

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 143/2024 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

BCC NPLS 2019 S.r.l.

(e per essa quale mandataria doValue S.p.A.)

contro

[A]

LOTTO 2 di 2 – Appartamento per civile abitazione sito in Palermo (PA), via Emiro Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6, posto al piano secondo a sinistra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato “B”, in catasto identificato al Foglio 88, p.lla 1119, sub. 28, categoria A/3

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giuffrida Grazia
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	18
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	21
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	22
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	25
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	25
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	26
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	26
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	27
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	27
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	31
3. SCHEDA RIASSUNTIVA	32
4. ELENCO ALLEGATI	34

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale.

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 05.12.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.143/2024 – promossa da BCC NPLS 2019 S.r.l. (e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.) contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 13.01.2025, accettato l'incarico, veniva telematicamente depositato il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Quartuccio Manuela, e in presenza continua del [B], -----, e degli attuali occupanti dell'immobile, Sig.ri [C] e [D] e [E], così come meglio generalizzati nel verbale di sopralluogo, in data 18.03.2025 alle ore 15.00, a seguito di accordo con le parti, accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*);
- che, in occasione delle suddette operazioni peritali e in ordine alle condizioni d'uso e allo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto, dandone riscontro nel verbale di accesso, registrava come, in corrispondenza del parapetto in muratura di uno dei due balconi posti sul fronte principale e di quello prospiciente sul retro prospetto afferente alla cucina, fossero presenti evidenti fenomeni di ammaloramento diffuso e di degrado dell'intonaco, tali da far temere il rischio di rovina di porzioni di quest'ultimo e materiale lapideo;
- che, alla luce di quanto esposto al punto precedente, in data 31.03.2025, il sottoscritto depositava propria relazione tecnica nella quale rappresentava la necessità di predisporre un intervento immediato di messa in sicurezza per poter rimuovere le parti pericolanti o potenzialmente tali onde prevenire situazioni di rischio e contestualmente precisava le lavorazioni necessarie;

- che, pertanto, in data 30.04.2025, così come richiesto dalla S.V. Ill.ma in data 10.04.2025, il sottoscritto trasmetteva il computo metrico dei costi relativi ai lavori di messa in sicurezza e i conseguenti preventivi;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo la documentazione autorizzativa di riferimento, incluso il certificato di Destinazione Urbanistica, e si prendevano contatti con l'amministratore *pro tempore* dello stabile, Dott.re F. Dolce, al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Schifani Antonino di Palermo (PA), del 16.05.1979 rep. 59127/2263 trascritto a Palermo il 22.05.1979 ai nn 19678/16974, per effetto del quale la parte eseguita ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto della procedura (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*)

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

LOTTO 2: Appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso residenziale sito in Palermo (PA), via Emiro Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6, posto al piano secondo a sinistra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato “B” e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 88, particella 1119, sub 28**, cat. A/3, cl.6, consistenza 6,5 vani, R.C. 369,27 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di *difformità sostanziali* in quanto presenta la parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella “chiusura” di una finestra prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda (la trattazione di tale difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n.3)

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante¹.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

¹ Sebbene nei dati identificativi dell'immobile la particella indicata è la n.1119, il terreno correlato, su cui insiste il fabbricato è individuato al Catasto Terreni dalla particella n. 55 (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale*)

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato, composto complessivamente da 6 piani fuori terra, sito in Palermo, via Emiro Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 88, particella 1119, sub 28**, cat. A/3, cl.6, consistenza 6,5 vani, R.C. 369,27€.

Detto immobile confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 1119, sub 27 e con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-est così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55 e, infine, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 8 appartenente al corpo "C" del complesso immobiliare.

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

LOTTO 2

Il lotto è costituito da un appartamento posto al secondo piano, a sinistra salendo le scale, di un fabbricato, denominato corpo "B", ubicato all'interno di un complesso residenziale il cui ingresso principale avviene da Via Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6², nella periferia sud-est della città di Palermo.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale composto complessivamente da due fabbricati indipendenti, destinati a civile abitazione, posti in continuità e organizzati perpendicolarmente fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, destinata a parcheggio che presenta, inoltre, alcuni corpi accessori adibiti a box. Nello specifico, del primo edificio fanno parte i corpi denominati "A" e "B", all'interno del quale insiste l'immobile oggetto della procedura, che si elevano rispettivamente di 7 e 6 livelli fuori terra (muniti ciascuno di un proprio corpo scala e ascensore), mentre del secondo fabbricato, composto da 7 livelli fuori terra serviti da un unico corpo scala e ascensore, fa parte il solo corpo "C".

² E' presente, infatti, un ingresso secondario dal numero 5 di via G. Di Pasquale. Entrambi gli accessi prevedono sia l'ingresso pedonale che quello carrabile.

L'intero complesso ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3"³ della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato, nel quartiere Brancaccio, in una zona periferica a sud-est della città.

Più precisamente, ci troviamo, in prossimità dell'asse autostradale A19, a ridosso della via Emilio Giafar, che rappresenta una delle principali arterie di accesso alla zona sud della città, e non lontano dal deposito ferroviario. Il quartiere, contraddistinto dalla presenza di diversi capannoni industriali, è caratterizzato da una edilizia residenziale di tipo economica e popolare.

L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona, sostanziata oltre che dalla presenza della via Emilio Giafar e di Viale Regione Siciliana, anche dall'asse di via Messina Marine (SS113), che costeggia il lungo mare, e dalla linea 1 della nuova rete tranviaria di Palermo che, di fatto, collegano il quartiere al resto del tessuto cittadino.



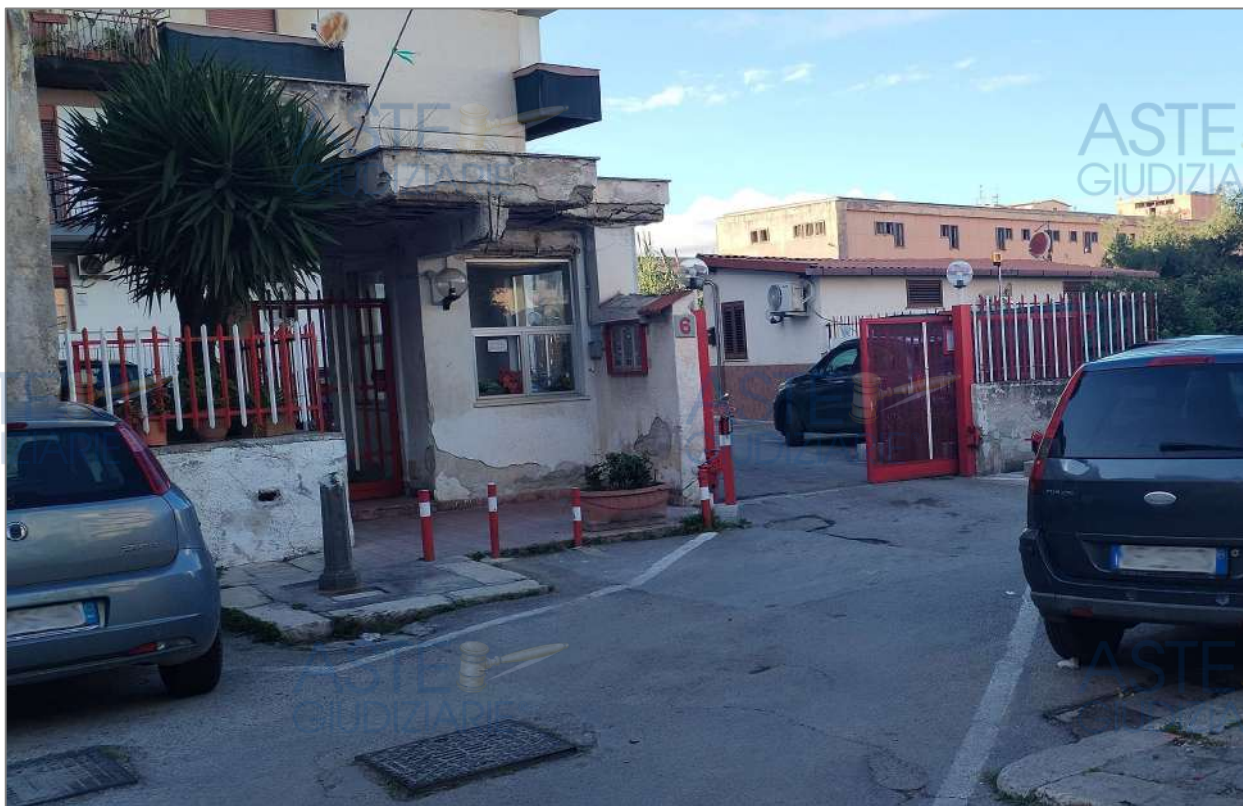
Visione d'insieme del complesso edilizio di Fondo Mortillaro n 6

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo non praticabile. I prospetti, sebbene intonacati e tinteggiati, presentano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura. In particolare, i frontalini, i parapetti e gli intradossi di alcuni balconi presentano i segni evidenti di progressi interventi di messa in sicurezza che si sono sostanziati nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e, in alcuni casi, nella successiva collocazione a giro di una rete contenitiva di sicurezza.

Il portone di accesso all'edificio, sopraelevato di 5 gradini, circa 80 cm. rispetto al livello del

³ "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"

marciapiede, è realizzato in alluminio e vetro, oltrepassato il quale si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, al vano ascensore e al vano scala a due rampe. Gli ambienti appena descritti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.



Ingresso principale al complesso condominiale di Fondo Mortillaro n.6





Ingresso secondario al complesso condominiale da via G. Di Pasquale n.5



Prospetto esposto a nord-est.

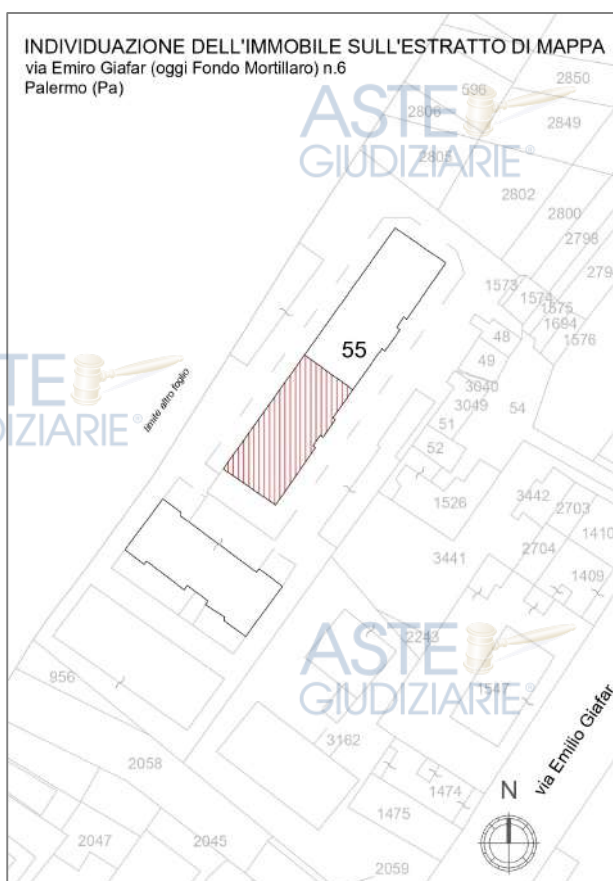


Portone di ingresso al fabbricato. Scala B

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 144 mq complessivi** ⁴, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare.

Più precisamente, varcata la soglia di ingresso, si entra in un piccolo ambiente di disimpegno che consente l'accesso, da una parte, sulla sinistra, ad una prima camera adibita a soggiorno con annesso uno spazio adattato a ripostiglio, e dall'altra, di fronte, al corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, una cucina abitabile di circa 15 mq, un bagno munito di doccia e, in fondo, una ampia terrazza (circa 30 mq), oggi completamente chiusa a veranda.

Tutti gli ambienti sopra elencati sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile è, inoltre, dotato di tre balconi, due dei quali esposti a sud-est di circa 5 mq e 8 mq, e, un terzo, sul "retro prospetto", esposto a nord-ovest, afferente alla cucina, anch'esso di circa 5 mq.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione di quelli della cucina e del bagno ammattonati rispettivamente con piastrelle in ceramica e in gres porcellanato, sono costituiti da mattonelle in graniglia di marmo. Le pareti di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate con l'unica

⁴ Inclusa la zona chiusa a veranda il cui valore commerciale sarà considerato in seguito, in risposta al presente quesito.

eccezione per gli ambienti della cucina e del bagno. Più precisamente, quest'ultimo, che si mostra di recente rifacimento rispetto al resto dell'immobile, è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e doccia) e presenta le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza pari a circa 1,20 mt. che arriva fino alla quota di 2.50 mt circa in corrispondenza del vano doccia. L'ambiente della cucina, invece, risulta rivestito in piastrelle in ceramica su tutte le sue pareti a giro fino alla quota sottotetto .



Viste dell'atrio condominiale

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento ed è munito di una sola pompa di calore installata nella camera che permette l'accesso alla zona verandata, è dotato di impianto idrico e igienico sanitario costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale⁵, e di impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita"). Gli impianti appaiono datati e, per lo più, allo stato originario, non corredati di certificazione di conformità.

Gli infissi interni, in buono stato manutentivo, sono in legno tamburato mentre quelli esterni si presentano allo stato originario in alluminio anodizzato con imbotti in ferro e mostrano un certo degrado dovuto alla loro vecchiaia e al naturale processo di usura a quest'ultima correlata.

Le condizioni di uso e lo stato di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi nel complesso mediocri viziati dalla vetustà delle finiture, degli impianti (con la sola eccezione del

⁵ Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso la presenza di due distinti scaldabagni elettrici presenti uno all'interno della cucina e l'altro del bagno.

bagno che, come riferito, appare rinnovato di recente) e degli infissi, con particolare riferimento a quelli esterni, che si mostrano datati e inadeguati agli attuali standard di qualità. Una annotazione a parte va fatta, invece, per il parapetto in muratura di uno dei due balconi⁶ posti sul fronte principale, esposto a sud-est, e di quello afferente alla cucina sul retro prospetto, esposta a nord-ovest. In entrambe le situazioni sono evidenti i segni di uno stato diffuso di degrado dell'intonaco, caratterizzato da fenomeni fessurativi estesi, nonché, in taluni casi, da tracce di alterazioni cromatiche dell'intonaco. In particolare, tali fenomeni fessurativi si manifestano evidenti lungo la linea di intersezione fra parapetto e intradosso, in prossimità del gocciolatoio, per quel che riguarda il balcone del prospetto principale e lungo lo spigolo verticale del parapetto, a sinistra, guardando il retroprospetto, relativamente al balcone del prospetto secondario.

A tal proposito, così come meglio precisato nella relazione tecnica deposita dal sottoscritto il 31.03.2025 sullo stato manutentivo dell'immobile, lo stato fessurativo e le condizioni di degrado riscontrate sono tali da suggerire un intervento di messa in sicurezza che possa verificare l'effettivo stato dell'arte e rimuovere le parti pericolanti o potenzialmente tali al fine di evitare il pericolo di rovina di porzioni di intonaco e di materiale lapideo con conseguente pericolo per l'incolumità pubblica e privata.



Ingresso

⁶ Il secondo balcone afferente al prospetto principale, munito di ringhiera in ferro, mostra, invece, i segni evidenti di un pregresso intervento di messa in sicurezza, che si è sostanziato nella rimozione delle parti pericolanti di intonaco in fase di distacco e nella collocazione di una rete provvisoria contenitiva anticaduta calcinacci, il cui effettivo stato in essere andrebbe comunque verificato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Viste del soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona del soggiorno adibito a ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone su prospetto principale afferente al soggiorno



Corridoio



Sala da pranzo



Sala da pranzo



Balcone su prospetto principale afferente alla sala da pranzo



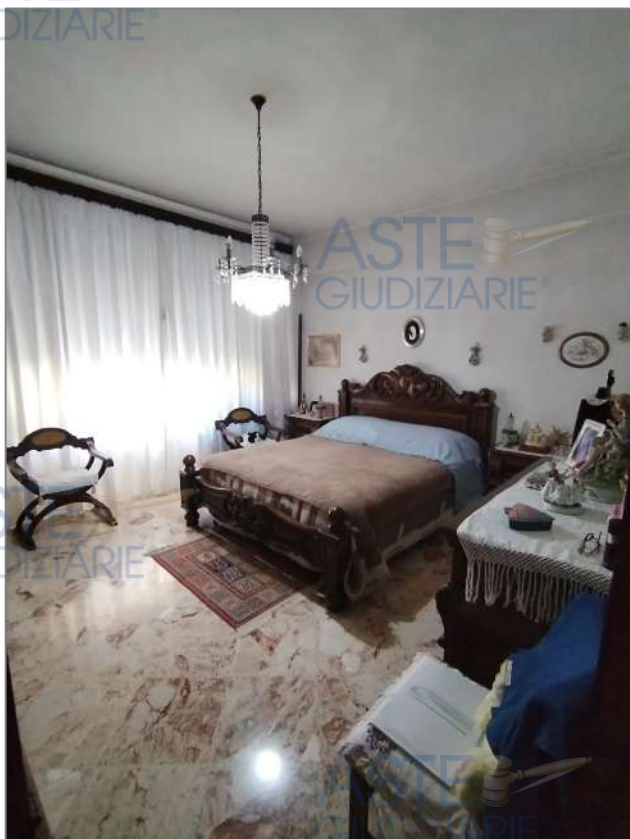
Viste della cucina



Balcone su retrospetto afferente alla cucina



Bagno



Viste della camera da letto matrimoniale



Viste camera da letto con due lettini singoli





Viste della terrazza, oggi chiusa a veranda

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 2,90 mt.

L'immobile, che è dotato di posto auto scoperto non assegnato all'interno del complesso edilizio, non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda coperta ⁷	Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale	Superficie commerciale
Abitazione.	114,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq
Terrazza chiusa a veranda	29,60 mq	34,00 mq	0,60	20,40 mq
Balcone afferente soggiorno	8,00 mq		0,30 ⁸	2,40 mq

⁷ La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente al balcone e al terrazzo le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

⁸ Il coefficiente di 0,30 viene applicato per superfici non superiore ai 25 mq, superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI)

Balcone afferente alla sala da pranzo	5,00 mq		0,30	1,50 mq
Balcone afferente alla cucina	5,00 mq		0,30	1,50 mq
Totale				157,80 mq

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 10.12.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
88	1119	28	2	A/3	6	6,5 vani	Totale:167 m ² Totale escluse aree scoperte:162 m ²	Euro 369,27
indirizzo: via Emiro Giafar n.6 Scala B Interno 8 Piano 2								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **09.02.2015** – VARIAZIONE - Pratica n. PA0074844 in atti dal 09.02.2015. Variazione di Toponomastica derivante (n.50006.1/2015);
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 88** e insistente **sulle particelle 55 e 1109** (v. *allegati n.4 - Documentazione Catastale e n. 8 - Documentazione Autorizzativa*).

Sebbene, infatti, il progetto depositato al Comune di Palermo prevedesse anche l'interessamento delle particelle 48 e 49 del foglio di mappa 88, queste ultime, da un confronto effettuato fra l'area di sedime del complesso residenziale edificato, la documentazione e i grafici progettuali presenti agli atti (con particolare riferimento all'estratto catastale allegato alle tavole di progetto) e l'attuale documentazione catastale (visure ed estratto di mappa), risultano catastalmente inalterate per consistenza e marginalmente interessate dalla realizzazione finale del complesso.

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale e a seguito di Tipo Mappale del 01.12.1976 pratica n.494538 in atti dal 14.09.2000 TM 2641/76 (n.2641.1/1976), la particella **1109** (pari a 7,80 are) veniva soppressa, mentre la particella **55** modificava la propria “Superficie” (da are 37,62 ad are 45,42) e variava la propria “Classe” in “Ente Urbano”.

Alla luce di quanto sopra esposto e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l’edificio in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull’area identificata dalla particella 88 del foglio 55 del Catasto Terreni (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).

Corre l’obbligo di precisare, inoltre, l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell’atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l’assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento⁹.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, la presenza di difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

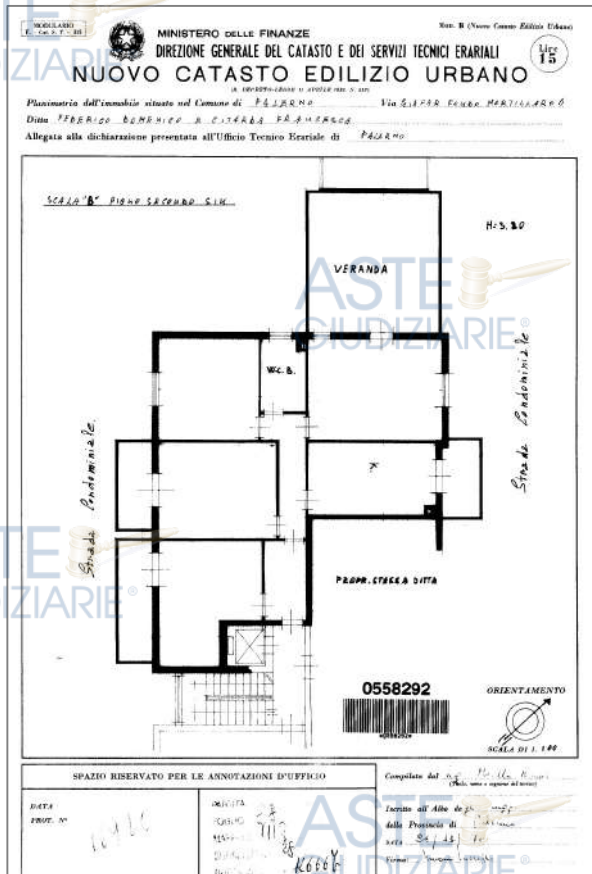
Più precisamente:

1. La parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella “chiusura” di una finestra, con rimozione del relativo infisso, prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda;

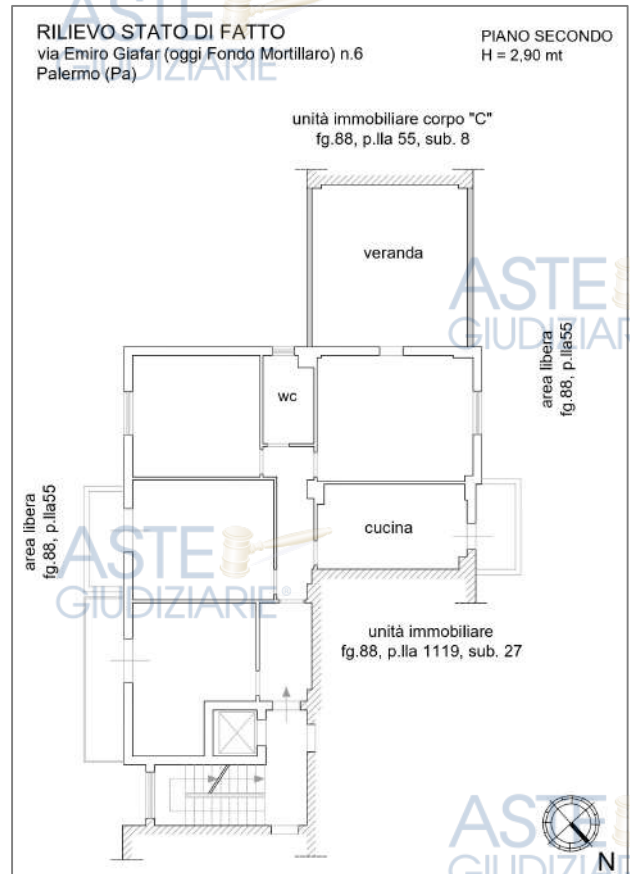
Al fine di eliminare la difformità evidenziata e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell’immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest attraverso la riproposizione dell’originario vano finestra e la relativa ricollocazione del relativo infisso. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 500,00 (cinquecento/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;

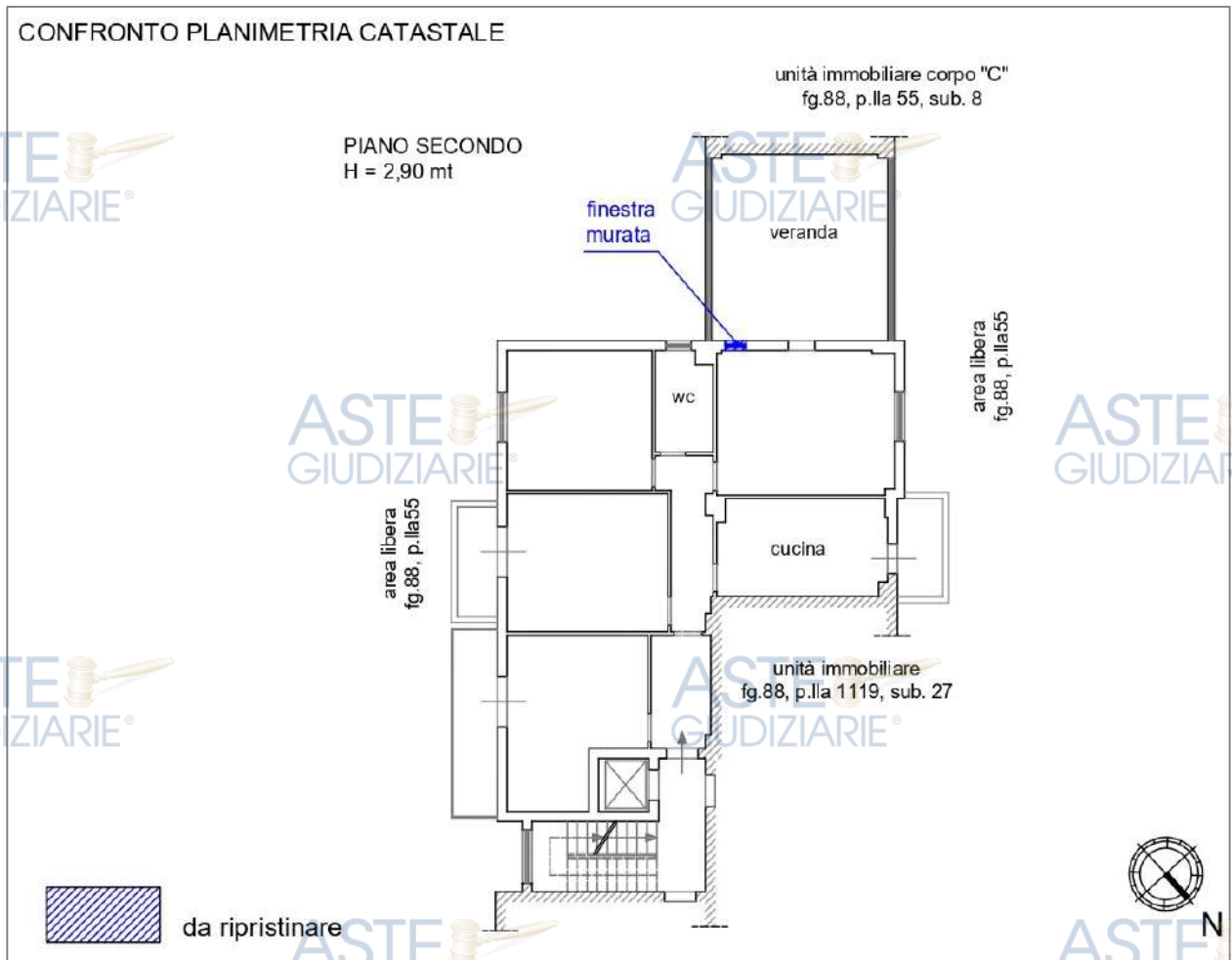
⁹ Si precisa in questa sede che, per mero errore materiale, relativamente alla sola visura catastale, l’immobile oggetto della procedura risulta intestato a -----, nat-----, al posto del corretto [A] ----- Cionondimeno, si segnala che, sempre nella stessa visura, viene comunque riportato correttamente il codice fiscale dell’intestatario dell’immobile nonché debitrice esecutata nel procedimento in oggetto.



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In blu la finestra murata.

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

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Emiro Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6, posto al secondo piano; è composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a soggiorno con annesso ripostiglio e, dall'altra, il corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, una cucina abitabile di circa 15 mq, un bagno munito di doccia e, in fondo, una ampia terrazza (circa 30 mq), oggi completamente chiusa a veranda. L'immobile, che è dotato di posto auto scoperto, confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 1119, sub 27 e con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-est così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55 e, infine, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 8 appartenente al corpo "C" del complesso immobiliare; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 88, p.lla 119, sub 28**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla parziale modifica del prospetto lato sud-ovest consistente nella eliminazione di una finestra prospiciente la terrazza; vi sono licenza edilizia prot. n. 1258 del 28.12.1974 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 799 del 30.07.1976 e relativo certificato di abitabilità/agibilità prot. n.15336 del 01.10.1976, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni e alla chiusura della terrazza a veranda.

PREZZO BASE euro 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00).

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

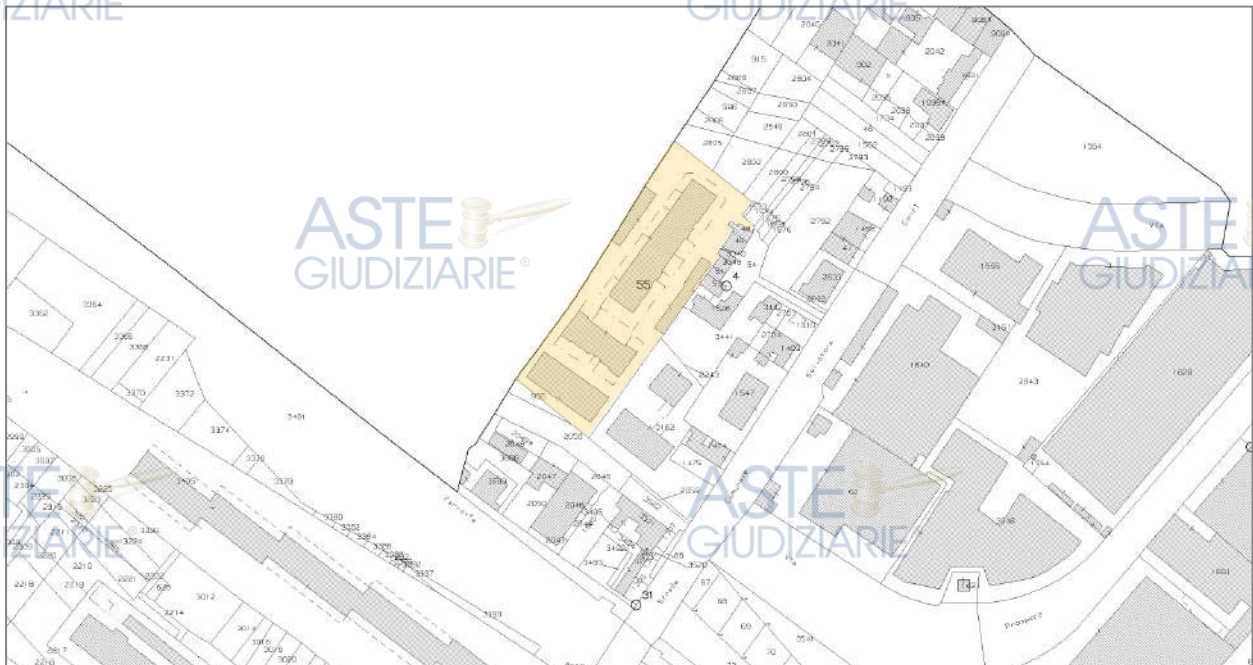
Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 26.03.2024.

16.05.1979 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere dei signori [REDACTED] nato a Palermo (PA) [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo (PA) [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 16.05.1979 rep. n. 59127 in Notaio Schifani Antonio di Palermo (PA), trascritto il 22.05.1979 ai nn. 19678/16974 ancora non accatastato ma denunciato all' N.C.E.U. di Palermo con scheda registrata in data 04.12.1976 al n. 16920 (v. *allegato n.7 – Atto di compravendita*);

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 88 e formato dalle particelle identificate ai nn. 48, 49, 55 e 1109¹⁰ (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n.8 – Documentazione Autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del complesso residenziale, la particella 1109 veniva soppressa, mentre la particella **55** modificava la propria “Superficie” e variava la propria Classe in “ENTE URBANO”.

Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l’edificio in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione **insiste** oggi sull’area identificata dalla **particella terreno n.88 del foglio di mappa 55**. (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso residenziale di cui fa parte l’immobile pignorato.

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica della costruzione su cui insiste l’immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato nella metà degli anni '70, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*):

¹⁰ Sebbene, così come meglio precisato nella risposta al quesito n. 3 della presente relazione, le particelle 48 e 49 risultino oggi catastalmente inalterate per consistenza e marginalmente interessate dalla realizzazione finale del complesso.

- **Licenza edilizia n.1258 del 28.12.1974** per la *“costruzione di due corpi di fabbrica formanti tre edifici composti rispettivamente: Edificio A, da piano cantinato, piano terra e sei (6) piani tipo; Edificio B da piano cantinato, piano terra e cinque (5) piani tipo; Edificio C, da piano terra e sei (6) piano tipo e inoltre la costruzione di corpi accessori (...)”*;
- **Licenza edilizia in variante n.799 del 30.07.1976** *“consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ed al corpo accessorio denominato Z (...)”*;
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 15336 del 01.10.1976.**

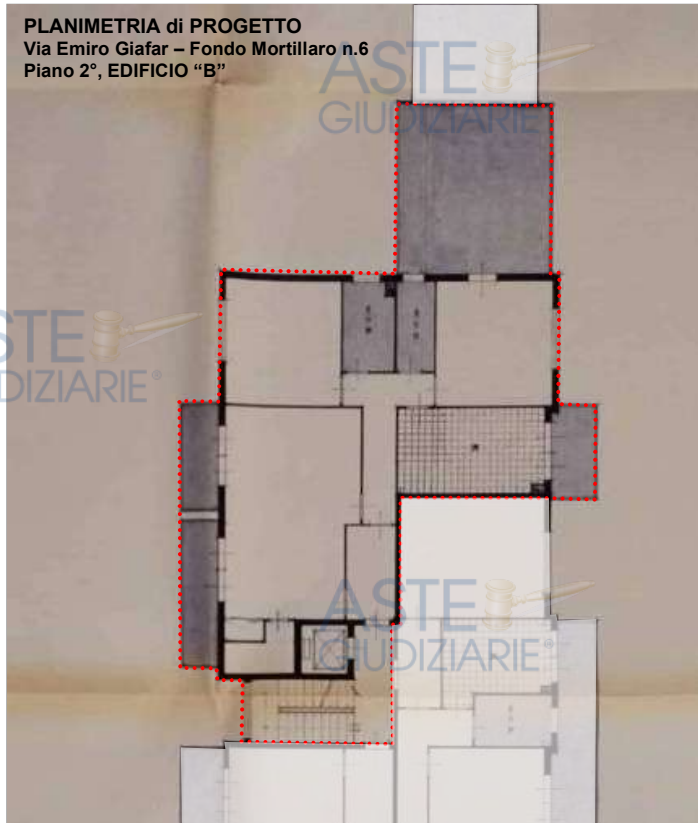
Premesso quanto sopra, raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto e relative varianti, approvati dalla C.E., il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- La parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella soppressione, murandola, di una finestra, con rimozione del relativo infisso, prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda;
- La chiusura a veranda della terrazza;
- La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che si sostanzia principalmente nella eliminazione del secondo bagno in favore dell'ampliamento della camera che da accesso alla terrazza e nella divisione, in due ambienti distinti, del doppio vano a ridosso della zona di ingresso, da progetto presumibilmente adibito a salone;

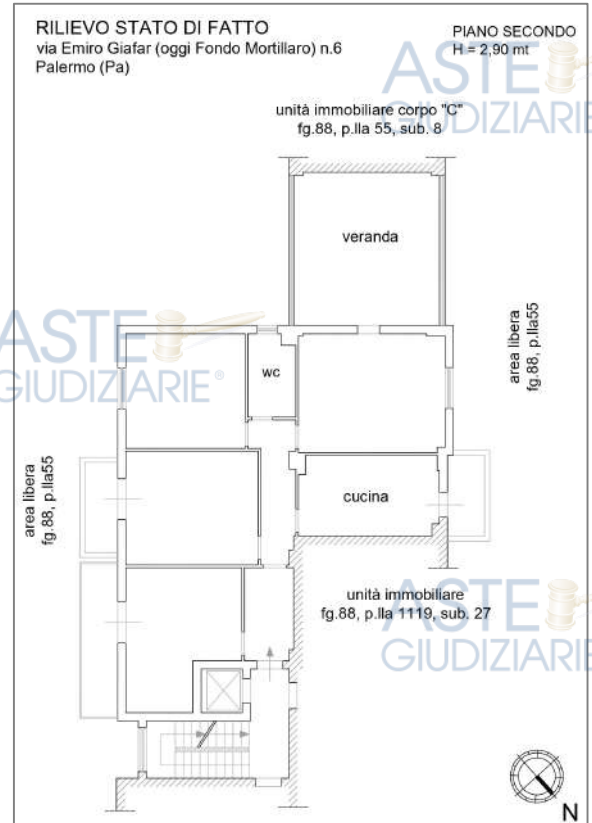
Ora, considerato che dalle indagine effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che la planimetria catastale, depositata in data 04.12.1976, coincide nella quasi totalità, ad eccezione della soppressione della finestra prospiciente la terrazza, con lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, è parere del sottoscritto che le modifiche sopra riportate siano state effettuate e non registrate già in fase di realizzazione del fabbricato stesso. Cionondimeno al fine di regolarizzare le difformità riscontrate tra lo stato attuale e il provvedimento autorizzativo, le opere di adeguamento/ripristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

- Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest, per come indicato in risposta al QUESITO n.3, con un costo complessivo, già stimato, pari a ca € 500,00 (cinquecento/00) da sottrarsi al valore di stima;
- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima;

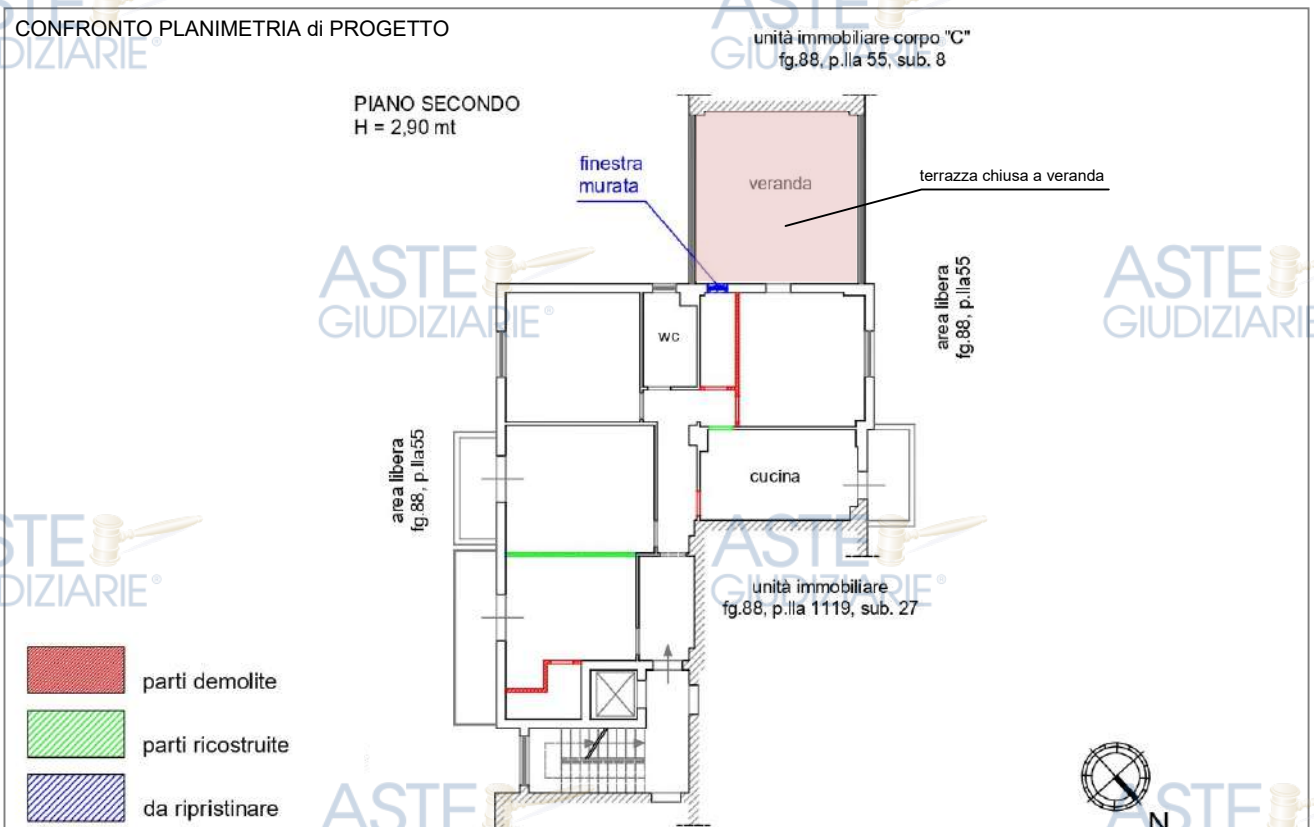
- Regularizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda della terrazza. I costi relativi a detta operazione possono essere stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) comprensivi di diritti di istruttoria sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;



Planimetria di progetto



Planimetria di rilievo



Planimetria di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto

In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, e considerato quanto emerso dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, l'importo complessivo, stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile, da detrarre al valore di stima del bene, risulta pari a complessivi € **3.100,00** (tremilacento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Ripristino configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest	Opere murarie	500,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	1.500,00 €
Regolarizzazione chiusura a veranda della terrazza	Art.20 della L.R. 04/2003	1.000,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		3.100,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 18.03.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è **occupato, in assenza di titolo, da soggetti terzi**¹¹.

I signori hanno, inoltre, dichiarato di corrispondere alla parte debitrice esecutata un canone di affitto pattuito pari a € 450,00 a cui si aggiungono le spese condominiali.

Ora, in ottemperanza al presente quesito, considerato quanto sopra esposto e tenuto conto della tipologia dell'immobile, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il sottoscritto, dopo aver consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha ritenuto¹² e ritiene **congruo** il valore del canone pattuito fra le parti e ad oggi corrisposto, pari a **450,00€/mese** (a cui aggiungere il pagamento delle spese ordinarie condominiali).

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottore Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, del 04.04.2024 e depositata dal creditore

¹¹ Più precisamente, così come verbalizzato in sede di sopralluogo, dai signori [C] e [D] e [E]

¹² Vedi allegato n. 10 "Parere del CTU sulla congruità dell'importo proposto a titolo di indennità di occupazione" inviato al Custode Giudiziario, Avv. M. Quartuccio, in data 27.04.2025.

procedente in data 08.04.2024, si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità ipotecarie:

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

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente

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

Ipoteca Volontaria n.24043 del 30.12.2006 concessa a garanzia di mutuo con atto notarile del 18.12.2006, Notaio Barabbino Mario in Termini Imerese (PA), rep. 26567/13838, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO – CALTANISSETTA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Cataldo (CL), (domicilio ipotecario eletto in San Cataldo (CL), via Vittorio Emanuele n.171), a carico di [A], -----, -----, nat-- a ----- e -----
----- nat-- a ----- (debitore non datore di ipoteca) per € 830.000,00 di cui € 415.000,00 per capitale;

Pignoramento Immobiliare n. 11901 del 26.03.2024 notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 07.03.2024, rep. 3252, a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) (richiedente: Avv. Luigi Abbate, codice fiscale BBTLGU47L23G273L, via Valdinoto n.10, Palermo) a carico di [A], -----
-----.

Adempimenti. Difformità urbanistico-edilizie e catastali. E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 3.100,00 (tremilacento/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn.3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, **l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.**

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene delle parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (v. *allegato n.11 – Dichiarazione amministratore condominio pro tempore*), è emerso che l'ultimo bilancio a consuntivo approvato, alla data del 14.05.2025, è relativo alla gestione contabile riferita al periodo gennaio – dicembre 2022, in merito al quale si registra un debito di € 43,15.

Inoltre, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato né spese straordinarie deliberate sull'immobile sebbene nella pec inviata dall'amministratore *pro tempore* del complesso immobiliare, quest'ultimo faccia riferimento alla necessità di accantonare quanto prima le somme necessarie per il rifacimento del prospetto dello stabile.

Infine, relativamente all'importo annuo per le spese di gestione condominiale concernenti il bene pignorato, è d'obbligo precisare allo scrivente che, nonostante i diversi solleciti effettuati dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario (tramite pec e telefonicamente), l'amministratore *pro-tempore* dello stabile non ha fornito un quadro chiaro dei costi di gestione. Dalle informazioni desunte in sede di sopralluogo dagli attuali occupanti dell'immobile è emerso che la quota condominiale ordinaria è pari a ca 50,00 €/mese.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta

di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale	Superficie commerciale ragguagliata
Abitazione	132,00 mq	1,00	132,00 mq
Terrazza chiusa a veranda	34,00 mq	0,60	20,40 mq
Balcone afferente al soggiorno	8,00 mq	0,30	2,40 mq
Balcone afferente alla sala da pranzo	5,00 mq	0,30	1,50 mq
Balcone afferente alla cucina	5,00 mq	0,30 ¹³	1,50 mq
Totale superficie commerciale			157,80 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹⁴ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 12 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
770,00 €/mq	1.150,00 €/mq	677,00 €/mq	986,00 €/mq	785,00 €/mq	1.150,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 744,00 e 1.095,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
744,00 €/mq	1.095,33 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 920,00 (novecentoventi/00).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione "Kn" che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta

¹³ Il coefficiente di 0,30 è stato applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza è stata calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI)

¹⁴ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo disponibile)

delle caratteristiche riscontrate sia nell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che nell'unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti K_n :

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica K_1 .** Esprime la *qualità dell'edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche funzionali simile all'interno di un contesto tranquillo e riservato. $K_1 = 1,00$
- **Coefficiente di standard dei servizi K_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. L'intero complesso è dotato di un'area antistante destinata a parcheggio, oltre ad alcuni corpi accessori adibiti a box, ed è munito di un doppio accesso, il principale da Fondo Mortillaro e il secondario da via G. Di Pasquale, entrambi provvisti sia di ingresso pedonale che carrabile. $K_2 = 1,05$
- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione K_3 .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento mostrano un certo stato di degrado della finitura superficiale di varia natura con particolare riferimento ai frontalini di alcuni balconi e ai relativi intradossi (fra cui quello oggetto della presente relazione). Al momento, sebbene, così come indicato nella pec inviata dall'amministratore *pro tempore* del complesso edilizio, si registri la volontà di accantonare le somme necessarie, tali interventi non risultano stati deliberati $K_3 = 0,90$
- **Coefficiente di dimensione dell'immobile K_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. L'immobile, che presenta una metratura importante, da considerarsi sopra la media della zona, posto al secondo piano, è, inoltre, dotato inoltre di tre balconi e di una ampia terrazza che, di fatto, aumentano l'esposizione esterna e portano a conferire al coefficiente una incidenza positiva $K_4 = 1,05$
- **Coefficiente di posizione dell'immobile K_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto della posizione, della vista e della relativa esposizione, della funzionalità*. L'unità immobiliare si trova al secondo piano e nonostante la doppia esposizione sui lati opposti capace di garantire una certa luminosità ed areazione, il piano

poco panoramico e la mancanza di un secondo servizio, (così come da progetto iniziale) condizionano il valore del coefficiente in esame. $K_5 = 1,00$

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione.* Ad eccezione del bagno che, come segnalato, si mostra di recente rifacimento, le condizioni dell'appartamento, sia per quanto riguarda gli infissi (soprattutto quelli esterni) che gli impianti sono da considerarsi mediocri viziati dalla vetustà delle finiture e dall'inadeguatezza agli attuali standard di qualità. Queste considerazioni, insieme all'assenza dell'impianto di riscaldamento e alla presenza, in certi punti della casa, di alcuni fenomeni di ammaloramento dello strato superficiale di intonaco, restituiscono una incidenza negativa al coefficiente in esame. $K_6 = 0,90$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,893}$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times K_{tot}$$

dove

$$V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 920,00 (novecentoventi/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 920,00 \times 0,893 = \text{€ } 821,56 \text{ arrotondato a € } 822,00 \text{ (ottocentoventidue/00)}$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 822,00 \times \text{mq } 158,00 = \mathbf{\text{€ } 129.876,00}$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia.....3.000,00 €
- Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €

pari ad un importo complessivo di.....**3.100,00 €**
€ (129.876,00 – 3.100,00) = € 126.776,00

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **€ 126.776,00 (centoventiseimilasettecentosettantasei/00).**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 126.776,00 – (126.776,00 x 5%) = € 120.437,20

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 2 è pari, arrotondando, a € 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva della parte esecutata

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO 2 che comprende il seguente immobile:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al piano secondo a sinistra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato "B", sito a Palermo, via Emiro Giafar (Fondo Mortillaro) n.6 identificato al N.C.E.U. con il foglio 88, p.lla 1119, sub 28, cat. A/3.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00)

3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere Brancaccio, in una zona periferica a sud-est della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 88, particella 1119, sub 28, cat. A/3** e confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 1119, sub 27 e con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-est così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55 e, infine, a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 8 appartenente al corpo "C" del complesso immobiliare.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale composto complessivamente da due fabbricati indipendenti, destinati a civile abitazione, posti in continuità e organizzati perpendicolarmente fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, destinata a parcheggio che presenta lungo i lati nord-ovest e sud-est alcuni corpi accessori adibiti a box. Nello specifico, il fabbricato in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, denominato corpo "B", è costituito complessivamente da sei elevazioni fuori terra.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 144,00 mq.** complessivi, è posto al piano secondo e si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. E' composto da un piccolo ambiente di disimpegno su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a soggiorno con annesso ripostiglio, e, dall'altra, il corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, una cucina abitabile di circa 15 mq, un bagno munito di doccia e, in fondo, una ampia terrazza (circa 30 mq), oggi completamente chiusa a veranda. Tutti gli ambienti sopra elencati sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile è, inoltre, dotato di tre balconi, due esposti a sud-est e, un terzo, sul "retro prospetto", esposto a nord-ovest. Il bene che non è provvisto di impianto di riscaldamento si presenta complessivamente in condizioni d'uso e di manutenzione mediocri viziati dalla vetustà delle finiture, degli impianti (con la sola eccezione del bagno che appare rinnovato di recente) e degli infissi, con particolare riferimento a quelli esterni, che si mostrano datati e inadeguati agli attuali standard di qualità.

Il parapetto in muratura di uno dei due balconi posti sul fronte principale, esposto a sud-est, e di quello sul retro prospetto, esposta a nord-ovest, mostrano evidenti i segni di uno stato diffuso di ammaloramento dell'intonaco, caratterizzato da fenomeni fessurativi estesi. Le condizioni di

degrado sono tali da suggerire un intervento di messa in sicurezza che posa rimuovere le parti pericolanti o potenzialmente tali al fine di evitare il pericolo di rovina di porzioni di intonaco e di materiale lapideo.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 129.876,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 3.100,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 20/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

- | | |
|--------------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo del 18.03.2025 |
| ALLEGATO 2 | Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare |
| ALLEGATO 3 | Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione di Destinazione Urbanistica |
| ALLEGATO 4 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 5 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto |
| ALLEGATO 6 | Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale |
| ALLEGATO 7 | Atto di provenienza dell'immobile |
| ALLEGATO 8 | Documentazione autorizzativa |
| ALLEGATO 9 | Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto |
| ALLEGATO 10 | Parere sulla indennità di occupazione |
| ALLEGATO 11 | Dichiarazione amministratore <i>pro-tempore</i> condominio – Posizione quote condominiali |
| ALLEGATO 12 | Documentazione utile alla valutazione immobiliare |
| ALLEGATO 13 | Documentazione fotografica esterni |
| ALLEGATO 14 | Documentazione fotografica interni |