

ASTE  
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI PALERMO  
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.: Dott. GIGI OMAR MODICA

R.G.E. n. 102/2021

[REDACTED] contro [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2024

## PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 1

*Quota indivisa pari ad 1/10 dell'intero di magazzino, via Castروفilippo n. 37, piano terra, censito al fg. 134, p.lla 850 sub 3 del N.C.E.U, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita € 74,37; composto da due vani comunicanti e servizio igienico con anti wc; confinante con via Castروفilippo, cortile comune e androne d'ingresso del medesimo fabbricato (p.lla 850 civ. n. 35) ed altra unità immobiliare complanare con ingresso dal civ. n. 39 di via Castروفilippo.*



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

Pag. 1

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 27-30/05/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 102/2021 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegna a rispondere ai seguenti quesiti:

**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 e 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.*

Pertanto,

- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 14/06/2023 l'accesso al bene pignorato rinviato per imprevista indisponibilità del Custode Giudiziarie ed i successivi accessi del 09/11/2023 alla presenza del Custode che si immetteva nel possesso giuridico dell'immobile e del 21/02/2024;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e la planimetria catastale acquisita;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile presso lo Sportello Autonomo Concessioni edilizie, l'Ufficio Città Storica del Comune di Palermo giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230882 - 230860 ed il Servizio Condono Edilizio giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230816 - 230724;
- verificata la destinazione urbanistica della p.lla che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato attraverso l'esame delle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Palermo;

- verificato l'attuale stato di possesso del bene e la sua titolarità in capo all'esecutata;
- eseguita in data 26/04/2024 ispezione ipotecaria ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

## 1. RISPOSTA AI QUESITI

## 2. CONCLUSIONI

### ALLEGATI

**Allegato A. Documentazione fotografica**

**Allegato B. Documentazione catastale**

B.1 - Visura storica fg. 134 p.IIa 850 sub 3 N.C.E.U

B.2 - Planimetria catastale dell'immobile

B.3 - Estratto foglio di mappa fg. 134

B.4 - Visura storica N.C.T. fg. 134 p.IIa 850

**Allegato C. Elaborati grafici**

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

C.3 - Superficie commerciale dell'immobile

C.4 - Comparazione foto satellitare - mappa catastale

**Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia**

D.1 - Comunicazioni del 29/03/2024 prot. 312464 Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, del 06/03/2024 Ufficio Città Storica e del 05/03/2024 Servizio Condono Edilizio  
- Comune di Palermo

**Allegato E. Ispezione ipotecaria del 26/04/2024**

**Allegato F. Documentazione a supporto della stima immobiliare**

**Allegato G. Verbali sopralluogo dei 04/07/2023 - 21/02/2024.**

## 1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27-30/05/2022.

### **QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15454/12018, è il bene immobile così di seguito descritto: "Quota di comproprietà pari ad 1/10 dell'intero dell'immobile sito in Palermo, via

Castrofilippo n. 37, piano terra, fooglio 134 p.lla 850 sub. 3, zona cens. 1, cat. C/2, classe 5, consistenza 48 mq del NCEU del Comune di Palermo".

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. *Allegato B*).

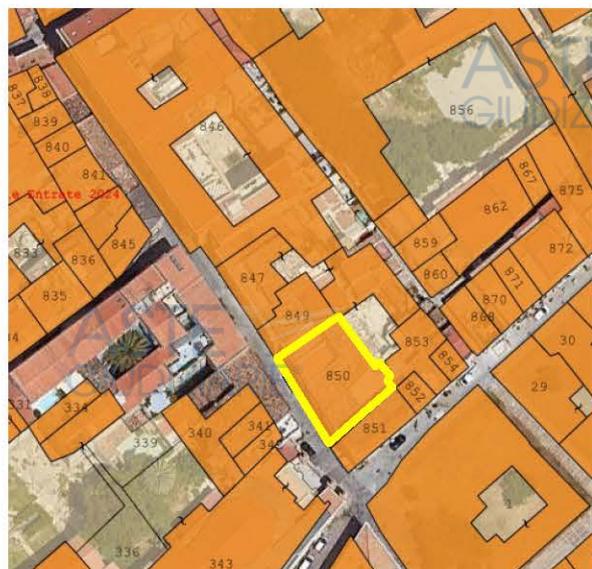
L'immobile risulta effettivamente censito al fg. 134 p.lla 850 sub 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa alla debitrice esegutata per la quota indivisa di 1/10 del diritto di piena proprietà, alla stessa pervenutale unitamente ai nove fratelli, in parte per successione legittima a ██████████, deceduta il 12/06/1999 (Dichiarazione di successione n. 2 vol. 4917 del 11/08/1999, trascritta a Palermo il 06/02/2009 ai nn. 12234/9216 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9026/7065) ed in parte per successione al padre ██████████, deceduto il 06/02/2015 (Dichiarazione di successione n. 160 vol. 9990 del 16/03/2016, trascritta il 16/05/2016 ai nn. 18815/14518 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9028/7067). Ai coniugi ██████████ e ██████████ l'immobile risulta a sua volta pervenuto per averlo gli stessi acquistato in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 12/10/1981 in Notar Francesco Chiazze di Misilmeri rep. n. 54958, trascritto a Palermo il 27/10/1981 ai nn. 40287/32533.

Dunque, **il diritto reale sottoposto a pignoramento (1/10 indiviso) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, inoltre, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 134 del Comune di Palermo dove ricade il fabbricato entro cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la comparazione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. *All. C.4*):



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità catastale dell'immobile, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla individuazione e descrizione del lotto di vendita, così composto:

### **LOTTO N. 1**

**Quota indivisa pari ad 1/10 dell'intero di magazzino, via Castrofilippo n. 37, piano terra, censito al fg. 134, p.lla 850 sub 3 del N.C.E.U, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita € 74,37; composto da due vani comunicanti e servizio igienico con anti wc; confinante con via Castrofilippo, cortile comune e androne d'ingresso del medesimo fabbricato (p.lla 850 civ. n. 35) ed altra unità immobiliare complanare con ingresso dal civ. n. 39 di via Castrofilippo.**

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

L'immobile oggetto del presente lotto (Magazzino via Castrofilippo, 37 - piano terra) ricade nel centro storico di Palermo nell'ambito del quartiere Kalsa - Magione ed è compreso all'interno dell'isolato ad angolo tra la via Francesco Riso e la via Castrofilippo.



Prospetto dell'edificio su via Castrofilippo



Ingresso immobile via Castrofilippo n. 37

L'unità immobiliare con destinazione a magazzino, distinta al fg. 134 p.lla 850 sub 3 del N.C.E.U., è ubicata al piano terra del fabbricato residenziale di antica costruzione con ingresso dal civ. n. 35 di via Castrofilippo. L'edificio, realizzato con struttura muraria portante e copertura a falde inclinate, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed è costituito da unità immobiliari con destinazione commerciale

(magazzini e negozi) al piano terra e da abitazioni ai piani superiori, disposte intorno alla corte comune accessibile attraverso l'androne d'ingresso al civ. n. 35 della via Castروفilippo.

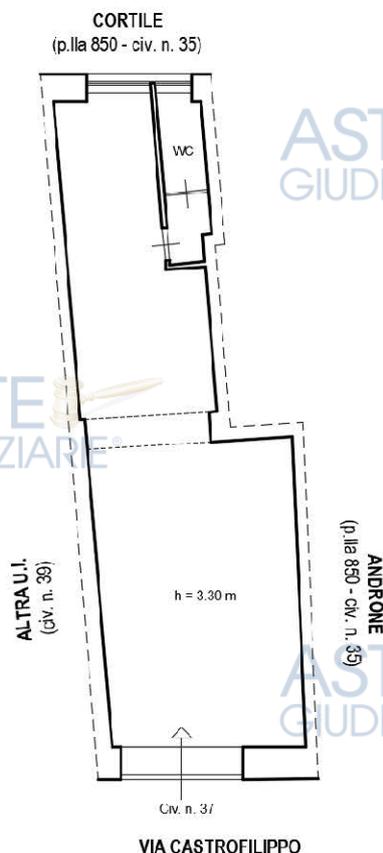


Vano su strada



Il magazzino in esame è accessibile unicamente dall'ingresso su strada, munito di saracinesca, posto al civ. n. 37 della via Castروفilippo e confina da un lato con detta via, su due lati con il cortile comune e l'androne d'ingresso del medesimo fabbricato (p.lla 850) e sul restante lato con altra unità immobiliare complanare di proprietà aliena avente ingresso dal civ. n. 39 di via Castروفilippo.

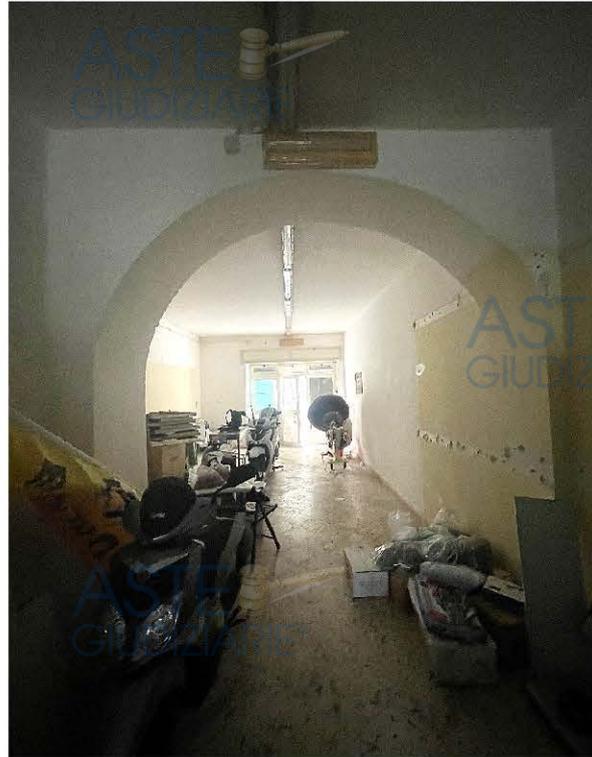
L'immobile si estende per una superficie coperta lorda pari in cifra tonda a 63 mq per una superficie utile di circa 50 mq ed è composto da due vani comunicanti oltre servizio igienico munito di anti wc (cfr. **Al. C**):



Allegato C.1 – Stato di fatto



Vano retro



Servizio igienico



Il fabbricato, oggetto di un complessivo intervento complessivo di ristrutturazione, versa in buone condizioni di conservazione mentre l'unità immobiliare si presenta al suo interno in "mediocre" stato d'uso e manutenzione e con finiture di medio livello qualitativo.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura della singola unità pignorata.

Finiture interne:

Le finiture interne sono di medio livello qualitativo: pavimenti con mattoni in scaglie di marmo, rivestimenti con piastrelle ceramiche nel servizio igienico, pareti interne finite ad intonaco e tinteggiatura, infissi esterni in alluminio e saracinesca metallica ad apertura automatica.

Infissi esterni	Tipologia: <b>battente ad anta singola/doppia</b> ; Materiale: <b>alluminio</b> ; Protezione: <b>saracinesca</b> ;
Pareti interne	Materiale/finitura: <b>intonaco e tinteggiatura</b>
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: <b>marmo e piastrelle ceramiche</b> ;

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e privi delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico con canaline esterne in pvc e di impianto idrico sottotraccia.

Elettrico	Tipologia: <b>a vista</b> ; Epoca realizzazione: <b>non specificato</b> ; Dichiarazione di conformità: <b>non reperita</b> ;
Idrico	Tipologia: <b>sottotraccia</b> ; Epoca realizzazione: <b>non specificato</b> ; Dichiarazione di conformità: <b>non reperita</b> ;
Termico/climatizzazione	Presenza: <b>no</b> .

Prestazione energetica

La destinazione catastale a magazzino (categ. C/2) dell'immobile non comporta l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile costituente il lotto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (cfr. **All. B.1**).

**Magazzino via Castrofilippo n. 37 - piano terra**

<b>Catasto Fabbricati</b>	- <b>Foglio 134, particella 850 sub 3</b> Comune di Palermo, via Castrofilippo n. 37, piano T, z.c. 1, categ. C/2, cl. 5, cons. 48 mq, sup. catastale totale 72 mq, rendita € 74,37;
Dati derivanti da:	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 22/12/1994 in atti dal 26/06/1999 - Variazione di destinazione (n. 40661.1/1994); Variazione del 22/12/1994 in atti dal 10/04/1999 - Var Qual, var Dest, altre var, (n. 40661/1994); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;



Istrumento del 12/10/1981 in atti dal 18/05/1989 (n. 7288/82);

Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;

Intestazione dal 06.02.2015: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/10;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/60;

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/02/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Villabate (Pa) - UU Sede Palermo (Pa) Registrazione Volume 9990 n. 160 registrato in data 16/03/2016 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 10313.1/2016 - Pratica n. PA0085249 in atti dal 05/04/2016;

Intestazione dal 22.06.1999: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;





██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 20/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino  
al 06/02/2015;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/30 fino al  
06/02/2015;

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/06/1999 - UR Sede  
Palermo (Pa) Registrazione Volume 4917 n. 2 registrato in data  
02/12/1999 - SUCC. DI ██████████ Voltura n. 8950.1/2012 - Pratica n.  
PA0080891 in atti dal 19/03/2012;

Intestazione dal 12.06.1999: ██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al  
22/06/1999;





██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 22/33 fino al 22/06/1999;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/06/1999 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione Volume 4917 n. 2 registrato in data 02/12/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 23164/1999 in atti dal 14/02/2000;

Intestaz. da atto 12.10.1981: ██████████, nata a ██████████ il ██████████ - fino al 12/06/1999;

Derivante da: Atto del 12/10/1981 Pubblico ufficiale Francesco Chiazzese Sede Misilmeri Rep. n. 54958 - UR Sede Palermo Registrazione n.1951 registrato il 23/10/1981 - Voltura n.7288/1982 in atti dal 18/05/1989;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al

Intestaz. da atto 05.08.1978: 12/10/1981;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 12/10/1981;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 12/10/1981;

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/08/1978 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione Volume 89 n. 76 registrato in data 24/05/1979 - Voltura n. 17934/1979 in atti dal 18/05/1989;

Intest. da imp. meccanogr.: ██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Da verificare usufruttuario fino al 05/08/1978;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.



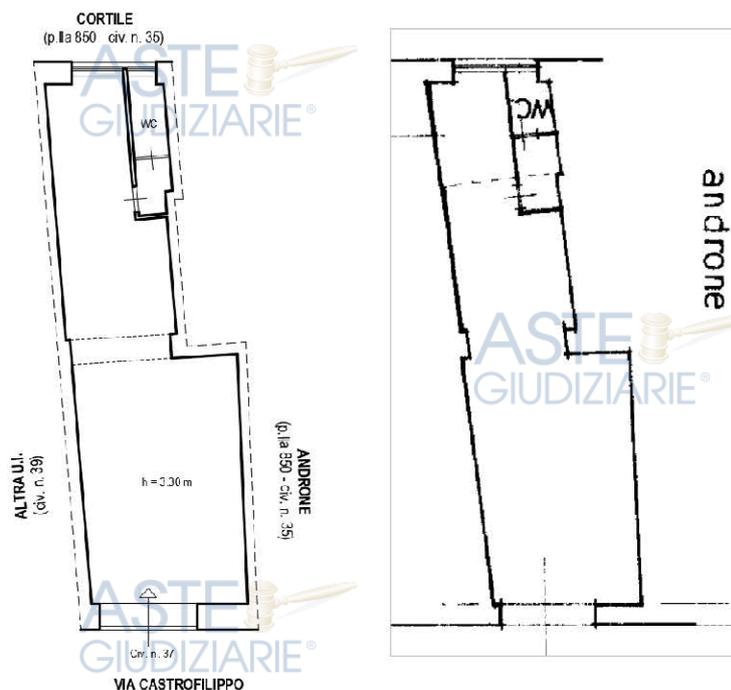
**Catasto Terreni - Foglio 134, particella 850**

Dal 03.10.2013 Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 03 are 14 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 03/10/2013 Pratica n. PA0277776 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22004.1/2013);

Annotazioni: Di immobile: migliore precisazione di superficie; di stadio: omessa acquisizione meccanografica. dati desunti dalla tavola censuaria. variato di qualità, per collegamento con il c.e.u. allineamento cartografico-censuario. bonifica delle incoerenze.

Con riferimento alla verifica di conformità tra la planimetria (ultima in atti) depositata agli atti del Catasto Fabbricati in data 22/12/1994 (cfr. **All. B.2**) e le condizioni di fatto dell'immobile costituente il lotto si rappresenta che lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente rispondente all'elaborato catastale, come meglio rappresentato nel grafico comparativo sottostante (cfr. **All. C.2**).

**STATO DI FATTO****PLANIMETRIA CATASTALE DEL 22/12/1994**

Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

Tuttavia, in visura si riscontra un'errata indicazione della superficie catastale del bene, inferiore a quella effettiva, e pertanto, ad avviso dello scrivente, ai fini della conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. occorrerà provvedere a denuncia di variazione catastale mediante presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore di stima dell'immobile, possono essere presuntivamente quantificati in complessivi € 750,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

**QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

**LOTTO N. 1**

**Quota indivisa pari ad 1/10 dell'intero di magazzino, via Castrofilippo n. 37, piano terra, censito al fg. 134, p.lla 850 sub 3 del N.C.E.U, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 72 mq, rendita € 74,37; composto da due vani comunicanti e servizio igienico con anti wc; confinante con via Castrofilippo, cortile comune e androne d'ingresso del medesimo fabbricato (p.lla 850 civ. n. 35) ed altra unità immobiliare complanare con ingresso dal civ. n. 39 di via Castrofilippo.**

<b>Comune:</b>	Palermo
<b>Zona urbana:</b>	Centro storico
<b>Quartiere:</b>	Kalsa - Magione
<b>Ubicazione:</b>	Via Castrofilippo, 37
<b>N° piani edificio:</b>	3 piani fuori terra
<b>Ascensore:</b>	No
<b>Epoca costruzione edificio:</b>	Ante 1939
<b>Titolo edilizio abilitativo:</b>	Immobile ante 1942
<b>Certificato di abitabilità/agibilità:</b>	No
<b>Servizio portierato:</b>	No
<b>Condominio costituito:</b>	No
<b>Stato di conservazione edificio:</b>	Buono
<b>Destinazione unità immobiliare:</b>	Magazzino
<b>Categoria catastale:</b>	C/2
<b>Dati Catastali:</b>	Fg. 134, p.lla 850 sub 3
<b>Piano:</b>	Terra
<b>Confini:</b>	Via Castrofilippo, cortile comune e androne d'ingresso del medesimo fabbricato (p.lla 850 civ. n. 35), altra unità immobiliare complanare con ingresso dal civ. n. 39 di via Castrofilippo.
<b>Quota e tipologia diritto:</b>	Quota indivisa (1/10)
<b>Comproprietari:</b>	██████████ (1/10), ██████████ (1/10); ██████████ (1/10), ██████████ (1/10), ██████████ (1/10), ██████████ (1/10), ██████████ (1/10), ██████████ (1/10), ██████████ (1/60), ██████████ (1/60); ██████████ (1/60), ██████████ (1/60).
<b>Stato di possesso:</b>	██████████ n.q di comproprietario

<b>Composizione:</b>	Due vani comunicanti e servizio igienico
<b>Pertinenze esterne:</b>	Nessuna
<b>Sup. coperta lorda:</b>	63 mq in c.t.
<b>Superficie interna utile:</b>	50 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile:</b>	3,30 m
<b>Superficie commerciale:</b>	63 mq
<b>Stato d'uso e manutenzione u.i.:</b>	Mediocre
<b>Livello delle finiture:</b>	Medio
<b>Imp. riscaldamento/climatizzazione:</b>	No
<b>Attestato prestazione energetica:</b>	Non necessario
<b>Dichiarazioni conformità impianti:</b>	Non reperite
<b>Conformità catastale u.i.:</b>	No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia u.i.:</b>	Si (cfr. quesito 6)

**VALORE DEL LOTTO**

Valore di stima metodo sintetico – comparativo	€ 49.000,00
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale:</b>	<b>- € 750,00</b>
Valore commerciale piena proprietà	€ 48.250,00
<b>Valore quota indivisa (1/10)</b>	<b>€ 4.825,00</b>
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)</b>	<b>- € 241,00</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 4.584,00</b>

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla documentazione ipocatastale e dalla certificazione notarile integrativa a firma della dott.ssa Marta Cimino Notaio in Canicatti depositate in atti dal creditore procedente, si ricava che l'unità immobiliare costituente il lotto è pervenuta alla debitrice esecutata per la quota di 1/10 in parte per successione legittima alla madre ██████████, deceduta il 12/06/1999 (Dichiarazione di successione n. 2 vol. 4917 del 11/08/1999, trascritta a Palermo il 06/02/2009 ai nn. 12234/9216 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9026/7065) ed in parte per successione al padre ██████████, deceduto il 06/02/2015 (Dichiarazione di successione n. 160 vol. 9990 del 16/03/2016, trascritta il 16/05/2016 ai nn. 18815/14518 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9028/7067).

Ai coniugi ██████████ e ██████████ l'immobile risulta a sua volta pervenuto per averlo gli stessi acquistato in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 12/10/1981 in Notar Francesco Chiazzese di Misilmeri rep. n. 54958, trascritto a Palermo il 27/10/1981 ai nn. 40287/32533.

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO**

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile – sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni edilizie/Ufficio Città Storica del Comune di Palermo – giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230882 – 230860 ed il Servizio Condonò Edilizio giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230816 - 230724 – si rappresenta quanto segue:

- L'immobile occupa il piano terra del fabbricato di antica costruzione con accesso dalla via Castrofilippo n. 35, privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942; l'edificio, infatti, è identificabile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939.
- Non è stata rinvenuto presso gli archivi degli Uffici comunali competenti alcun fascicolo edile né alcuna pratica di condono edilizio relativi all'immobile in esame, così come comunicato dal S.A.C.E. con nota del 29/03/2024 prot. 312464, dal Servizio Condonò con p.e.c del 05/03/2024 e dall'Ufficio Città Storica con mail del 06/03/2024 (cfr. **All. D.1**).

L'unica rappresentazione grafica dell'immobile che si è riusciti a reperire è la planimetria depositata agli atti catastali che, come già rassegnato in risposta al quesito 3) e nei relativi grafici comparativi cui si rimanda, risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi. Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in Z.T.O. "A2" - *Tessuti urbani storici* ed è sottoposta alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (P.P.E.) a norma del quale l'unità edilizia è classificata come "palazzetto plurifamiliare" e le modalità di intervento ammesse sono quelle di cui all'art. 25 delle N.T.A..

**QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Alla data dei sopralluoghi effettuati e così come dichiarato a verbale redatto dal Custode il 09/11/2023 l'immobile, adibito a magazzino/locale commerciale, è in uso al sig. ██████████ in forza di licenza commerciale allo stesso rilasciata.

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla documentazione ipocatastale e dalla certificazione notarile integrativa a firma della dott.ssa Marta Cimino Notaio in Canicattì depositate in atti si evince che sull'immobile, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per cui si procede, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15454/12018 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 18/03/2021 n. 4499 in favore di ██████████ e contro l'esecutata. (N.B. *pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 102/2021*).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 26/04/2024 ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli ulteriori e diverse da quelle sopra elencate (cfr. **All. E**):

- Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 19/10/2022 ai nn. 49929/5403 derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Palermo il 15/02/2022 rep. n. 719, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento per € 70.674,40 in favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro la debitrice esecutata per la quota di 1/10 e tutti gli altri comproprietari ciascuno per la propria quota di titolarità.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali:** NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile costituente il lotto;
- Convenzioni matrimoniali:** NESSUNA;
- Atti di asservimento urbanistico:** NON SPECIFICATO;
- Altre limitazioni d'uso:** NESSUNA;

#### Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni ipotecarie:** ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2022 AI NN. 49929/5403;
- Pignoramenti:** TRASCRIZIONE DEL 29.09.2017 AI NN. 37975/29423 - derivante dal pignoramento immobiliare del 15.09.2017 da cui si è originata la presente procedura esecutiva;
- Altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto;
- Difformità edilizie e catastali:** SÌ - i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie dell'immobile sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

#### **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, ai titoli di acquisto, alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito in Condominio di cui, tuttavia, non si è venuti a conoscenza del nominativo dell'Amministratore e conseguentemente non è stato possibile accertare l'ammontare degli oneri condominiali relativi all'u.i. né l'esistenza di eventuali quote insolute.

Non si è venuti, infine, a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale.

Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **Alf. F**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona centrale (B19) - Microzona 1 – Delimitazione Vittorio Emanuele, Foro italico, Lincoln, Roma – Magazzini/Negozi in stato conservativo "normale": min. 300,00/850,00 €/mq - max 550,00/1.350,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo – Zona centrale - Delimitazione Vittorio Emanuele, Foro italico, Lincoln, Roma – Magazzini/Negozi: min. 231,00/846,00 €/mq - max 435,00/1.287,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui il bene ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 750,00 €/mq.

Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento e/o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. qualità e stato conserv./manutenzione edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso/manutenzione dell'unità immobiliare	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90-0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte interna	0,95
	Su strada	1,00
	Su giardino/paesaggio	1,05
Coeff. di estensione (Su = superficie utile)	Su ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ Su ≤ 180 mq	0,97
	100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale "S" dell'immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato "Vms":

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

**Vms** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**Vmu** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**Kt** = Coefficiente di differenziazione globale;

**S** = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile precedentemente stimati in risposta al quesito n. 3 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

**Sc** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

**Sp** =  $\sum (Sn \times K_{omog.})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

**Sn** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

**K<sub>omog.</sub>** = Coefficienti di omogeneizzazione (D.P.R. n. 138/1998, UNI 10750).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva degli stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata sulla base dei seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, posti auto, box, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;

- c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>Superficie coperta</b>			
Superficie coperta lorda u.i.			<b>Sc = 63,00 mq</b>
<b>Superficie pertinenze e locali accessori</b>	Sn (mq)	K <sub>omog.</sub>	Sp = (Sn x K <sub>omog.</sub> )
-	-	-	<b>Sp = 0,00 mq</b>
<b>Superficie commerciale S = Sc + Sp =</b>			<b>(in c.t.) 63,00 mq</b>

**STIMA DIRETTA**

<b>Metodo sintetico - comparativo</b>		
Valore di mercato medio unitario	V <sub>mu</sub> =	750,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	63,00 mq

<b>Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile</b>		<b>Kn</b>
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Ristrutturato	1,10
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
<b>Coefficiente di differenziazione globale</b>		<b>Kt = 1,04</b>

<b>Valore di stima metodo sintetico - comparativo</b>		
<b>V<sub>ms</sub> = V<sub>mu</sub> x K<sub>t</sub> x S =</b>	€/mq 750,00 x 1,04 x 63 mq =	<b>(in c.t.) € 49.000,00</b>

<b>Adeguamenti e decurtazioni della stima</b>	
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale =</b>	<b>- € 750,00</b>
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 750,00</b>

<b>Valore commerciale</b>	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 49.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	<b>- € 750,00</b>
	<b>€ 48.250,00</b>

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Considerato che oggetto di pignoramento è la quota indivisa pari ad 1/10 dell'intero di titolarità dell'esecutata si provvede alla valutazione della sola quota di comproprietà e, quindi, alla determinazione del valore del lotto e del prezzo da porre a base d'asta.

<b>VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA</b>	
Valore commerciale stimato (piena proprietà)	€ 48.250,00
Valore quota di diritto	1/10
<b>Valore quota indivisa</b>	<b>€ 4.825,00</b>

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta potrà essere, inoltre, applicato a discrezione del Giudice dell'Esecuzione un ulteriore deprezzamento in misura pari al 5%, che tenga conto della vendita

forzosa dei beni e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene), da cui:

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale quota indivisa	€ 4.825,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 241,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA =</b>	<b>€ 4.584,00</b>

Quanto, infine, alla questione della divisibilità dell'immobile (pignorato per la sola quota di 1/10), considerata la sua consistenza e caratteristiche intrinseche e visto, altresì, il numero ed il valore delle quote degli aventi diritto (1/10 cadauno) si deve concludere che il bene non sia comodamente divisibile in tante porzioni separate ognuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente, né che sussistano le condizioni materiali per la separazione in natura di una porzione di valore pari a quello della quota sottoposta a pignoramento.

## 2. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 21 pagine dattiloscritte e n° 7 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo (file denominato "Perizia" contenente i dati sensibili del debitore e di terzi e file "Perizia per pubblicità" contenente la relazione epurata dai dati sensibili).

La perizia, inoltre, è stata trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata ed all'esecutata in copia cartacea a mezzo raccomandata a/r, come da ricevute depositate in atti.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 20/05/2024

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO