

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. GIGI OMAR MODICA

Procedura R.G.Es. n.404/2024

da
ISEO SPV S.r.l.
per essa **Do Value S.p.A.**
contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Immobile "A" (foglio 4, part. 1148, sub. 4)
sito in via Lazio n.1 Capaci (PA) piano terra**



Palermo, 26/05/2025.

Il CTU

Arch. Calogero Buttice

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 16/09/2024 il Giudice Dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Arch. Calogero Buttice, quale Esperto stimatore per l'Esecuzione Immobiliare promossa da ISEO SPV S.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED], conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina, relativo all'immobile per l'intera proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 01/08/2024 rep. 10398 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 11/09/2024 ai numeri 43189/35006; ossia:

1) Abitazione sito in Capaci (PA), via Lazio n.1, piano terra riportato al catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 4, particella 1148, sub 4, cat. A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale 88 m² (escluso aree scoperte 83 m²), rendita € 278,89

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

18/09/2024 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

30/01/2025 Deposito Modulo di controllo documentazione

03/12/2024, alle ore 09,00 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, erano presenti l'Avv. Alessio Cordova in sostituzione dell'Avv. Marianne Sommatino, nominato Custode Giudiziario, la sig.ra [REDACTED], il sig. [REDACTED] e il sottoscritto Esperto. Si procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'immobile in oggetto, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria catastale.

15/05/2025 Presa visione atti all'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Capaci (PA).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- la certificazione risale ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 30/01/2025. in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuati nell'atto di pignoramento:

1) Abitazione sito in Capaci (PA), via Lazio n.1, piano terra riportato al catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 4, particella 1148, sub 4, cat. A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale 88 m² (escluso aree scoperte 83 m²), rendita € 278,89

Diritto reale: Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) coniugati in regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in forza del Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 16/11/2009, rep. n. 639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di

Atticè **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

Individuazione
dell'im-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione del bene pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di un Lotto Unico, e l'immobile in oggetto sarà identificato tramite la lettera dell'alfabeto "A".

LOTTO UNICO IMMOBILE "A":

Abitazione sito in Capaci (PA), via Lazio n.1, piano terra

dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 4, particella 1148, sub 4, cat. A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale 88 m² (escluso aree scoperte 83 m²), rendita € 278,89

confini: confina a Nord con l'altra abitazione di proprietà aliena e vano scala, a Est con part. 1230 di proprietà aliena, a Sud con part. 884 di proprietà aliena, a Ovest con via Lazio e vano scala.

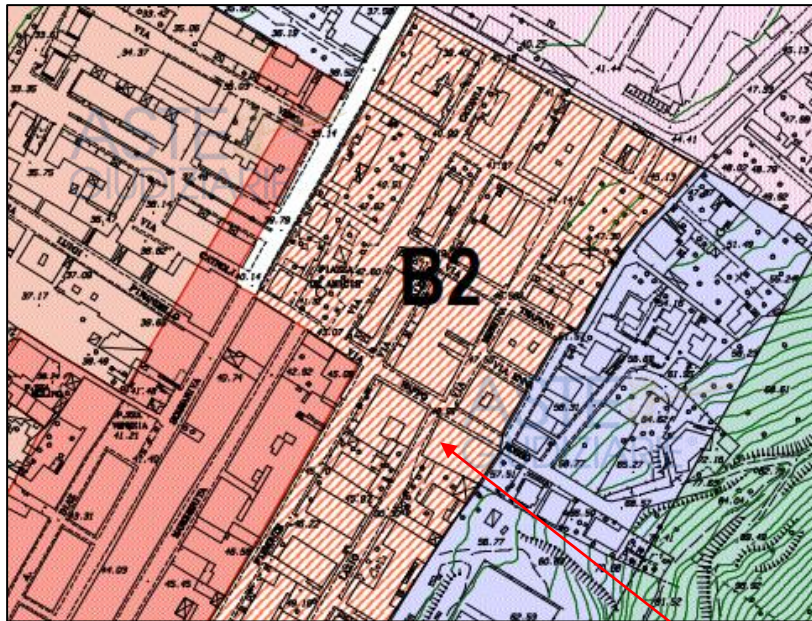
Descrizione della zona: La palazzina dov'è ubicato l'immobile "A" è ubicata in zona territoriale omogenea "B2" (centro urbano it 2,00 mc/mq if 4,00 mc/mq) del Programma di Fabbricazione vincente aggiornato a febbraio 2023

L'area su cui insiste l'immobile "A" è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (ai sensi del decreto legislativo 42/2004),
- vincolo sismico (ai sensi Legge n.64/74)

Ricade in nella perimetrazione nell'ambito P.A.I. pericolo caduta sassi.

Estratto Variante Generale al P.R.G. del Comune Palermo



Immobile "A"

P.A.I. Geomorfologico elaborato aggiornato a Febbraio 2023



Accessi: L'immobile "A" è ubicato al piano terra della palazzina con accesso dalla scala condominiale del civ. 1 (ex 56) di via Lazio del Comune di Capaci.

Descrizione della palazzina:

La palazzina dove è ubicato l'immobile A, è composta da un piano terra, primo, secondo a destinazione abitativa, e un lastrico solare praticabile. È dotato di due scale condominiali senza ascensore di cui una al civ. 1 di via Lazio a servizio dell'immobile "A" al piano terra, un'abitazione al piano primo, e un'altra abitazione al piano secondo, e una altra scala condominiale al civ. 16 di via Raffo Rosso

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con solaio latero-cementizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono.

Descrizione dell'Immobile "A":

L'immobile "A" è ubicato al piano terra, accessibile dalla scala condominiale di via Lazio, civ. 1 (civ. 56 riscontrata durante il sopralluogo) composto da un ingresso su corridoio, un salone-soggiorno con finestra, un ripostiglio con finestrina, una stanza da letto matrimoniale con finestra, un wc-doccia con finestrina, una cameretta con finestra, una cucina abitabile con porta-finestra che funge da secondo accesso all'immobile, un wc-doccia esterna con piccola presa d'aria, un terrazzino di pertinenza esclusiva recintato e con tettoia (al civ. 54 riscontrata durante il sopralluogo).

L'Immobile "A" presenta una pavimentazione in ceramica per tutta la superficie. Le pareti dei vani principali dell'immobile sono rifinite con idropittura di tipo ducotone. Le pareti della cucina abitabile, del wc- doccia sono rivestite in parte di piastrelle in ceramica.

I soffitti sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone. Le finestre esterne sono di tipo a battenti in legno con persiane. Le porte interne sono in legno tamburato. L'Immobile è dotato di impianti elettrici e idrico sotto traccia.

L'Immobile "A" si trova in pessimo stato di manutenzione

Rappresentazione fotografica Immobile "A"



prospetto via Lazio



prospetto via Lazio



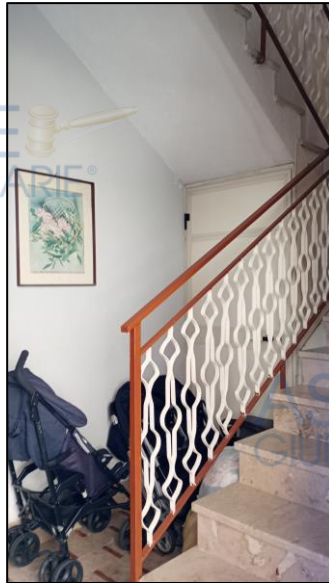
ingresso scala condominiale di via Lazio civ. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

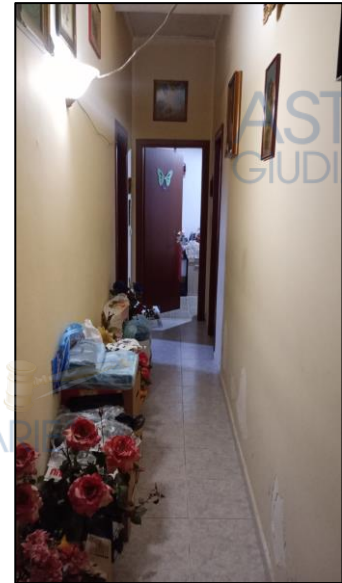
ASTE
GIUDIZIARIE®



vista porta ingresso



scala condominiale



corridoio



corridoio



salone-soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

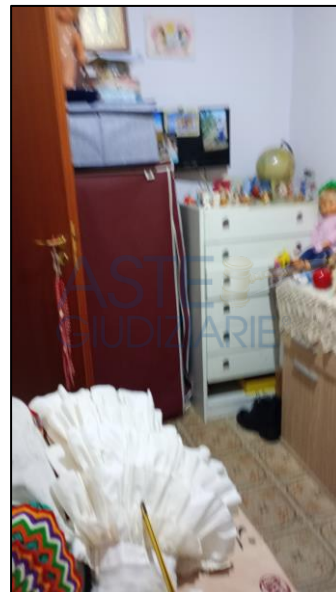


camera da letto matrimoniale

ripostiglio



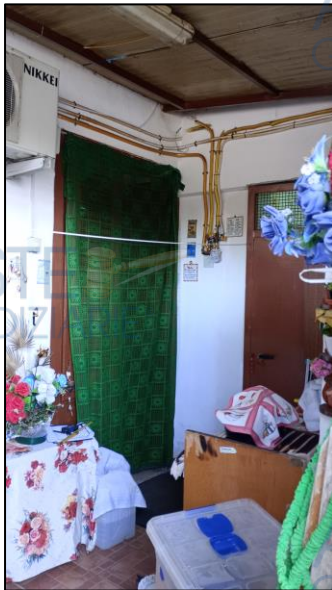
wc doccia



cameretta



cucina abitabile



porta accesso privato



terrazzino esterno



wc-doccia

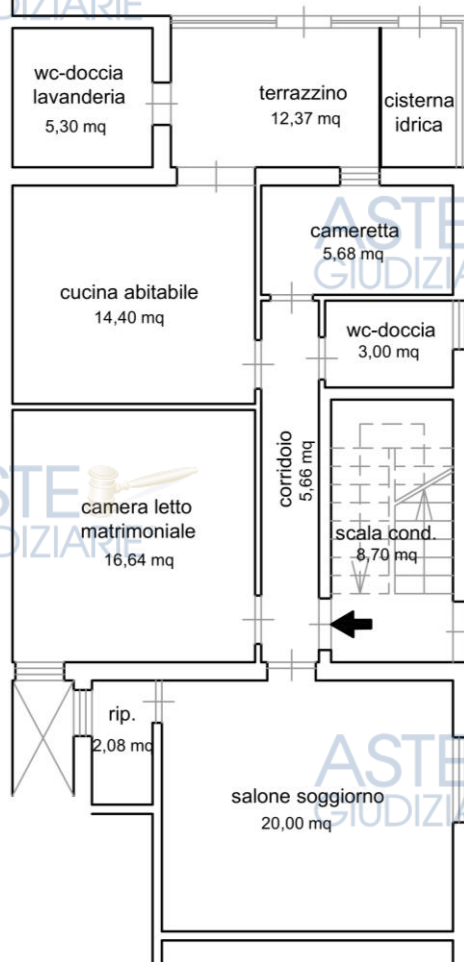


cucina abitabile



cisterna acqua

Planimetria rilievo Immobile "A"



Consistenza dell'Immobile "A"

La stima delle consistenze è basata sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98; le superficie considerate sono la superficie lorda, la superficie utile e la superficie commerciale di seguito definite e calcolate sulla base dei rilievi metrici.

Superficie utile o netta dell'Immobile "A": Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

Superficie netta Immobile "A": (stato di rilievo)

Immobile "A"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
corridoio	5,66	3,28
salone-soggiorno	20,00	3,28
ripostiglio	2,08	3,28
camera da letto matrimoniale	16,64	3,28
wc-doccia	3,00	3,28
cameretta	5,68	3,28
cucina abitabile	14,40	3,28
wc-doccia lavanderia	5,30	3,10

superficie netta totale immobile "A" mq 72,76

Superficie coperta o lorda Immobile "A":

è determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri

unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non.

Superficie Commerciale Immobile “A”: (stato rilievo)

è rappresentata nel caso che si tratti d’Immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

Immobile “A” (stato rilievo)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	86,82	1,00	86,82
terrazzino esterno	12,37	30%	3,71
totale			90,53

Superficie Commerciale Immobile “A”

Totale 90,53 mq

Stato di manutenzione dell’Immobile “A”: L’Immobile presenta pessime condizioni d’uso e di manutenzione, con presenza di umidità di risalita nella maggior parte delle pareti e in cucina presenza di una macchia pregressa di infiltrazione d’acqua nel soffitto dovuta a perdita dal piano superiore.

Attestazione di prestazione energetica: L'Immobile "A" non è dotato di A.P.E.

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

Dati catastali attuali: L'immobile "A" è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci (PA) al foglio 4, particella 1148, sub 4, cat. A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale 88 m² (escluso aree scoperte 83 m²), rendita € 278,89, risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] C.F.: RRG GPP 55L01 E957D per 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Storia catastale: Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

dal 18/04/1995 – Istrumento (atto pubblico) del 18/04/1995 in atti dal 21/06/1996 Donazione (n. 10599.1/1995)

dal 06/02/1996 – Variazione d'ufficio del 06/02/1996 in atti dal 21/06/1996 Rev. Class. Autom. ai sensi del comma 21 art. 4, legge n. 17/85 art. 12 L. 154/88 inc. n. 14935/95 (n. 60168.2/1996)

dal 10/02/1992 – Classamento automatico in atti dal 10/02/1992 (n. 2631/1987)

01/01/1989 - Impianto meccanografico

Altri intestatari catastali nel ventennio:

dal 16/11/2009 al 18/04/1995

[REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED]

dal 18/04/1995 all'impianto meccanografico

[REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il [REDACTED]

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali: I dati indicati nell'Atto di pignoramento, nella Nota di trascrizione e nell'Atto di acquisto

(con riferimento al foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria

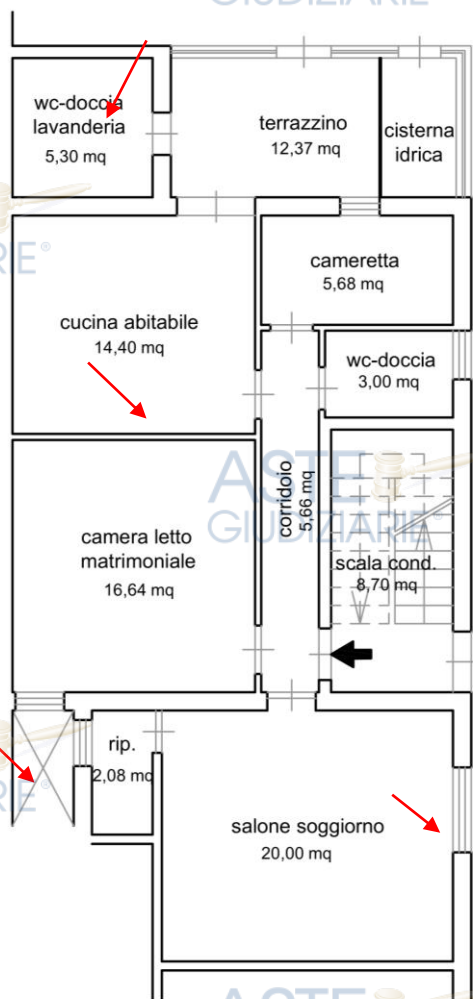
catastale: Durante il sopralluogo del 03/12/2024, l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- costruito wc-doccia lavanderia nel terrazzino
- eliminata porta comunicante cucina abitabile con camera letto matrimoniale
- creato chiostrina in continuazione dei piani superiori riducendo il ripostiglio
- creato finestra al posto porta-finestra lasciando persiana esterna invariata nel salone-soggiorno.

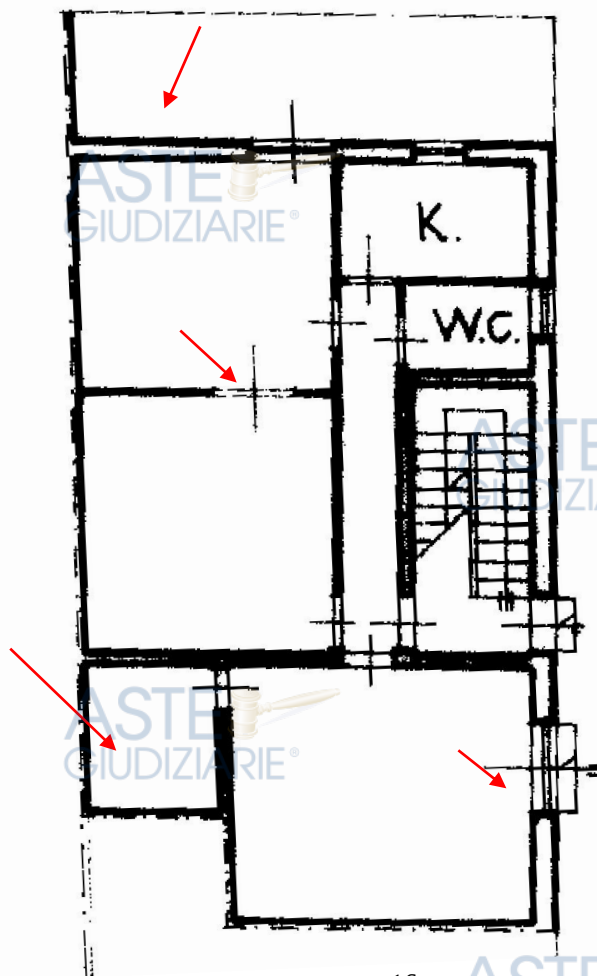
Confronto tra Planimetria di rilievo e Planimetria di catastale:

Planimetria stato di rilievo

difformità riscontrate



Planimetria catastale del 06/02/1996



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'Immobile "A" ubicato al piano terra, accessibile dalla scala condominiale di via Lazio, civ. 1 (civ. 56 riscontrata durante il sopralluogo) composto da un ingresso su corridoio, un salone-soggiorno con finestra, un ripostiglio con finestrina, una stanza da letto matrimoniale con finestra, un wc-doccia con finestrina, una cameretta con finestra, una cucina abitabile con porta-finestra che funge da secondo accesso all'immobile, un wc-doccia esterna con piccola presa d'aria, un terrazzino di pertinenza esclusiva recintato e con tettoia (al civ. 54 riscontrata durante il sopralluogo).

Confini: confina a Nord con l'altra abitazione di proprietà aliena e vano scala, a Est con part. 1230 di proprietà aliena, a Sud con part. 884 di proprietà aliena, a Ovest con via Lazio e vano scala.

Il fabbricato è stato costruito con giusta Licenza edilizia n.34/63 del 12/10/1963. Sono state realizzate opere abusive nel 1964 in difformità alla suddetta licenza edilizia. È stato presentato istanza di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 art. 40 per le opere abusive, al protocollo generale del Comune di Capaci in data 30/09/1986 prot. 7389 dalla sig.ra [REDACTED]

È stata presentata Perizia Giurata nel 16/01/2019 a firma di un tecnico abilitato Arch. Gaetano Scolaro ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016 riguardante solo i seguenti immobili dello stesso fabbricato: abitazione di piano terra sub. 3, al piano primo sub. 5, al piano secondo sub. 7, lastrico solare sub. 8, ma non riguardante l'immobile "A" oggetto di pignoramento.

In fase di sopralluogo dell'Immobile "A" sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto in sanatoria allegato alla pratica di condono.

Le suddette difformità non possono essere sanate in quanto bisogna ripristinare i luoghi allo stato di progetto in sanatoria.

Per il ripristino del solaio al posto della chiostrina e la demolizione del wc doccia lavanderia bisognerà presentare una CILA.

Per quanto attiene al completamento della pratica di condono riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, si dovrà presentare, la Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016, che assevera l'esistenza delle condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria. (perizia giurata già presentata per gli altri immobili dello stesso fabbricato).

Ottenuta la Concessione Assentita in sanatoria, ai fini della completa regolarizzazione, occorrerà conseguire la certificazione di agibilità, oggi sostituita dalla Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) ai sensi dell'art.

24 DPR 6 giugno 2001 .280, come sostituito dall'art. 3, comma 1, D.Lgs 25/11/2016 n.222, recepito dall'art. 1 della L.R. n.16/2016.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, comprensivo di diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a € 8.000,00 (importo soggetto a variazione in fase di istruzione della pratica).

PREZZO BASE ASTA DELL'IMMOBILE "A": € 42.500,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 13/09/2024, dal Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

- L'immobile "A" è pervenuto ai debitori esegutati [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 16/11/2009 rep. 639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/12/2009 ai nn. 69312/93602 da potere del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED], per la piena proprietà.

Al sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di Notarile pubblico di Donazione del 18/04/1995 rep. 34377, a rogito del notaio Orlando Marcello di Palermo, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo, il 09/05/1995 ai numeri 12959/17283 da potere della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il [REDACTED].

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le indagini svolte all'ufficio tecnico del Comune di Capaci (PA) è emerso che:

Il fabbricato è stato costruito con giusta Licenza edilizia n.34/63 del 12/10/1963. Sono state realizzate opere abusive nel 1964 in difformità alla suddetta licenza edilizia. È stato presentato istanza di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 art. 40 per le opere abusive, al protocollo generale del

Comune di Capaci in data 30/09/1986 prot. 7389 dalla sig.ra [REDACTED]

È stata presentata Perizia Giurata nel 16/01/2019 a firma di un tecnico abilitato Arch. Gaetano Scolaro ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016 riguardante gli altri immobili dello stesso fabbricato (abitazione al piano terra sub. 3, al piano primo sub. 5, al piano secondo sub. 7, e lastrico solare sub. 8), escluso l'immobile "A" oggetto di pignoramento.

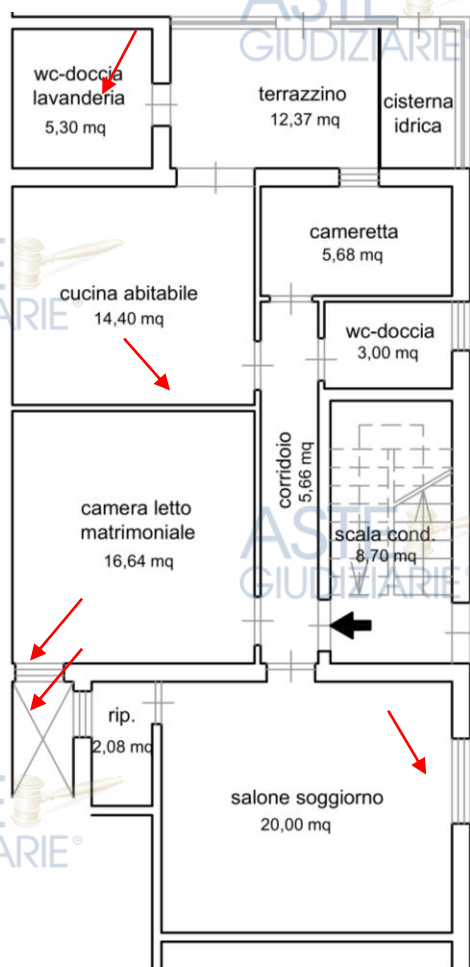
In fase di sopralluogo dell'Immobile "A" sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto in sanatoria allegato alla pratica di condono.

Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria di progetto:

Planimetria di rilievo

Planimetria di progetto allegata al condono

difformità riscontrate



Difformità riscontrate tra il progetto condono e lo stato di rilievo:

- costruito wc-doccia lavanderia nel terrazzino
- eliminata porta comunicante cucina abitabile con camera da letto matrimoniale
- costruito chiostrina in continuazione dei piani superiori riducendo il ripostiglio, apertura finestra su pozzo luce nella camera letto matrimoniale.
- creato finestra al posto porta-finestra lasciando persiana esterna invariata nel salone-soggiorno.

Le suddette difformità non possono essere sanate in quanto bisogna ripristinare i luoghi allo stato di progetto allegato alla pratica di condono.

Per il ripristino del solaio al posto della chiostrina e la demolizione del wc doccia lavanderia bisognerà presentare una CILA.

Per quanto attiene al completamento della pratica di condono riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, si dovrà presentare, la Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016, che assevera l'esistenza delle condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria. (perizia giurata già presentata il 16/01/2019 riguardante gli altri immobili dello stesso fabbricato).

Ottenuta la Concessione Assentita in sanatoria, ai fini della completa regolarizzazione, occorrerà conseguire la certificazione di agibilità, oggi sostituita dalla Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 DPR 6 giugno 2001 n.280, come sostituito dall'art. 3, comma 1, D.Lgs 25/11/2016 n.222, recepito dall'art. 1 della L.R. n.16/2016.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, comprensivo di diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a € 8.000,00 (importo soggetto a variazione in fase di istruzione della pratica)

Immobile "A" (stato regolarizzato)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	82,42	1,00	82,42
terrazzino	18,63	30%	5,58
totale			88,00

Superficie Commerciale Immobile "A"

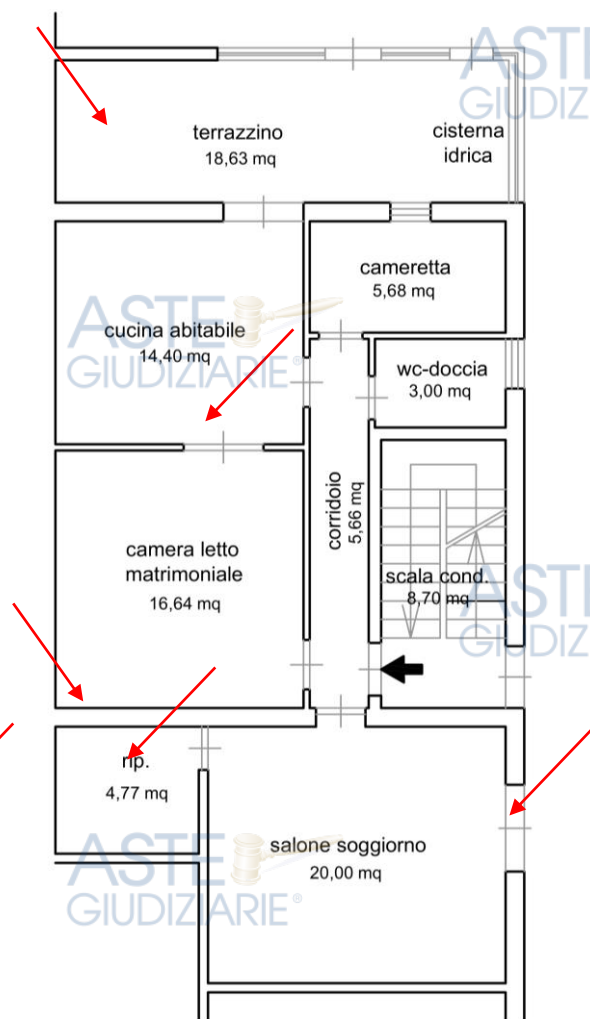
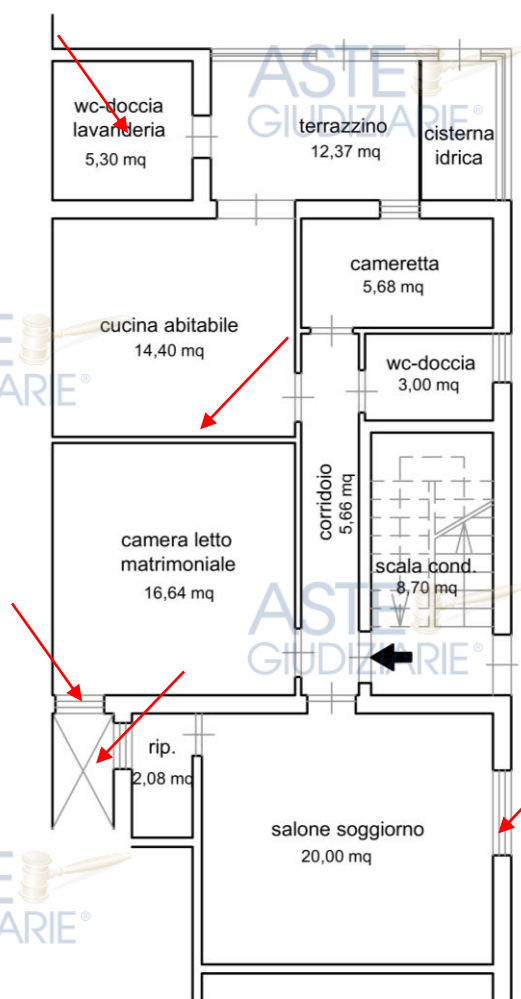
Totale 88,00 mq

Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria stato regolarizzato:

Planimetria di rilievo

Planimetria stato regolarizzato

difficoltà riscontrate e ripristino →



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

Il bene pignorata, risultava occupato alla data del sopralluogo del 03/12/2024, dai debitori eseguiti sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED].

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

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € 8.000,00

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Nel ventennio l'Immobile "A" ha formato le seguenti formalità, come da Certificazione Notarile Sostitutivo redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata il 13/09/2024.

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:

- **Ipoteca legale iscritta il 29/03/2007 ai nn. 5723/23982**, in favore della GERIT SPA, con sede in Livorno (LI), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED]; derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.LGs 46/99, Pubblico Ufficiale: GERIT SPA Agente Risco. Prov. Livorno, in data 14/03/2007 rep. 24913.

- **Ipoteca legale iscritta il 07/08/2007 ai nn. 14743/59415**, in favore della GERIT SPA, con sede in Livorno (LI), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.LGs 46/99, Pubblico Ufficiale: GERIT SPA Agente Risco. Prov. Livorno, in data 31/07/2007 rep. 29107.

- **Ipoteca Volontaria iscritta il 03/05/2010 ai nn. 6370/26500**, in favore della BANCA 24-7 SPA, con sede in Bergamo (BG), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED]; derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Tripodo Sergio, Notaio in Palermo (PA), in data 22/04/2010 rep. 94298/11915.

- **Pignoramento Immobiliare trascrizione il 18/04/2018 ai nn. 11404/14771**, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, con sede in Bergamo (BG) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Palermo (PA), in data 20/03/2018 rep. 186

- **Pignoramento Immobiliare trascrizione il 11/09/2024 ai nn. 35006/43189**, a favore di ISEO SPV srl contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale UNEP C/O Corte D'Appello di Palermo (PA), in data 01/08/2024 rep. 10398

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

L'Immobile "A" in esame non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'Immobile "A" esaminato.

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

Non vi sono spese condominiali scadute né delibere assembleari per interventi straordinari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "A" in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basate sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

Metodo Sintetico-Comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'Immobile "A" e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quale stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con pessimo stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili:

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, "Zone C1 Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO". per tipologia con stato di conservazione normale abitazione di tipo economico, sono compresi tra minimo di €/mq 680 ed un massimo di €/mq 870.
- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona "ESPANSIONE CENTRO URBANO" per la tipologia "Abitazione in stabili di 2° fascia", valori di mercato compresi tra un minimo €/mq 675, un medio €/mq 800 e un massimo di €/mq 924.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 608,33** e **€/mq 785,71**

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

L'immobile "A" complessivamente si presenta in pessimo stato di conservazione.

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq che si possa attribuire all'Immobile "A" sia pari ad **€/mq 600,00**

Il valore di mercato dell'Immobile "A" oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 88,00 = \text{€ } \underline{\underline{52.800,00}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

$$\text{€ } 52.800,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{44.800,00}}$$

Al valore d'uso sopra determinato, si applica una ulteriore decurtazione pari al 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile).

Pertanto si avrà: € 44.800,00 - € 2.240,00 = **€ 42.560,00**

**Il prezzo base d'Asta dell'Immobile "A" che si propone sarà pari,
in cifra tonda, ad € 42.500,00.**

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

Trattasi di immobile di piena proprietà dell'esecutati [REDACTED] e
[REDACTED] per quota ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Infine l'immobile "A" non risulta comodamente divisibile in porzioni.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.mo Giudice Gigi Omar Modica, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 26/05/2025

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile "A"
2. Elaborati catastali Immobile "A"
(visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile "A"
4. Planimetria regolarizzata Immobile "A"
5. Elenco immobili fabbricati sito Foglio 4 Part. 1148
6. Ispezione Ipotecaria: elenco formalità immobile "A",
nota iscrizione Atto Donazione nn. 17283/12959 del 09/05/1995
7. Decreto di trasferimento del 06/11/2009 rep. 639
8. Progetto allegato Licenza Edilizia n. 34/63 del 12/10/1963
9. Istanza di Condonò Edilizio Comune Capace (PA) prot. n. 7389 del
30/09/1986
10. Progetto in Sanatoria approvato allegata al Condonò Edilizio
11. Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016