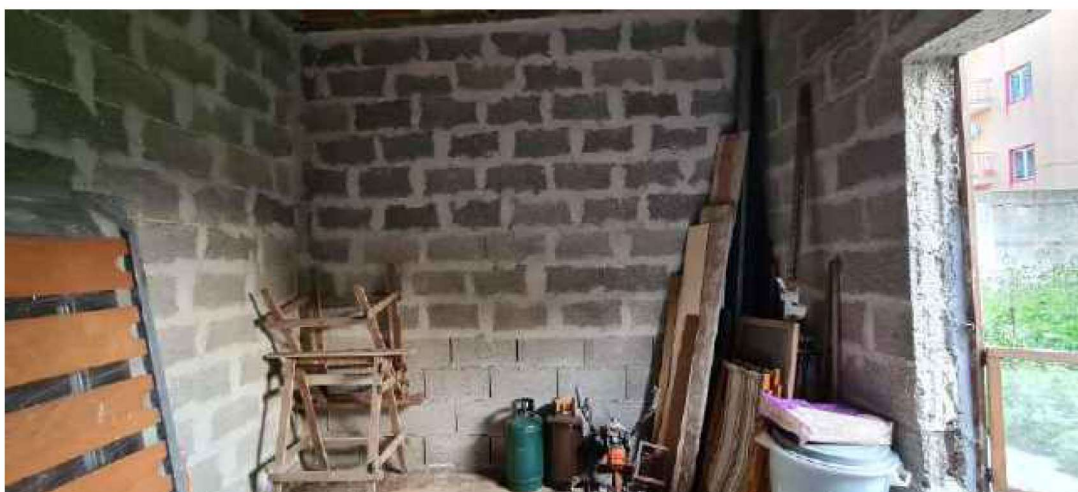


Magazzino/locale deposito - interno





Magazzino/locale deposito – interno



Magazzino/locale deposito – interno



Magazzino/locale deposito-Infisso vano pranzo - Retroprospetto

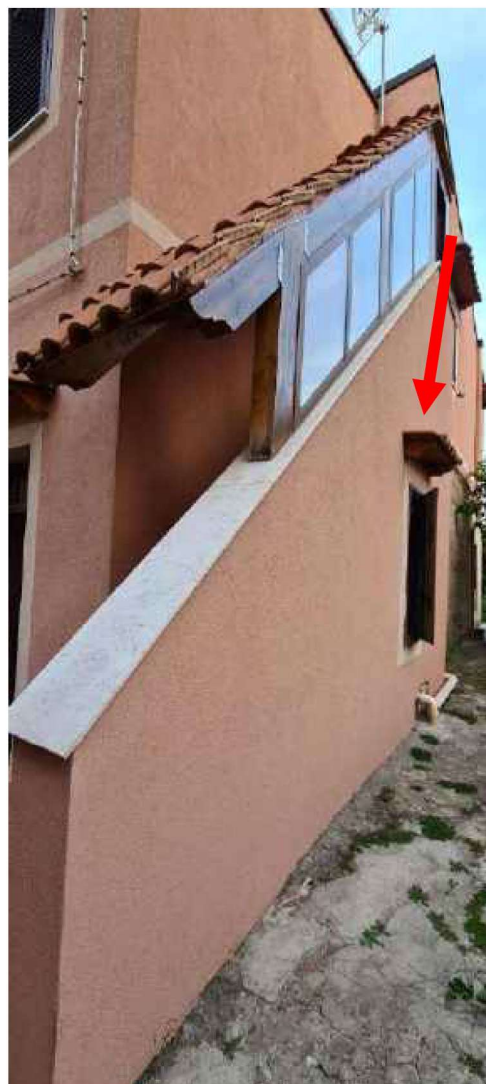




Magazzino/locale deposito-Infisso vano pranzo – Retroprospetto



Magazzino/locale deposito- Retroprospetto



Infisso servizio igienico (sottoscala)



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

LOTTO UNICO: l'immobile ad uso *residenziale* sito in Palermo, Via Maione da Bari civ. 4, p. terra, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
76	828	2	2	A/4	7	4,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ²	Euro 183,60

L'immobile ad uso *magazzino/locale deposito* sito in Palermo, immobile è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
16	828	3		C/2	7	4 mq	Totale: 7 m ²	Euro 5,99

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha effettuato alcune ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, richiedendo anche copia di alcuni documenti presenti agli atti; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di una palazzina, destinata una unità immobiliare a magazzino/locale deposito e due unità immobiliari ad



appartamenti per civile abitazione, composta da piano terra e piano primo, il cui p. terra è stato realizzato, come sopra detto, in data antecedente al 1939 (v. tavola OMIRA allegata) con Licenza Edilizia n. 518 del 26/04/1935.

Si precisa che, la scrivente ha inoltrato presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, Servizio Amministrativo una richiesta copia atti in data 21/04/2022, prot. n. 611625, per avere rilasciata copia della Licenza Edilizia prima menzionata. A tale richiesta, il Coordinatore del Servizio Amministrativo, Dott. Sandro Follari, ha risposto con una nota prot. n. 669443 in data 17/05/2022, comunicando “...che dalle ricerche effettuate sul sistema informatico in base ai dati ed ai nominativi forniti dalla scrivente, *non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o comunicazione di opere interne ex art. 9 o ex art. 20 relativamente all'immobile sito a Palermo in Via Maione da Bari n° 4. A tal fine si comunica che in Archivio Generale sono depositati tutti i fascicoli a far data dal 1978, per i fascicoli precedenti al 1978 esistono i fascicoli pervenuti dall'Ufficio Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto. Si comunica, altresì, che l'istanza in oggetto è stata trasmessa all'Ufficio Condono Edilizio per la parte di competenza...*” (v. allegati).

La scrivente ha pure inoltrato presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, Area Servizio Condono, Ufficio Amministrativo una richiesta copia atti in data 12/05/2022, prot. n. 0661913, per avere rilasciata copia degli atti relativi alle istanze di Condono Edilizio prot. n. 8075 e prot. n. 8077 del 01/04/1986 intestate, rispettivamente, ai sigg.ri Alfano Marianna e Alfano Girolama (v. allegati).

La scrivente è stata invitata, tramite e-mail inoltrata dalla sig.ra Montaina Rosalia, a presentarsi in data 18/05/2022 presso gli uffici di Via Ausonia civ. 69 al fine



di prendere visione delle istanze di condono, ai sensi della L.47/85, intestate ai sigg.ri Alfano (v. allegati).

Dalla visione degli atti si è constatato che l'intera palazzina è stata realizzata in data antecedente al 1967 e ultimata nel 1958, che sono comprese nel fabbricato n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su n. 2 piani e n. 1 unità immobiliare a destinazione magazzino/locale deposito ubicata a p. terra, sul retroprospetto, adiacente all'abitazione a p. terra.

Dalle dichiarazioni circa l'epoca di realizzazione degli abusi, allegate all'istanza di sanatoria prot. n. 8075 del 01/04/1986 (p. terra) e prot. n. 8077 del 01/04/1986, rilasciate in data 14/03/1986 da parte delle tre sorelle sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna, precedenti proprietarie della quota parte di 1/3 ciascuna si evince, per il p. terra, che *"...nell'anno 1957 e comunque antecedente al 01/09/1967 hanno eseguito abusivamente opere di restauro e risanamento nell'appartamento di pianterreno sito in Palermo, Via BR/13 n. 4, Borgata Brancaccio, senza avere incrementata la superficie assentita con licenza n. 518 rilasciata dal Comune di Palermo il 26/04/1935. L'appartamento restaurato sviluppa una superficie complessiva di mq 79,00 di cui mq 63,00 di superficie utile abitabile (Su) e mq 16,00 di superficie non residenziale (Snr)..."*; invece, per l'unità immobiliare a p. primo che *" è stato realizzato un appartamento sulle fabbriche esistenti restaurate di pianterreno in Palermo, Via BR/13 corrispondente oggi al civico n. 4/A Brancaccio..."*.

Le due pratiche di sanatoria sono state integrate in data 22/07/1993, prot. n. 1082, con i seguenti documenti ed elaborati redatti dall'Arch. Spataro Rosario:

- 1) titolo di proprietà;
- 2) documentazione fotografica;



- 3) elaborato grafico n. 7 copie;
- 4) relazione tecnica illustrativa;
- 5) dichiarazione stato dei lavori;
- 6) certificati catastali e planimetrie;
- 7) certificato idoneità statica;
- 8) perizia giurata.

Inoltre, con tale integrazione, è stato “...chiesto alla spett.Le Ripartizione Edilizia Privata l'unificazione della pratica presentata con diversi numeri di protocollo...”.

Per sanare tali abusi, al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, le sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna hanno allegato un bollettino di conto corrente postale, n. 502 del 14/03/1986, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. terra e un bollettino di conto corrente postale, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. primo (v. allegati).

Dall'esame dell'istanza di condono prot. n. 8075 relativa al p. terra risulta autodeterminata un'oblazione di £ 97.455 per una superficie complessiva pari a 73,00 mq (di cui 63 mq superficie residenziale e $16 \text{ mq} \times 0,6 = 10 \text{ mq}$ di superficie non residenziale); tale importo è stato così calcolato $\text{mq } 73,00 \times £ 2.000 \times 2/3 = \text{mq } 73,00 \times £ 1.335 = £ 97.445$ (ridotta di 1/3) in c.t. £ 100.000.

Per quanto sopra esposto l'oblazione versata per la sanatoria prot. n. 8075 (p. terra) risulta congrua.

Per quanto attiene il certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35 legge



28/02/1985 n. 47, e collaudo di un fabbricato, lo stesso è stato redatto dall'ing. Geraci Francesco, iscritto al n. 1964 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo in data 28/09/1990, al n. 83035 Gruppo 1° da dove si evince che la *"...struttura portante del fabbricato è del tipo misto in muratura portante e c.a. e che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano definite stabili in tutte le loro parti e le strutture collaudabili come in effetti le collauda di fatto entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto..."* (v. allegato).

L'immobile risulta privo del Certificato di Abitabilità/Agibilità per cui sarà necessario inoltrare una Segnalazione Certificata di Agibilità affinché l'immobile sia reso Agibile/Abitabile.

La spesa da effettuare per la redazione della S.C.A. relativa al p. terra (abitazione + magazzino/locale deposito) ammonterebbe, nello specifico:

Diritti fissi istruttoria S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) €	104,00
Onorario professionista redazione S.C.A.	€ 1.500,00
Sommano	€ 1.604,00

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa **€ 300,00**.

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 09/04/1987; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate alcune modifiche interne all'unità immobiliare adibita ad

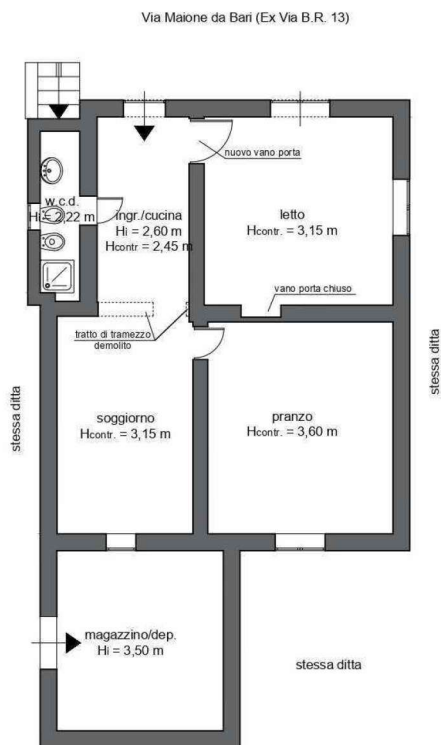


abitazione consistenti nella chiusura di un vano porta tra il vano pranzo ed il vano letto, nell'apertura di un vano porta tra il vano ingresso/cucina e il vano letto e, infine, nella demolizione di un tramezzo tra il vano ingresso/cucina ed il vano soggiorno.

Si fa, inoltre, presente che il magazzino/locale deposito dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente, risulta traslato rispetto alla posizione raffigurata sia sulla planimetria catastale sia sull'elaborato progettuale (pianta p. terra e prospetto "C") allegato all'integrazione alla pratica di condono inoltrata alla Ripartizione Edilizia Privata in data 22/07/1993 dall'Arch. Rosario Spataro. Dagli elaborati grafici e dalla planimetria catastale si evince che il magazzino è posizionato tra i due vani infissi esterni ubicati sul retroprospetto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, mentre, allo stato attuale il magazzino risulta realizzato traslato e da un lato è allineato con il filo esterno del prospetto Ovest e dall'altro a circa metà distanza tra i due vani infissi esistenti dell'unità immobiliare adibita ad abitazione. Il vano infisso del soggiorno, allo stato attuale, è prospiciente all'interno del magazzino (v. pianta p. terra e documentazione fotografica allegata).

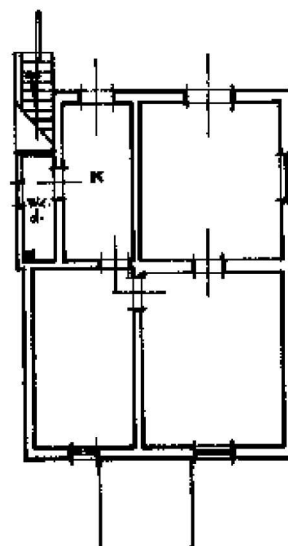
Si fa presente che, l'immobile adibito ad abitazione oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4, mentre, il magazzino/locale deposito è sempre stato identificato catastalmente come categoria C/2.





prop. dello stesso

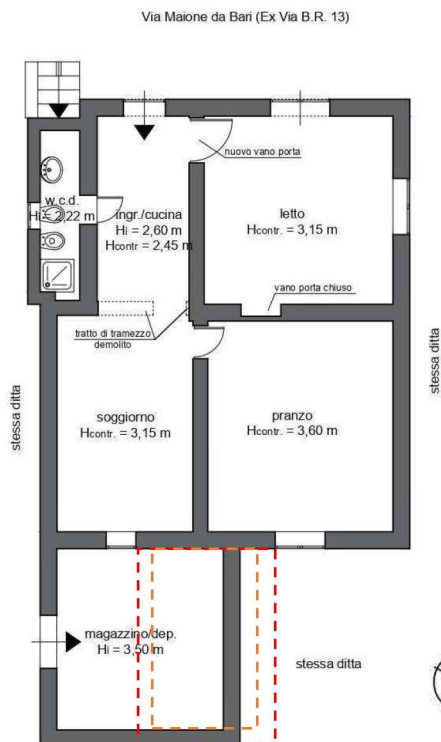
VIA B.R. 13



prop. dello stesso

prop. dello stesso

Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale abitazione



prop. dello stesso

VIA B.R. 13



prop. dello stesso

prop. dello stesso

Pianta Piano Terra

Scala 1:100

Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale magazzino



Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Palermo, l'edificio cui appartiene l'immobile in oggetto, ricade in zona cosiddetta "B3" *"Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"*.

Nelle zone "B3" sono ammessi unicamente *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.*

In atto, nonostante le difformità riscontrate in fase di sopralluogo tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e l'elaborato progettuale dello stato di fatto redatto dall'Arch. Rosario Spataro e allegato all'integrazione dell'istanza di condono del 22/07/1993 ricadano in zona "B3" del P.R.G. e, quindi, da un calcolo effettuato ci sarebbe la possibilità di potere sanare l'ulteriore abuso realizzato (dopo il 1993) con la demolizione e ricostruzione dell'esistente magazzino/locale deposito oggetto di istanza di condono, della chiusura e apertura di nuovi vani porta e demolizione di un tramezzo interni all'unità immobiliare ad uso residenziale, tutto ciò allo stato attuale, in base all'art. 7 della Legge n. 2 del 18/03/2022, che modifica l'art. 28 della L.R. 10/08/2016 n. 16 non può sanato in quanto trattasi di immobile con istanza di sanatoria ancora in corso di definizione e quindi, non è possibile effettuare ulteriori abusi.

Dunque, dovrebbe essere ripristinato lo stato originario dei luoghi.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un appartamento e di un



magazzino/locale deposito ubicati in Palermo (PA), Via Maione da Bari civ. 4, piano terra.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione al suo interno comprende i seguenti ambienti: un vano ingresso/cucina, un vano soggiorno, un vano pranzo, n. 1 vano letto matrimoniale, un servizio igienico dotato di piatto doccia ubicato nel sottoscala della scala di accesso all'abitazione a p. primo.

L'appartamento confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con la Via Maione da Bari, a Sud-Ovest e a Sud-Est con terreno e retrostante magazzino/deposito di proprietà degli stessi e, anch'esso, oggetto di pignoramento.

Il *magazzino/deposito* retrostante, come sopra detto, ha accesso dal prospetto laterale e si presenta allo stato grezzo con pareti di tomagno in blocchi di cemento pomice a faccia vista e privo di infisso ed ha un'altezza interna pari a 3,50 m (v. pianta scala 1:100 allegata).

L'unità immobiliare adibita ad *abitazione* è identificata al Catasto Fabbricati del **Comune di Palermo al foglio 76, p.lla 828, sub. 2.**

L'unità immobiliare adibita a *magazzino/locale deposito* è identificata al Catasto Fabbricati del **Comune di Palermo al foglio 76, p.lla 828, sub. 3.**

L'immobile oggetto della presente consulenza ricade in zona "B3", del P.R.G. vigente, ovvero "*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq*".

L'edificio cui esso appartiene, composto di piano terra con retrostante magazzino e piano primo, è stato realizzato il p. terra con licenza edilizia n. 518 del 26.04.1935 rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo e il p. primo abusivamente.



La scrivente ha preso visione delle istanze di condono, ai sensi della L.47/85, intestate ai sig.ri Alfano (v. allegati).

Dalla visione degli atti si è constatato che l'intera palazzina è stata realizzata in data antecedente al 1967 e ultimata nel 1958, che sono comprese nel fabbricato n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su n. 2 piani e n. 1 unità immobiliare a destinazione magazzino/locale deposito ubicata a p. terra, sul retroprospetto, parte integrante dell'abitazione a p. terra.

Dalle dichiarazioni circa l'epoca di realizzazione degli abusi, allegate alle istanze di condono prot. n. 8075 del 01/04/1986 (p. terra) e prot. n. 8077 del 01/04/1986, rilasciate in data 14/03/1986 da parte delle tre sorelle sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna, precedenti proprietarie della quota parte di 1/3 ciascuna si evince, per il p. terra, che *"...nell'anno 1957 e comunque antecedente al 01/09/1967 hanno eseguito abusivamente opere di restauro e risanamento nell'appartamento di pianterreno sito in Palermo, Via BR/13 n. 4, Borgata Brancaccio, senza avere incrementata la superficie assentita con licenza n. 518 rilasciata dal Comune di Palermo il 26/04/1935. L'appartamento restaurato sviluppa una superficie complessiva di mq 79,00 di cui mq 63,00 di superficie utile abitabile (Su) e mq 16,00 di superficie non residenziale (Snr)..."*; invece, per l'unità immobiliare a p. primo che *" è stato realizzato un appartamento sulle fabbriche esistenti restaurate di pianterreno in Palermo, Via BR/13 corrispondente oggi al civico n. 4/A Brancaccio..."*.

Le due pratiche di condono, come sopra detto, sono state integrate in data 22/07/1993, prot. n. 1082, con i seguenti documenti ed elaborati redatti dall'Arch. Spataro Rosario:



- 9) titolo di proprietà;
- 10) documentazione fotografica;
- 11) elaborato grafico n. 7 copie;
- 12) relazione tecnica illustrativa;
- 13) dichiarazione stato dei lavori;
- 14) certificati catastali e planimetrie;
- 15) certificato idoneità statica;
- 16) perizia giurata.

Inoltre, con tale integrazione, è stato “...chiesto alla spett. Le Ripartizione Edilizia Privata l'unificazione della pratica presentata con diversi numeri di protocollo...”.

Per sanare tali abusi, al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, le sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna hanno allegato un bollettino di conto corrente postale, n. 502 del 14/03/1986, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. terra e un bollettino di conto corrente postale, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. primo (v. allegati).

Dall'esame dell'istanza di condono prot. n. 8075 relativa al p. terra risulta autodeterminata un'oblazione di £ 97.455 per una superficie complessiva pari a 73,00 mq (di cui 63 mq superficie residenziale e $16 \text{ mq} \times 0,6 = 10 \text{ mq}$ di superficie non residenziale); tale importo è stato così calcolato $\text{mq } 73,00 \times £ 2.000 \times 2/3 = \text{mq } 73,00 \times £ 1.335 = £ 97.445$ (ridotta di 1/3) in c.t. £ 100.000.

Per quanto sopra esposto l'oblazione versata per la sanatoria prot. n. 8075 (p.



terra) risulta congrua.

Per quanto attiene il certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35 legge 28/02/1985 n. 47, e collaudo di un fabbricato, lo stesso è stato redatto dall'ing. Geraci Francesco, iscritto al n. 1964 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo in data 28/09/1990, al n. 83035 Gruppo 1° da dove si evince che la *"...struttura portante del fabbricato è del tipo misto in muratura portante e c.a. e che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano definite stabili in tutte le loro parti e le strutture collaudabili come in effetti le collauda di fatto entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto..."* (v. allegato).

L'immobile risulta privo del Certificato di Abitabilità/Agibilità per cui sarà necessario inoltrare una Segnalazione Certificata di Agibilità affinché l'immobile sia reso Abitabile/Agibile.

PREZZO BASE ABITAZIONE euro € 61.510,00 (76,35 mq sup. commerciale)

PREZZO BASE MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO euro € 6.430,00 (16,92 mq sup. commerciale).

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

Le unità immobiliari oggetto della presente sono pervenute agli odierni proprietari, tramite atto di compravendita, del 14/01/2004, rogito in Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo rep. 79893/18832 trascritto in Palermo il 27/01/2004 ai n. 3721/2545 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Palermo II in data 26/01/2004 al



n. 393 Serie 1T, da potere di Alfano Giovanna Maria, nata a Palermo il 02/04/1937 e Alfano Marianna nata a Palermo il 03/03/1941, C.F. LFNMNN41C43G273V.

Con il suddetto atto di compravendita gli esecutati sigg.ri (A) e (B) hanno acquistato i seguenti immobili:

- a) appartamento sito in Palermo, Via Maione da Bari n. 4, posto a p. terra, composto da quattro virgola cinque vani catastali confinante con detta via con proprietà della stessa parte venditrice e con proprietà Profeta. Trovasi riportato al C.U. del Comune di Palermo, al fg. 76, mappale 828, sub. 2, Via Maione da Bari n. 4, p. terra, zona cens. 2, categ. A/4, classe 7, vani 4,5, R.C. euro 183,60;
- b) magazzino sito in Palermo, Via Maione da Bari n. 4, ubicato al p. terra, composto da un vano di 4 mq, retrostante all'immobile di cui alla lettera a); confinante con l'immobile di cui alla lettera a) e con proprietà [REDACTED] da più lati. Trovasi riportato al C.U. del Comune di Palermo, al fg. 76, mappale 828, sub. 3, Via Maione da Bari n. 4, p. terra, zona cens. 2, categ. C/2, classe 7, mq 4,00, R.C. euro 5,99.

I suddetti immobili erano pervenuti alle signore Alfano per successione testata al padre signor Alfano Gaetano, apertasi a Palermo il 3 settembre 1985 (Den. n. 19 Vol. 3864 ed Den. n. 19 Vol. 3269 del 3 marzo 1986 - ufficio Successioni di Palermo), regolata da testamento pubblico del 14 febbraio 1979, ai rogiti del notaio Francesco Chiazze allor di Misilmeri, attivato con verbale di registrazione del 19 giugno 1986, ai rogiti dello stesso notaio, registrato a Misilmeri il 23 giugno 1986 al n. 1027 e trascritto il 9 luglio 1986 ai nn. 22499/17350 e li garantisce esenti e liberi da pesi, vincoli, canoni, censi, livelli, oneri reali e diritti di terzi in genere, iscrizioni ipotecarie e



trascrizioni pregiudizievoli che ne possano menomare o limitare la piena proprietà e disponibilità e di ciò le parti rinunciano espressamente ad ogni accertamento ed esonerano il notaio da ogni responsabilità al riguardo.

I suddetti immobili, nelle citate visure catastali, risultano intestati ai sig.ri (A) proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e (B), proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni.

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

Le unità immobiliari a p. terra risultano realizzate con regolare licenza edilizia n. 518 del 26.04.1935 rilasciata dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo e, comunque, in data antecedente al 1967.

Successivamente, le precedenti proprietarie, *“...nell’anno 1957 e comunque antecedente al 01/09/1967 hanno eseguito abusivamente opere di restauro e risanamento nell’appartamento di pianterreno sito in Palermo, Via BR/13 n. 4, Borgata Brancaccio, senza avere incrementata la superficie assentita con licenza n. 518 rilasciata dal Comune di Palermo il 26/04/1935. L’appartamento restaurato sviluppa una superficie complessiva di mq 79,00 di cui mq 63,00 di superficie utile abitabile (Su) e mq 16,00 di superficie non residenziale (Snr)...”*.

Per queste opere di restauro e risanamento dell’appartamento a p. terra è stata presentata regolare istanza di condono prot. n. 8075 del 01/04/1986 a nome delle tre sorelle sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna, precedenti proprietarie della quota parte di 1/3 ciascuna.

La pratica di condono, come sopra detto, è stata integrata in data 22/07/1993, prot. n. 1082, con i seguenti documenti ed elaborati redatti dall’Arch. Spataro Rosario:



- 17) titolo di proprietà;
- 18) documentazione fotografica;
- 19) elaborato grafico n. 7 copie;
- 20) relazione tecnica illustrativa;
- 21) dichiarazione stato dei lavori;
- 22) certificati catastali e planimetrie;
- 23) certificato idoneità statica;
- 24) perizia giurata.

Inoltre, con tale integrazione, è stato “...chiesto alla spett.Le Ripartizione Edilizia Privata l'unificazione della pratica presentata con diversi numeri di protocollo...”(istanza di condono edilizio prot. n. 8075 del 01/04/1986 relativa al p. terra e istanza di condono edilizio prot. n. 8077 del 01/04/1986 relativa al p. primo.

Per sanare tali abusi, al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, le sigg.re Alfano Girolama, Alfano Marianna e Alfano Giovanna hanno allegato un bollettino di conto corrente postale, n. 502 del 14/03/1986, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. terra e un bollettino di conto corrente postale, attestante l'avvenuto pagamento della prima e unica rata di oblazione di importo pari a £ 100.000 (€ 51,65) per il p. primo (v. allegati).

Dall'esame dell'istanza di condono prot. n. 8075 relativa al p. terra risulta autodeterminata un'oblazione di £ 97.455 per una superficie complessiva pari a 73,00 mq (di cui 63 mq superficie residenziale e $16 \text{ mq} \times 0,6 = 10 \text{ mq}$ di superficie non residenziale); tale importo è stato così calcolato $\text{mq } 73,00 \times £ 2.000 \times 2/3 = \text{mq } 73,00 \times £ 1.335 = £ 97.445$ (ridotta di 1/3) in c.t. £ 100.000.



Per quanto sopra esposto l'oblazione versata per la sanatoria prot. n. 8075 (p. terra) risulta congrua.

Per quanto attiene il certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35 legge 28/02/1985 n. 47, e collaudo di un fabbricato, lo stesso è stato redatto dall'ing. Geraci Francesco, iscritto al n. 1964 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo in data 28/09/1990, al n. 83035 Gruppo 1° da dove si evince che la *"...struttura portante del fabbricato è del tipo misto in muratura portante e c.a. e che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano definite stabili in tutte le loro parti e le strutture collaudabili come in effetti le collauda di fatto entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto..."* (v. allegato).

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 09/04/1987; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate alcune modifiche interne all'unità immobiliare adibita ad abitazione consistenti nella chiusura di un vano porta tra il vano pranzo ed il vano letto, nell'apertura di un vano porta tra il vano ingresso/cucina e il vano letto e, infine, nella demolizione di un tramezzo tra il vano ingresso/cucina ed il vano soggiorno.

Si fa, inoltre, presente che il magazzino/locale deposito dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente, risulta traslato rispetto alla posizione raffigurata sia sulla planimetria catastale sia sull'elaborato progettuale (pianta p. terra e prospetto "C") allegato all'integrazione alla pratica di condono inoltrata alla Ripartizione Edilizia Privata in data 22/07/1993 dall'Arch. Rosario Spataro. Dagli elaborati grafici e dalla planimetria catastale si evince che il



magazzino è posizionato tra i due vani infissi esterni ubicati sul retroprospetto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, mentre, allo stato attuale il magazzino risulta realizzato traslato e da un lato è allineato con il filo esterno del prospetto Ovest e dall'altro a circa metà distanza tra i due vani infissi esistenti dell'unità immobiliare adibita ad abitazione. Il vano infisso del soggiorno, allo stato attuale, è prospiciente all'interno del magazzino (v. pianta p. terra e documentazione fotografica allegata).

In atto, come sopra detto, nonostante le difformità riscontrate in fase di sopralluogo tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e l'elaborato progettuale dello stato di fatto redatto dall'Arch. Rosario Spataro e allegato all'integrazione dell'istanza di condono del 22/07/1993 ricadano in zona "B3" del P.R.G. e, quindi, da un calcolo effettuato ci sarebbe la possibilità di potere sanare l'ulteriore abuso realizzato (dopo il 1993) con la demolizione e ricostruzione dell'esistente magazzino/locale deposito oggetto di istanza di condono, della chiusura e apertura di nuovi vani porta e demolizione di un tramezzo interni all'unità immobiliare ad uso residenziale, tutto ciò allo stato attuale, in base all'art. 7 della Legge n. 2 del 18/03/2022, che modifica l'art. 28 della L.R. 10/08/2016 n. 16 non può sanato in quanto trattasi di immobile con istanza di sanatoria ancora in corso di definizione e quindi, non è possibile effettuare ulteriori abusi.

Dunque, dovrebbe essere ripristinato lo stato originario dei luoghi.

Si fa presente che, l'immobile adibito ad abitazione oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4, mentre, il magazzino/locale deposito è sempre stato identificato catastalmente come categoria C/2.

Gli immobili risultano privi del Certificato di Abitabilità/Agibilità per cui sarà



necessario inoltrare una Segnalazione Certificata di Agibilità affinché l'immobile sia reso Abitabile/Agibile.

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

Alla data delle operazioni peritali il compendio pignorato oggetto della presente procedura non è risultato locato.

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

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

LOTTO UNICO:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sui beni.

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

LOTTO UNICO:

I beni oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.

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

LOTTO UNICO:

Sui beni oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

LOTTO UNICO:

Il fabbricato è di tipo indipendente e dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun Condominio. Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile,



nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

Come precedentemente descritto in risposta al quesito n. 2, per quanto riguarda l'impianto di scarico, saranno eseguiti lavori (ad uso delle n. 2 unità immobiliari sia a p. terra che a p. secondo) per la realizzazione di un nuovo ramo fognario che si allaccerà alla rete comunale ubicata sulla Via Maione da Bari il cui costo ammonta ad € **2.652,05** (v. preventivo di spesa AMAP allegato e fornito durante il sopralluogo da parte dei familiari degli esegutati).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un



immobile per civile abitazione, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla per le abitazioni di tipo economico tra i 700,00 ed i 1.050,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia Entrate, tra i 648,00 ed i 846,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia REquot quotazioni immobiliari e, infine, tra i 685,00 ed i 905,00 Euro per il Borsino; mentre, per i magazzini tra i 315,00 ed i 485,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia Entrate, tra i 325,00 ed i 500,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia REquot quotazioni immobiliari e, infine, tra i 227,00 ed i 423,00 Euro per il Borsino (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale



strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Palermo, alla zona Periferica: S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli, riferiti al II Semestre dell'anno 2021, per abitazioni di tipo economico in mediocre stato (qual è quello oggetto della presente perizia), fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 700,00 €/mq ed i 1.050,00 €/mq, mentre, per i magazzini i valori unitari oscillano tra i 315,00 €/mq ed i € 485,00 €/mq(v. allegato).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima e del confronto col valore unitario di altri immobili in vendita nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a *810,00 €/mq* per *l'abitazione* e un valore unitario pari a *380,00 €/mq* per *il magazzino/locale deposito*.

Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO UNICO:



Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati: fg. 76 p.lla 828, sub. 2, cat A/7, piano T, sito in Palermo, Via Maione da Bari civ. 4, avente superficie commerciale pari a 76,35 mq

$$76,35 \text{ mq} \times 810,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 61.512,65$$

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 61.510,00* (Euro sessantunomilacinquecentodieci/00)

Magazzino/locale deposito identificato al Catasto Fabbricati: fg. 76, p.lla 828, sub. 3, cat C/2, piano T, sito in Palermo, Via Maione da Bari civ. 4, avente superficie commerciale pari a 16,92 mq

$$16,92 \text{ mq} \times 380,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 6.429,60$$

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 6.430,00* (Euro seimilaquattrocentotrenta/00)

A detrarre costi per:

- Diritti fissi istruttoria S.C.A. (Segnalzione Certificata di Agibilità) € 104,00
 - Onorario professionista redazione S.C.A. (comprensivo di I.V.A. + oneri previdenziali dovuti per legge) € 1.903,20
 - Attestato Prestazione Energetica € 380,64
- | | |
|----------------|-------------------|
| Sommano | € 2.387,84 |
| In c.t. | € 2.390,00 |

** Valore arrotondato*

Si ottiene:

UNICO LOTTO

$$(\text{€ } 61.510,00 + \text{€ } 6.430,00) - \text{€ } 2.390,00 = \text{€ } 65.550,00$$

