



**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare**

**Dott. Gianfranco Pignataro**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Arch. Massimiliano Bottone**



**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 140/2021**

*Creditore procedente*



**( A )**

*debitori*

**( B )**

**( C )**



**Tribunale di Palermo**  
**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 140/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

( A )

contro ( B ) e ( C )

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ILL.MO SIG. Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Gianfranco Pignataro**

**PREMESSA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con atto di precetto notificato in data 08/03/2021 la ( A ) ha intimato ai signori ( B ) e ( C ) il pagamento della *somma di € 96.815,98, oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, esecuzione forzata.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con successivo atto notificato in data 08/04/2021, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno dei Sigg.ri ( B ) e ( C ), proprietà in comunione sui seguenti immobili:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- *Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo ultrapopolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 3, categoria A/5, vani 3,5, piano n. 1;*
- *Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo popolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 5, categoria A/4, vani 2,5, piano n. 2;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con decreto del 24/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. il sottoscritto arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3640, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico in data 04/02/2022, lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato l'accesso all'immobile pignorato in data 06/05/2022 per dare inizio alle operazioni di consulenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

- i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;
  - gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo al fine di reperire la documentazione inerente i beni oggetto della consulenza;
  - il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;
- il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RISPOSTE AI QUESITI****QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento****1. a) Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento**

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato ai signori ( B ) e ( C ) in data 08/04/2022, si estrae

“... siano sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza al sig. ( B ) ... alla sig.ra ( C ) ... sugli immobili ... • Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo ultrapopolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 3, categoria A/5, vani 3,5, piano n. 1; • Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo popolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 5, categoria A/4, vani 2,5, piano n. 2 ...”

Dall'atto di compravendita del 17.12.2009 in notar Orlando Marcello Di Palermo rep. N. 54343/20494, trascritto il 13.01.2010 ai numeri 1612/1290 si estrae “... i signori ( D ) , ( E ) e ( F ) ... trasferiscono ai signori ( B ) e ( C ) ... in comune ed indiviso ed in ragione di un mezzo ciascuno ... appartamento ubicato al piano primo ... foglio 143 particella 36 sub 3 ... appartamento ubicato al piano secondo ... foglio 143 part.36 sub 5 ...tutto incluso e nulla escluso, ivi compresa l'area libera soprastante al piano secondo ... ” (Allegato 1).

Dall'esame dei citati documenti si desume che il diritto di proprietà oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di proprietà in titolarità degli esecutati ( B ) e ( C ) .

**1. b) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

Dall'atto di pignoramento immobiliare, nonché dal sopralluogo effettuato, si rileva che i beni interessati dal pignoramento sono:

- Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo ultrapopolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 3, categoria A/5, vani 3,5, piano n. 1;
- Piena proprietà per 1/2 del sig. ( B ) e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra ( C ) : abitazione di tipo popolare in Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 5, categoria A/4, vani 2,5, piano n. 2;

Dal confronto tra le planimetrie catastali, acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenda del Territorio (Allegato 2), e la situazione di fatto constatata sui luoghi (Allegato 3) si sono riscontrate “**difformità sostanziali**” consistenti in modifiche alla distribuzione interna al piano primo e al piano secondo, dismissione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, al piano terzo utilizzo della superficie del terrazzo di copertura come superficie calpestabile e realizzazione di un vano utilizzato come locale di sgombero

### ***1. c) Formazione dei lotti per la vendita dei beni oggetto del pignoramento***

Sulla base della identificazione dei beni sottoposti a pignoramento, sopra effettuata, e tenuto conto delle caratteristiche che li distinguono, ovvero considerato lo stato di fatto attuale delle due unità immobiliari al piano primo e al piano secondo che risultano collegate da una scala interna e costituiscono una abitazione unica collegata dall'interno anche al terrazzo di copertura al piano terzo, e considerato quanto riportato nell'atto sopra citato in merito al terrazzo di piano terzo "...compresa l'area libera soprastante al piano secondo ..." si procede alla formazione di **1 lotto unico funzionale alla vendita** costituito da:

#### **Lotto unico**

- immobile sito nel Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 3, categoria A/5, vani 3,5, piano n. 1;
- immobile sito nel Comune di Palermo, Via Umberto Maddalena n. 80, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 143, part. 36, sub. 5, categoria A/4, vani 2,5, piano n. 2;

### ***QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.***

#### ***2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.***

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione, distinta in catasto al foglio di mappa 143 particella 36 subalterno 3 e subalterno 5, sita nel Comune di Palermo, in Via Umberto Maddalena n. 80, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra servito da ingresso pedonale distinto al civico n.80 prospiciente strada.

L'abitazione, con le aree di pertinenza, confina a Sud-Est con area soprastante via Umberto Maddalena, a Sud-Ovest con immobile adiacente con accesso da via Umberto Maddalena n.78 individuato dalla particella 37, a Nord-Ovest con area libera individuata dalla particella 230 e a Nord-Est con immobile adiacente con accesso da via Umberto Maddalena n.82 individuato dalla particella 35.

Dalle indicazioni contenute nell'atto di acquisto del 17.12.2009 in notar Orlando Marcello Di Palermo rep. N. 54343/20494 si estrae "... appartamento ubicato al piano primo, composto di due vani ed accessori ... appartamento ubicato al piano secondo, composto di due vani ed accessori ... compresa l'area libera soprastante al piano secondo ..." (Allegato 1). Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che, in merito alla distribuzione interna dei vani e alla articolazione dei collegamenti verticali tra il piano primo e il piano secondo e il terrazzo di piano terzo, la situazione di fatto attuale (Allegato 3) **non risulta conforme** rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (Allegato 2).

#### ***2. b) Descrizione del bene oggetto del pignoramento.***

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nella zona periferica Sud-Ovest, costituita dal quartiere Mezzomonreale-Villa Tasca. La zona, che si sviluppa nel tratto finale dell'asse di corso Calatafimi che collega il territorio comunale della città al comune di Monreale, risulta poco edificata rispetto al tratto iniziale che è stato invece più sfruttato, in particolare dalle istituzioni religiose e militari. E' caratterizzata da edilizia popolare in linea costituita da edifici a due o tre elevazioni fuori terra, di

scarsa valenza architettonica e da edifici multipiano realizzati a partire dagli anni '70, e ha caratteristiche di media appetibilità commerciale.

La via Umberto Maddalena si apre sul lato Nord, percorrendo corso Calatafimi in direzione Monreale dopo circa 2,00 km dall'incrocio con via Regione Siciliana, e si sviluppa in direzione Nord fino a raggiungere piazza Pietro Micca in cui convergono via G.Pitré e via Boccadifalco.



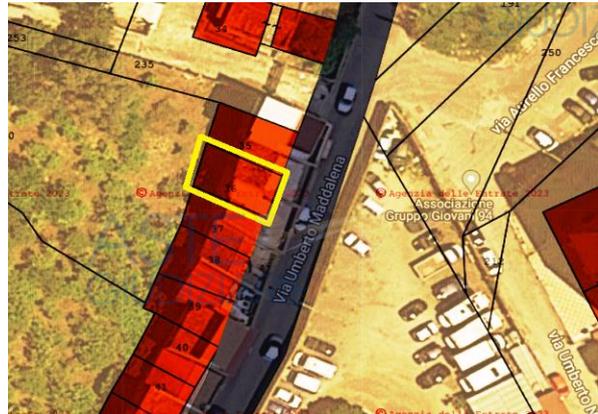
vista aerea con individuazione dell'immobile



foto satellitare con individuazione dell'immobile



foto satellitare con individuazione dell'immobile



sovrapposizione di foto satellitare e stralcio di mappa catastale

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte si articola con unità immobiliari distinte e dotate di accessi autonomi prospicienti strada: le unità immobiliari di piano primo e piano secondo hanno accesso da un vano scala con portoncino, al civico 80, prospiciente strada e l'unità immobiliare di piano terra ha accesso diretto da un'apertura con infisso a due ante prospiciente strada. Il fabbricato ha struttura portante mista e copertura piana a terrazzo, si sviluppa su tre livelli, i prospetti esterni risultano definiti ad intonaco e la parte al piano terra prospiciente strada è rivestita con segati in pietra (foto 1).

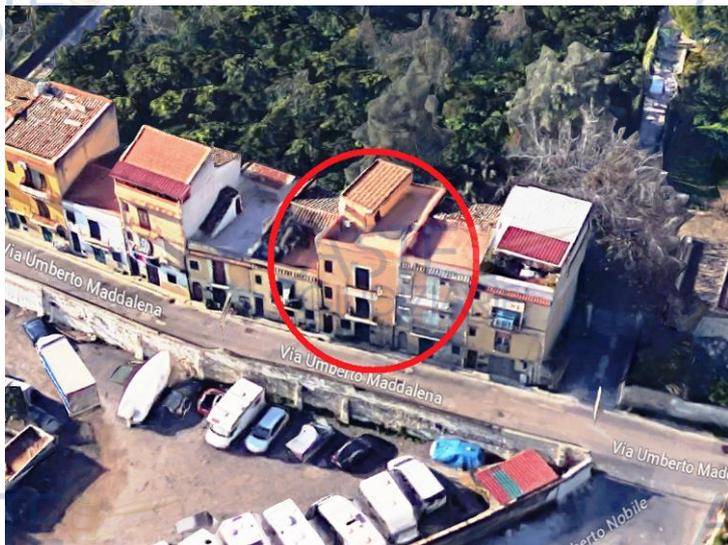


foto satellitare con vista del fabbricato



foto 1 prospetto su strada

Di seguito le caratteristiche degli immobili accertate durante il sopralluogo.

**Abitazione sita in via Umberto Maddalena n.80, piano primo e piano secondo.**

L'abitazione, che si articola al piano primo, al piano secondo e al piano terzo di copertura, allo stato attuale (Allegato 3) risulta composta da: cucina-soggiorno, w.c. e un balcone al piano primo; due camere. w.c. bagno con doccia e un balcone al piano primo; un piccolo vano e terrazzo di copertura praticabile al piano terzo.

Dotazioni e finiture:

- impianti idrico ed elettrico, sotto traccia, non a norma;
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato (foto 2-3-4-5);
- infissi esterni in p.v.c. effetto legno (foto 6) e infisso d'ingresso, del tipo blindato, con rivestimento in legno;
- porte interne in legno laccato;
- pavimentazione con mattoni in ceramica;
- zona cucina con pavimento in ceramica e rivestimento parietale, nella zona soprastante il piano da lavoro, in piastrelle di ceramica;
- w.c. dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a parete, pavimento e rivestimento parietale fino ad altezza m 1,20 in piastrelle di ceramica (foto 7);
- w.c. doccia dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a parete, box doccia, vasca, pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (foto 8);
- balconi al piano primo e secondo con pavimentazione in ceramica e fascia perimetrale in marmo e ringhiera in ferro smaltato (foto 9);
- vano al piano terzo con pavimento in ceramica, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato (foto 10-11) e terrazzo praticabile con pavimento e zoccolo in ceramica e parapetto in muratura con copertina in mattoni di cotto (foto 12);
- scala di collegamento dell'ingresso al piano primo con gradini e zocchetto rivestiti in marmo (foto 13);

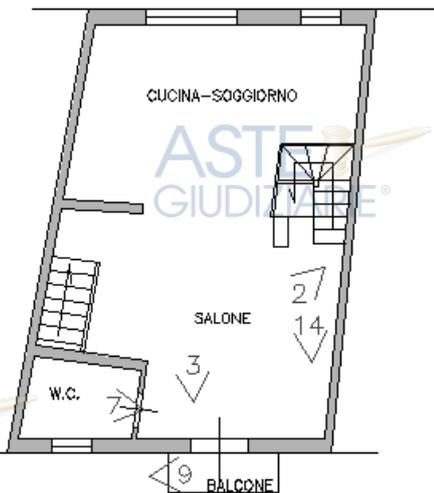
- scale interne di collegamento tra piano primo e piano secondo e piano terzo di copertura con struttura portante e ringhiera in metallo laccato e con gradini in legno (foto 14-15-16).

L'immobile, caratterizzato da finiture di buona qualità, presenta uno stato di conservazione buono, ma sono visibili vistose macchie di umidità che caratterizzano porzioni dei soffitti e delle pareti di piano secondo e porzioni di parete del vano di piano terzo (foto 8-10).

Si indica una spesa forfettaria pari a ca. € 1.000,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa ed una spesa pari a ca. € 200,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, di cui l'immobile non risulta dotato, da parte di tecnico abilitato.

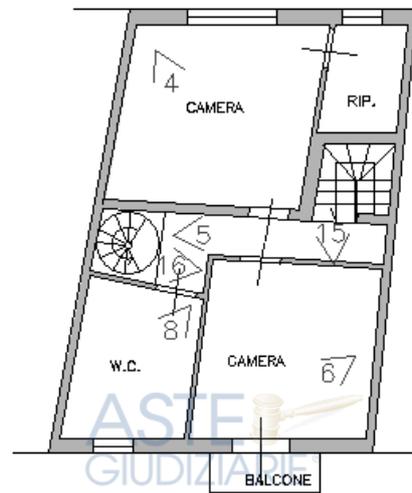
### Planimetrie di rilievo con indicazione dei punti di vista fotografici

PIANO PRIMO  
H = 3,00



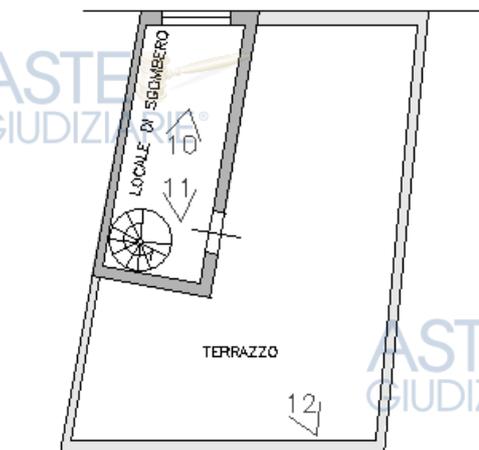
∠1 VIA U MADDALENA

PIANO SECONDO  
H = 2,80



∠1 VIA U MADDALENA

PIANO TERZO



∠1 VIA U MADDALENA



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5

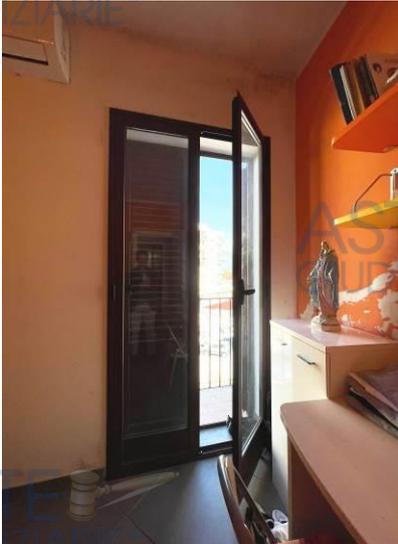


foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16

L'abitazione ha altezza utile interna al piano primo di m 2,85, al piano secondo di m 2,80; superficie utile netta al piano primo pari a mq 43,15, al piano secondo pari a mq 41,49, al piano terzo pari a mq 8,30; la superficie coperta lorda è pari al piano primo a mq 53,03, al piano secondo pari a mq 55,00 e al piano terzo pari a mq 13,56; la superficie complessiva dei balconi di piano primo e secondo è pari a mq 3,52 e la superficie del terrazzo è pari a mq 36,51.

**QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.**

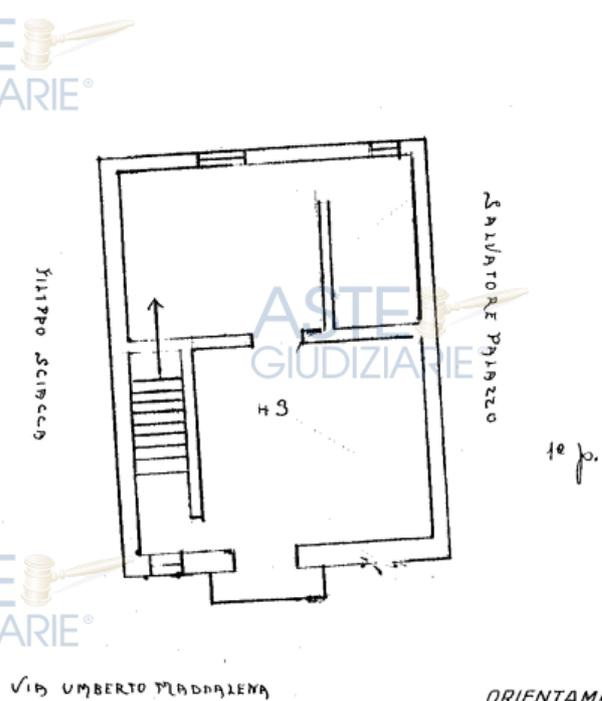
Dagli estratti catastali storici (Allegato 4) si è riscontrato che:

- **L'unità immobiliare al piano primo** è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 143, particella 36 sub 3, categoria A/5, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 34,34, via Umberto Maddalena n.80 Piano 1.

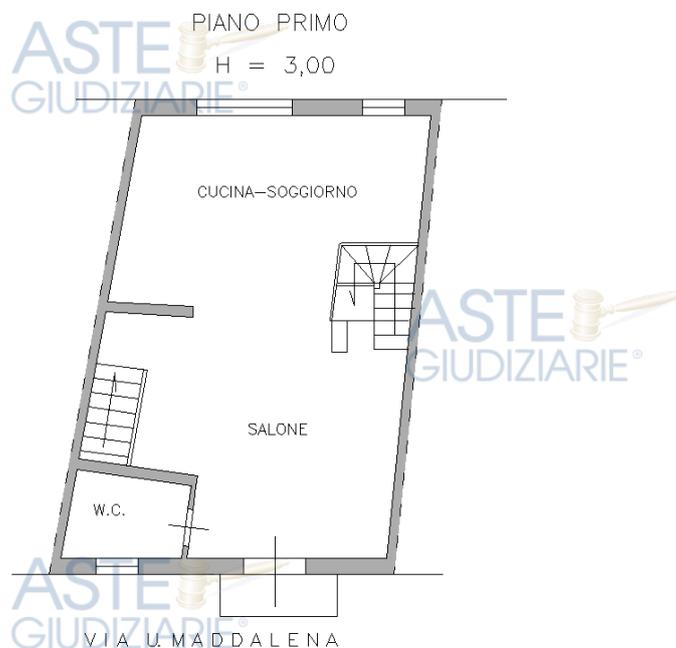
L'immobile risulta intestato dal 17/12/2009 a:

- ( B ) nato a PALERMO (PA) il 23/07/1971 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( C )
- ( C ) nata a PALERMO (PA) il 03/06/1979 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( B )

Dal sopralluogo effettuato, sono emerse **difformità** tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale compilata e presentata in data 29/12/1939 (Fig.1) (Allegato 2) e la situazione attuale riscontrata dallo scrivente sui luoghi (Fig.2) (Allegato 3).



**Fig.1** Planimetria catastale 1939 piano primo



**Fig.2** Stato attuale piano primo

- **l'unità immobiliare al piano secondo** è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 143, particella 36 sub 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 73,60, via Umberto Maddalena n.80 Piano 2.

L'immobile risulta intestato dal 17/12/2009 a:

- ( B ) nato a PALERMO (PA) il 23/07/1971 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( C )
- ( C ) nata a PALERMO (PA) il 03/06/1979 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( B )

Dal sopralluogo effettuato, sono emerse **difformità** tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale compilata e presentata in data 03/11/1993 (Fig.3) (Allegato 2) e la situazione attuale riscontrata dallo scrivente sui luoghi (Fig.4) (Allegato 3).

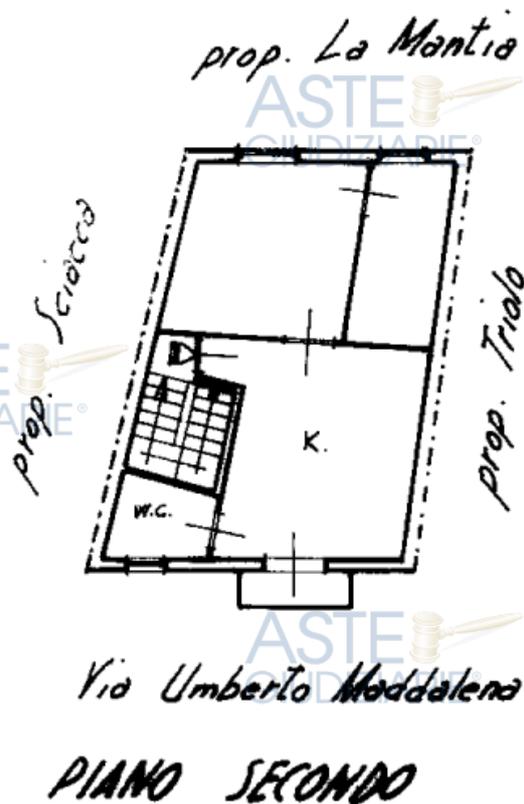


Fig.3 Planimetria catastale 1993 piano secondo



Fig.4 Stato attuale piano secondo

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari, dalle visure storiche acquisite presso l'Agenzia del territorio (Allegato 4), emerge che:

- **l'unità immobiliare al piano primo**
- dall'impianto del 30/06/1987 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:  
( G ) nato a PALERMO (PA) il 07/09/1919

– dal 05/09/2000 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( F ) nata a PALERMO (PA) il 19/05/1961 Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 05/09/2000 a seguito di: Atto del 05/09/2000 Pubblico ufficiale CARUSO RENATO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 49112 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 25749.2/2000 Reparto PI di PALERMO in atti dal 17/10/2000;

– dal 05/09/2000 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( F ) nata a PALERMO (PA) il 19/05/1961 Proprieta' 1/3

( D ) nato a PALERMO (PA) il 30/05/1958 Proprieta' per 1/3

( E ) nato a PALERMO (PA) il 27/11/1959 Proprieta' per 1/3

a seguito di: Atto del 05/09/2000 Pubblico ufficiale NOT. CARUSO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 49112 registrato in data - DONAZIONE Voltura n. 630348.2/2000 - Pratica n. 125296 in atti dal 19/03/2001

– dal 05/09/2000 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( G ) nato a PALERMO (PA) il 07/09/1919 Proprieta' per 2/3 bene personale

( E ) nato a PALERMO (PA) il 27/11/1959 Proprieta' per 1/3 in di separazione dei beni

a seguito di: VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/2000 Pubblico ufficiale RENATO CARUSO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 49110 registrato in data - REC.TRASC. N. 25747/2000 DONAZIONE Voltura n. 12888.1/2007 - Pratica n. PA0327941 in atti dal 15/05/2007

– dal 05/09/2000 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( G ) nato a PALERMO (PA) il 07/09/1919 Proprieta' per 1/3 bene personale

( D ) nato a PALERMO (PA) il 30/05/1958 Proprieta' per 1/3 in separazione dei beni

( E ) nato a PALERMO (PA) il 27/11/1959 Proprieta' per 1/3 in separazione dei beni

a seguito di: VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/2000 Pubblico ufficiale RENATO CARUSO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 49111 registrato in data - REC.TRASC. N. 25748/2000 DONAZIONE Voltura n. 12890.1/2007 - Pratica n. PA0327956 in atti dal 15/05/2007

– dal 05/09/2000 a seguito VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/2000 Pubblico ufficiale RENATO CARUSO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 49112 registrato in data - REC.TRASC. N. 25749/2000 DONAZIONE Voltura n. 12892.1/2007 - Pratica n. PA0327969 in atti dal 15/05/2007 l'immobile risulta intestato a:

( F ) nata a PALERMO (PA) il 19/05/1961 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

( D ) nato a PALERMO (PA) il 30/05/1958 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

( E ) nato a PALERMO (PA) il 27/11/1959 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

– dal 17/12/2009 a seguito di Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 54343 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1290.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/01/2010 l'immobile risulta intestato a:

( B ) nato a PALERMO (PA) il 23/07/1971 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( C )

( C ) nata a PALERMO (PA) il 03/06/1979 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( B )

- **I'unità immobiliare al piano secondo**

– dal 31/12/1968 fino al 05/09/2000 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( G ) nato a PALERMO (PA) il 07/09/1919

– dal 05/09/2000 fino al 28/12/2005 la proprietà dell'immobile era intestata a:

( G ) nato a PALERMO (PA) il 07/09/1919 Proprieta' 2/3 Regime: bene personale fino al 05/09/2000

( F ) nata a PALERMO (PA) il 19/05/1961 Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 05/09/2000  
- dal 05/09/2000 a seguito Atto del 05/09/2000 Pubblico ufficiale NOT. CARUSO Sede PALERMO (PA)  
Repertorio n. 49112 - DONAZIONE Voltura n. 630348.2/2000 - Pratica n. 125296 in atti dal 19/03/2001  
l'immobile risulta intestato a:

( F ) nata a PALERMO (PA) il 19/05/1961 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

( D ) nato a PALERMO (PA) il 30/05/1958 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

( E ) nato a PALERMO (PA) il 27/11/1959 Proprieta' 1/3 fino al 17/12/2009

- dal 17/12/2009 a seguito di Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Sede  
PALERMO (PA) Repertorio n. 54343 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
1290.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/01/2010 l'immobile risulta intestato a:

( B ) nato a PALERMO (PA) il 23/07/1971 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( C )

( C ) nata a PALERMO (PA) il 03/06/1979 Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ( B )

**QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .**

**Lotto** : - piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Palermo, via Umberto Maddalena n.80, piano primo e piano secondo e piano terzo di copertura; è composta da cucina-soggiorno, w.c. e un balcone al piano primo; due camere. w.c. bagno con doccia e un balcone al piano primo; un piccolo vano e terrazzo di copertura praticabile al piano terzo; confina a Sud-Est con area soprastante via Umberto Maddalena, a Sud-Ovest con immobile adiacente con accesso da via Umberto Maddalena n.78 individuato dalla particella 37, a Nord-Ovest con area libera individuata dalla particella 230 e a Nord-Est con immobile adiacente con accesso da via Umberto Maddalena n.82 individuato dalla particella 35; è riportata nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 143, p.lla 36 sub.3 e sub. 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a modifiche interne ed errata rappresentazione grafica; non vi è concessione edilizia per il piano primo poiché l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942, mentre per la sopraelevazione del piano secondo è stata rilasciata Licenza edilizia n.642 del 18/05/1956 e successivamente, per opere realizzate in difformità al progetto autorizzato, è stata inoltrata Istanza di Condono Edilizio prot.3633 del 07/03/1986 ai sensi della L.47/85 e in data 13/10/1989 prot.764 è stata inoltrata integrazione alla pratica; dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità, tra lo stato attuale e lo stato di progetto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono, riguardanti in particolare modifiche alla distribuzione interna al piano primo e al piano secondo, dismissione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, al piano terzo utilizzo della superficie del terrazzo di copertura come superficie calpestabile e realizzazione di un vano utilizzato come locale di sgombero. Dalle verifiche è emerso che le difformità riscontrate non risultano regolarizzate. Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico si potrà: per le modifiche alla distribuzione interna del piano primo dell'abitazione inoltrare "CILA" tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016); per le modifiche alla distribuzione interna del

piano secondo dell'abitazione, la dismissione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, l'utilizzo della superficie del terrazzo di copertura al piano terzo come superficie calpestabile e la realizzazione di un vano utilizzato come locale di sgombero, l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato di fatto documentato dai grafici allegati all'istanza di sanatoria trasmessi in data 13/10/1989 prot.764, definire le opere abusive secondo quanto previsto dall'art.26 della L.R. n. 37/1985 e successivamente provvedere alla redazione di una perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/16. Concluso l'iter di regolarizzazione urbanistica si potrà presentare SEGNALEAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016.

PREZZO di mercato € **83.343,90** Prezzo ridotto BASE D'ASTA € **79.176,71**

***QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.***

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/05/2021.

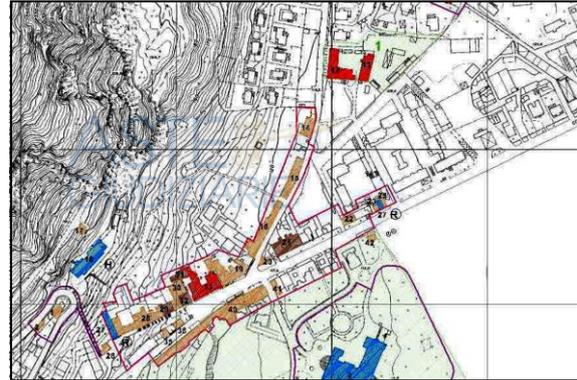
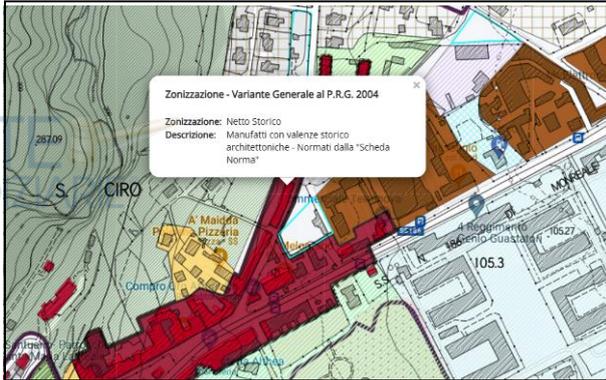
Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari si è desunto che la proprietà dell'immobile è pervenuta ad entrambi i debitori esecutati, signori ( B ) e ( C ) in comunione legale dei beni, nel seguente modo:

- Per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 17.12.2009 in notar Orlando Marcello Di Palermo rep. N. 54343/20494, trascritto il 13.01.2010 ai numeri 1612/1290, da potere dei signori ( D ) nato a Palermo il 30 maggio 1958 codice fiscale, ( E ) nato a Palermo il 27 novembre 1959 codice fiscale e ( F ) nata a Palermo il 19 maggio 1961 codice fiscale , ai quali, a loro volta detti immobili erano pervenuti come segue:
  - quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni al signor ( E ) nato a Palermo il 27 novembre 1959 codice fiscale , giusto atto di donazione accettata del 05.09.2000 in notar Caruso Renato di Palermo rep. N. 49110, trascritto il 08.09.2000 ai i numeri 34392/25747, da potere del signor ( G ) nato a Palermo il 7 settembre 1919 .
  - Quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni al signor ( D ) nato a Palermo il 30 maggio 1958 codice fiscale, giusto atto di donazione accettata del 05.09.2000 in notar Caruso Renato di Palermo rep. N. 49111, trascritto il 08/09/2000 ai nn.34393/25748, da potere del predetto (G).
  - Quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni alla signora ( F ) nata a Palermo il 19 maggio 1961 codice fiscale , giusta atto di donazione accettata del 05.09.2000 in notar Caruso Renato di Palermo rep. N. 49112, trascritto il 08.09.2000 ai nn. 34394/25749, da potere del predetto ( G ) .
- Al dante causa ( G ) , gli immobili erano pervenuti giusta atto di compravendita del 24.06.1942 in notar A.Giganti registrato il 11.07.1942 al n. 294, trascritto il 15.07.1942 ai nn. 13758/12121.

***QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

Dalla documentazione esaminata, e da carte tecniche che rappresentano il tessuto urbano della città, in particolare la Tav.5012 del vigente P.R.G. del Comune di Palermo (Fig.5) che individua l'edificio di

cui fa parte l'immobile in Z.T.O. A2 "tessuti urbani storici ... manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come Netto Storico...", si è desunto che l'edificio originario di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942. Non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione iniziale in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dell'edificio, e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, lo scrivente ha accertato che ad oggi non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'abitazione o al fabbricato di cui fa parte.



**Fig.5** Zonizzazione e vincoli vigente Variante al P.R.G. **Fig.6** Elaborato P2b-5012-Scheda Norma

L'attività edilizia all'interno della citata Z.T.O. "A2" è regolata ad oggi dall'art. 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate alla Variante Generale che, relativamente agli edifici classificati come Netto Storico, rimanda alle prescrizioni dell'elaborato P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico". Nell'elaborato P2b-5012-Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" (Fig.6) l'edificio di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte viene individuato con il n.15 e nell'Elenco Netto Storico allegato alla Variante Generale l'edificio n.15 viene classificato come *Tipologia: Edilizia rurale e a schiera di borgata*. L'elaborato P3b Scheda Norma - Norme Tecniche d'Attuazione allegate alla Variante Generale, relativamente agli edifici classificati come *Edilizia rurale e a schiera di borgata* prescrive: "...Art. 21 ... Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica ...". Dal rilievo metrico dell'abitazione, effettuato al momento del sopralluogo, sono emerse difformità tra la configurazione planimetrica attuale degli immobili (Allegato 3) e la configurazione planimetrica rappresentata nelle planimetrie catastali (Allegato 2).

Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Edilizia Privata Sezione Condono del Comune di Palermo, si è desunto che:

Il fabbricato originario, in cui si articola ad oggi l'abitazione pignorata al piano primo e al piano secondo, è stato realizzato in data antecedente alla Legge Urbanistica n.1150/1942 come fabbricato articolato al piano terra e al piano primo, come si deduce dall'atto di vendita Notaio Arturo Giganti n° 2432 del 24/06/1942 allegato all'istanza di condono da cui si estrae "... ( G ) in compra accetta un piccolo quartino ... sito a primo piano..." (Allegato 1);

- la costruzione del piano secondo dell'immobile pignorato è stata realizzata a seguito di rilascio di licenza edilizia n.642 del 18/05/1956 (Allegato 5);
- in data 20/07/1957 con nota prot.16875 viene rilasciato regolare certificato di collaudo strutturale da parte dell'Ufficio Genio Civile e in data 26/08/1957 lo stesso ufficio decreta che la costruzione è ammessa all'uso con nota prot. 52188 del 26/08/1957 (Allegato 6);
- in seguito al rilascio della sopradetta licenza edilizia, nel corso dell'anno 1956 sono state realizzate opere in difformità al progetto presentato consistenti in modifiche alla distribuzione interna e modifiche ad aperture di prospetto;
- per tali opere è stata inoltrata, dal precedente proprietario ( G ) , Istanza di Condono Edilizio prot.3633 del 07/03/1986 ai sensi della L.47/85, a cui risultano allegati un Mod.47/85-A e un Mod.47/85-R, Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà sulla datazione delle opere abusive, attestazione di versamento oblazione n°573 del 05/03/1986 di £ 222.000, relazione tecnica illustrativa, documentazione fotografica, una copia di elaborato grafico (Allegato 7);
- con nota n°2731 del 09/03/1989 l'Ufficio richiede integrazione della pratica e in data 13/10/1989 prot.764 viene inoltrata integrazione di: sette copie elaborato grafico, relazione tecnica, copia titolo di proprietà, copia planimetria catastale, copia progetto del 1956, copia licenza edilizia n.642 del 18/05/1956, copia decreto prefettizio prot.52188 del 26/08/1957 di ammissione all'uso.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità, tra lo stato attuale e lo stato di progetto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono, riguardanti: modifiche alla distribuzione interna al piano primo e al piano secondo; dismissione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo; al piano terzo utilizzo della superficie del terrazzo di copertura come superficie calpestabile e realizzazione di un vano utilizzato come locale di sgombero. Da quanto riportato nel citato atto di compravendita del 17/12/2009 in notar Orlando Marcello Di Palermo rep. N. 54343/20494, trascritto il 13.01.2010 ai numeri 1612/1290 si estrae “...i signori ( D ) ( E ) ( F ) ... trasferiscono ai signori ( B ) e ( C ) ... in comune ed indiviso ed in ragione di un mezzo ciascuno ... appartamento ubicato al piano primo ... foglio 143 particella 36 sub 3 ... appartamento ubicato al piano secondo ... foglio 143 part.36 sub 5...tutto incluso e nulla escluso, ivi compresa l'area libera soprastante al piano secondo...” (Allegato 1) e da riscontri effettuati dalle immagini aeree storiche del fabbricato, consultate attraverso la piattaforma di Google Earth, si è constatato che alla data di stipula del citato contratto il terrazzo al piano terzo non risultava calpestabile e non era presente il locale di sgombero. Ne consegue, pertanto, che le suddette modifiche al progetto di sanatoria non siano ad oggi regolarizzabili poiché realizzate successivamente alla data del 07/03/1986 di presentazione dell'istanza di condono e oltre il termine massimo del 1 ottobre 1983 previsto dalla legge 47/85, e poiché, inoltre, le ragioni del credito derivanti dal contratto di mutuo stipulato in data 07/10/2010 risultano successive all'entrata in vigore del Condonò a cui poter fare riferimento, ovvero la L.326/03 entrata in vigore il 26.11.2003, secondo

il combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n.380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Alla luce delle incongruenze riscontrate si ritiene, pertanto, che al fine di rendere regolarizzabile l'abitazione dal punto di vista urbanistico l'eventuale aggiudicatario potrà:

- per le modifiche alla distribuzione interna del piano primo dell'abitazione, riconducibili alla tipologia di *manutenzione straordinaria come opere interne*, l'eventuale aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016*) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a:

- C.I.L.A. - L.R. n.16 del 10 agosto 2016	
sanzione .....	€ 1.000,00
spese tecniche .....	€ 800,00
diritti di istruttoria.....	<u>€ 100,00</u>
sommano	€ 1.900,00

- per le modifiche alla distribuzione interna del piano secondo dell'abitazione, la dismissione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, l'utilizzo della superficie del terrazzo di copertura al piano terzo come superficie calpestabile e la realizzazione di un vano utilizzato come locale di sgombero, l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato di fatto documentato dai grafici allegati all'istanza di sanatoria trasmessi in data 13/10/1989 prot.764, definire le opere abusive secondo quanto previsto dall'art.26 della L.R. n. 37/1985 e successivamente provvedere alla redazione di una perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/16, asseverata da un tecnico abilitato, nella quale vengono verificate le somme relative al pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Infatti, per effetto del testo attualmente vigente dell'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016, non è più prevista la possibilità di sanare, a mezzo CILA tardiva e Scia in sanatoria, le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio che non siano stati previamente definiti con un provvedimento espresso o tacito di accoglimento dell'istanza di condono. Secondo le modifiche apportate della L.R. del 18 marzo 2022, n. 2 al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono; a partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione dovrà rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla Pubblica Amministrazione il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono.

L'eventuale costo da sostenere per la definizione della pratica dipende, pertanto, dal costo delle opere di rimessa in pristino dello stato documentato dai grafici allegati all'istanza di sanatoria e dalle spese tecniche relative alla redazione della perizia giurata. Tale costo non può essere determinato con precisione in questa sede, ma può essere indicata, con buona approssimazione, un'incidenza di ca. il 10% sul valore di stima dell'immobile.

Concluso l'iter amministrativo relativo alla pratica di sanatoria, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016 per cui si prevede un costo forfettario, a carico dell'aggiudicatario, per spese tecniche di predisposizione della pratica approssimativamente pari a € 2.000,00.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

***QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.***

Dal sopralluogo effettuato, come riportato nella relazione del custode giudiziario (*Verbale 1° accesso*), emerge che l'immobile è attualmente utilizzato dai debitori eseguiti.

***QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.***

Dalla relazione notarile sull'immobile pignorato, si è desunto che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

In merito a formalità, vincoli o oneri gravanti si rileva quanto segue.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Si segnalano:

- difformità urbanistico-edilizie, delineate in risposta al Quesito n.6, per cui è stato indicato un costo di € 1.900,00 per presentazione "C.I.L.A." tardiva e un'incidenza approssimativa del costo di regolarizzazione delle opere in difformità all'istanza di condono pari al 10% sul valore di mercato.
- presentazione Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) per cui si è indicato un costo forfettario per spese tecniche approssimativamente pari a € 2.000,00.
- adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 1.000,00.
- presentazione di attestato di prestazione energetica da parte di tecnico abilitato, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 200,00.

Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Dall'esame della certificazione notarile a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, redatta in data 14/05/2021, si evince che sull'immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 11/05/2021 ai nn. 21622/16755, nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/04/2021, Tribunale di Palermo, rep.n° 1916, a favore di ( A ), con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro i signori ( B ) nato a Palermo il 23 luglio 1971 e ( C ) nata a Palermo il 3 giugno 1979 avente per oggetto piena proprietà di:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Palermo foglio 143 particella 36 sub.3
- abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 143 particella 36 sub. 5

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 08.10.2010 ai nn.54386/11943, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 07/10/2010 ai rogiti del notaio Orlando Marcello da Palermo rep.n° 54990/20948, a favore della ( H ) con sede in Siena - e contro i signori ( B ) nato a Palermo il 23 luglio 1971 e ( C ) nata a Palermo il 3 giugno 1979, per un montante ipotecario di € 100.000,00 ed un capitale di € 50.000,00. Durata 23 anni avente per oggetto piena proprietà di:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Palermo foglio 143 particella 36 sub.3
- abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 143 particella 36 sub. 5

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 28/01/2011 ai nn.4797/768, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/01/2011 ai rogiti del notaio Orlando Marcello da Palermo, rep.n° 55257/21142, a favore della ( H ) con sede in Siena -, domicilio ipotecario eletto Siena piazza Salimbeni 3 e contro i signori ( B ) nato a Palermo il 23 luglio 1971 e ( C ) nata a Palermo il 3 giugno 1979, per un montante ipotecario di € 100.000,00 ed un capitale di € 50.000,00. Durata 23 anni avente per oggetto piena proprietà di:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Palermo foglio 143 particella 36 sub.3
- abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 143 particella 36 sub. 5

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 13/01/2020 ai nn.1160/811, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/11/2019, Tribunale di Palermo, rep.n°6190, a favore di ( A ) . con sede in Roma - e contro i signori ( B ) nato a Palermo il 23 luglio 1971 e ( C ) nata a Palermo il 3 giugno 1979, avente per oggetto piena proprietà di:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Palermo foglio 143 particella 36 sub.3
- abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 143 particella 36 sub. 5

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 26/10/2020 ai numeri 43378/4218, nascente da decreto ingiuntivo del 08/08/2019, Giudice di Pace da Pesaro, rep.n° 688, a favore di ( I ) con sede in Riccione (RN) - e contro la signora ( C ) nata a Palermo il 3 giugno 1979, per un montante ipotecario di euro 3.005,00 ed un capitale di euro 1.407,34 avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Palermo foglio 143 particella 36 sub.3
- abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 143 particella 36 sub. 5.

**QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.**

Dalla Tav.5012 della vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Z.T.O. A2 "tessuti urbani storici ... manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come Netto Storico...", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto del debitore sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 17.12.2009 in notar Orlando Marcello Di Palermo rep. N. 54343/20494, trascritto il 13.01.2010 ai numeri 1612/1290 (Allegato 1).

**QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.**

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale e non ha, pertanto, spese fisse di gestione.

**QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.****12.a) Metodo di stima**

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione.

**12.b) Valutazione**

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, lo scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al primo semestre 2023, che indica per Fascia/zona Suburbana/OSPEDALE INGRASSIA - MOLARA-PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE per tipologia relativa ad abitazioni civili oscillanti tra un minimo di € 1.000,00/mq ed un massimo di € 1.500,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, che indica per la zona e per tipologia relativa a abitazioni in stabili di fascia media oscillanti tra un minimo di € 921,00/mq ed un massimo di € 1.363,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 8) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e

riguardanti particolarmente lo stato conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 900,00/mq.

Il valore rilevato (**V<sub>mu</sub>**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) dell'immobile pignorato:

$$\mathbf{V_m = V_{mu} \text{ (valore unitario) } \times \text{ Stot (superficie commerciale)}}$$

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”*.

Pertanto, procedendo al calcolo si ha:

- superficie coperta piano primo	mq	53,03	+
- superficie coperta piano secondo	mq	55,00	
- superficie balconi	0,33 x mq	3,52 =	<u>mq 1,16</u> =
	Sommano	mq	109,19

$$\mathbf{\text{Valore di mercato} = € 900,00 (V_{mu}) \times \text{mq } 109,19 (\text{Stot}) = € 98.271,00}$$

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, delineate in risposta al Quesito n.6, quantificabili in:

€ 98.271,00 x 10% = € 9.827,10 percentuale di incidenza delle spese per definizione pratica di condono

€ 1.900,00 (C.I.L.A. tardiva) + € 9.827,10 (Condono) + € 2.000,00 (presentazione S.C.A.) = € **13.727,10**

nonché la spesa di € **1.000,00** per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e la spesa di € **200,00** per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita.

Ne consegue:

Valore di mercato € 98.271,00 - € 13.727,10 - € 1.000,00 - € 200,00 = **Valore di mercato effettivo € 83.343,90**

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato € 83.343,90 - € 83.343,90 x 5% = Valore ridotto **BASE D'ASTA € 79.176,71**

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Il C.T.U.

Arch. Massimiliano Bottone

**ALLEGATI**

- Documentazione fotografica; (Allegato 1)
- Atto di compravendita dell'immobile pignorato (Allegato 2)
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari fg.143, p.lla 36, sub 3 e sub 5 (Allegato 3)
- Planimetrie di rilievo dell'abitazione pignorata (Allegato 4)
- Visure catastali storiche delle unità immobiliari fg.143, p.lla 36, sub 3 e sub 5 (Allegato 5)
- Licenza edilizia n.642 del 18/05/1956 e grafici di progetto (Allegato 6)
- Certificato di collaudo strutturale e nota prot. 52188 del 26/08/1957 (Allegato 7)
- Istanza di Condono Edilizio prot.3633 del 07/03/1986 e allegati (Allegato 7)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima Palermo, 18/07/2023 (Allegato 8)