

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

PROC. ESECUTIVO N. 509/2023 R.G.Es.

RELAZIONE LOTTO UNICO

PERIZIA di C.T.U.



LARGO EMILIO RAVENNA- PALERMO

FOGLIO 89 PARTICELLA 1262 SUBALTERNO 17

PIANO QUINTO

Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni pignorati dell'Ing. Salvatore Virga

Ing. SALVATORE VIRGA

INDICE

I. PREMESSA.....	3
II. OPERAZIONE PRELIMINARI	3
III. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	4
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i>	9
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	11
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	14
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	14
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	15
QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	15
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	15
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	15
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	19
IV. CONCLUSIONE.....	19

I. PREMESSA

Con provvedimento ex. art. 569 c.p.c. del 22.10.2024 la Dott.ssa Giudice Estensore Maria Cristina La Barbera disponeva la nomina dello scrivente ing. Salvatore Virga, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, quale C.T.U. relativamente al procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 509/2023 R.G.Es. con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto.

In data 29.10.2024 il sottoscritto ha accettato l'incarico depositando il verbale di accettazione nel fascicolo telematico e assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti.

II. OPERAZIONE PRELIMINARI

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico allo scrivente e al Custode Giudiziario Avv. Pizzuto Maurizio di Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. , presentata dal creditore procedente al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo, congiuntamente si è elaborata la scheda di verifica che è stata depositata nel fascicolo telematico in data 5.11.2024.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso un esito POSITIVO del controllo "DOCUMENTAZIONE COMPLETA":

- Destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari
- L'immobile pignorato NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art. 1 commi 376 e 377 della legge n. 178/2020)

III. RISPOSTA AI QUESITI

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

I beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.Es 509/2023 sono:

Unità immobiliare sita a Palermo in Largo Emilio Ravenna NR. 3 Interno 17, identificata al N.C.E.U. di Palermo al Foglio n. 89 Particella 1262 Subalterno 17, Categoria A/3, piano 5, rendita Euro 312,46, intestato a visura catastale (allegati)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) proprietà ½
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) proprietà 1/2

I dati identificati nell'atto di pignoramento corrispondono e non sono state riscontrate difformità. I beni sono univocamente e correttamente individuati.

Ai fini della esatta localizzazione dei beni si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa del foglio (allegato) entro cui ricadono gli immobili pignorati; allo scopo di individuare esattamente i subalterni pignorati appartenenti alla particella si riscontrato nel sito della

Ing. SALVATORE VIRGA

'Agenzia delle Entrate che non vi è nessun elaborato planimetrico presente in archivio, mentre è stato estratto l'elenco dei subalterni.

L'appartamento confina per tre lati con l'esterno che corrisponde all'area condominiale, e un lato per la maggior parte con la scala condominiale e in minima parte con l'appartamento adiacente (fg 89 plla 1262 sub 16).

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

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un tessuto urbano di semiperiferia sviluppatosi nella seconda metà del secolo scorso nel quartiere Romagnolo adiacente all'asse viario via Messina Marine, con la presenza della spiaggia e del mare e un contesto residenziale, il grande condominio con unico ingresso carrabile al Largo Emilio Ravenna n. 3 consta di cinque fabbricati ciascuno con una scala e composti da sette piani, un immobile garage e locali tecnici ad una elevazioni fuori terra e una ampio parcheggio.

La zona è dotata di tutti i servizi, strade, illuminazione, fognatura, trasporto pubblico, negozi, distributori carburanti, alimentari e prossima al quartiere popolare Sperone e nelle vicinanze con la zona Commerciale di Brancaccio e il centro commerciale Forum e non molto distante dal giardino del Foro Italico e del centro storico.

Prescrizioni PRG: zona B3, Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

Attestato Di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 15.01.2015 Geom. G. Magione CLASSE ENERGETICA G Prestazione Globale 141,26kWh/m2, allegato al titolo di proprietà

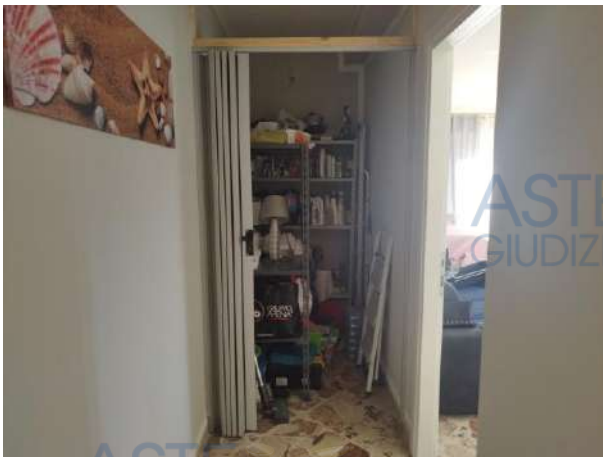
Descrizione

L'appartamento che è posto al 5° piano dell'ultimo fabbricato a sinistra, si accede dalla scala condominiale senza servizio di portierato e i citofoni nel periodo della stima non erano funzionanti, realizzato in Cemento Armato e copertura piana composto da tre appartamenti per piano, per sette piano compreso il piano rialzato.

L'appartamento che è composta da:

- Ingresso e disimpegno
- Cucina/ Camera/ con balcone/veranda
- Servizio igienico n. 1
- Camera letto con due Balconi
- Disimpegno
- Servizi igienico n. 2
- Ripostiglio





Ingresso / Disimpegno



Cucina Camera



Balcone - Veranda



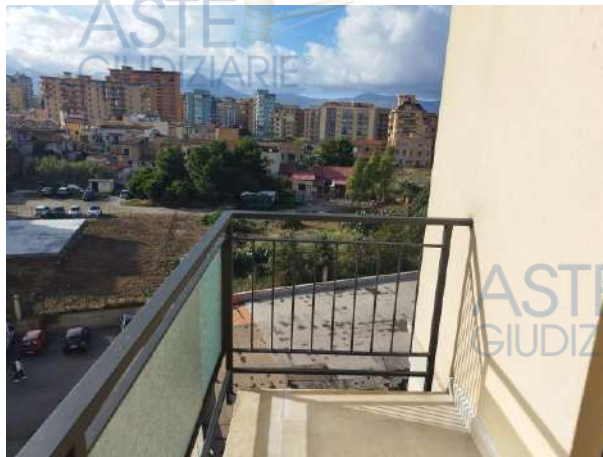
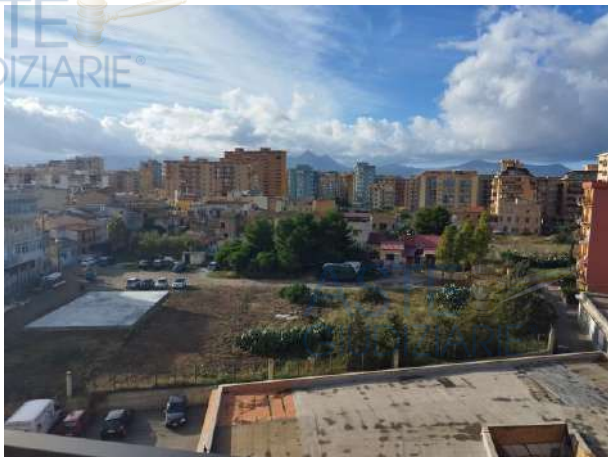
Servizio Igienico n. 1



Camera dal Letto con due balconi



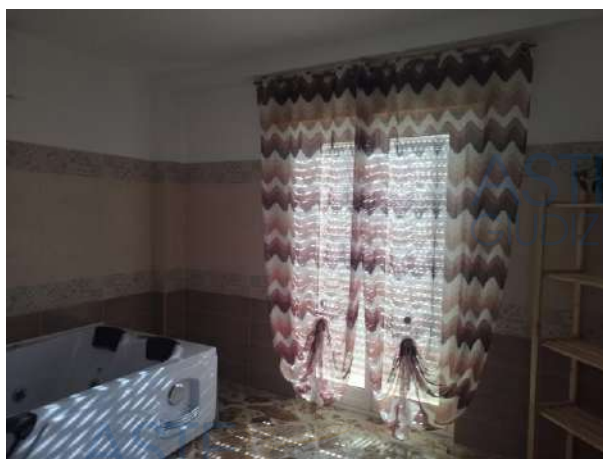
Balcone n. 2 Camera da letto



Balcone n. 3 Camera da Letto

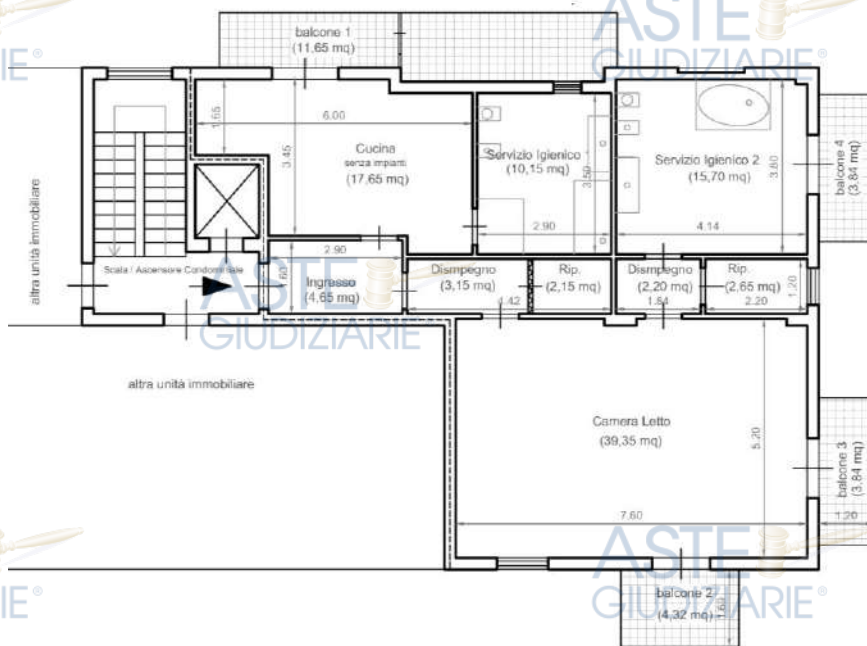


Ripostiglio



Servizio Igienico n. 2

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



IL TECNICO
Ing. Salvatore Virga

Largo Emilio Ravenna - RGEs n. 509 / 2023

PIANTA PIANO QUINTO
STATO ATTUALE

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

Di seguito si procede ad indicare i dati catastali dell'unità immobiliare componente il lotto di vendita così come riportato nella visura catastale:

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 89 Particella 1262 Subalterno 17

Classamento: Rendita: Euro 312,46 Zona censuaria 2,

Categoria A/3 Classe 6, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: LARGO EMILIO RAVENNA n. 3 Interno 17 - Piano 5

Dati di superficie: Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b) : 118 m2

Indirizzo LARGO EMILIO RAVENNA n. 3 Interno 17 Piano 5

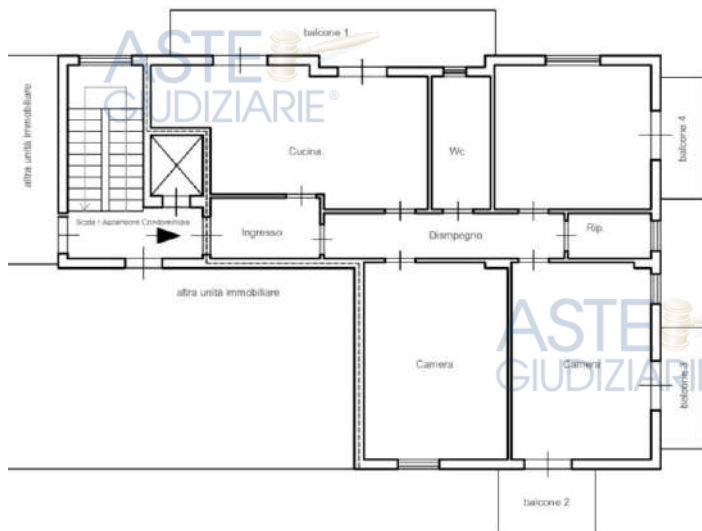
Si rappresenta che lo stato attuale

- NON corrisponde con la Planimetria Castale del 2013 ultima disposizione presente in catasto
- NON corrisponde con la Planimetria Castale del 1970 poiché i grafici del titolo edilizio non riportano questo immobile, ma si prenderà a riferimento la planimetria catastale di impianto

Si allega anche la visura storica per la verifica dei passaggi catastali.

Difficoltà

- La cucina precedente è stata modificata con l'abbattimento del tramezzo per ampliare il servizio igienico
- Le due camere da letto sono state unificate in unificate
- Sono state chiuse alcune aperture all'esterno (porta cucina, finestra camera, finestra



Il TECNICO
Ing. Salvatore Virga

Largo Emilio Ravenna - RGEs n. 509 / 2023

PIANTA PIANO QUINTO
STATO CATASTALE ANNO 2013

STATO PROGETTO APPROVATO 1970

Che si evince della Planimetria Catastale presentata in data 03/04/1970

Che riportava un ingresso su studio

- Cucina
- Servizio ne igienici
- Tre camere da letto
- Ripostiglio

STATO CATASTALE 2013

Nella planimetria catastale attuale presentata in data 09/05/2013

- ingresso
- disimpegno su cucina più ampia
- servizio igienico
- tre camere da letto
- ripostiglio

STATO ATTUALE 2025

- ingresso su camera che dovrebbe diventare cucina
- servizio igienico su camera/cucina
- disimpegno con porzione chiusa con porta a soffietto a deposito
- ampia camera da letto

Ing. SALVATORE VIRGA

- ampio secondo servizio igienico
- ripostiglio

DIFFORMITA', allo stato attuale di ha le seguenti difformità:

- diversa disposizione interna
- non si è trovata una cucina e non è stato possibile trovare gli impianti per la cucina
- chiusura interna di una finestra ma che è rimasta nel prospetto
- chiusura di una porta finestra verso il balcone nella cucina
- rappresentazione di una finestra nel prospetto laterale di cui non si ha traccia nello stato di fatto

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di appartamento in regime di comunione legale dei beni (intera proprietà 100 % oggetto di pignoramento,) ubicato a Palermo in Largo Emilio Ravenna n. 3, ultimo condominio a sinistra denominato Largo Emilio Ravenna n. 1, Piano Quinto interno 17

L'appartamento è composto da ingresso cucina pranzo con ampio balcone, servizio igienico, disimpegno camera da letto ampio con due balconi servizio igienico e ripostiglio, con tripla esposizione panoramico, con ottimo viabilità e parcheggio direttamente dalla via Messina Marina sito il Largo Emilio Ravenna n. 3 condominio n. 1 piano quinto a sinistra, confina con Esterno a sud, ovest e est, con vano scala/ascensore e altro appartamento a nord; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio n. 89 , particella n.1262, subalterno n.17

Appartamento panoramico si vede il mare in contesto condominiale ampio e tranquillo, con buona viabilità direttamente da via Messina Marina e ampio parcheggio condominiale, buoni servizi e collegamenti, spiaggia e pista ciclabile adiacenti, zona oggetto di lavori di riqualificazione del fronte a mare

Lo stato attuale non corrisponde alla disposizione catastale per: ampliamento servizio igienico della cucina, eliminazione impianti dalla cucina e spostamento angolo cottura nella veranda esterna non autorizzata, demolizione tramezzo per ampliamento camera da letto (erano due le camere autorizzate), e chiusura porte e finestre del prospetto che devono essere ripristinati, devono essere eseguiti anche dei lavori per la messa in sicurezza dei balconi.

L'intero complesso di palazzi condominiali è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 281 del 26/04/1968 e Agibilità prot. 14430 del 28.10.1969 ,

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

L'immobile perviene agli esecutati xxxxxxxxx nato il xxxxxx a Palermo (PA), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxx a Palermo (PA) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno per quota ½ piena proprietà in regime di comunione legale tra loro in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Di Giacomo Lorenzo da Bagheria (PA), in data 16.01.2015 rep. n. 921/642 e trascritto il 21.01.2015 ai n.ri 2721/2109 da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a Palermo (PA) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Pervenne alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a Palermo (PA) per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Adriana Purpura da Palermo (PA), in data 29.04.1970 rep. n. 8244 e trascritto il 12.05.1970 ai n.ri 14891/11591 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx S.p.a. con sede in Palermo (PA).

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

La verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ha evidenziato** che l'intero complesso di palazzi condominiali **è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 281 del 26/04/1968 e Agibilità prot. 14430 del 28.10.1969** di cui sono stati recuperati presso gli uffici comunali i progetti solo del Lotto A che riguarda il primo dei cinque fabbricati del condomino.

La Planimetria Catastale del 03/04/1970 di impianto dell'appartamento oggetto di perizia si prende a riferimento come stato autorizzato, non avendo copia del progetto in comune

L'immobile allo stato attuale presenta delle difformità nel prospetto causate dalla chiusura di alcune aperture, questo comporta che per la eventuale regolarizzazione si dovrebbe chiedere autorizzazione al condominio e di tutti i proprietari, e ottenuta si deve presentare il progetto di variante della facciata al Comune competente con la elaborazione di un progetto e elaborazione presentazione di una SCIA in sanatoria considerato che le opere sono già state eseguite, procedura onerosa e molto complessa da concretizzare; mentre il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato risulta la procedura più semplice, si tratta di eseguire i lavori di:

- Demolizione murature
- Collocazione Telai e Infissi
- Collocazione del marmo nelle finestre
- Realizzazione Intonaco di finitura nella porzione

Per mettere potere realizzazione la cucina nella stanza si devono realizzare gli impianti idrici ed elettrici che in occasione del sopralluogo non erano presenti

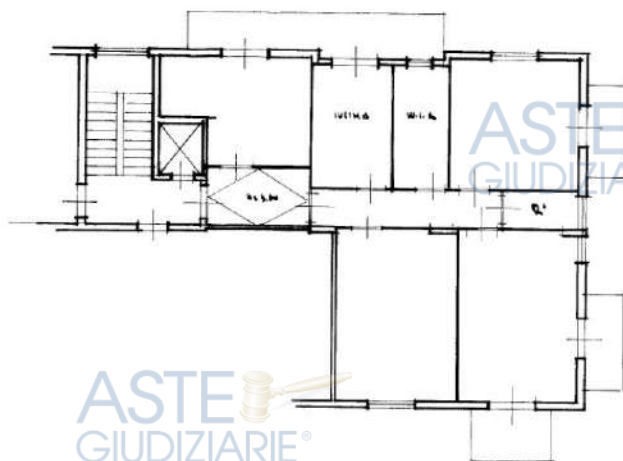
Oltre ai Lavori per la regolarizzazione urbanistica di variante prospetto e adeguamento cucina interna, sono da eseguire con urgenza anche i lavori di messa in sicurezza e ripristino dei balconi che possono essere pericolosi per l'incolumità pubblica, pertanto considerato che l'intervento al piano quinto può essere eseguito:

- con edilizia acrobatica assimilato ai lavori in quota di rocciatori (che verranno conteggiato e che sono assimilabili prezzo al noleggio piattaforma elevatrice)

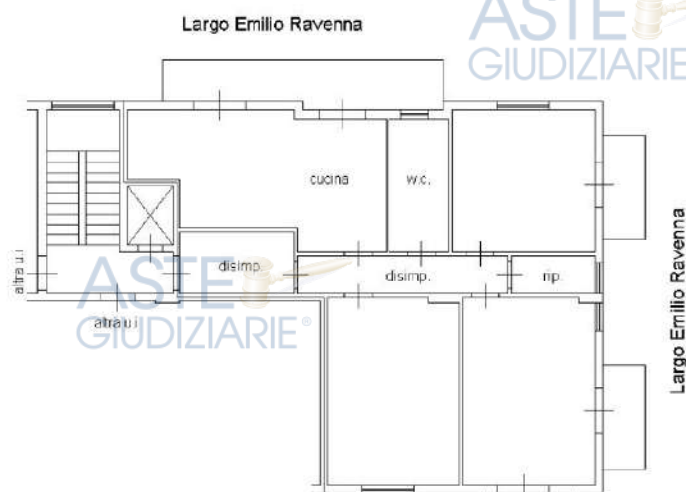
- rimozione intonaco
- ripristino intradosso solaio
- finitura con intonaco

Per questi Lavori per la regolarizzazione, adeguamenti e messa in sicurezza, lavori minimi, si è elaborato il Computo Metrico dei lavori con il prezziario regione per arrivare a determinare l'importo che si dovrà sostenere,

L'immobile, come detto, presenta anche una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale del 1970 che oggi risulta essere la disposizione autorizzata.



Nel 2013 è stata variata la planimetria catastale con diversa distribuzione interna, al Comune di Palermo in occasione dell'accesso agli atti e stato verificato che non è stata presentata nessuna pratica di CILA per variazioni interne;



Pertanto per procedere alla regolarizzazione delle variazioni interne eseguite si deve incaricare un tecnico per elaborazione progetto di opere già eseguite mediante la presentazione di una CILA Tardiva con Sanzione mediante:

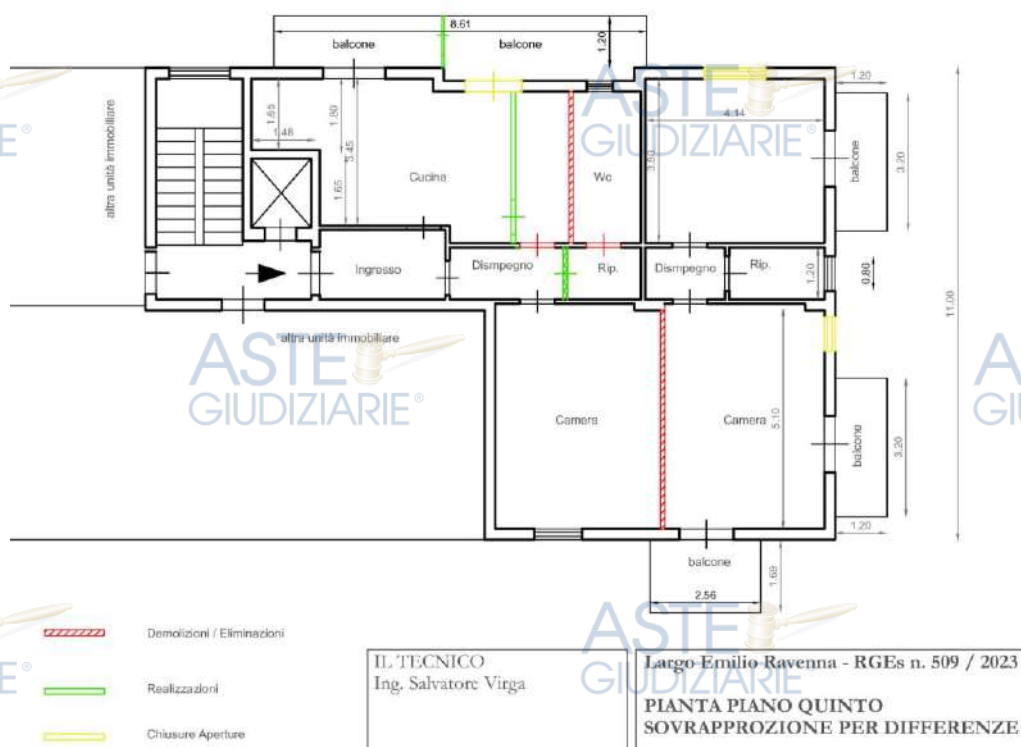
- realizzazione lavori regolarizzazione aperture progetto

Ing. SALVATORE VIRGA

- realizzazione impianti cucina
- variazione catastale mediante presentazione docfa
- adeguamento impianto e dichiarazioni conformità

Successivamente alla presentazione della CILA Tardiva si dovrà presentare la nuova agibilità per l'appartamento in oggetto con la elaborazione e trasmissione di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità

Si inserisca anche in relazione la planimetria dello stato reale dei luoghi con sovrapposizione delle differenze rilevate e da regolarizzazione (allegata)



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

L'immobile è attualmente occupato del debito esecutato, con la propria famiglia

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

L'immobile non presenta altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali sono detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione **gravano sull'acquirente.**

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

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano quinto di un complesso condominiale costituito da cinque fabbricati distinti con scale e utenze singole per condominio.

L'Importo annuo delle spese di gestione condominiali ordinarie sono; utenze elettriche, ascensore e sono circa 50 euro a mese escluso l'acqua consumata, ogni appartamento ha un contascatti singolo per unità e viene fatta la ripartizione a consumo. pertanto, la spesa annuale è di circa euro 600 escluso consumo acqua.

L'amministratore del condominio costituito di Largo Ravenna n. 3 è il sig. Lo Porto Camillo, ha riferito che non possiede il regolamento condominiale, che lui amministra tutte le scale con le relative utenze, e che i sotto balconi sono di competenza dell'unità immobiliare che li calpesta.

Nella dichiarazione allegato l'amministratore del condominio di Largo Ravenna n. 3 sig. Lo ha dichiarato che per l'appartamento in oggetto, Largo Emilio Ravenna n. 1 Quinto Piano Interno 17, che la **morosità da pagare è di euro 4.328,13** sino al novembre 2024; che fino a maggio 2025 non sono state deliberati lavori e spese straordinarie da programmare e che non ha intrapreso azioni legali per il recupero del credito non pagato per il cespite pignorato

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodo Di Stima

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nel mercato, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell'immobile (appartamento) e della destinazione d'uso (residenziale) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio dell'estimo: il metodo comparativo, che consiste in breve nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di beni, aventi le medesime caratteristiche, analoghi anche sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie

Fonti Informazioni

Per la stima dell'immobile si sono utilizzate diverse fonti di informazione, in particolare si

- Valori OMI
- Agenzie Immobiliari

Valori OMI

Si è proceduto con il sito Agenzie Delle Entrate Osservatorio Valori Immobiliari per la verifica del range dei prezzi registrati nel libero mercato in zona

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: PALERMO Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI

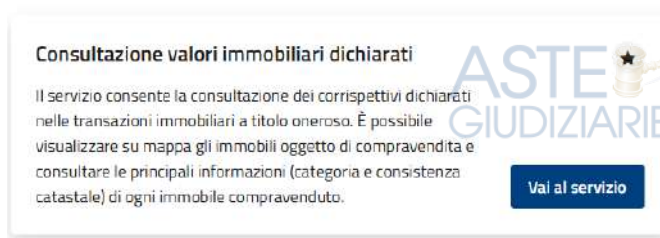
Codice zona: D4 Microzona: 8 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Per la verifica del valore di mercato i è proceduto nel sito dell'Agenzia delle Entrate al Servizio

Consultazione valori immobiliari dichiarati



Impostando la ricerca

Provincia : Palermo Comune: Palermo

Zona OMI: D4- S-ERASMO – ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI

Tipologia Atto: Residenziale Periodo: da Novembre 2023 a Settembre 2024

Residenziale - Maggio 2023

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 90.000 €

Comune di PALERMO

Zona OMI: D4

Immobile: RES A03 104 m²

Quota trasferita 100%

PREZZO €/MQ 865

Residenziale - Aprile 2023

Ing. SALVATORE VIRGA

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 100.000 €
Comune di PALERMO
Zona OMI: D4
Immobile: RES A02 118 m²
Quota trasferita 100%

PREZZO €/MQ 847

Residenziale - Aprile 2023
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 115.000 €
Comune di PALERMO
Zona OMI: D4
Immobile: RES A03 113 m²
Quota trasferita 100%

PREZZO €/MQ 1000

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: VRGSVT83L24G273V
Cambia utenza di lavoro Esci

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo
Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Inserisci un indirizzo

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

PALERMO

Comune: *

PALERMO

Zona OMI

D4 - S. ERASMO-ROMAGNOLI-SPERO

Tipologia Atto*

☒ Residenziale ☐ Produttivo
☐ Residenziale misto ☐ Non residenziale misto
☐ Partinonze ☐ Immobili agricoli
☐ Commerciale

Prezzo Medio dei Valori immobiliari dichiarati Abitazioni di tipo civile popolare

MEDIA €/mq 875

Agenzie Immobiliari

Per la stima dell'immobile in oggetti si sono utilizzate diverse fonti di informazione: atti di compravendita e offerte di libero mercato presso agenzie immobiliari site nella medesima zona o aventi in gestione appartamenti ubicati nella stessa aera:

- Agenzia Immobiliare Tecnorete di via Giuseppe Puglisi n 36 di xxxxxxxxxxxxxxxx, competente per territorio, che hanno compravendita negli ultimi sei mesi un appartamento di 100 mq e venduto € 100.000 un immobile parzialmente da ristrutturare ma era regolare sotto il profilo urbanistico e senza pendenze condominiali e con i sotto balconi in buone condizioni (prezzo 1.000 €/mq)

- Agenzia Immobiliare Tecnocasa via Portella della Ginestra n. 29 di xxxxxxxxxx competente per territorio, che negli ultimi sei mesi hanno compravenduto sempre nello stesso condominio di Largo Emilio Ravenna entrando a sinistra, terzo piano un immobile di 90 mq totalmente da ristrutturare che era locato e lasciato in brutte condizioni a € 85.000 (prezzi 945 €/mq)

Prezzo Medio dei Valori da Agenzie Immobiliari €/mq 970

Valore di mercato

Il ragionamento valutativo, in applicazione al metodo comparativo si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche e contestuali che qualificano sia il bene pignorato oggetti di valutazione che gli immobili comparativi.

Tutti gli immobili utilizzati per la comparazione valutativa presentano rispetto all'immobile pignorato in oggetto le medesime caratteristiche generali e sono analoghi sotto il profilo funzionale.

Ponderando gli elementi valutativi si è attribuito al bene pignorato un valore di mercato pari Superficie da Visura Castale 125 mq

Prezzo Medio€/MQ $850 + 970 = \text{€}/\text{MQ } 910$

VALORE DI MERCATO SENZA RIDUZIONE $125\text{mq} \times 910 \text{ €/mq} = \text{€ } 113.750$

L'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga 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, applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, con la **riduzione del 5 %** il prezzo medio applicato 865 €/mq

VALORE DI MERCATO SENZA VIZI (RIDOTTO DEL 5 %) $125\text{mq} \times 865 \text{ €/mq} = \text{€ } 108.125$

Detrazioni e Correzioni del valore di Mercato

Come già detto il bene non è conforme sia dal punto di vista catastale che edilizio.

Inoltre, il soggetto esecutato è debito dei confronti del Condominio allo stato attuale, per un importo 4328.13 ma che fino ad oggi sono ulteriori sei mesi non pagati si considera i considera un debito attuale al condominio di Euro 4800:

- Spese Regolazione catastale € 1.000
- CILA Tardiva € 2.000
- Pagamento Sanzione Cila Tardiva € 1.000

- Agibilità con APE e dichiarazioni conformità € 1.800
- Adeguamento e dichiarazioni conformità degli impianti € 2.500
- Spese Lavori desunti Computo Metrico, per ripristino Aperture Esterne e Montaggio Infissi e Smontaggio parti di Veranda, Realizzazione degli impianti per realizzare la cucina interna, Messa in sicurezza e contestuale riparazioni balconi € 14.605

COSTI COMPLESSIVI DA DETRARRE € 22.905

Inoltre vi sono Oneri Condominiali per circa € 4.800 che non sono stati detratti come da quesito L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioniné gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per assenza di garanzia del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la

VALORE DI MERCATO (RIDOTTO DEL 5 %) 125mq X 865 €/mq = € 108.125

COSTI COMPLESSIVI DA DETRARRE € 22.905

VALORE DI MERCATO RIDOTTO DETRATTO COSTI € 85.220

PREZZO BASE ASTA € 85.000

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

La quota oggetto di pignoramento è interna quota dell'Esecutato + 1 (coniuge in comunione dei beni), pertanto il valore di stima e la vendita riguarda il 100 % del diritto di proprietà dell'appartamento.

IV. CONCLUSIONE

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo 14.04.2025

Ing. Salvatore Virga



Ing. SALVATORE VIRGA

ALLEGATI alla PERIZIA di C.T.U.

✓ **Documenti Generali Allegati:**

1. Decreto di nomina
2. visura catastale
3. Visura Storica
4. Planimetria Catastale del 2013
5. Planimetria Catastale del 1970
6. Estratto di mappa catastale
7. Elenco dei subalterni
8. Titolo di proprietà con APE
9. Agibilità, Prefetto Strutture
10. Parere Igienico
11. Rapporto Tecnico Abitabilità
12. Progetto Licenza Edile
13. Ricevuta Accesso agli atti Comune Palermo
14. Dichiarazione Amministratore di condominio per morosità
15. Verbali di immissione in possesso con Custode

✓ **Documentazione fotografica**

✓ **Planimetrie**

✓ **Computo Metrico dei lavori da eseguire**