

All'III.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Esecuzione immobiliare promossa da

I.N.P.S.

rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Grazia Sparacino

contro

e

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Appartamento sito nel comune di Palermo, in Via Scaglione Pietro
n. 131, al piano terzo a sinistra della scala "F".

IL C.T.U.
Arch. Laura Dominici



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. premesso:

— che ha estratto copia del fascicolo dal sito:
<http://pst.giustizia.it/PST/>;

— che ha tempestivamente preso visione e accuratamente
analizzato la produzione degli atti e i documenti della
procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della
nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto
per le stime immobiliari;

dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella
verifica della completezza della documentazione depositata dai
creditori ex art. 567 c.p.c..

In particolare si precisa che il creditore procedente ha optato per il
deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un
atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la
trascrizione del pignoramento e indica i dati catastali attuali e storici
dell'immobile pignorato. La documentazione presentata dal creditore
procedente è completa e tutti gli atti sono stati perfettamente notificati.

Il modulo di controllo della documentazione, recante la dicitura
"documentazione completa" è stato depositato telematicamente in data
7 agosto 2023 presso la Cancelleria competente del Tribunale di
Palermo.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., in data



02/10/2023 ha sciolto la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissando, in accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in oggetto, Avv. Marina Vajana, la data del sopralluogo. Il suddetto custode ne dava comunicazione al debitore tramite raccomandata A/R e forniva alla sottoscritta, copia della lettera (All. A).

Successivamente il C.T.U. richiedeva attraverso la piattaforma SISTER la documentazione catastale relativa al lotto pignorato (All. ti B.1 – B.2 – B.3 – B.4 – B.5 - B.6) e faceva richiesta tramite lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA), all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o pregressi (All. C).

Contemporaneamente, il C.T.U., richiedeva, tramite lo stesso portale, il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente (All. D).
L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 16/10/2023, come da verbale allegato (All. E).

In tale data il C.T.U. eseguiva, alla presenza dell'esecutato, _____, nonché dell'Avv. Valentina Guarino, nella qualità di sostituto del custode giudiziario, Avv. Marina Vajana, il rilievo volto alla verifica e riscontro delle misurazioni e all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente perizia (All. F).

Sono state scattate varie fotografie dell'immobile (All. G).
Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi confrontando la



conformità agli atti.

Il sig. _____, prendeva visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e dichiarava di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della presente perizia, unitamente alla copia della relazione, via posta elettronica ordinaria e forniva anche l'indirizzo di posta elettronica dell'esecutata.

Successivamente, il C.T.U. rispondeva ai vari quesiti.

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

In ordine al primo profilo il **diritto reale** gravante sul bene è un diritto di piena proprietà, intestato a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ e _____,

nata a _____ il _____, codice fiscale: _____, per la quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione di beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Dario Ricolo di Palermo (PA), n. rep. 2001 - n. racc. 1536, del 18/11/2009, trascritto a Palermo il 27/11/2009 ai nn. 90468/66920 (All. H).

Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In ordine al secondo profilo, come si evince dall'atto di pignoramento, il **bene** è costituito da un "appartamento sito in Palermo, Via Pietro Scaglione n.131, ubicato al piano terzo a sinistra della scala "F", di un edificio in condominio, distinto con il numero di interno 7, ...; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo di Palermo al foglio 38,



particella 3358, subalterno 8, piano terzo scala F, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, vani 6, rendita Euro 340,86...”.

Tali dati corrispondono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento del bene.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, il C.T.U. riscontrava delle difformità sostanziali riguardanti una diversa distribuzione dei vani rispetto alla planimetria catastale; si rimanda alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Raffrontando le foto satellitari disponibili sul web (All. I) con lo stralcio della mappa catastale al foglio 38 (All. B.5), si evince la concorde e univoca individuazione del bene (Fig. 1, Fig. 2 e Fig. 3).

Si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

Il lotto in questione è confinante a nord – est, sud – ovest e nord - ovest, con l'area sovrastante le villette al piano rialzato, ricadente nella stessa particella dello stesso foglio di mappa, sub. 2, interno 1, a sud - est, con vano scala e vano ascensore e con l'immobile ricadente nella stessa particella dello stesso foglio di mappa, sub. 9, interno 8.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti:
foglio 38, particella 3358, sub. 8, zona censuaria 2, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq (totale escluse aree scoperte: 108 mq), rendita € 340,86, censito al C.F. del comune di Palermo.



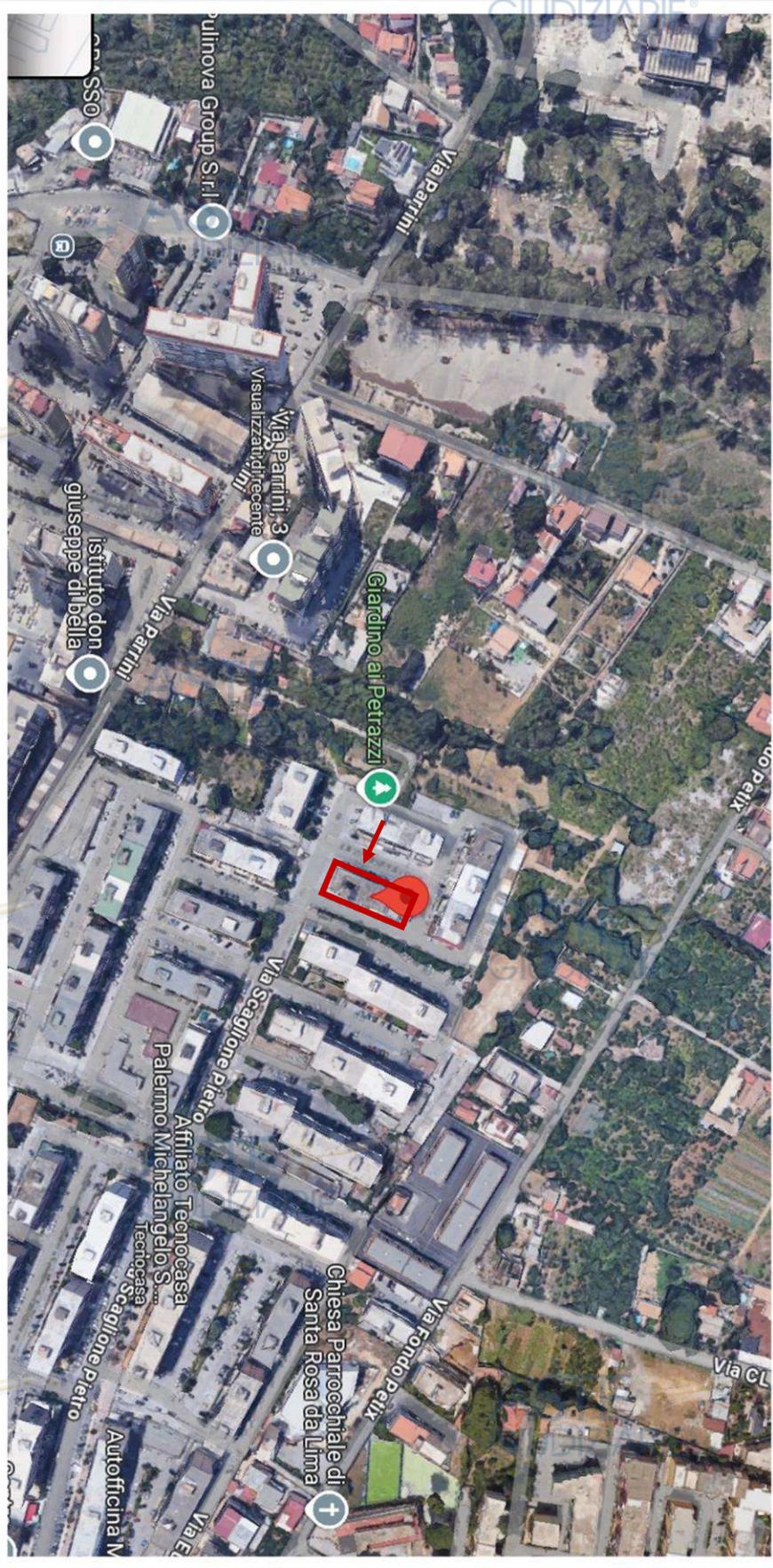


Fig. 1



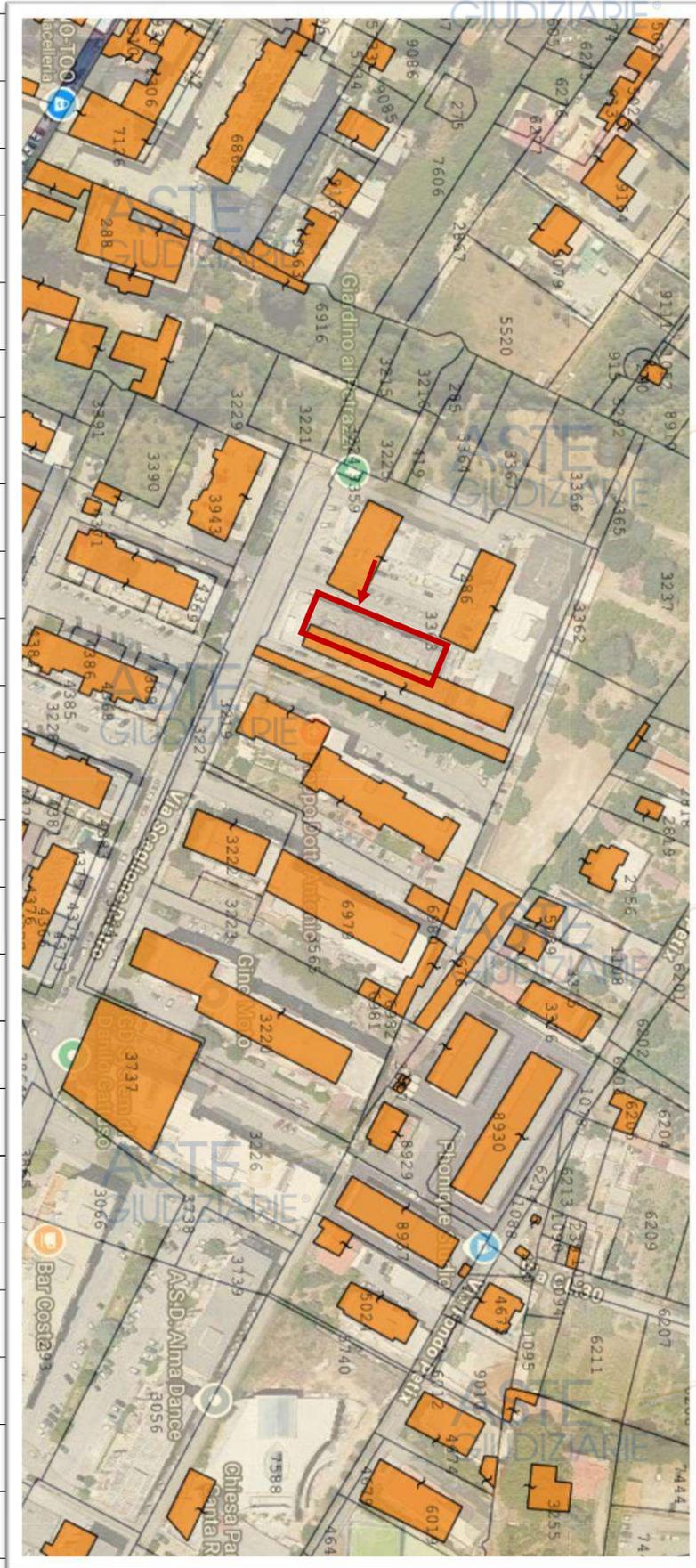
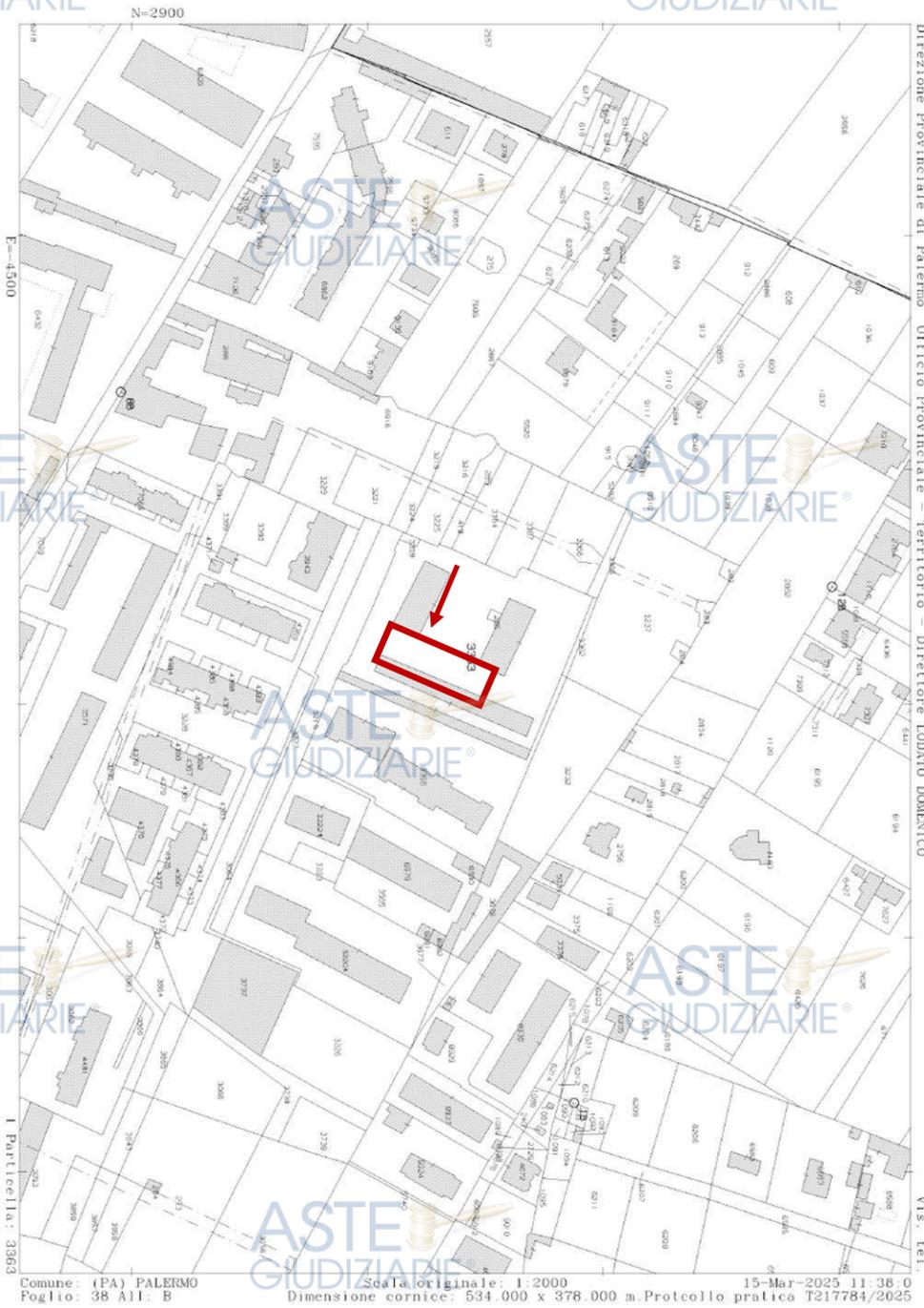


Fig. 2



Procedura Esecutiva n. 143/2022
 I.N.P.S. contro e
 G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LODATO DOMENICO



Fig. 3

Intestato _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____
 e _____, nata a _____ il _____
 _____, codice fiscale: _____, per la quota ½

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo
 Cell.:328 6855692

email: ldstudiodiarchitettura@gmail.com - Reci.dominici.laura@archiworldpec.it pag.43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f987add58a540914c826db5d760312



ciascuno in regime di comunione di beni.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 18/11/2009.

Trascrizione in atti dal 27/11/2009. Repertorio n. 2001. Rogante Dario

Ricolo. Sede Partinico. Registrazione: compravendita n. 66920.1/2009.

Mappali terreni correlati: foglio 38, part. 3363.

Partita: 167940.

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

Il lotto oggetto della presente C.T.U., è costituito da un **appartamento** di tipo economico **ubicato** nel comune di Palermo, Via Pietro Scaglione n.131, piano terzo, interno 7, scala F, a sinistra salendo le scale.

In seguito a sopralluogo eseguito in data 16 /10/2023 si è constatato che il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, si sviluppa su 7 elevazioni fuori terra, servito da due corpi scala (E e F); ha forma rettangolare e presenta una copertura piana con lastrico solare (Foto 1).



Foto 1

Il fabbricato insiste sulla particella Catastale 3358, anche se nell'estratto di mappa compare ancora la particella 3363, del mappale terreni (All. B.5).

L'edificio è stato realizzato nell'ambito di un piano di lottizzazione più ampio, cioè fa parte di un progetto urbanistico che prevedeva la suddivisione di un'area in lotti edificabili.

Risalente alla fine degli anni settanta, si presenta come un unico corpo isolato adiacente ai terreni confinanti, con strutture in c.a. e solai in latero-cemento armato.

L'ingresso ai due corpi scala avviene, da un'area adibita a parcheggio, alla quale si accede da Via Pietro Scaglione (Foto 1).

La facciata principale si presenta in discreto stato di conservazione (Foto 2).

L'**accesso** alla scala F avviene al civico n. 131, tramite portone di ingresso, fornito di citofono (Foto 3).



Foto 2

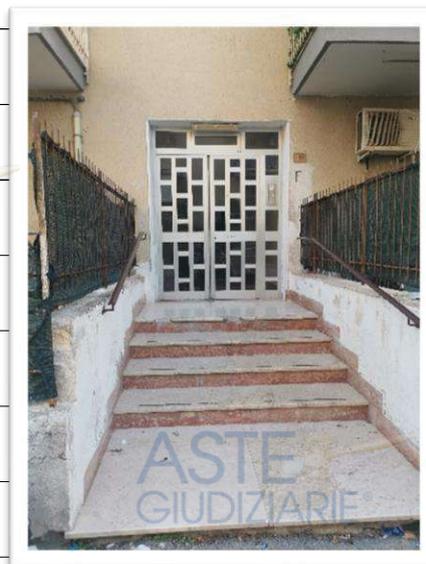


Foto 3



L'androne (Foto 4) si presenta in discrete condizioni e conduce ad un corpo scala e ad un ascensore tramite i quali si raggiunge l'appartamento (Foto 5 e 6). Questo presenta un unico ingresso a destra dell'ascensore (Foto 7).



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Il bene pignorato ha come **pertinenze** esclusive di ornamento due balconi, di cui uno chiuso a veranda, e come **dotazioni condominiali**, l'androne d'ingresso, il corpo scala, l'ascensore, l'impianto centralizzato di autoclave, con il relativo locale di alloggiamento dei

macchinari e le colonne montanti dell'acqua potabile e degli scarichi delle acque nere e bianche.

L'area su cui insiste l'intero edificio di cui l'appartamento oggetto del pignoramento fa parte è annotata alla particella 3363 del foglio di mappa 38 e ricade nella ricade in Zona territoriale omogenea B3 (artt.6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.) come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. L.3).

Le zone B3 comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.

L'immobile è ubicato nel Comune di Palermo nella zona San Giovanni Apostolo o CEP (acronimo di Centro Edilizia Popolare). Si tratta di un quartiere di Palermo che fa parte della VI circoscrizione, sorto intorno agli anni '70.

Inizialmente costituito prevalentemente da fabbricati di edilizia popolare, occupa un'area che si integra e sovrappone con Cruillas, nella periferia nord-occidentale della città, fino alle falde di Monte Cuccio e limitrofo al quartiere di Borgo Nuovo, al quale è simile per caratteristiche urbanistiche e con cui condivide le problematiche tipiche delle periferie urbane.

In particolare, la Via Pietro scaglione (Foto 8 e 9) è una traversa di Via Filippo Brunelleschi, via che si dirama da Viale Michelangelo, continuazione di Viale Lazio a nord-ovest di Viale della Regione Siciliana (All. I).





Foto 8



Foto 9

La zona è fornita da servizi e negozi di prima necessità (abbigliamento, generi alimentari, scuole, poste, banche, ecc..), raggiungibili anche a piedi. Inoltre, nelle immediate vicinanze, sulla via Filippo Brunelleschi, passano gli autobus che consentono di raggiungere facilmente viale Michelangelo e il Centro Commerciale La Torre.

Dalla porta d'ingresso dell'appartamento, si entra in un piccolo disimpegno (Foto 10) che conduce, a sinistra, tramite un arco, ad una comoda cucina verandata e dotata di lavanderia (Foto 11, 12 e 13) e di fronte, attraverso un altro arco, al corridoio (Foto 14 e 15) che disimpegna le due camere e i due bagni, dei quali uno con la vasca (Foto 16, 17, 18 e 19), un camerino (Foto 20) e il soggiorno (Foto 21 e 22). La cucina e il bagno con vasca sono illuminati dal balcone verandato (Foto 23, 24 e 25) prospiciente a sud - ovest; una camera è illuminata da una finestra prospiciente sempre a sud-est (Foto 16); il soggiorno e l'altra camera si affacciano, su un ampio balcone,

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

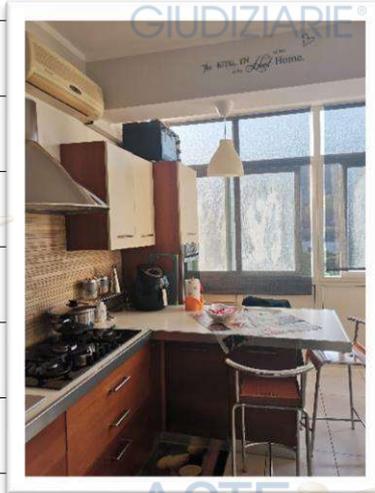


Foto 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12



Foto 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14



Foto 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



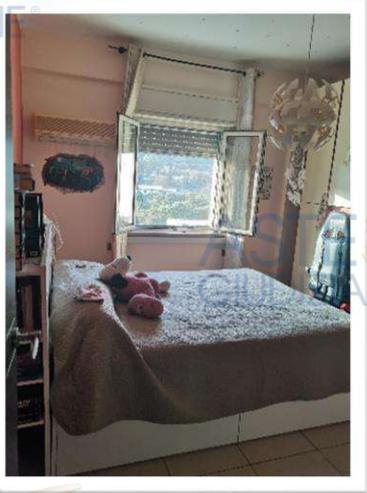


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Procedura Esecutiva n. 143/2022
I.N.P.S. contro
e
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



Foto 22

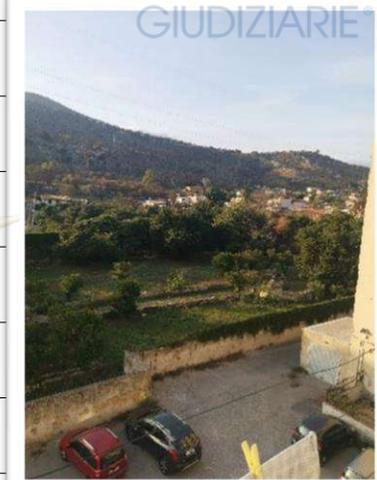


Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



prospiciente a nord - est (Foto 26 e 27); il secondo bagno è
prospiciente a nord - ovest.

La **superficie netta** è di **95 mq.**

Tutti gli ambienti sono illuminati e areati ad eccezione del camerino.

L'**altezza utile dei vani** dell'appartamento, dal pavimento
all'intradosso del solaio, è di m. 3,20.

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri
perimetrali e di quelli interni, incluse le superfici coperte e scoperte di
pertinenza, secondo la consuetudine commerciale, è pari a **112 mq**
così calcolati:

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali
(questi ultimi computati al 50%) = 104,7694 mq.
- balcone scoperto: 11,8837 mq pari al 25% = 11,8837 mq x 0,25
=2,970925 mq
- veranda: 6,73334 mq pari al 60% = 6,73334 mq x 0,60 =
4,040004 mq
- Superficie commerciale: 104,7694 mq + 2,970925 mq +
4,040004 mq = 111,782329 mq

Si assume dunque, in cifra tonda, la seguente superficie commerciale:

S commerciale \cong **112 mq.**

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme
UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998.

L'appartamento, ha una tripla **esposizione** ed è orientato a nord - est,
a sud - ovest e a nord - ovest.



In sintesi si può affermare che l'immobile si presenta in un **buono stato di manutenzione.**

Il C.T.U. verificava, su indicazione del proprietario, esecutato, la presenza di ammaloramenti nell'intradosso del balcone del soggiorno, causati da un distacco di mattoni della pavimentazione (Foto 28 e 29).



Foto 28



Foto 29

L'unità immobiliare presenta le seguenti **caratteristiche costruttive:**

strutture portanti in calcestruzzo armato, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pavimento e pareti dei due bagni, per un'altezza di 1,80 m circa, rifiniti con piastrelle in ceramica di modesta qualità (Foto 18 e 19); rivestimento in ceramica della pareti attrezzate della cucina (Foto 11); pavimentazione della parte rimanente dell'appartamento in ceramica di buona qualità (Foto 15); porta di ingresso, blindata, in laminato rivestito in legno di buona qualità (Foto 7) così come le porte interne, alcune pieghevoli a libro (Foto 20 e 21).

Gli infissi sono in P.V.C. con vetrocamera (Foto 26).



La veranda è costituita da infissi in P.V.C. con vetrocamera, di buona fattura (Foto 11, 12 e 13).

Gli oscuramenti sono garantiti da serranda.

L'unità è dotata degli impianti idrico, elettrico realizzati sotto traccia, e quello fognario convoglia i liquami presso la fognatura comunale.

Da quanto evidenziato durante il sopralluogo, e da quanto riferito dal proprietario, detti impianti sono privi certificazioni di conformità alle normative vigenti. L'impianto idrico è quello originale mentre l'impianto elettrico è stato rinnovato nel 2009. Per la loro certificazione si prevede un costo forfettario di **€ 350,00**.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite allaccio alla rete gas metano. Il raffrescamento e il riscaldamento sono affidati a quattro pompe di calore (cucina e soggiorno e camere); l'acqua calda sanitaria è assicurata da caldaia a metano.

L'impianto telefonico è predisposto, quello citofonico è funzionante.

L'appartamento è servito da ascensore. L'immobile gode di ampia vista aperta e panoramica e risulta essere luminoso ed arieggiato.

Per la verifica dell'esistenza di attestati di prestazione energetica, ci si è avvalsi del motore di ricerca contenuto nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati del sito della Regione Siciliana.

Dall'indagine effettuata si è riscontrato che l'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica. Il decreto – legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che dal 6 giugno 2013 in caso di compravendita



d'immobili è obbligatorio l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

che deve essere firmato da un tecnico iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana e ha un costo di € 150. Tale attestato deve essere rilasciato ai sensi delle nuove prescrizioni, in vigore dal 29 giugno 2016, contenute nelle UNI e UNI/TS citate a corollario della disciplina della legge 90/2013 (di conversione del Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015, pubblicati in G.U. n.° 162 del 15 luglio 2015.

Lo stato reale dei luoghi, così come riscontrato durante il sopralluogo, è stato rappresentato dal C.T.U. (All. F) attraverso la predisposizione della seguente planimetria (Fig.4).

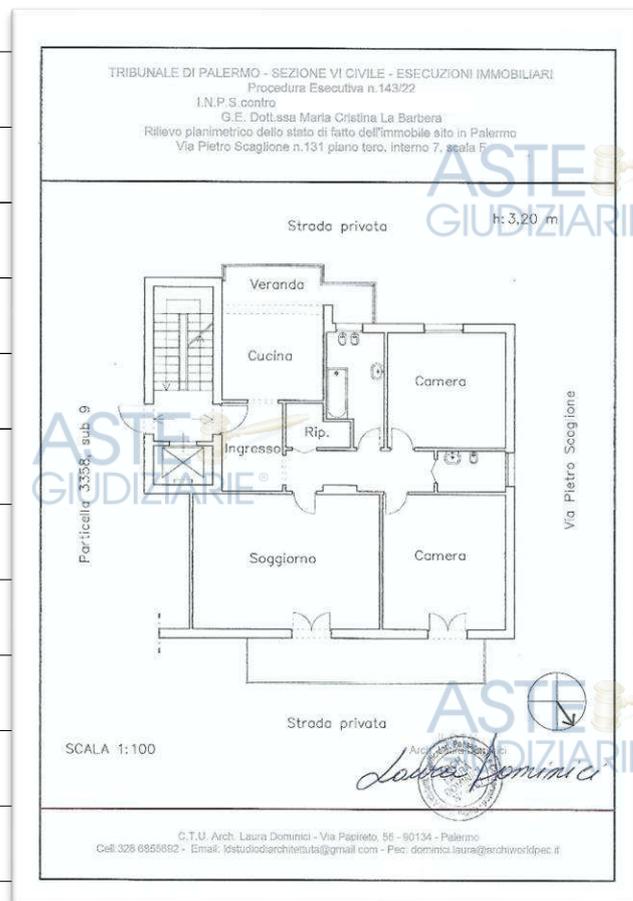


Fig. 4

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

Il C.T.U., in data 15/10/2023 e seguenti, acquisiva la documentazione catastale del bene pignorato attraverso la piattaforma SISTER (All.ti B.1 - B.2 - B.3 – B.4– B.5 – B.6).

Alle date sopra indicate l'identificazione catastale del bene componente il lotto era la seguente:

Catasto Fabbricati, Comune di Palermo, Partita 167940, foglio 38, particella 3358, sub 8, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 114 mq (totale escluse aree scoperte: 108 mq), rendita € 340,86; abitazione di tipo economico (cat. A 3) sita in Palermo, Via Pietro scaglione n.131, piano terzo, interno 7, scala F.

Mappali terreni correlati: foglio 38 – particella 3363.

Intestato a _____, nato a _____ il _____ (C.F.: _____) e _____, nata a Palermo il _____ (C.F.: _____), per la quota ½ ciascuno in regime di comunione di beni.

Dati derivati da impianto meccanografico del 01/01/1989.

Gli identificativi catastali del bene come sopra identificato corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell'atto di compravendita (All. H).

Storia catastale dell'immobile.

L'analisi della storia catastale dell'immobile, di seguito descritta, relaciona, a ritroso, dalla situazione attuale all'origine del bene.



Sono stati acquisiti a tal fine, l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (All. B.3), nonché la planimetria catastale del bene pignorato del 28/10/1980 (All. B.1).

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito su una porzione di terreno identificato con la particella 3358, del foglio di mappa n. 38 del comune di Palermo (PA).

L'impianto meccanografico è del 01/01/1989.

Nel 01/01/1992 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Nel 09/11/2015 è stata apportata una variazione: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Stato attuale del bene

In seguito a sopralluogo eseguito in data 16/10/2023 la sottoscritta visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. F), risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 28/10/1980 (All. B.1).

Il C.T.U. riscontrava, una diversa distribuzione interna dovuta ad un intervento di ristrutturazione consistente nella chiusura di due porte, nella apertura di altre due, nella demolizione di un tramezzo e nella costruzione di un nuovo tramezzo con una porta. Inoltre veniva abbattuto il muro perimetrale della cucina allo scopo di ampliare



quest'ultima, chiudendo a veranda il balcone corrispondente.

L'esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione delle riscontrate difformità (All. M).

In rosso, sono rappresentate le parti demolite e in blu quelle costruite (Fig.5).

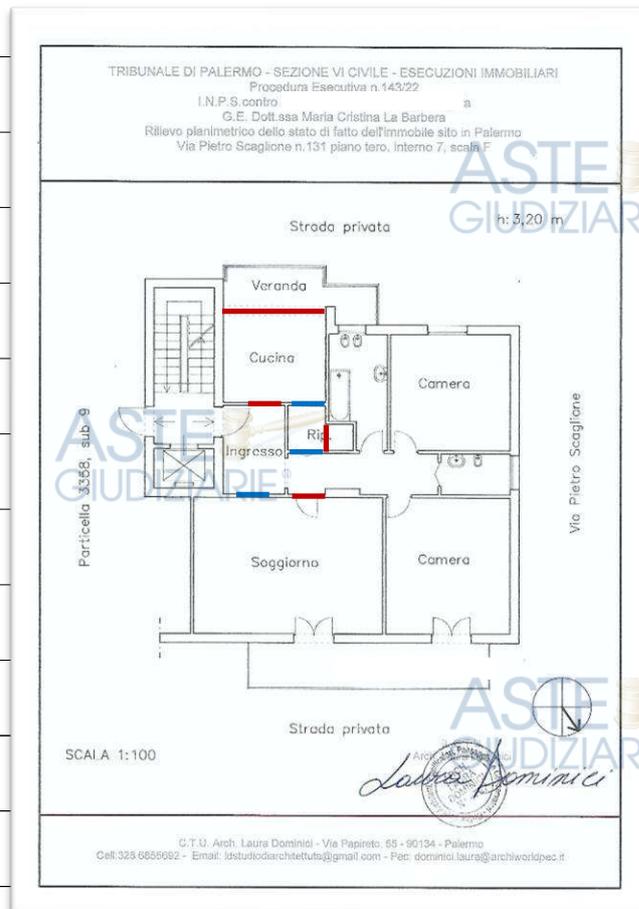


Fig. 5

La diversa distribuzione degli spazi interni, può essere regolarizzata con una C.I.L.A. Tardiva, allegando la relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico abilitato e pagando la relativa sanzione.

L'abbattimento dei muri perimetrali costituisce invece un abuso non sanabile mentre è possibile regolarizzare la veranda.

Si rimanda alla risposta al quesito n. 6 per una più dettagliata esposizione e per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle

difficoltà riscontrate, da detrarre dal valore di stima.

Qui indicheremo il costo complessivo ammontante a € 5.225,00, comprendente: € 400,00 per la redazione dei DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni, da fare redigere da un tecnico competente, € 1.950,00 per la C.I.L.A. Tardiva relativa alle modifiche della distribuzione interna, comprensive di oneri tecnici, sanzioni, oneri comunali; e € 2.875,00 per la regolarizzazione della veranda e il ripristino degli abusi non sanabili.

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà degli esecutati, per ½ ciascuno in regime di comunione di beni, di appartamento ubicato in Palermo alla Via Pietro Scaglione n. 131, piano terzo, interno 7, scala F; è composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, WC, WC vasca, corridoio, e ripostiglio; confina a nord – est, sud – ovest e nord - ovest, con l'area sovrastante le villette al piano rialzato, ricadente nella stessa particella dello stesso foglio di mappa, sub. 2, interno 1, a sud -est, con vano scala e vano ascensore e con l'immobile ricadente nella stessa particella dello stesso foglio di mappa, sub. 9, interno 8.; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, p.lla 3358, sub 8, mappali terreni correlati: foglio 38 – particella 3363; il descritto stato dei luoghi corrisponde



all'identificazione catastale ad eccezione di una difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è licenza edilizia n.1366 del 16/12/1975, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a demolizione di tramezzi, costruzione di altri, chiusura e apertura di porte. Inoltre si constatava la chiusura del balcone della cucina con strutture precarie e l'abbattimento di una porzione di muro perimetrale con eliminazione dell'infisso; a parere dell'esperto estimatore, le opere interne, possono essere regolarizzate presentando con una C.I.L.A. Tardiva mentre la chiusura del balcone a veranda può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n.4 del 16.04.2003, ex art.9 della L.R. del 10 agosto 1985 n.37; non è possibile sanare l'abbattimento del muro perimetrale e l'eliminazione dell'infisso; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 118.000,00

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

È stato acquisito l'atto di compravendita del bene pignorato pervenuto in favore dei soggetti eseguiti (All. H).

Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo ai debitori, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, datata 07/04/2022, dando continuità



nelle trascrizioni (come certificato dalla relazione notarile depositata).

L'immobile in questione è pervenuto ai sig.ri e

, coniugati in regime di comunione dei beni, giusta atto

di compravendita a rogito del notaio Dario Ricolo del 18/11/2009,

repertorio n.2001, raccolta n. 1536, trascritto a Palermo il 27/11/2009

ai nn. 90468/66920 con il quale il sig. , nato a il

, codice fiscale: e la sig.ra

nata a il codice fiscale:

, acquistavano da potere del sig.

, nato a il , codice fiscale:

e la sig.ra , nata a il

, codice fiscale: , un "appartamento

sito in Comune di Palermo, via Pietro Scaglione n. 131, ubicato al

piano terzo a sinistra della scala "F" di un edificio in condominio,

distinto con il numero di interno 7, composto da ingresso, corridoio,

salone pari a due camere, due camere, cucina, doppio w.c. e

ripostiglio, confinante con vano scala, con vano ascensore, con area

soprastante le villette a piano rialzato da due lati e con terreno

destinato a campo giochi, salvo altri o diversi confini. Censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 3358,

subalterno 8, via Pietro Scaglione n. 131, piano 3, scala F, zona

censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6, Rendita

catastale euro 340,86." (All. H).

Al sig. e alla sig.ra , come sopra

generalizzati; l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita del 25/01/2007 repertorio n. 51726, raccolta n. 18804, a rogito del notaio Marcello Orlando di Palermo, trascritto a Palermo il 13/02/2007 ai nn. 71142/11213; da potere del Comune di Palermo (codice fiscale 80016350821).

Al Comune di Palermo, come sopra generalizzato; l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita stipulato in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale Dott. il 07/11/1980, rep.636, trascritto a Palermo il 13/11/1980 ai nn. 40987/33758; da potere di , nato a il , codice fiscale: .

Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito su una porzione di terreno fin dalle origini censito in catasto al foglio 38 particella 3363, come si evince dalla Fig. 3 (All. B.5).

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

Le informazioni desumibili dall'atto di trasferimento (All. H), dalle schede planimetriche catastali, la tipologia costruttiva, il contesto di ubicazione del bene, e l'assenza di una documentazione probatoria attestante l'esatto contrario, fanno presumere che l'epoca di realizzazione del fabbricato possa essere collocata agli inizi degli anni



'70 e quindi in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, dopo la quale non si consideravano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto del pignoramento, il C.T.U. in data 16/03/2025 faceva richiesta all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi attraverso lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA) (All. C).

Ad evasione della richiesta presentata, il C.T.U. in data 26/03/2025, riceveva una e-mail dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo nella quale veniva invitata a prendere visione degli atti e scattare le foto (All.L.1).

In data 32/03/2025 aveva accesso ai documenti disponibili presso i locali del Polo Tecnico di via Ausonia n. 69 e le veniva concesso di effettuare le fotografie della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile, qui di seguito elencata (All.ti L.2):

- licenza edilizia n. 1366 del 16/12/1975, intestata al Sig.

, nato a il (All. L.2.1);

- elaborati grafici del progetto generale, edifici n. 15, n. 16 e n. 17 (All. L.2.2);

- elaborati grafici del progetto, edificio n. 15 (All. L.2.3);



Certificato di conformità del Genio Civile di Palermo n. 4478 del
21/05/1980 rilasciato alla Sig.ra _____ nella qualità
di Amministratore unico della _____ con la
quale si certifica che la costruzione in oggetto è rispondente
alle norme tecniche contenute nella legge n. 64 del 02/02/1974
(All. L.2.4);

- verbale di collaudo delle strutture in cemento armato depositato
presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo il 05/03/1980 n.
4477 ai sensi della Legge 05/11/71 n. 1086 (All. L.2.5);

- rapporto tecnico per l'abitabilità, del 17/01/1981, con il quale il
Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata, dichiara
abitabili gli appartamenti del fabbricato sito in Via C. R. 44 n.
131 di proprietà della _____ rappresentata
da _____ (All. L.2.6);

- parere igienico-sanitario del 03/02/1981 con il quale il Municipio
di Palermo Ripartizione di Igiene e Sanità esprime esito
favorevole in attinenza a tutte le norme e prescrizioni igienico-
sanitarie (All. L.2.7);

- Certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando
Provinciale dei VV.FF. il 27/11/1980, prot. 5661 (All. L.2.8);

- certificato di abitabilità del 03/02/1981, prot. 1335, con il quale il
Municipio di Palermo nella persona del Sindaco, dichiara
abitabili gli appartamenti e agibili i locali autoclave e caldaia
situati al piano terra, dell'edificio sito in Palermo, Via C.R. 44 n.

28 -42, oggi Via Pietro Scaglione (All. L.2.9).

Successivamente in data 24/04/2025, il C.T.U. riceveva, a mezzo PEC, il certificato di destinazione urbanistica (All. L.3), precedentemente richiesto all'ufficio competente a mezzo lo Sportello telematico per l'Edilizia in data 16/03/2025 ((All. D).

In seguito ad un raffronto tra la situazione reale dei luoghi (All. F) e quella riportata nella planimetria di progetto (All. L.2.2) e catastale (All. B.1) la sottoscritta accertava che lo stato dei luoghi presentava una leggera difformità rispetto ad entrambe le planimetrie.

Per quanto riguarda la planimetria di progetto, tale difformità consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di tramezzi, alla costruzione di altri, alla chiusura di una porta e all'apertura di un'altra. Inoltre si constatava la chiusura del balcone della cucina con strutture precarie e l'abbattimento di una porzione di muro perimetrale con eliminazione dell'infixo, opera che ha comportato una modifica del volume e della superficie della stessa.

L'esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione delle riscontrate difformità. In blu, sono rappresentate le pareti costruite e in rosso quelle demolite (Fig. 6 e All. N).

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata, presentando una C.I.L.A. Tardiva ai sensi dell'art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii.), allegando la relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico



abilitato e pagando la relativa sanzione.

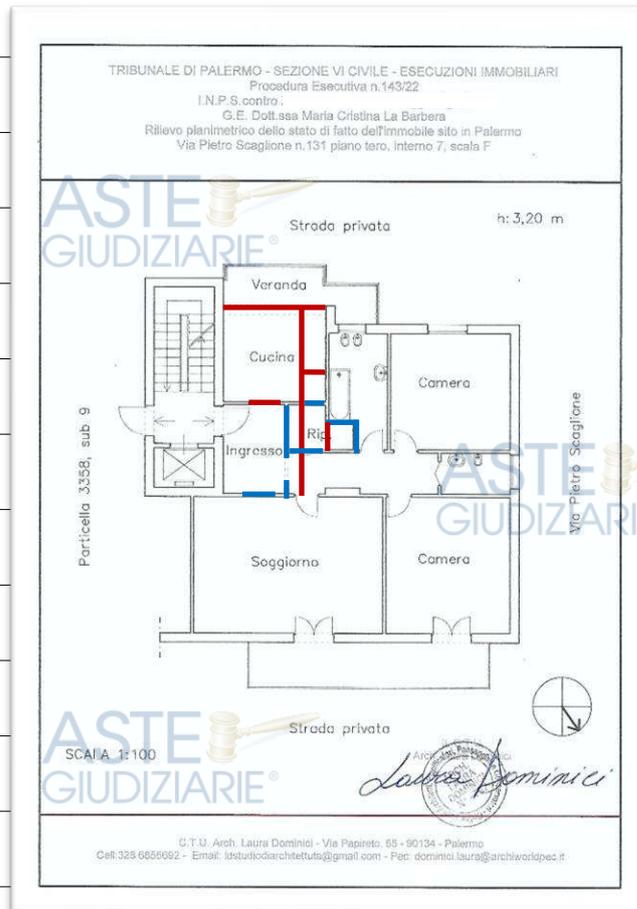


fig. 6

Per la regolarizzazione della chiusura del balcone, trasformandolo in veranda, si potrà procedere ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n.4 del 16.04.2003, ex. art.9 della L.R. del 10 agosto 1985 n.37, per la quale l'onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la relazione tecnica redatta da un professionista abilitato.

Le opere di abbattimento del muro perimetrare, allo scopo di ampliare la cucina, non sono invece sanabili. Quindi è necessario il ripristino del muro e dell'infisso eliminato. I relativi lavori saranno affidati, a un'impresa tecnicamente e finanziariamente idonea di cui si deve dare opportuna comunicazione e saranno diretti da un tecnico abilitato.

L'eventuale acquirente non potrebbe sanare neanche con ex art. 40, comma 6, legge n. 47/85 o art. 46, comma 5, D.P.R. n.380/2001 (già art. 17, comma 5, legge n. 47/85) in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono successive all'ultima sanatoria legge n. 326/2003.

Spese per la regolarizzazione degli abusi:

C.I.L.A. Tardiva:

sanzioni € 1000,00

diritti di segreteria /istruttoria (previste dal comune di Palermo) € 150,00

compenso tecnico abilitato € 800,00

Totale: € 1.950,00.

Oblazione per abuso veranda (25,00 €/mq di superficie chiusa):

Superficie chiusa:

$(3,23 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) + (0,46 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) + (0,06 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) + (0,60 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) + (1,734 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) + (1,26 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) = 10,336 \text{ mq} + 1,472 \text{ mq} + 0,192 \text{ mq} + 1,92 \text{ mq} + 5,5488 \text{ mq} + 4,032 \text{ mq} = 23,5008 \text{ mq} \cong$

23 mq

25 € x 23 mq = € 575,00

Spese per ripristino muro + infisso € 1.500,00

Relazione tecnico abilitato €. 800,00

Totale € 2.875,00

I costi per la regolarizzazione amministrativa, catastale e energetica sono qui di seguito descritti in misura forfettaria:



- per redazione del DOCFA per l'aggiornamento della
planimetria catastale in seguito alla diversa distribuzione degli
spazi interni, € 400,00;

- redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) €
150,00;

Il C.T.U. attesta inoltre, che per l'immobile in questione non sono stati
emessi ordini di demolizione.

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

L'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti e dalla loro
figlia.

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

Dall'esame delle informazioni desunte presso la Cancelleria del
Tribunale e in collaborazione con il custode giudiziario in ordine
all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si
precisa quanto segue:

- dalla certificazione notarile agli atti, risulta trascritto un
precedente pignoramento giudiziale in data 17/07/2017 ai
nn. 27782/21208 sempre a favore dell'IN.P.S e contro
e Il Custode ha
provveduto a chiedere notizie in merito allo stato dello
stesso al creditore procedente. Come riportato nel modulo





di controllo della documentazione depositato in data
07/08/2023;

- non risulta che sussistano procedimenti giudiziari civili;
- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risulta che sussistano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;
- Per l'immobile pignorato, risulta costituito un condominio con codice fiscale: 97154940825.

Il C.T.U. contattava l'amministratore protempore, Rag.

, per le opportune informazioni e verificava
l'assenza di un regolamento condominiale;

- sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari.

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

- Iscrizione del 27/11/2009, al n. 90469 Registro generale e al n. 15987 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria per la concessione di mutuo rogato dal Notaio Dario Riolo di Palermo il 18/11/2009, rep. 2002/1537 a favore di Istituto Nazionale di



Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica

I.N.P.D.A.P. (C.F.: 97095380586) contro il sig. _____,

nato a _____ il _____, (C.F.: _____) e la

sig.ra _____, nata a _____ il _____, (C.F.: _____)

) per la quota di un mezzo indiviso

ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 17/07/2017, al n. 27782 registro generale e al

n. 21208 registro particolare, nascente da verbale di

pignoramento immobiliare del 06/06/2017, numero di repertorio

35/2007 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo; a

favore dell' I.N.P.S. (C.F.: 80078750587) con sede in Roma

contro il sig. _____, nato a _____ il _____,

(C.F.: _____) e la sig.ra _____, nata a _____

il _____, (C.F.: _____) per la

quota di un mezzo indiviso ciascuno in regime di comunione

legale dei beni;

- Trascrizione del 07/04/2022, al n. 16908 registro generale e al

n. 13409 registro particolare, nascente da verbale di

pignoramento immobiliare del 09/03/2022, numero di repertorio

1359 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo; a favore

dell' I.N.P.S. (C.F.: 80078750587) con sede in Roma contro il

sig. _____, nato a _____ il _____, (C.F.: _____)

) e la sig.ra _____, nata a _____





il _____, (C.F.: _____) per la



quota di un mezzo indiviso ciascuno in regime di comunione
legale dei beni;

• **Difformità urbanistico edilizie:**

L'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in presenza di
titoli abilitativi.

Tuttavia risulta una difformità urbanistica dovuta ad una diversa
distribuzione interna rispetto alla planimetria di progetto e alla chiusura
del balcone della cucina, con strutture precarie e all'abbattimento di
una porzione di muro perimetrale con eliminazione dell'infisso.

Il costo delle regolarizzazioni di tali abusi, come determinato in
risposta al quesito n. 6, ammonta a € 1.950,00 per C.I.L.A. Tardiva
relativa alle modifiche della distribuzione interna, e a € 2.875,00 per la
chiusura della veranda e il ripristino del muro perimetrale e dell'infisso,
per un totale di € 4.825,00.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del
prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla
regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

Difformità catastali:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme a quello presente in atti,
rilevando infatti, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito
n. 3, ammonta a: € 400,00 per la redazione del DOCFA per
aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa



distribuzione degli spazi interni realizzata posteriormente alla
presentazione della planimetria catastale.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del
prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla
regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per
i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini
effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti
nell'esistenza di tali oneri.

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

Per quanto riguarda le informazioni del presente quesito, la sottoscritta
C.T.U. ha messo in atto una serie di indagini conoscitive sulla
esistenza di eventuali spese condominiali o di gestione gravanti
sull'immobile, dalle quali è emerso che risulta costituito un condominio,
il cui amministratore protempore è il Rag. _____, il quale
dichiarava al C.T.U. che i Sigg. _____ proprietari dell'immobile sito in



Via P. Scaglione N°131/F- Palermo, non hanno debiti nei confronti del condominio e che tutte le quote condominiali sono state regolarmente pagate (All. O).

Non esistono altri tipi di spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella zona.

La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore.

Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, il C.T.U. ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre differenti criteri.

Dall'importo ottenuto, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, il cui importo ammonta a € 4.825,00, per la regolarizzazione delle difformità catastali, il cui importo ammonta, complessivamente a € 400,00, e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui importo ammonta a €



150.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore.

In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- stato di fatto del bene;
- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati.

Sono stati applicati il criterio del cosiddetto "valore venale", il criterio della "Stima per punti di merito" e il criterio "della capitalizzazione del reddito" reale o potenziale del bene.

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGONOVO-MANGO, un valore di mercato oscillante tra 750,00 – 1.100,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per le vendite, e di 4,00 – 6,00 €/mq x mese di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per le locazioni (All. P).

Valutando le buone condizioni dell'immobile e il leggero aumento del



mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto equo considerare dei valori prossimi ai valori massimi, ovvero **1000,00 €/mq** e **5,50 €/mq x mese**.

La superficie commerciale, precedentemente calcolata, in risposta al quesito n.2, è la seguente:

S commerciale \cong **112 mq**

Criteri di stima utilizzati

- **criterio del valore venale**

Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato.

- S_c (Superficie commerciale) = 112 mq

- P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 1.200,00 €/mq

- V_v (Valore venale o di mercato) = $S_c \times P = 112 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 134.400,00 \text{ €} \cong$ **134.000,00 €**

- **Stima per punti di merito**

Metodo fondato sul presupposto che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

Procedimento:



Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (valore prossimo al valore massimo desunto dalle Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - pari a 1.000,00 €/mq. di sup. lorda).

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

Calcolo del valore di stima:

- Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: 1.000,00 €/mq di sup. lorda commerciale;

- Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento:

Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30):

	Caso riferimento	Caso stima
Accessibilità	0,07	0,06
Servizi	0,07	0,07
Inquinamento	0,06	0,08
Verde	0,06	0,08
Qualità contorno	0,04	0,06

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

	Caso riferimento	Caso stima
Orientamento	0,06	0,08
Emergenza architettonica	0,07	0,05
Panoramicità	0,07	0,07



Caratteristiche tecnologiche (0,35):

	Caso riferimento	Caso stima
Finiture	0,10	0,07
Impianti	0,08	0,08
Decorazione ornato	0,10	0,06
Stato di degrado fisico	0,07	0,07

Caratteristiche produttive (0,15):

	Caso riferimento	Caso stima
Oneri manutentivi	0,03	0,07
Suscettività alla vendita	0,05	0,07
Suscettività alla locazione	0,07	0,08
TOTALE	1	1,05

Valore di mercato:

Valore a mq: 1.000,00 €/mq x 1,05 = 1050,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 1050,00 \text{ €/mq} \times 112 \text{ mq} = 117.600,00 \text{ €} \cong \mathbf{118.000,00 \text{ €}}$

• **criterio della capitalizzazione del reddito**

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- Fm (Fitto mensile uguale ad un valore massimo al valore massimo, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 5,50 €/mq



$5,50 \text{ €/mq} \times 112 \text{ mq} = 616,00 \text{ €}$

- R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = $616,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 7.392,00 \text{ €}$

- S (Spese, tasse, ecc.) = $R.A.L. \times 20 \% = 7.392,00 \text{ €} \times 20\% =$

$1.478,40 \text{ €}$

- R.N. (Reddito Netto) = $R.A.L. - S = 7.392,00 \text{ €} - 1.478,40 \text{ €} =$

$5.913,60 \text{ €}$

- T (Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona) =

$4,3\%$

- Vc (Valore di capitalizzazione) = $R.N. / T = 5.913,60 \text{ €} / 4,3\%$

$= 137.525,58 \text{ €} \cong 138.000,00 \text{ €}$

• **Valutazione finale dell'immobile**

Chiamiamo Vf il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti gli oneri a carico dell'acquirente:

$V_f = (V_v + V_m + V_c) / 3 = (134.000,00 \text{ €} + 118.000,00 \text{ €} + 138.000,00 \text{ €}) / 3$
 $= 130.000,00 \text{ €} \cong 130.000,00 \text{ €}$

$130.000,00 \text{ €} - (\text{spese regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie})$

$- (\text{spese regolarizzazione delle difformità catastali}) - (\text{spese Attestato di Prestazione Energetica}) = 130.000,00 \text{ €} - 4.825,00 \text{ €} - 400,00 \text{ €} -$

$150,00 \text{ €} = 124.625,00 \text{ €} \cong 125.000,00 \text{ €}$

Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile,



avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, nonché delle spese necessarie per l'adeguamento e a regolarizzazione, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive ragione di complessive **125.000/00 € (centoventicinquemila/00 €)**.

L'esperto, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applica una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di compravendita forzata.

Prezzo base d'asta proposto: euro 118.750,00 \cong euro 118.000,00.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

- Agenzia del territorio - OMI;
- Siti web specializzati.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il C.T.U. ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente



alla trasmissione della copia della relazione e relativi allegati, a mezzo
posta elettronica certificata al creditore procedente e a mezzo posta
elettronica ordinaria, ai debitori eseguiti (All.ti Q).

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il
mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti
che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 21/05/2025

Arch. Laura Dominici

C.T.U.





ALLEGATI



ALLEGATO A: Comunicazione al debitore della data del sopralluogo



ALLEGATO B: Documentazione catastale



B.1 Planimetria catastale in atti dal 28/10/1980;



B.2 Visura catastale attuale analitica per immobile al Foglio 38



Particella 3358 Subalterno 8;

B.3 Visura catastale storica sintetica per immobile al Foglio 38

Particella 3358 Subalterno 8;



B.4 Elenco immobili Foglio 38 Particella 3358, Sub. Da 1 a 25;



B.5 Estratto di mappa catastale particella n. 3363;

B.6 Visura catastale storica analitica del mappale terreni correlato.



ALLEGATO C: Nota di richiesta del c.t.u. all'ufficio Ufficio autonomo



SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione

edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85,



nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi attraverso lo Sportello



telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA) e ricevuta prot. n.

268258 del 18/03/2025.



ALLEGATO D: Richiesta del c.t.u. al comune di Palermo (PA), del



certificato di destinazione urbanistica a mezzo lo Sportello telematico



per l'Edilizia e ricevuta prot. n. 261910 del 16/03/2025.

ALLEGATO E: Verbale di sopralluogo del 16/10/2023

ALLEGATO F: Rilievo planimetrico

ALLEGATO G: Documentazione fotografica

ALLEGATO H: Atto di compravendita

ALLEGATO I: Immagini satellitari per inquadramento territoriale

ALLEGATO L: Documentazione acquisita dagli uffici tecnici del comune di Palermo

L.1 E-mail del 26/03/2025 ricevuta dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, con la quale si invitava il C.T.U. a visionare gli atti e scattare le foto, istanza n. prot. 268258 del 18/03/2025;

L. 2 Documenti acquisiti dagli uffici del Polo Tecnico di via Ausonia n. 69 del Comune di Palermo:

L.2.1 Licenza edilizia n. 1366 del 16/12/1975, intestata al Sig.

, nato a il ;
L.2.2 Elaborati grafici del progetto generale, edifici n. 15, n. 16 e n. 17;

L.2.3 Elaborati grafici del progetto, edificio n. 15;

L.2.4 Certificato di conformità del Genio Civile di Palermo n. 4478 del 21/05/1980 rilasciato alla Sig. ra nella qualità di Amministratore unico della con la quale si certifica che la costruzione in oggetto è rispondente alle norme tecniche contenute nella legge n. 64 del 02/02/1974;

L.2.5 Verbale di collaudo delle strutture in cemento armato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo il 05/03/1980 n. 4477 ai sensi della Legge 05/11/71 n. 1086;

L.2.6 Rapporto tecnico per l'abitabilità, del 17/01/1981, con il quale il Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata, dichiara abitabili gli appartamenti del fabbricato sito in Via C. R. 44 n. 131 di proprietà della rappresentata da ;

L.2.7 Parere igienico-sanitario del 03/02/1981 con il quale il Municipio di Palermo Ripartizione di Igiene e Sanità esprime esito favorevole in attinenza a tutte le norme e prescrizioni igienico-sanitarie;

L.2.8 Certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. il 27/11/1980, prot. 5661;

L.2.9 certificato di abitabilità del 03/02/1981, prot. 1335, con il quale il Municipio di Palermo nella persona del Sindaco, dichiara abitabili gli appartamenti e agibili i locali autoclave e caldaia situati al piano terra, dell'edificio sito in Palermo, Via C.R. 44 n. 28 -42, oggi Via Pietro Scaglione.

L.3 Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO M: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

ALLEGATO N: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto

ALLEGATO O: Spese condominiali

ALLEGATO P: Quotazioni Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

ALLEGATO Q: Comunicazione deposito alle parti

Q.1 Comunicazione all'esecutato, dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

Q.2 Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica certificata;

Q.3 Comunicazione all'esecutata, dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

Q.4 Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica certificata;

Q.5 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

Q.6 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata.