

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 447/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo (PA), via Luigi Galvani n.35, posto al piano primo, in catasto identificato al Foglio 77, p.lla 3494, sub. 25, categoria A/2.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.re Fabrizio Minutoli
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	4
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	17
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	18
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	19
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	23
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	23
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	24
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	28
3. SCHEDA RIASSUNTIVA	29
4. ELENCO ALLEGATI	31



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 16.12.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.447/2023 – promossa da [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] – 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 05.01.2025, 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;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Dott.re. Scuderi Andrea e in presenza continua della parte eseguita, in data 20.01.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo la documentazione di riferimento, incluso il certificato di destinazione urbanistica, e si prendevano contatti con la società amministratrice *pro tempore* dello stabile, Emmazeta S.r.l., 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 Cannistraro Maria Gabriella di Palermo (PA), del 13.12.2005 rep. n. 40928/5763 trascritto a Palermo l'11.01.2006 ai nn. 1901/1030, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione dei beni, hanno acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*).

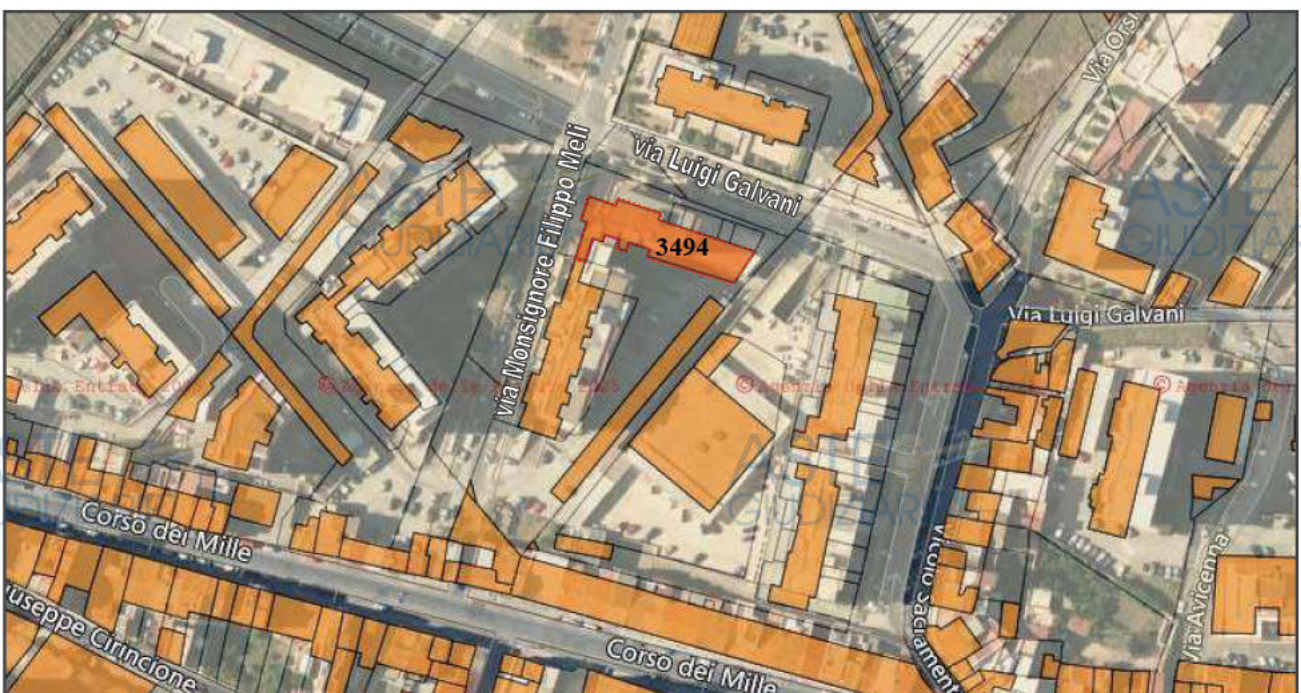
Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un fabbricato sito nel Comune Palermo (PA), via Luigi Galvani n.35, e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 77, particella 3494, sub 25**, piano primo, cat. A/2, cl.6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 m², R.C. 290,51 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (la trattazione di tali 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 sottostante.

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



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

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 UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato, composto complessivamente da un piano cantinato e sette elevazioni fuori terra (piano rialzato, cinque piani tipo e un sesto piano attico), sito in Palermo, via Luigi Galvani n.35, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 3494, sub 25**, pianto terra, cat. A/2, cl.6, consistenza 4,5 vani, R.C. 290,51€.

Detto immobile confina a nord con la via Luigi Galvani, a sud con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 24, ad est con la copertura del corpo basso, adiacente al fabbricato, identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 51 ed, infine, ad ovest, in parte con il pianerottolo e relativo vano scala ed, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 26.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento posto al primo piano, seconda porta a destra salendo le scale, di uno stabile ubicato nel Comune di Palermo, nella periferia sud-est della città, all'interno del quartiere Settecannoli, e il cui ingresso avviene dal civico n.35 della via Luigi Galvani.

Nello specifico, si tratta di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica attigui¹, posti perpendicolarmente fra di loro a formare una "L" e composti, ciascuno, di piano cantinato (a cui si accede mediante due rampe carrabili collocate nella zona retrostante), piano terra, cinque piani tipo e piano attico. L'intero complesso, servito da più corpi scala indipendenti con relativi ascensori e a cui corrispondono altrettanti numeri civici, è poi completato da un corpo basso accessorio² sulla via L. Galvani e da una piccola zona retrostante chiusa, munita di due ingressi carrabili³, destinata a parcheggio e sui cui insistono n.19 locali adibiti a box.

L'intero complesso ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B3"⁴ della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Stralcio PRG e Certificato di*

¹ Al secondo dei quali, servito da due accessi distinti muniti di altrettanti corpi scala, si accede dalla via Monsignore Filippo Meli, posta perpendicolarmente alla via L. Galvani.

² Che accoglie attività commerciali.

³ Uno con accesso dalla via L. Galvani e l'altro con accesso dalla via Monsignore Filippo Meli.

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

Destinazione Urbanistica).

Più precisamente, ci troviamo all'interno dell'area delimitata, a sud, dalla zona industriale di Brancaccio e, a nord, dalla Strada Statale 113, e caratterizzata da una edilizia di tipo economico di natura prevalentemente residenziale attorno a cui gravitano diverse attività commerciali.

L'accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona caratterizzata, oltre che dagli importanti assi viari di Corso dei Mille, di via Messina Marine (SS 1113), che costeggia il lungomare, e di via Emiro Giafar che garantisce l'ingresso in città dalla circonvallazione, anche dalla vicinanza dello svincolo autostradale e della linea 1 delle nuova rete tramviaria di Palermo che, di fatto, collegano il quartiere al resto del tessuto cittadino.



Visione d'insieme del complesso edilizio di via L. Galvani n.35 – via Monsignore Filippo Meli nn.8-10

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 in latero-cemento gettato in opera e copertura a terrazzo. I prospetti, intonacati e tinteggiati, si presentano in un discreto stato manutentivo, mentre i cornicioni e i balconi, mostrano un certo stato di degrado superficiale dell'intonaco di varia natura e, in taluni casi, i segni di un pregresso intervento di messa in sicurezza e la presenza di reti contenitive anticaduta calcinacci ad incamiciarne l'intera sagoma.

L'accesso all'edificio, contrassegnato con il numero civico n.35, avviene attraverso un portone in alluminio e vetro sopraelevato di un gradino rispetto al piano di calpestio del marciapiede. Si perviene così nel piccolo atrio condominiale dal quale, dopo avere superato una rampa di n.6 gradini, è possibile accedere all'ascensore e al vano scala a due rampe di servizio al fabbricato.

Gli ambienti appena descritti si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.



Portone di ingresso al fabbricato, via Luigi Galvani n.35



Prospetto su Via Luigi Galvani.
In rosso l'immobile oggetto della procedura.



Visione angolare del complesso.
In rosso l'immobile oggetto della procedura.



Retroprospetto su atrio interno.



Ingresso carrabile su Via Luigi Galvani.

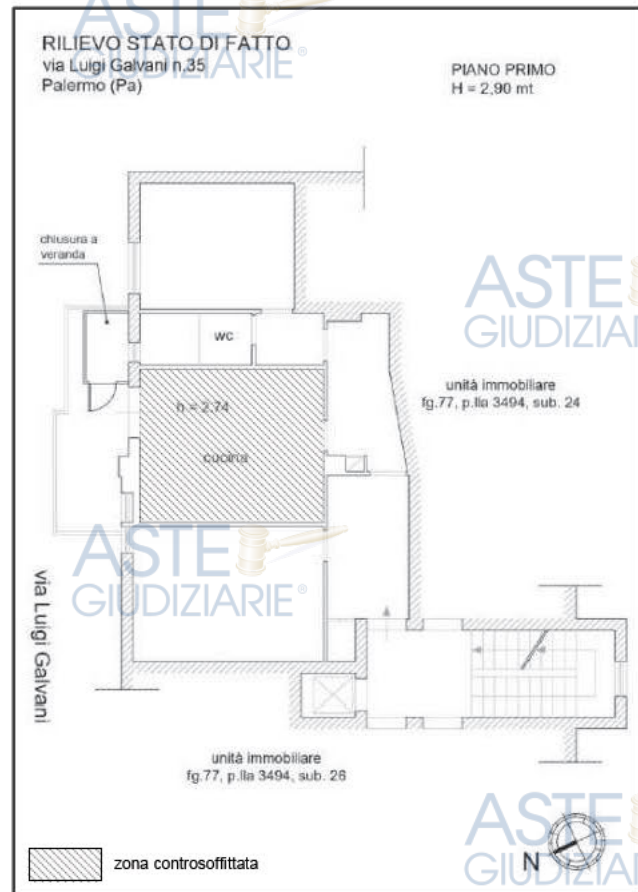
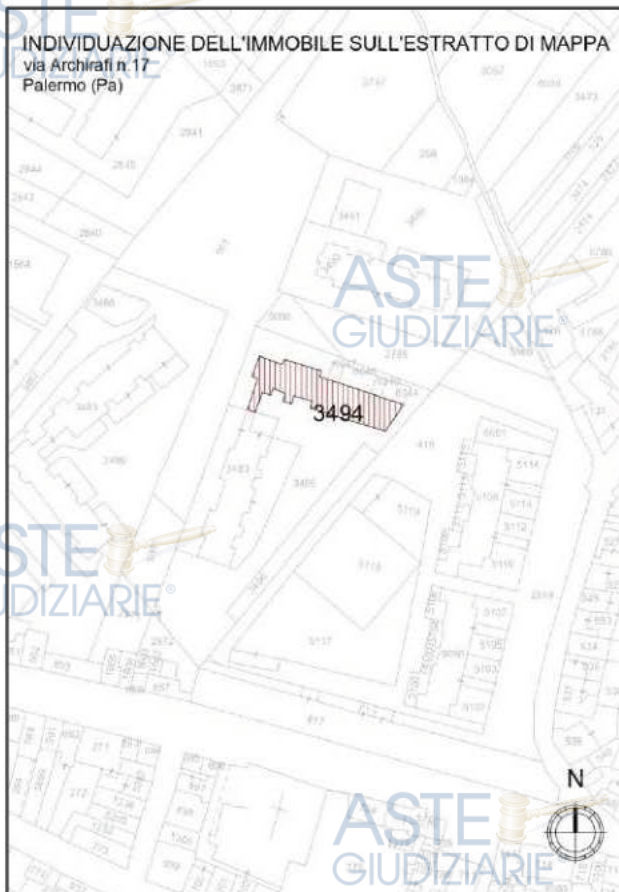


Ingresso carrabile su Via Monsignore Filippo Meli

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 71 mq.**, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. L'immobile è composto complessivamente da una zona di ingresso, due ambienti, entrambi adibiti a camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali con la sola eccezione della prima camera che si apre, invece, sulla zona di ingresso.

Tutti gli ambienti sopra elencati sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile è, inoltre, dotato di un ampio balcone di circa 10 mq, esposto a nord sulla via L. Galvani, su una parte del quale insiste una veranda, adibita a sgabuzzino/lavanderia, che ne occupa poco più di 2 mq.

I pavimenti e la zoccolatura sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e in ceramica per tutta l'estensione della casa. Le pareti di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate con la sola eccezione della cucina e del bagno che risultano parzialmente rivestiti. Più precisamente, il bagno, che, in parte, si sviluppa rialzato di un gradino rispetto al piano di calpestio dell'appartamento, è provvisto di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e doccia) e presenta le pareti rivestite a giro con piastrelle per una altezza pari a circa 2,50 mt. L'ambiente della cucina, invece, presenta una struttura realizzata in muratura, posta lungo il lato lungo della stanza, e rivestita con piastrelle in ceramica per tutto il suo sviluppo pari a circa 4,70 mt di lunghezza e 2,30 mt di altezza (ad eccezione della parte riservata alla cappa che è rivestita fino al controsoffitto).



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

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma è dotato di n.4 pompe di calore installate ciascuna per ogni ambiente della casa, si presenta in ottime condizioni d'uso e di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture, che per quanto concerne gli impianti che, però, non risultano corredati di certificazione di conformità.

Più precisamente, l'impianto idrico e igienico-sanitario è costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale così come l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, che è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita").

Gli infissi interni, sono in legno tamburato mentre quelli esterni, muniti di grate in ferro, sono in alluminio con vetro camera. Tutti in buono stato di conservazione.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 2,90 mt., ad eccezione dell'ambiente della cucina che, interamente contrasoffittato, mostra una altezza pari a 2,75 mt. (v. *planimetria di rilievo dello stato di fatto*). L'immobile 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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta⁵</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	71,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq
Balcone su via L. Galvani esposto a nord	10,00 mq		0,30	3,00 mq
Totale				85,00 mq



Viste dell'ingresso all'appartamento



⁵ La **superficie coperta lorda** (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138) è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50% (pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm). Relativamente ai due balconi le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.



Viste della camera da letto matrimoniale



Corridoio



Zona cucina-soggiorno



Zona cucina - soggiorno



Corridoio

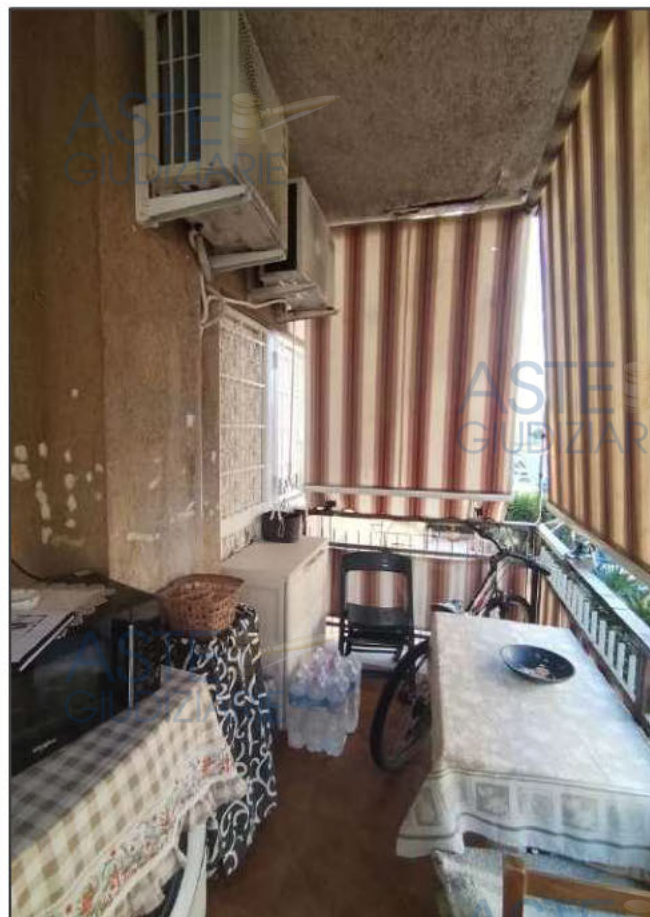




Viste della cameretta



Balcone sulla via L. Galvani. Zona chiusa a Veranda.



Balcone sulla via L. Galvani.

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 22.12.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
77	3494	25	2	A/2	6	4,5 vani	Totale:85 m ² Totale escluse aree scoperte:82 m ²	Euro 290,51
indirizzo: via Luigi Galvani n.35 Interno 2DX Piano 1								

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;
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **10.12.1982** – FRAZIONAMENTO – Frazionamento del 10.12.1982 in atti dal 23.12.1999 (Frazionamento n.14507/1982);

Prima della denuncia di frazionamento del 10.12.1982 prot. n. 14507/1982⁶, e, pertanto, antecedentemente alla data di inserimento nell'impianto meccanografico, l'immobile era identificato al catasto urbano fabbricati di Palermo secondo i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
77	3494	10	2	A/2	7	7 vani		L. 2.996
indirizzo: via Luigi Galvani n.35 Interno DX Piano 1								

- **01.01.1989** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate (v. *allegato n.8 - Documentazione autorizzativa*), il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, costruito tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli '80, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 77** e insistente su **quota parte delle particelle 261, 264, 661, 662, 1381 e 1383**.

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio e a seguito della variazione "Bonifica identificativo catastale" del 22.07.2014, per conseguire una biunivoca relazione fra i dati

⁶ Sebbene la denuncia di frazionamento sia agli atti dal 23.12.1999 e, quindi, successivamente al processo di informatizzazione del catasto, il frazionamento era già avvenuto alla fine del 1982 ad opera della stessa ditta costruttrice dell'intera palazzina [REDACTED] (v. *risposta al quesito n.6*).

identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni, attraverso una procedura di allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze, sono state costituite le particelle 3493, 3495⁷ e 3496 (tutte con “Classe” ENTE URBANO e pari, complessivamente a 44,43 are) rispettivamente attraverso le pratiche nn. PA0264217, PA0264221 e PA0264283 (tutte in atti dal 22.07.2014).

La particella 3494, derivata dalla particella 3493 (con “Classe” ENTE URBANO e pari a 5,62 are)⁸, è stata originata, invece, da una variazione “Bonifica identificativo catastale” del 22.05.2018, attraverso una procedura di allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze, con pratica n. PA0102254 in atti dal 22.05.2018 (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*).

Tali particelle (3493, 3494, 3495 – successivamente frazionata come da nota n.7 – e 3496) identificano oggi il terreno su cui insiste l'intero complesso edilizio. Nello specifico e per quanto sopra esposto, l'edificio all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione risulta identificato dalla **particella 3494 del foglio 77 del Catasto Terreni** del Comune di Palermo (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 pignoramento.

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

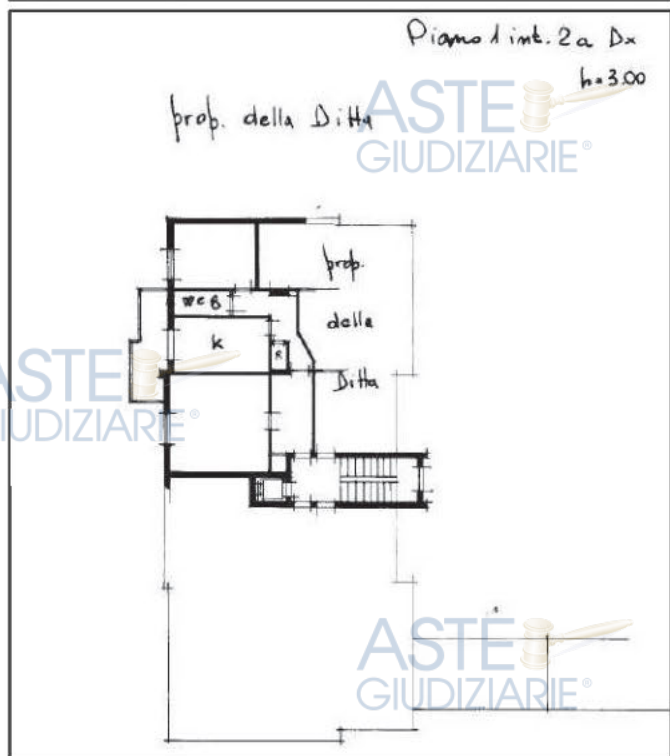
Più precisamente:

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che si è concretizzata principalmente nell'*ampliamento della zona cucina*, a discapito della prima camera posta a sinistra subito dopo aver varcato la soglia di ingresso all'appartamento, e nella *eliminazione di un piccolo ripostiglio*, posto a ridosso del corridoio, in favore di una piccola spazio contenitivo;
- La collocazione, nel balcone prospiciente la via L. Galvani, di uno spazio chiuso a veranda adibito a lavanderia;

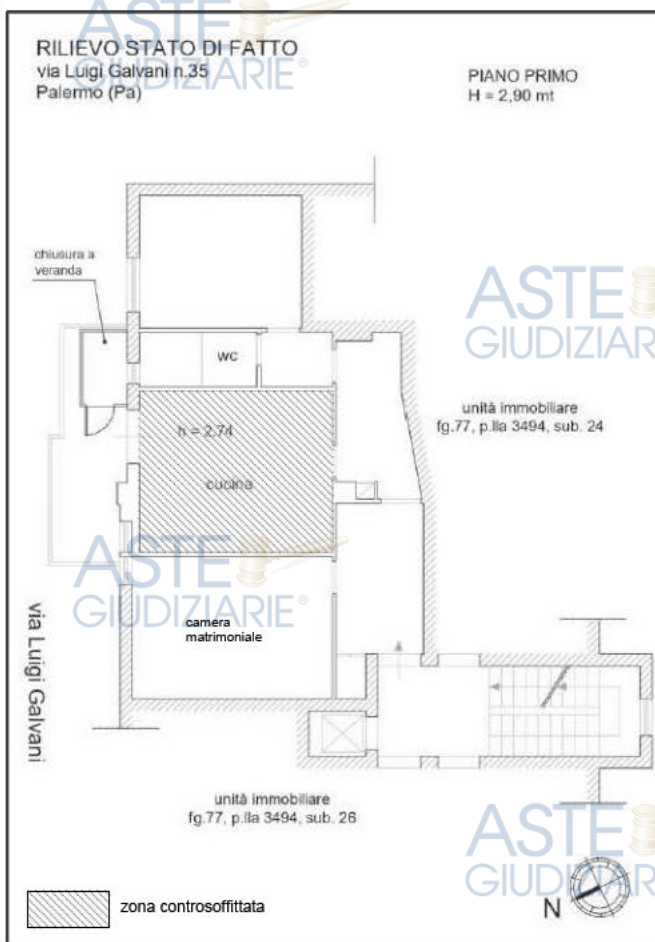
⁷ La particella 3495, “Classe” Ente Urbano, inizialmente pari a 22,97 are, a seguito di FRAZIONAMENTO del 17.07.2018 pratica n. PA0142645 (n. 142645.1/2018) in atti dal 17.07.2018 è variata in 21,32 are generando le particelle 6044 (are 0,50), 6045 (are 0,23), 6046 (0,69 are) e 6047 (0,23 are).

⁸ La particella 3494, pari a 5,62 are e, come detto, derivata dalla particella 3493, ha conseguentemente variato quest'ultima che dalle iniziali 17,81 are è passata alle attuali 12,19 are.

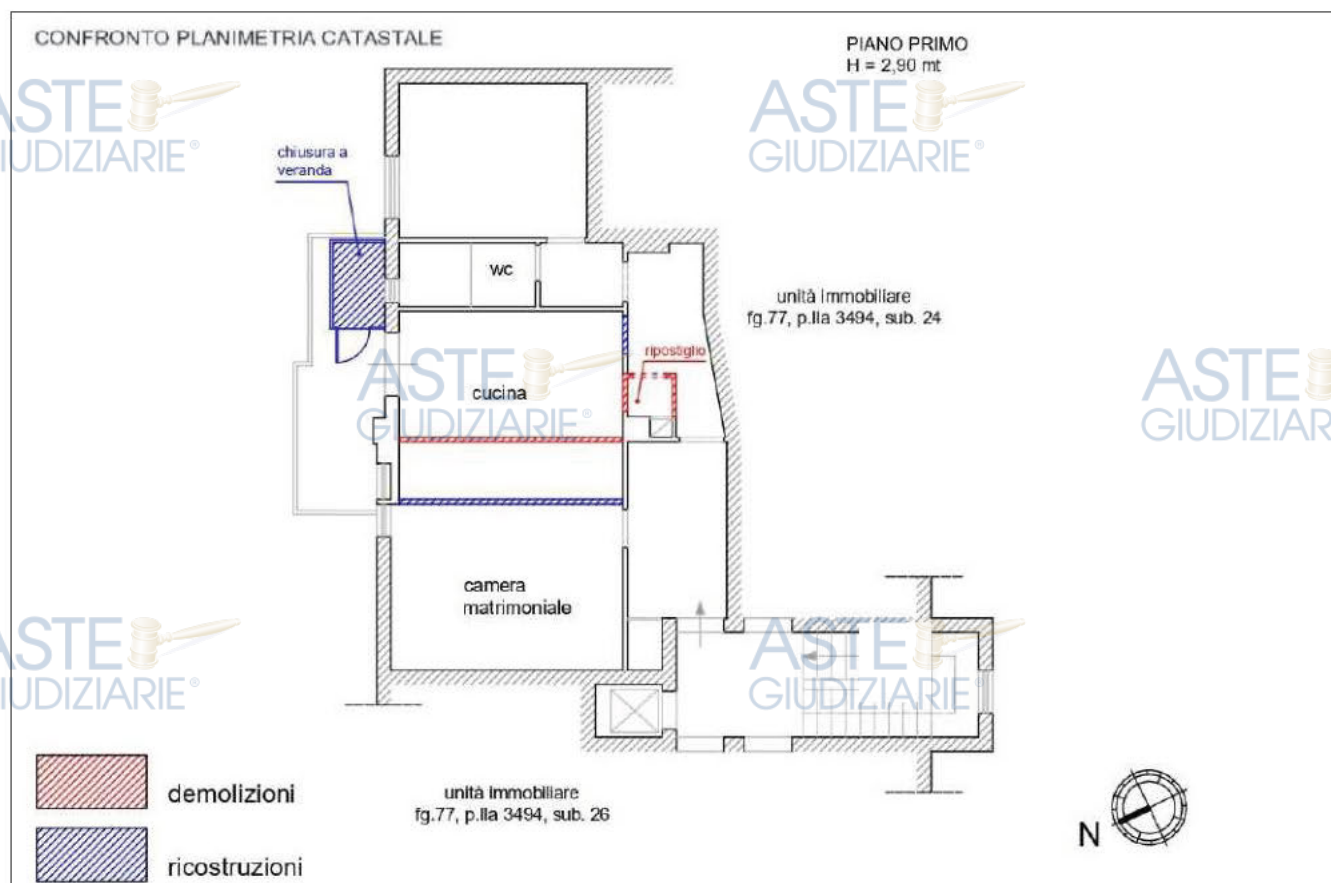
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. 10/2011 - G.U. n. 141 del 21.06.2011)
Lit. 150
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via 590 n° 35
Ditta B16 Costruzioni spa
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Al fine di eliminare le difformità evidenziate 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:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del tecnico professionista abilitato da detrarre al valore di stima;
- Rimozione dello spazio chiuso a veranda posto nel balcone prospiciente la via L. Galvani e ripristino della configurazione originaria del prospetto principale. Per tali opere si stimano costi omnicomprensivi pari a ca 800,00 (ottocento/00) che andranno detratti dal valore di stima.

In virtù di quanto fin qui rappresentato e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Luigi Galvani n.35, posto al piano primo, seconda porta a destra salendo le scale; è composto da una zona di ingresso, due ambienti, entrambi adibiti a camere da letto, una cucina abitabile, un bagno con doccia e un corridoio. L'immobile è dotato di un ampio balcone di circa 10 mq prospiciente sulla via Luigi Galvani; confina a nord con la via Luigi Galvani, a sud con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 24, ad est con la copertura del corpo basso, adiacente al fabbricato, identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 51 ed, infine, ad ovest, in parte con il pianerottolo e relativo vano scala ed, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 26; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 3494, sub 25**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha previsto l'eliminazione di un piccolo ambiente adibito a ripostiglio e l'ampliamento della cucina a discapito della prima camera posta a sinistra subito dopo aver

varcato la soglia di ingresso all'appartamento; vi è concessione edilizia n. 1016 del 26 maggio 1978 e in variante n.466 dell'8 giugno 1981, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura a veranda di una porzione del balcone prospiciente la via L. Galvani e ad una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stato dichiarato abitabile in data 16 dicembre 1981 con certificato prot. n. 123000 successivamente integrato, per l'esecuzione di modifiche alla distribuzione interna di talune elevazioni, con certificato prot. 135 rilasciato il 05 gennaio 1983.

PREZZO BASE euro 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/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 24.10.2024.

13.12.2005 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata, sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, da potere di [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 13.12.2005 rep. n. 40928/5763 in Notaio Cannistraro Maria Gabriella di Palermo (PA), trascritto il 11.01.2006 ai nn. 1901/1030 (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*);

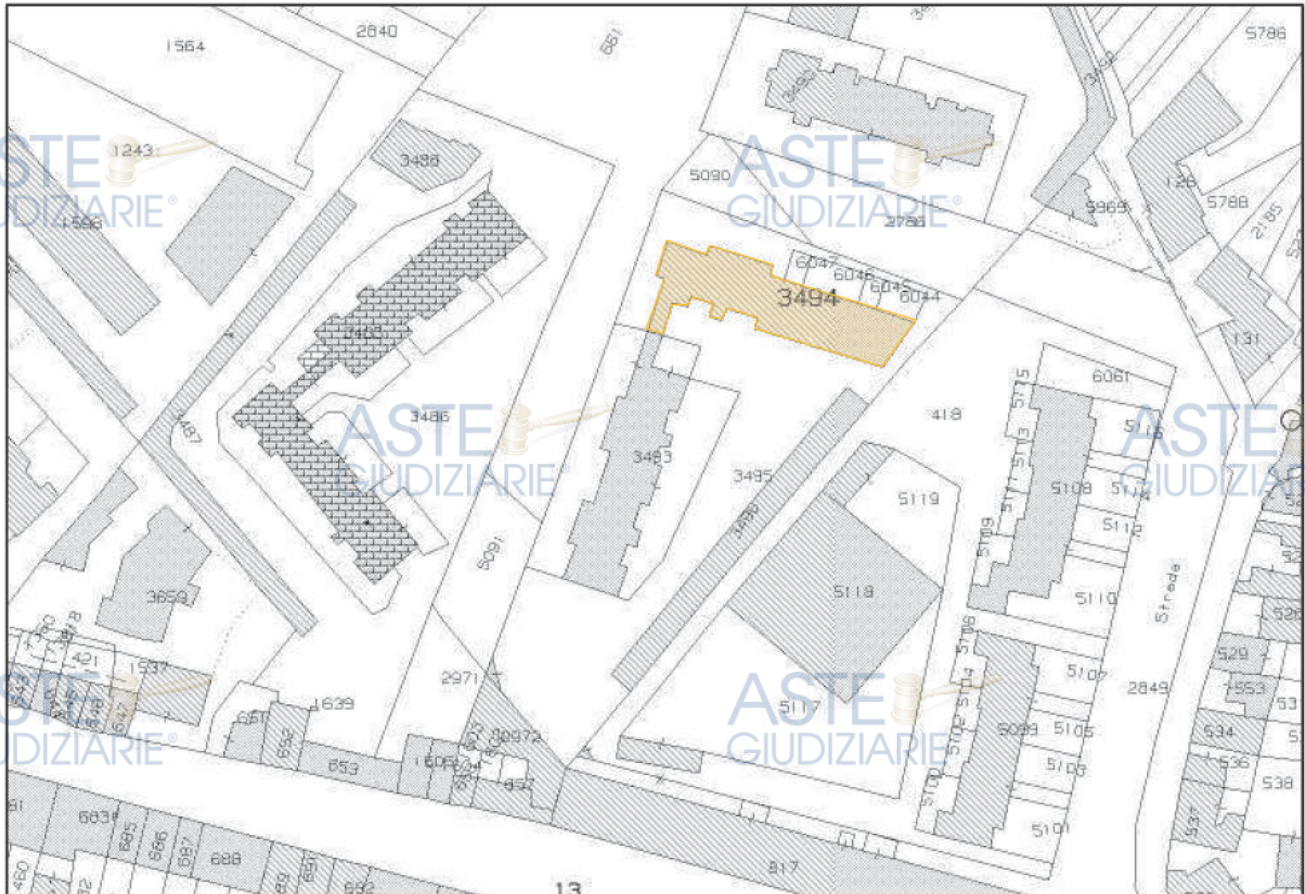
11.08.1983 – Al [REDACTED] la piena proprietà di detto immobile era pervenuta da potere della società [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 11.08.1983 in Notaio Guerrera Francesco Paolo di Palermo (PA), ivi registrato il 18.08.1983 al n. 18768 trascritto il 12.08.1983 ai nn. 29695/24559;

Il lotto di terreno, sul quale è stato realizzato il complesso edilizio di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente identificato al Catasto Terreni al foglio 77 e quota parte delle particelle 261, 264, 661, 662, 1381 e 1383 (v. *allegati n.8 – Documentazione autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio e a seguito della variazione "Bonifica identificativo catastale" del 22.07.2014, per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni, attraverso una procedura di allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze, sono state costituite le particelle 3493, 3495 e 3496 (tutte con "Classe" ENTE URBANO e pari, complessivamente a 44,43 are) rispettivamente attraverso le pratiche nn. PA0264217, PA0264221 e PA0264283 (tutte in atti dal 22.07.2014).

La particella 3494, derivata dalla particella 3493 (con “Classe” ENTE URBANO e pari a 5,62 are), è stata originata, invece, da una variazione “Bonifica identificativo catastale” del 22.05.2018, attraverso una procedura di allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze, con pratica n. PA0102254 in atti dal 22.05.2018. Tali particelle identificano oggi il terreno su cui insiste l'intero complesso immobiliare (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*).

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, l'edificio a cui appartiene l'immobile staggito **insiste oggi sull'area identificata dalla *particella terreno n.3494 del foglio di mappa 77***.



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso edilizio 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, dalla indagini eseguite presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata è emerso che il complesso edilizio, realizzato fra la fine degli anni '70 e gli inizi degli '80, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*):

- Concessione edilizia **n. 1016 del 26.05.1978** per la costruzione di “*due corpi di fabbrica denominati 4 – 5 ciascuno composto di piano cantinato, piano terra e cinque piani*”

*soprastanti piano attico*⁹;

- Concessione edilizia in variante **n. 466 del 08.06.1981** consistente *“in un ampliamento della superficie del lotto; nell’ampliamento del piano cantinato con diversa ubicazione delle rampe di accesso; nella eliminazione del locale caldaia e nello spostamento del locale autoclave; nella variazione della sagoma planimetrica degli edifici con riduzione della superficie coperta; nell’aumento della superficie del piano attico; in una diversa distribuzione interna ai vari piani; in una diversa destinazione del piano rialzato dell’edificio 5 che diventa piano terra adibito a magazzini; in una diversa configurazione planimetrica delle costruzioni accessorie;*
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. **n. 123000 del 16.12.1981**¹⁰
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. **n. 135 del 05.01.1983**, ad integrazione del precedente, a seguito dell’esecuzione di modifiche nella distribuzione interna di talune elevazioni.

In riferimento a quest’ultimo, però, il sottoscritto rappresenta che, sebbene menzionato nell’atto di compravendita dell’immobile, redatto il 13.12.2005 tra il [REDACTED] e la parte esecutata (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*), all’interno del fascicolo edilizio riguardante il complesso edilizio, presente negli uffici dell’Edilizia Privata del Comune di Palermo, non è stata trovata copia né del certificato, né di elaborati grafici successivi a quelli riferibili alla concessione edilizia in variante n.466 del 08.06.1981 nei quali, il piano tipo è rappresentato con due appartamenti per piano (posti rispettivamente a destra e a sinistra del vano scala).

Ora, a seguito di una analisi attenta della documentazione reperita, raffrontando lo stato reale dei luoghi con gli elaborati grafico-progettuali presenti nel fascicolo edilizio e con i dati desumibili dallo studio della documentazione catastale, il sottoscritto ritiene di poter desumere che, a seguito di una iniziale distribuzione planimetrica che prevedeva, in effetti, solo due appartamenti per piano¹¹, in fase realizzativa, è stato poi deciso di frazionare ulteriormente gli appartamenti dal primo al quinto piano, raddoppiandone così la quantità e portandoli da due a quattro immobili per piano¹².

⁹ “ad esclusione dei corpi bassi per i quali deve essere integrata la rappresentazione salvo l’art.40/bis del R.E. e che la pendenza delle rampe per lo scantinato superi il 18% anche per la non lottizzazione”

¹⁰ Relativamente all’edificio denominato “5” (a cui appartiene l’immobile oggetto di perizia), il Certificato di Abitabilità/Agibilità descrive, dal primo al quinto piano, la “sola” presenza di due appartamenti per piano, rispettivamente a destra e a sinistra del vano scala, contro gli attuali quattro.

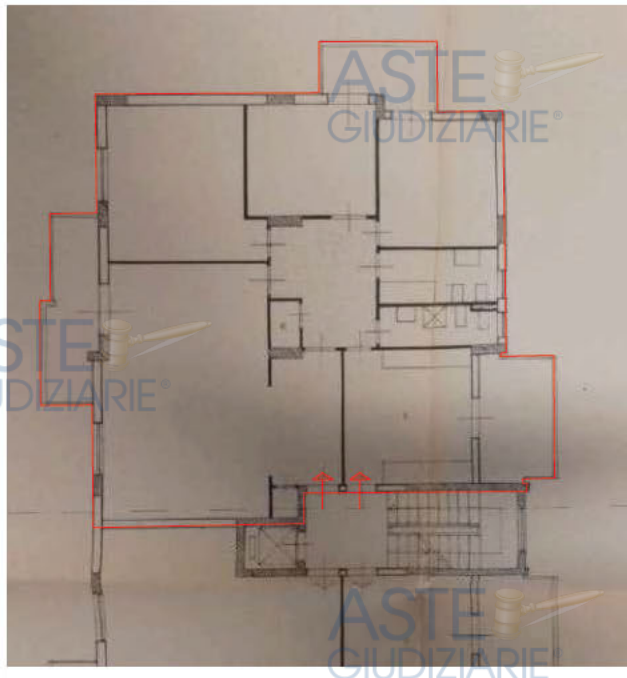
¹¹ Il riferimento è ai piani “tipo”, cioè quelli che vanno dal primo a quinto piano dell’edificio.

¹² Così come si evince, in particolare, dalla visura catastale dell’immobile pignorato che riporta, infatti, la denuncia di frazionamento n.14507/1982 del 10.12.1982, (successiva per data sia alla concessione in variante che al primo certificato di Abitabilità) a seguito della quale variava il subalterno da 10 a 25 e, più in generale, dalla soppressione di tutte le unità immobiliari afferenti ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto che, inizialmente identificate con i sub che andavano dal n.9 al n.18, modificavano i dati identificativi con nuovi e differenti subalterni.

Alla luce di quanto sopra esposto, si riportano, di seguito, le planimetrie di riferimento dalle quali si evince in maniera chiara quanto fin qui descritto.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

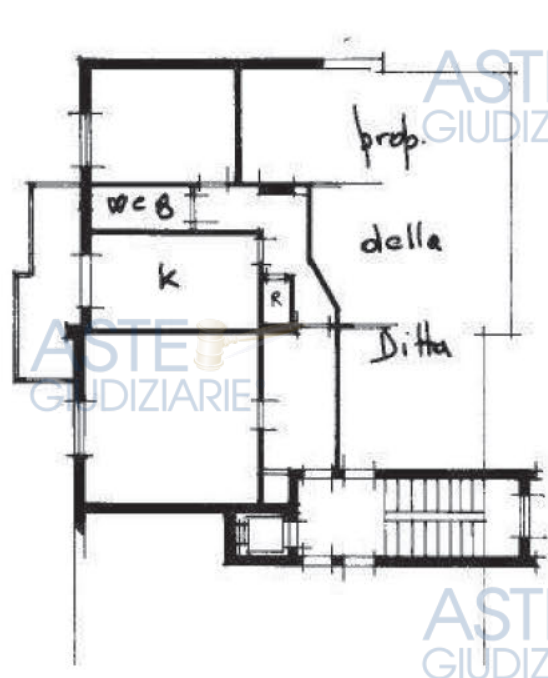
Via Luigi Galvani n.35
Palermo (PA)



Planimetria di progetto in variante n.466 del 08.06.1981.
L'appartamento a destra del vano scala, evidenziato in rosso, risulta unico e munito di doppio ingresso.

PLANIMETRIA CATASTALE

Via Luigi Galvani n.35
Palermo (PA)

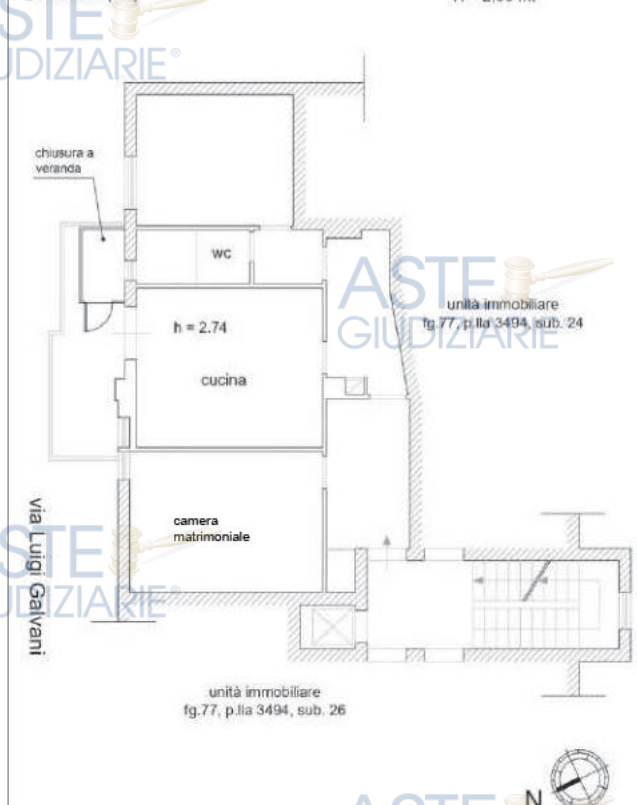


Planimetria catastale depositata il 10.12.1982

RILIEVO STATO DI FATTO

Via Luigi Galvani n.35
Palermo (Pa)

PIANO PRIMO
H = 2.90 mt



Planimetria di rilievo

PLANIMETRIA DI CONFRONTO

Via Luigi Galvani n.35
Palermo (PA)



— muro di frazionamento
— divisione interna

Planimetria di confronto con indicate le variazioni che hanno permesso di frazionare l'immobile originario in

In definitiva, quindi, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, e considerato che dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in ordine alla realizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, l'importo complessivo, stimato per effettuare gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** del bene, da detrarre al valore di stima dell'immobile, risulta pari a complessivi € **2.900,00** (duemilanovecento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Ripristino configurazione prospetto principale sulla via L. Galvani	Rimozione veranda e opere murarie	800,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione degli spazi interni	CILA tardiva	1.500,00 €
Allineamento planimetria catastale	Procedura DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		2.900,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 20.01.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura è occupato dalla parte debitrice.

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

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti a firma del Dott.ssa Vitrano Giulia Messina, Notaio in Corleone (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, redatta in data 21.11.2023 e successiva integrazione del 26.11.2024, è emerso che sull'immobile in esame gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

– **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**

ISCRIZIONE NN. 25726/6225 del 05.04.2007 – Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.03.2007, Notaio Dott.ssa Cannistraro Maria Gabriella da Palermo, rep.nn. 42458/6262, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] e
[REDACTED];

ISCRIZIONE NN. 33263/3893 del 24.07.2019 – Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 06.08.2018, emesso da TRIBUNALE di PALERMO, sede Palermo, rep. n. 4480, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

TRASCRIZIONE NN. 51667/39952 del 24.10.2023 – Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 09.10.2023 rep. n. 5395 notificato da U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];

ADEMPIMENTI Difformità urbanistico-edilizie e catastali – E' fatto d'obbligo allo scrivente 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 € 2.900,00 (duemilanovecento/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 della parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

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

Dalle informazioni raccolte presso la società amministratrice *pro tempore* dello stabile (v. *allegato n.10 – Posizione quote condominiali*) è emerso che, alla data del 11.04.2025, la parte esecutata sia

debitrice nei confronti del Condominio per un importo complessivo pari a € 1.861,27 (milleottocentosessantuno/27) di cui circa € **297,80** (duecentonovantasette/80) fanno riferimento agli **ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia**. E' fatto d'obbligo allo scrivente precisare che l'acquirente sarà obbligato, in solido con il condomino/debitore, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art.63 disp. att. cod. civ.) e che tali importi insoluti non sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

A tal proposito, e, in virtù del prospetto comunicato, l'importo a preventivo per le spese ordinarie di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato ammonta a circa 28,00 €/mese (generando, pertanto, un importo annuo che si attesta intorno a 340,00€).

Va inoltre specificato che, dalla documentazione inviata non risultano spese straordinarie deliberate sull'immobile né procedimenti giudiziari in corso.

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	82,00 mq	1,00	82,00 mq
Balcone su via L. Galvani su prospetto principale	10,00 mq	0,30	3,00 mq
Totale superficie commerciale			85,00 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.)¹³ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 11 - Documentazione dati utili alla valutazione immobiliare).

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
950,00 €/mq	1.300,00 €/mq	977,00 €/mq	1.412,00 €/mq	935,00 €/mq	1.350,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 1.192,00 e 1.680,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
954,00 €/mq	1.354,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € **1.154,00** (millecentocinquantaquattro/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 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 Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica κ_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

¹³ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'ultimo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo disponibile)

apprezzabili in un contesto tranquillo e ben organizzato tali da far considerare positivamente il coefficiente in esame. $K_1 = 1,05$

- **Coefficiente di standard dei servizi K_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari*. Considerate le caratteristiche proprie del complesso, sebbene quest'ultimo sia dotato di una piccola area interna retrostante, recintata e fornita di due accessi carrabili, destinata pressoché a parcheggio (dove insistono n.19 locali adibiti a box), la sua dimensione e il suo utilizzo portano a considerare nulla l'incidenza del coefficiente. $K_2 = 1,00$

- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione K_3 .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. Finito di costruire nei primi anni '80, il complesso, in generale, si presenta in un discreto stato manutentivo sebbene siano presenti alcuni fenomeni localizzati di degrado e i segni evidenti di un pregresso intervento di messa in sicurezza riguardante i parapetti e gli intradossi dei balconi. $K_3 = 0,95$

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile K_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. La metratura dell'immobile, di poco superiore agli 80 mq, conferisce al bene una certa appetibilità commerciale conferendo 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 del posizione, della vista e relativa esposizione, della funzionalità*. L'unità immobiliare si trova al primo piano con ascensore e sebbene presenti un'unica esposizione sulla via L. Galvani, tutti gli ambienti sono dotati di affacci esterni che garantiscono, anche grazie ad una buona sezione stradale, una certa luminosità e areazione. La forma planimetricamente allungata condiziona la distribuzione degli ambienti. $K_5 = 1,00$

- **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*. L'appartamento si presenta in ottime condizioni d'uso e di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti. Sebbene sprovvisto di impianto di riscaldamento è dotato di n.4 pompe di calore istallate ciascuna per ogni ambiente della casa. $K_6 = 1,10$

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

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10 = \mathbf{1,1521}$$

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 1.154,00, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.154,00 \times 1,1521 = \text{€ } 1.329,52 \text{ arrotondato a } 1.330,00 \text{ € (milletrecentotrenta/00)}$$

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

$$\text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 85,00 = \mathbf{\text{€ } 113.050,00}$$

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.....	2.300,00 €
– Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....	500,00 €
– Redazione Attestato Prestazione Energetica.....	100,00 €
pari ad un importo complessivo di.....	2.900,00 €

$$\text{€ } (113.050,00 - 2.900,00) = \mathbf{\text{€ } 110.150,00}$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 110.150,00, **arrotondato a € 110.000,00 (centodiecimila/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:

$$\text{€ } 110.000,00 - (110.000,00 \times 5\%) = \mathbf{\text{€ } 104.500,00}$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari a € 104.500,00
(centoquattromilacinquecento/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 degli esecutati ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

* * *

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

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato sito a Palermo, via Luigi Galvani n.35, identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, p.lla 3494, sub 25, categoria A/2.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/00)

3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il fabbricato, 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 all'interno del quartiere Settecannoli, nella periferia sud-est della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 3494, sub 25**, cat. A/2 e confina a nord con la via Luigi Galvani, a sud con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 24, ad est con la copertura del corpo basso, adiacente al fabbricato, identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 51 ed, infine, ad ovest, in parte con il pianerottolo e relativo vano scala ed, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, part. 3494 sub 26.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale costituito da due corpi di fabbrica attigui, posti perpendicolarmente fra di loro a formare una "L" e composti, ciascuno, di piano cantinato (a cui si accede mediante due rampe carrabili collocate nella zona retrostante), piano terra, cinque piani tipo e piano attico.

L'appartamento, che presenta una **superficie commerciale pari a ca. 85,00 mq.**, è posto al piano primo e si mostra di forma allungata pressoché rettangolare. E' composto da una zona di ingresso, due ambienti, entrambi adibiti a camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un corridoio che, di fatto, disimpegna tutti i locali con la sola eccezione della prima camera che si apre, invece, sulla zona di ingresso. Completa l'immobile un ampio balcone di circa 10 mq. Il bene, che non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma è dotato di n.4 pompe di calore installate ciascuna per ogni ambiente della casa, si presenta in ottime condizioni d'uso e di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture, che per quanto concerne gli impianti che, però, non risultano corredati di certificazione di conformità. Gli infissi interni, sono in legno tamburato mentre quelli esterni, muniti di grate in ferro, sono in alluminio con vetro camera. Tutti in buono stato di conservazione. I prospetti, intonacati e tinteggiati, si presentano in un discreto stato manutentivo, mentre i cornicioni e i balconi, mostrano un certo stato di degrado superficiale dell'intonaco di varia natura e, in taluni casi, i segni di un pregresso intervento di messa in sicurezza e la presenza di reti contenitive anticaduta calcinacci ad incamiciarne l'intera sagoma.

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 € 113.050,00. 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 € 2.900,00 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

€ 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/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, 06/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)