



Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:
REINVEST SRL

contro
"A"

R.Es. 156/2022

Giudice dell'esecuzione:
Dott. Gianfranco Pignataro



Consulenza Esperto Stimatore
Perizia Lotto Unico



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO.....	6
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO N.3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	13
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	15
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	16
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	17
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	19
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	19
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALI. ..	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	21
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	21
CONCLUSIONI	25
• ELENCO ALLEGATI:.....	26

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 16.12.2022, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott. Gianfranco Pignataro, nominava il sottoscritto Arch. Antonino Paleologo, Esperto Stimatore (di seguito E.S.) nell'esecuzione n. 156/2022 R.G.Es. intrapresa da REINVEST srl quale mandataria di RE START 1 SPV srl, contro la signora "A" (cfr. all. n. 1: decreto di nomina).

In data **27.12.2022**, il sottoscritto E.S. trasmetteva a mezzo PEC il verbale di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sottoscritto digitalmente.

Ricevuto il pagamento dell'acconto disposto, l' E.S., unitamente al Custode nominato, procedeva al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione, e successivamente alla valutazione dell'immobile pignorato rispondendo ai quesiti posti dal G.Es. e riportati dettagliatamente nell'allegato Decreto di nomina.

Sinteticamente i quesiti posti al sottoscritto sono i seguenti:

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, al termine delle operazioni preliminari, l'E.S. in data 28.02.2023, alle ore 10,30 dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato.

Al sopralluogo erano presenti, la debitrice signora "A", la comproprietaria signora "B", la signora "C" che vanta un diritto di abitazione sull'immobile, l'E.S. nel corso del sopralluogo effettuava le consuete verifiche attraverso il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare.

Concluse le verifiche, il sottoscritto E.S. chiudeva definitivamente le operazioni di sopralluogo stilando apposito verbale di sopralluogo (cfr. all. n. 2: verbale di sopralluogo).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto ha acquisito l'ulteriore documentazione e le informazioni necessarie al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, gli uffici tecnici del Comune di Palermo, l'Archivio Notarile di Palermo e l'amministrazione condominiale del fabbricato, dove specificatamente, reperiva e prendeva visione o traeva copia della seguente documentazione:

- Visura e planimetria catastale, (cfr. all. n. 3: visure e planimetrie catastali);
- Titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- documentazione contabile condominiale.

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

Il bene pignorato è ½ del diritto di nuda proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Largo Rodrigo Pantaleone n.11, piano 1, interno 5, al NCEU al foglio 31 particella 198 sub. 123; catastalmente in testa per ½ del diritto di proprietà alla debitrice "A" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX), per il restante ½ del diritto di proprietà a "B" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX), per il diritto di abitazione ad "C" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

In seguito agli accertamenti svolti dall'E.S. e come, peraltro, certificato in seno alla relazione notarile, redatta alla data del 28/04/2022, dalla Dott.ssa Teresa Di Girolamo Notaio in Reggio Emilia, l'unità immobiliare pignorata appartiene alla debitrice "A" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX), per ½ del diritto di proprietà.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti eseguiti, la stessa ha dato quindi esito positivo.

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 identificano univocamente il bene pignorato che è identificato nel seguente modo:

- N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 31 particella 198 sub. 123, cat A/2, Classe 5, vani 5,5.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dall'E.S., emergono “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale), si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).



Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale

Il bene pignorato ai fini della vendita costituisce un unico lotto.

In ordine poi alla esatta individuazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 31 particella 198, la sovrapposizione foto satellitare/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 dalle immagini elaborate e riportate.



Estratto di mappa catastale

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

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione, sito nel comune di Palermo, Largo Rodrigo Pantaleone n.11, piano 1, interno 5, al NCEU al foglio 31 particella 198 sub. 123, cat A/2, Classe 5, vani 5,5. L'immobile è parte di un fabbricato di edilizia residenziale tra via F. Cordova e via G. Bonanno immediatamente a valle di Via Marchese di Roccaforte, uno degli assi di attraversamento del quartiere Libertà, nella zona nord del centro città, l'intorno è totalmente edificato ed è caratterizzato dalla presenza di

edilizia residenziale, fabbricati condominiali edificati tra la fine degli anni '50 e gli anni '80 del secolo scorso.



Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è stato edificato nel 1958, è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, si sviluppa su sette elevazioni fuori terra ed ha copertura piana, l'appartamento di cui si trova al piano primo.



Il fabbricato versa in discrete condizioni manutentive.



All'appartamento si accede dalla portineria al civico 11, il portone d'ingresso è in metallo e vetro, è presente l'impianto citofonico, il pavimento della portineria, così come il rivestimento della scala è in marmo, è presente un impianto ascensore.

L'appartamento oggetto di stima, in sufficienti condizioni manutentive, è composto da un ampio soggiorno, due camere, un wcd, ripostiglio, cucina realizzata all'interno di una veranda, due terrazze.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in



ragione della norma UNI 10750 - pari in c.t. a mq. 106. (cfr. all. n. 4: planimetrie stato di fatto – calcolo consistenza).

NB.: nel calcolo della consistenza si è considerata la veranda, anche se non rappresentata sulla scheda catastale, ma inserita tra le difformità per le quali è stata presentata istanza di sanatoria.

destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
abitazione	100,20	1	100,20
terrazze	21,50	0,25	5,38
Totale			105,58

N.B.: nel calcolo della consistenza non si è considerato l'ampliamento sul terrazzo che andrà rimesso in pristino.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni e rivestimenti: l'abitazione ha pavimenti in gres ceramico 40 x 40 bianco a tappeto per tutto l'appartamento senza soluzioni di continuità ad eccezione del bagno che ha il pavimento in ceramica formato 30x20 come il rivestimento che è a tutta altezza, il para schizzi della cucina è di piastrelle di ceramica bianca 20x20 circa;

- le pareti di tutti i vani sono tinteggiate uniformemente con tinte chiare;

- i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino lisciato) e tinteggiate a pittura ad acqua, il soffitto del soggiorno è coperto da un controsoffitto in gesso decorativo che ospita dei faretti;
- infissi esterni: sono realizzati in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno, la veranda dove è stata realizzata la cucina è con struttura in alluminio anodizzato e vetri mono strato;
- infissi interni: le porte interne sono in legno, colore noce, a due bugne;



- gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia e per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, sono risultanti



funzionanti, tuttavia non risultano le relative certificazioni;

- il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante pompe di calore.

L'appartamento ha un'altezza interna utile pari a m. 3,15 circa.

L'unità immobiliare è risultata, al momento del sopralluogo, in discreto stato di manutenzione e conservazione (cfr. all. n. 5: documentazione fotografica).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

QUESITO n.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

½ del diritto di nuda proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Largo Rodrigo Pantaleone n.11, piano 1, interno 5, al NCEU al foglio 31 particella 198 sub. 123; catastalmente in testa per ½ del diritto di proprietà alla debitrice "A" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX), per il restante ½ del diritto di proprietà a "B" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX), per il diritto di abitazione a "C" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX).

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dal E.S., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: diversa distribuzione interna e ampliamento sul terrazzo per la realizzazione della cucina, dovrà quindi, previa regolarizzazione delle difformità edilizie, procedersi all'aggiornamento della scheda catastale attraverso

la presentazione di un DOCFA, i cui costi ammontano a circa 650,00 euro.

In ordine alla verifica dell'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si rappresenta che la stessa ha dato esito positivo.

In ordine alla verifica di **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, si precisa: che nessuna variazione è intervenuta.

In ordine alle già segnalate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, si segnala che tali difformità hanno rilievo dal punto di vista edilizio urbanistico, di seguito in ottemperanza all'incarico ricevuto si procederà alla indicazione delle dette difformità nei grafici seguenti, *nel primo un estratto della planimetria catastale, nel secondo la planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità catastali.* (cfr. all. n. 6: planimetria difformità catastali).



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

LOTTO UNICO: $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Largo Rodrigo Pantaleone n.11, piano 1, interno 5, al NCEU al foglio 31 particella 198 sub. 123, cat A/2, Classe 5, vani 5,5. L'immobile è parte di un fabbricato di edilizia residenziale tra

via F. Cordova e via G. Bonanno immediatamente a valle di Via Marchese di Roccaforte.

L'appartamento oggetto di stima, in sufficienti condizioni manutentive, è composto da un ampio soggiorno, due camere, un wcd, ripostiglio, cucina realizzata all'interno di una veranda, due terrazze.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva, pari in c.t. a mq. 105,60.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale e non ha legittimità edilizia.

L'immobile confina:

A Nord: con corpo scala e altra proprietà in aderenza; A OVEST: con largo R. Pantaleone; A Sud e Est: altre proprietà in aderenza; PREZZO BASE €. **52.500,00** (Euro cinquantaduemilacinquecento /00).

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

In seguito agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore, la quota di nuda proprietà dell'unità immobiliare pignorata è pervenuta alla debitrice nel seguente modo:

- in virtù dell'atto del 14/04/1992 in Notar Pizzuto Francesco in Palermo, Repertorio n.45688 - da potere di "D" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e "C" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
- ai Coniugi "D" e "C" l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita in Notar Giuseppe Fernandez in Bagheria (PA) registrato in a Bagheria il 14/07/1988 al n.311 e trascritto a

Palermo il 12/7/1988 ai nn. 22923/30472, da potere di "E" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e "F" (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

- (cfr. all. n. 7: titolo di provenienza)

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

L'appartamento oggetto di parziale pignoramento è parte di un fabbricato edificato a seguito del rilascio della licenza di costruzione n. 13 del 4/1/1947, con progetto in variante approvato dalla Commissione per il Piano di Ricostruzione del 2/3/1956, dichiarato abitabile e agibile con certificato di abitabilità prot.4017 del 22/4/1958, l'appartamento in seguito è stato oggetto di opere di ristrutturazione che ne hanno modificato la divisione interna, e hanno comportato un ampliamento su una parte del terrazzo di pertinenza, all'interno di tale ampliamento realizzato con struttura in alluminio e vetri è stata realizzata la cucina, per le opere di strutturazione non è



stato reperito nessun titolo edilizio e/o comunicazione, devono pertanto ritenersi abusive.

Per la regolarizzazione delle opere realizzate abusivamente occorrerà eliminare l'ampliamento attraverso la messa in pristino dei luoghi, opere rientranti nel regime dell'Edilizia Libera ai sensi della LR 16/16 e smi, realizzando contestualmente la cucina all'interno del perimetro assentito, successivamente dovrà essere sanata la diversa distribuzione interna con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva (cfr all. n. 8: certificato di abitabilità e grafici difformità edilizie).



I costi per la messa in pristino e la CILA tardiva, comprensivi di oneri tecnici, oblazioni, diritti e sanzioni, calcolati forfettariamente alla data odierna, e suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a euro 5.500,00.

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo era occupato dalla signora "B", comproprietaria, e dalla signora "C", usufruttuaria.

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

In riferimento a tale quesito si segnala che:

a) Non risultano, dalla relazione notarile depositata agli atti, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello che ha originato la presente procedura espropriativa.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano, dai documenti agli atti e dalle ricerche effettuate dall'E.S., oneri e vincoli a carico dell'acquirente, oltre a quelli che per legge gravano le parti comuni di un edificio in condominio.

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

Tra questi si segnalano:

1) Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 agosto 2006 ai numeri 49569/16873, a favore di "Montepaschi SE.RI.T. spa SERV. RISCOSSIONI TRIBUTI" con sede in Palermo codice fiscale 00833920150, e contro "A", nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la quota di ½ (un mezzo) della proprietà del bene in oggetto, individuato con scheda catastale n. 14614 del 19/11/1979;

2) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 dicembre 2021 ai numeri 58262/6350, a favore della società "RE START 1 SPV srl" con sede in Milano codice fiscale 10522320968, e contro "A", nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà del cespite in oggetto, gravata dal diritto di abitazione a favore di "C";

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 aprile 2022 ai numeri 20392/16181, a favore della società "RE START 1 SPV srl" con sede in Milano codice fiscale 10522320968, e contro "A", nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà del cespite in oggetto, gravata dal diritto di abitazione a favore di "C";

4) Difformità Catastali da regolarizzare con l'aggiornamento della scheda catastale attraverso la presentazione di un DOCFA di aggiornamento, il cui costo è stato calcolato in €. 650,00, si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

5) Regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo, i cui costi sono stati calcolati in €. 5.500,00, si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta;

6) Assenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile pignorato, il cui costo per la produzione pari a €. 300,00 è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniali.

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.

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

Sul bene 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.

Per l'immobile di cui, sulla base delle informazioni fornite dall'amministrazione condominiale, i costi di gestione ordinaria ammontano a euro 50,00 al mese, e alla data del 2 maggio 2023 risultano regolarmente pagate le quote riferite ai ratei condominiali ordinari e straordinari al fino al dicembre 2022, fatta eccezione per la quota T.F.R. portiere per euro 1.483,27 (cfr. all. 9: Situazione pagamenti condominiali).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2022 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente

(tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona:

C1/Semicentrale/SCIUTI – NOTARBARTOLO – VILLABIANCA - DE GASPERI – GIOTTO – NEBRODI - GALILEI con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni civili" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferito alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 1.211,00 €/mq. ad un massimo di 1.950 €/mq. (cfr. all. 10: Dati per valutazioni immobiliari).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed 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, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.450,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, l'E.S. ha utilizzato i criteri già descritti nella risposta al quesito n.2 e segnatamente ha applicato i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie delle terrazze e/o balconi al 25% della superficie utile;
- superficie commerciale immobile mq. 105,58 = in c.t. mq. 106,00

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

Valore dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale complessiva x prezzo unitario =
- mq. 106,00 x €/mq. 1.450,00 = € 153.700,00 (Euro centocinquantatre milasettecento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima:

- DOCFA €. 650,00;
- Costi di regolarizzazione €. 5.500,00;
- APE €. 300,00;

Valore di mercato

- €. 153.700,00 – €. 650,00 – €. 5.500,00 – €. 300,00 = €. 147.250,00 (Euro centoquarantasettemiladuecentocinquanta/00).

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno

proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 5%

- $€. 147.250,00 * 5\% = €. 7.362,50$ da cui
- $€. 147.250,00 - €. 7.362,50 = €. 139.887,50$ da cui per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà
- $€. 139.887,50 / 2 = €. 69.943,75$ da cui trattandosi della nuda proprietà e tenuto conto che in base all'età dell'usufruttuaria il coefficiente riduttivo da applicare è pari al 25%
- $€. 69.943,75 * 25\% = €. 17.485,94,50$ da cui
- $€. 69.943,75 - €. 17.485,94,50 = €. 52.457,81$ da cui
- Prezzo base d'asta in C.T. = €. 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sin qui esposto il prezzo base d'asta in C.T. del lotto:
 $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Largo Rodrigo Pantaleone n.11, piano 1, interno 5, al NCEU al foglio 31 particella 198 sub. 123, cat A/2, Classe 5, vani 5,5, è in cifra tonda pari a **€. 52.500,00** (Euro cinquantaduemilacinquecento /00).

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Palermo, maggio 2023

L'Esperto Estimatore
Architetto Antonino Paleologo

- **Elenco Allegati:**

1. decreto di nomina;
2. verbale di sopralluogo;
3. visura catastale storica, planimetria catastale;
4. planimetria di rilievo stato di fatto e planimetria delle consistenze;
5. documentazione fotografica
6. planimetria difformità catastali;
7. titolo di provenienza;
8. documentazione edilizia e planimetria difformità edilizie;
9. documentazione condominiale
10. dati per valutazioni immobiliari;
11. prova avvenuta trasmissione perizia;
12. istanza di liquidazione del compenso. - IN FASCICOLO SEPARATO