

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. Es. 230/2019

PERIZIA PER PUBBLICITÀ
LOTTO N° 1

Creditore procedente: Fino 1 Securitisation S.r.l.

Debitore/i: 

L'Esperto incaricato
ARCH. CARLO BELLAVISTA

INDICE

Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 3
Quesito n. 2 - Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 9
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 25
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 31
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 32
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 33
Quesito n. 7 - Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 34
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 35
Quesito n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	pag. 37
Quesito n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo	pag. 37
Quesito n. 11 - Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 37
Quesito n. 12 - Valutazione del bene	pag. 38
Elenco allegati:	pag. 48



SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione

depositata ex art. 567 c.p.c.

In risposta a tale mandato si rimanda ai Moduli di controllo già depositati telematicamente in data 15/07/2020.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL

PIGNORAMENTO

1.1 Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento.

Sulla scorta della documentazione prodotta dal Creditore precedente, nonché della documentazione da me acquisita in sede di attività peritale, risulta che i diritti reali dell'Esecutato sui beni oggetto di pignoramento consistono nella piena proprietà 1/1 dei beni identificati come appresso elencato:

1) terreno nel Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23 (Fondo Bonanno), identificato al Catasto Terreni al foglio 103, particella n° 636, parzialmente edificato con fabbricato a tre elevazioni fuori terra con lastrico solare;

2) abitazione ubicata al piano terra di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 3; consistenza 7,5 vani, cat. A/3, classe 6, R.C. Euro 426,08, con corte esclusiva in catasto al foglio 103, p.lla 636 sub 2;

3) abitazione ubicata al piano primo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto



Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 4; consistenza 6 vani, cat. A/3, classe 7, R.C. Euro 402,84;

4) abitazione ubicata al piano secondo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 5; consistenza 6,5 vani, cat. A/3, classe 6, R.C. Euro 369,27;

5) lastrico solare ubicato al piano terzo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 6.

Detti diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato come indicato in atto di divisione del 29/04/1974 rep. n° 44296, racc. n° 7705, notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, trascritto il 06/08/1974 ai nn. 24662/20436, e precedente atto di vendita del 07/11/1972 rep. n° 40544, racc. n° 6595, notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, trascritto il 19/12/1972 ai nn. 46291/37507.

1.2 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

1) Terreno nel Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23 (Fondo Bonanno), identificato al Catasto Terreni al foglio 103, particella n° 636, parzialmente edificato con fabbricato a tre elevazioni fuori terra con lastrico solare; Il terreno pignorato è identificato in Atto di pignoramento sulla procedura R.G. Es. 230/2019 con i seguenti dati di identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Palermo, foglio 103, particella 636 (ex 636/a) e 1131 (ex 814/b). Per quanto riguarda la particella 636 i dati indicati in Atti di pignoramento risultano conformi a quelli identificativi riportati in visura storica catastale per immobile (terreni) e in certificazione notarile. Per quanto attiene la particella n° 1131 riportata in Atti di pignoramento, deve rilevarsi che trattasi di identificativo omogeneo ma difforme

rispetto a quello esistente in catasto alla data del pignoramento, in quanto trattasi di particella del catasto terreni soppressa dal 14/09/2000 (su dichiarazione di Tipo Mappale del 19/02/1988), la cui soppressione ha originato e/o variato la particella terreni 636 sopra descritta. Sulla scorta di quanto acquisito agli atti e sopra descritto, tale variazione catastale intervenuta prima del pignoramento risulterebbe di carattere meramente nominale. I beni oggetto del pignoramento possono pertanto considerarsi sostanzialmente identificati.

- 2) Abitazione ubicata al piano terra di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 3; consistenza 7,5 vani, cat. A/3, classe 6, R.C. Euro 426,08; l'abitazione al piano terra del fabbricato pignorato è indicata in Atti di pignoramento sulla procedura R.G. Es. 230/2019 con i seguenti dati di identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, foglio 103, particella 636, sub 3, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 7,5, rendita catastale euro 426,08, con corte esclusiva in catasto al foglio 103, particella 636 sub 2. I dati del subalterno 3 risultano conformi a quelli presenti in visura storica catastale per immobile e in certificazione notarile, mentre il subalterno 2 (corte esclusiva) non risulta censito in banca dati catastale ancorché graficamente riportato in "Elaborato planimetrico" allegato a Tipo Mappale n° 3471 del 19/02/1988 (cfr. allegati). Sulla scorta di quanto acquisito agli atti e sopra descritto, tale difformità di identificativo catastale risulta di carattere meramente nominale, tenuto conto che in termini posizionali e planimetrici detto subalterno 2 della p.lla n° 636 al C.F. riportato in Atto di pignoramento corrisponde oggi di fatto a porzione non edificata della p.lla n° 636 identificata al Catasto Terreni, quest'ultima già compresa in Atto di

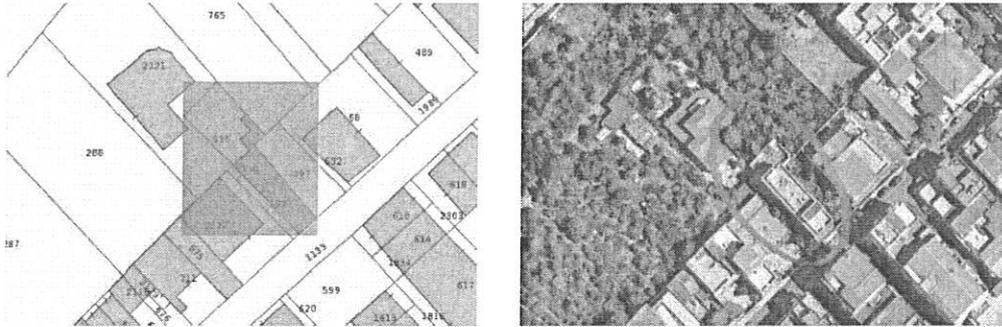
pignoramento. I beni oggetto del pignoramento possono pertanto considerarsi sostanzialmente identificati.

- 3) abitazione ubicata al piano primo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 4; consistenza 6 vani, cat. A/3, classe 7, R.C. Euro 402,84; non si evidenziano difformità tra dati di identificazione catastale indicati in atto di pignoramento e dati identificativi presenti in catasto alla data del pignoramento medesimo. Pertanto, il bene oggetto di pignoramento può considerarsi correttamente indentificato come in Atto di pignoramento.
- 4) abitazione ubicata al piano secondo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 5; consistenza 6,5 vani, cat. A/3, classe 6, R.C. Euro 369,27; non si evidenziano difformità tra dati di identificazione catastale indicati in atto di pignoramento e dati identificativi presenti in catasto alla data del pignoramento medesimo. Pertanto, il bene oggetto di pignoramento può considerarsi correttamente indentificato come in Atto di pignoramento.
- 5) lastrico solare ubicato al piano terzo di maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Comune di Palermo via Giulio Tenaglia 23, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 103, particella n° 636, subalterno 6; non si evidenziano difformità tra dati di identificazione catastale indicati in atto di pignoramento e dati identificativi presenti in catasto alla data del pignoramento medesimo. Pertanto, il bene oggetto di pignoramento può considerarsi correttamente indentificato come in Atto di pignoramento.



Estratto Mappa catasto terreni fg. 103 p.lla 636

Ortofoto da Google Maps



1.3 Formazione lotti di vendita.

Per caratteristiche estrinseche e intrinseche, nonché al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato ai fini della vendita, i beni pignorati formano il seguente,

LOTTO N° 1

Piena proprietà 1000/1000 di terreno parzialmente edificato con fabbricato a tre elevazioni fuori terra e lastrico solare sito in Palermo, via Giulio Tenaglia civ. 23.

Il terreno è indicato in Atto di pignoramento R.G. Es. 230/2019 alla pag. 4, lettera A, numero 1, come "terreno esteso mq. 342,83 con sovrastante fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in Palermo via Giulio Tenaglia n. 23 (Fondo Bonanno), il terreno in catasto al fg. 103, p.lle 636 (ex 636/a) e 1131 (ex 814/b)". È attualmente identificato al catasto terreni di Palermo al foglio 103, p.lla 636, superficie mq 334,00; confina a sud-est con la via Giulio Tenaglia, a nord-est con p.lla 297 stesso foglio 103, a nord-ovest con p.lla 2121 stesso foglio 103, a nord-est con stradella privata comune di accesso.

Il fabbricato è indicato in Atto di pignoramento alla pag. 4, lettera A, con i numeri 2, 2a, 2b, 2c, 2d: "2) fabbricato sito in Palermo via Giulio Tenaglia n. 23 composto da tre unità immobiliari e lastrico solare:"



"2a) piano terra composto da 7,5 vani catastali in catasto al fg. 103, p.lla 636 sub 3, Cat. A/3, classe 6, R.C. € 426,08 con corte esclusiva in catasto al fg. 103, p.lla 636 sub 2." Il piano terra al sub 3 è attualmente identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 103, p.lla 636, sub 3 e confina a sud-est con la via Giulio Tenaglia, a nord-est con p.lla 297 stesso foglio 103, a nord-ovest con terreno stessa proprietà p.lla 636, a nord-est con stradella privata comune di accesso; la corte esclusiva non è attualmente censita in catasto, tuttavia corrisponde alla porzione di terreno non edificato oggi identificato al C.T. con la p.lla 636, e confina a sud-est con il fabbricato p.lla 636 sub 3, a nord-est con p.lla 765 stesso foglio 103, a nord-ovest e nord-est con p.lla 2121 stesso foglio 103.

"2b) piano primo composto da 6 vani catastali in catasto al fg. 103, p.lla 636 sub 4, Cat. A/3, classe 7, R.C. € 402,84". È attualmente identificato al catasto terreni di Palermo al foglio 103, p.lla 636, sub 4; confina a sud-est con la via Giulio Tenaglia, a nord-est con p.lla 297 stesso foglio 103, a nord-ovest con p.lla 2121 stesso foglio 103, a nord-est con stradella privata comune di accesso.

"2c) piano secondo composto da 6,5 vani catastali in catasto al fg. 103, p.lla 636 sub 5, Cat. A/3, classe 6, R.C. € 369,27". È attualmente identificato al catasto terreni di Palermo al foglio 103, p.lla 636, sub 5; confina a sud-est con la via Giulio Tenaglia, a nord-est con p.lla 297 stesso foglio 103, a nord-ovest con p.lla 2121 stesso foglio 103, a nord-est con stradella privata comune di accesso.

"2d) piano terzo - lastrico solare - in catasto al fg. 103, p.lla 636 sub 6, Cat. F/5". È attualmente identificato al catasto terreni di Palermo al foglio 103, p.lla 636, sub 6; confina a sud-est con la via Giulio Tenaglia, a nord-est con p.lla 297 stesso foglio 103, a nord-ovest con p.lla 2121 stesso foglio 103, a nord-est con stradella privata comune di accesso.

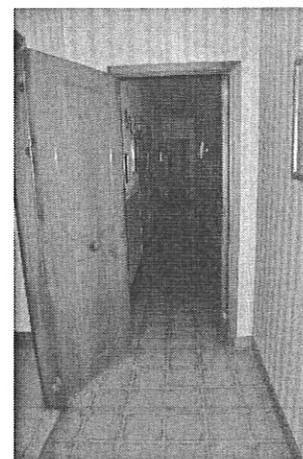
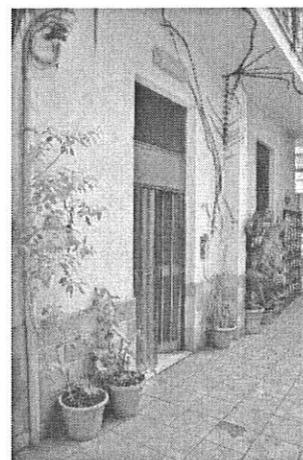
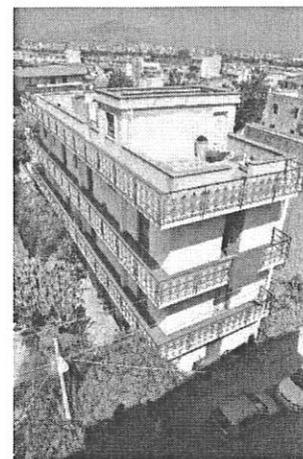


Il fabbricato è stato realizzato abusivamente nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso con strutture portanti intelaiate in c.c.a, solai in misto laterizio, ferro e cemento, murature di tompagnamento in conci di tufo e/o cemento pomice, tramezzature interne in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne di tipo civile usuale in discreto stato di manutenzione. Ciascuna elevazione del fabbricato corrisponde a un appartamento per civile abitazione costituente unità immobiliare autonomamente censita in catasto, fatta eccezione per il piano terzo o lastrico solare pur contraddistinto da autonomo identificativo catastale. La distribuzione verticale ai livelli/appartamenti di piano è garantita da vano scala comune privo di impianto di sollevamento persone (ascensore). L'androne di accesso a detto vano scala ha accesso dalla stradella comune privata sopra citata, che sarà in seguito oggetto di approfondimento descrittivo.

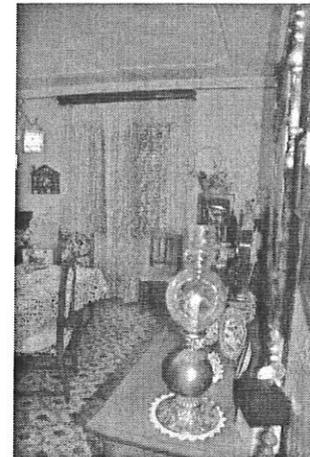
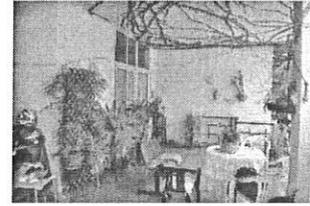
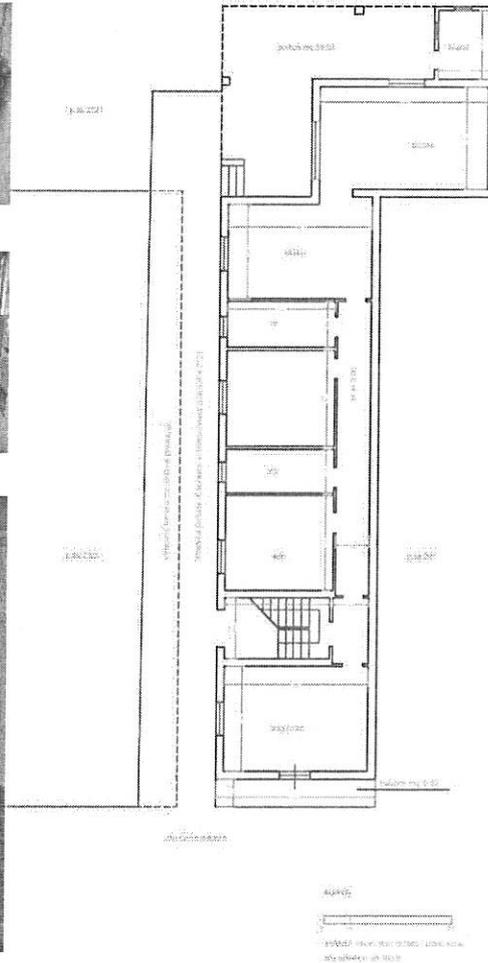
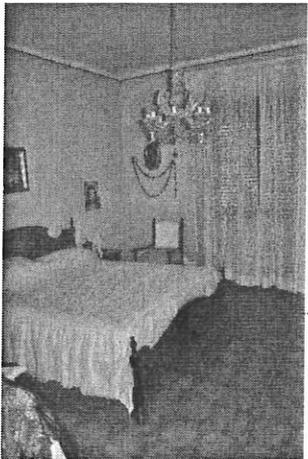
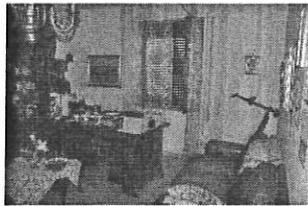
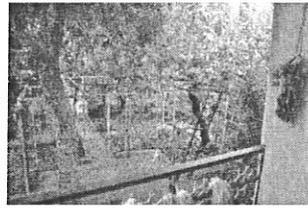
Appresso la descrizione delle singole unità immobiliari di piano costituenti il fabbricato.

2.2.1 Piano terra, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 3.

Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, vano soggiorno, vano studio, n° 2 vani letto, vano cucina, lavanderia, n° 1 servizio igienico, ripostiglio. L'accesso principale è costituito da porta di ingresso prospiciente pianerottolo di piano rialzato del vano scala comune agli altri livelli di piano. Esiste ingresso secondario che immette direttamente nel vano cucina, prospiciente terrazzino porticato posto sul retro fabbricato lato nord-ovest. L'orientamento prevalente dell'immobile è sud-ovest, con affacci dei vani e ingresso androne sulla stradella comune privata. Tre dei quattro lati che costituiscono il perimetro dell'appartamento ricevono luce e aria diretta. Il vano soggiorno è dotato di balcone prospiciente la via Giulio Tenaglia; terrazzino porticato



posto sul retro fabbricato, lato nord-ovest, dà accesso a corte/giardino di pertinenza dell'appartamento.



2.2.1.1 Componenti edilizie di finitura

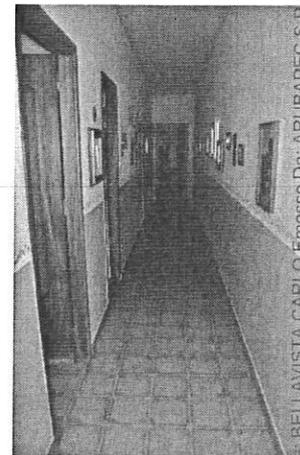
Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro con avvolgibili in legno, in discreto stato di manutenzione. Presenti altri infissi in alluminio elettrocolorato.

Gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro, in discreto stato di manutenzione.

Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli ambienti:

- Ingresso e disimpegno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti rivestite con parati; soffitti intonacati e tinteggiati al civile.

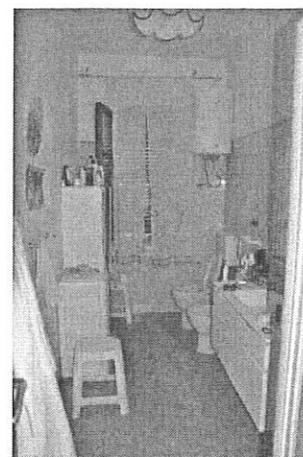
- Vano soggiorno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti rivestite con parati; soffitto intonacato e tinteggiato al civile. Stato di manutenzione: discreto.



- Camere da letto: pavimenti in piastrelle di ceramica; pareti rivestite con parati; soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Ripostiglio: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti rivestite con parati; soffitto intonacato e tinteggiato al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Servizio igienico: pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a una altezza da terra pari a ml 1,60 circa. Sanitari in ceramica. Stato di manutenzione: discreto.



- Vano studio: pavimento in piastrelle di gres; soffitto intonacato e pareti intonacati e tinteggiati al civile.

- Vano cucina: pavimento in piastrelle di gres; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti rivestite con parati e in parte con piastrelle (zona piano cottura). Stato di manutenzione: discreto.

- Terrazzino porticato e balcone lato via G. Tenaglia: pavimenti in piastrelle di cotto.



2.2.1.2 Impianti e relative certificazioni

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia per uso civile, privo di certificazione di conformità, in normali condizioni funzionali e di manutenzione.

- Impianto citofonico.

- Impianto antenna TV sottotraccia.

- Impianto idrico-sanitario sottotraccia in usuali condizioni d'uso.

- Impianto di produzione acqua calda per uso sanitario costituito da boiler ad alimentazione elettrica e rete di distribuzione sotto traccia.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico per riscaldamento/raffreddamento degli ambienti, nonché di allacciamento alla rete del gas metano.

Il costo necessario all'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme in vigore è stimato in €=1.000,00= circa.

In atti e da interrogazione dell'archivio Catasto Energetico Fabbricati, non risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per la redazione e il deposito al Catasto Energetico dell'APE, necessari e preliminari alla vendita, si stima in €=150,00=.

2.2.1.3 Accessori e pertinenze

Per stato di fatto e storia dei documenti in atti costituiscono pertinenze dell'unità immobiliare oggetto di descrizione:

- la corte/giardino esistente all'estremità nord-ovest della p.lla 636 C.T., quale corte di pertinenza esclusiva;

- il vano scala interno al maggiore fabbricato, quale bene comune non censibile;

Occorre specificare che il vincolo pertinenziale della "corte" sopra indicata, non presente con suo autonomo identificativo né in elenco subalterni assegnati alla p.lla 636, né in visura catastale, risulta chiaramente documentato in elaborato planimetrico allegato al Tipo Mappale n° 3471 del 19/02/1986 (cfr. allegati), nel quale detta corte è


 Direzione Provinciale di Palermo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastro

Data: 21/03/2023
 Ora: 16:58:37
 Numero Fiscale: 1422710
 Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune (Pal. Catasto)	Sezione	Foglio (10)	Particella (ENC)	Tip. Impugn.	PRE
3	1	21	7		DESCRIZIONE
4	1	21	7		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	1	21	2		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6	1	21	3		LASTRO/SOLARE

Misure in metri
 0677972

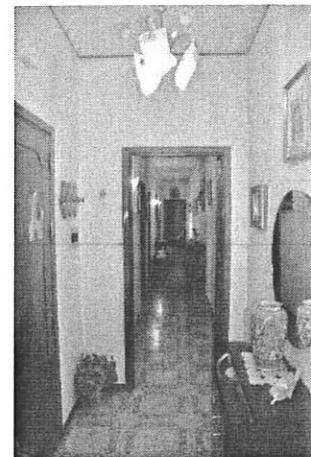
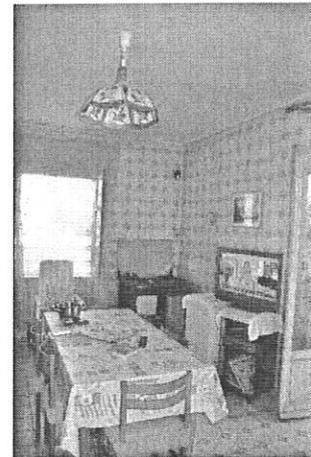
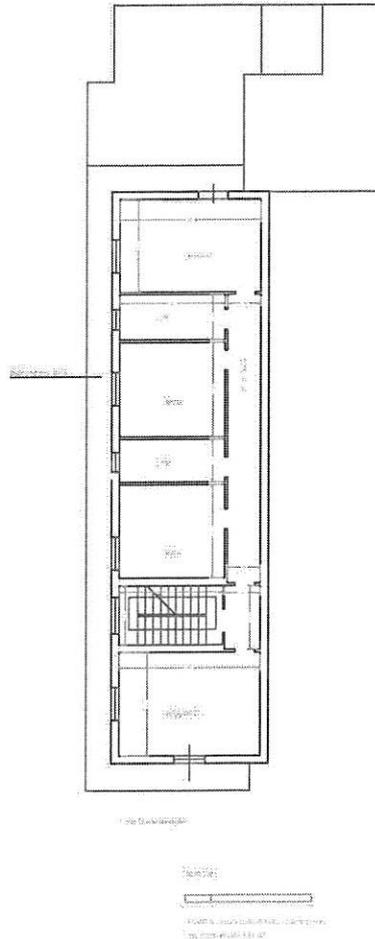
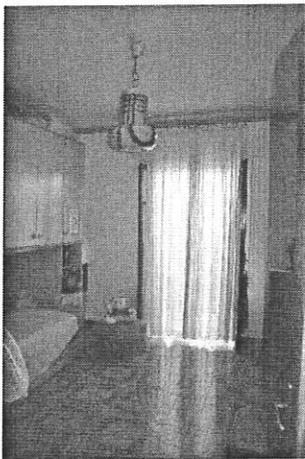
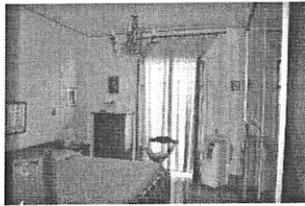
Firmato Da: REI1 AVIISTA CARI O Emesso Da: ARIURAPFC S.P.A. NG CA 3. Serial#: 1c6a2a56b4c4dff983aac0e10ad3667e8



graficamente individuata e specificatamente identificata con il sub 2 della p.lla 636. Analoga considerazione deve farsi per il vincolo pertinenziale del vano scala, non presente con suo autonomo identificativo né in elenco subalterni assegnati alla p.lla 636, né in visura catastale, ma chiaramente documentato in elaborato planimetrico allegato al Tipo Mappale n° 3471 del 19/02/1986 (cfr. allegati), nel quale detto vano scala è graficamente individuato e specificatamente identificato con il sub 1 della p.lla 636.

2.2.2 Piano primo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 4.

Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, vano soggiorno, n° 2 vani letto, vano cucina, n° 1 servizio igienico, ripostiglio. L'accesso principale è costituito da porta di ingresso prospiciente pianerottolo di piano primo del vano scala comune agli altri



livelli di piano. L'orientamento prevalente dell'immobile è sud-ovest, con affacci dei vani sulla stradella comune privata. Tre dei quattro lati che costituiscono il perimetro dell'appartamento ricevono luce e aria diretta e sono altresì dotati di balcone.

2.2.2.1 Componenti edilizie di finitura

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro con avvolgibili in legno, in discreto stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro, in discreto stato di manutenzione.

Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli ambienti:

- Ingresso e disimpegno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Vano soggiorno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Camere da letto: pavimenti in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Ripostiglio: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Servizio igienico: pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad altezza soffitto. Sanitari in ceramica. Stato di manutenzione: discreto.

- Vano cucina: pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad altezza soffitto. Stato di manutenzione: discreto.

2.2.2.2 Impianti e relative certificazioni

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:



- Impianto elettrico sottotraccia per uso civile, privo di certificazione di conformità, in normali condizioni funzionali e di manutenzione.

- Impianto citofonico.

- Impianto antenna TV sottotraccia.

- Impianto idrico-sanitario sottotraccia in usuali condizioni d'uso.

- Impianto di produzione acqua calda per uso sanitario costituito da boiler ad alimentazione elettrica e rete di distribuzione sotto traccia.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico per riscaldamento/raffreddamento degli ambienti, nonché di allacciamento alla rete del gas metano.

Il costo necessario all'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme in vigore è stimato in €=1.000,00= circa.

In atti e da interrogazione dell'archivio Catasto Energetico Fabbricati risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (cfr. allegato).

2.2.2.3 Accessori e pertinenze

Per stato di fatto e storia dei documenti in atti costituiscono pertinenze dell'unità immobiliare oggetto di descrizione:

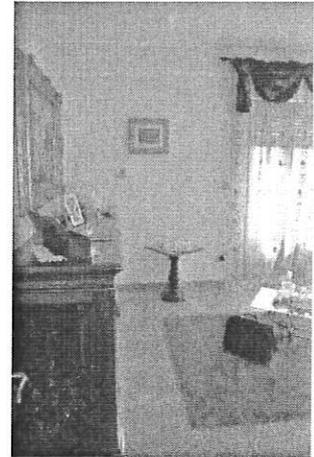
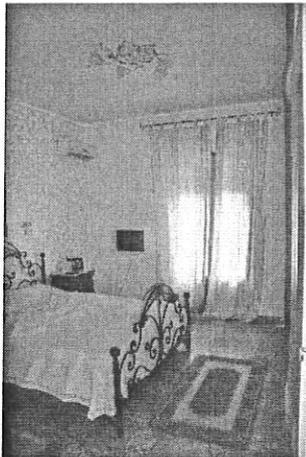
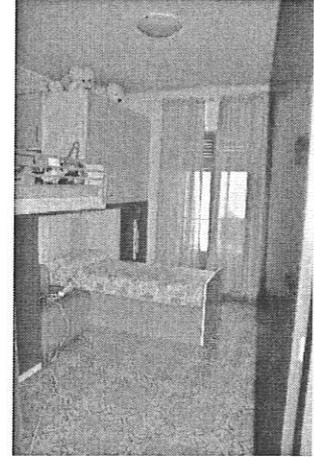
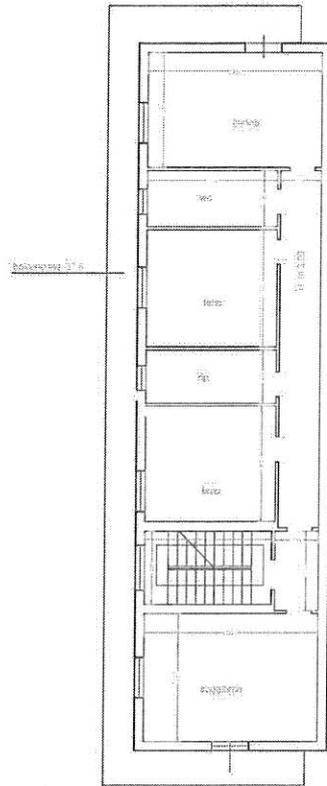
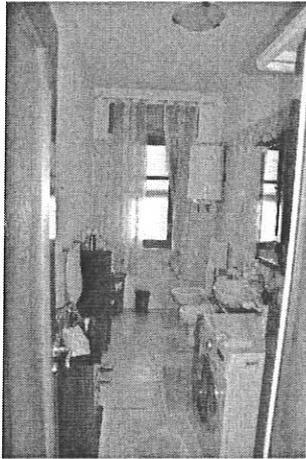
- il vano scala interno al maggiore fabbricato, quale bene comune non censibile;

Occorre specificare che il vincolo pertinenziale del vano scala, non presente con suo autonomo identificativo né in elenco dei subalterni assegnati alla p.lla 636, né in visura catastale, è chiaramente documentato in elaborato planimetrico allegato al Tipo Mappale n° 3471 del 19/02/1986 (cfr. allegati), nel quale detto vano scala è graficamente individuato e specificatamente identificato con il sub 1 della p.lla 636.



2.2.3 Piano secondo, identificato al C.F. foglio 103, p.IIa 636 sub 5.

Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, vano soggiorno, n° 2 vani letto, vano cucina, n° 1 servizio igienico, ripostiglio. L'accesso principale è costituito da porta



di ingresso prospiciente pianerottolo di piano secondo del vano scala comune agli altri livelli di piano. L'orientamento prevalente dell'immobile è sud-ovest, con affacci dei vani sulla stradella comune privata. Tre dei quattro lati che costituiscono il perimetro dell'appartamento ricevono luce e aria diretta e sono altresì dotati di balcone.



2.2.3.1 Componenti edilizie di finitura

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro con avvolgibili in legno, in discreto stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono realizzati in legno e vetro, in discreto stato di manutenzione.

Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli ambienti:

- Ingresso e disimpegno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Vano soggiorno: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Camere da letto: pavimenti in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Ripostiglio: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione: discreto.

- Servizio igienico: pavimento in piastrelle di gres; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti in parte intonacate e tinteggiate al civile, in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Sanitari in ceramica. Stato di manutenzione: discreto.

- Vano cucina: pavimento in piastrelle di gres; soffitto intonacato e tinteggiato al civile; pareti intonacate e tinteggiate al civile e rivestite con piastrelle in ceramica nella zona piano cottura. Stato di manutenzione: discreto.

2.2.3.2 Impianti e relative certificazioni

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia per uso civile, privo di certificazione di conformità, in normali condizioni funzionali e di manutenzione.

- Impianto citofonico.

- Impianto antenna TV sottotraccia.

- Impianto idrico-sanitario sottotraccia in usuali condizioni d'uso.

- Impianto di produzione acqua calda per uso sanitario costituito da boiler ad alimentazione elettrica e rete di distribuzione sotto traccia.



L'unità immobiliare è priva di impianto termico per riscaldamento/raffreddamento degli ambienti, nonché di allacciamento alla rete del gas metano.

Il costo necessario all'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme in vigore è stimato in €=1.000,00= circa.

In atti e da interrogazione dell'archivio Catasto Energetico Fabbricati, non risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per la redazione e il deposito al Catasto Energetico dell'APE, necessari e preliminari alla vendita, si stima in €=150,00=.

2.2.3.3 Accessori e pertinenze

Per stato di fatto e storia dei documenti in atti costituiscono pertinenze dell'unità immobiliare oggetto di descrizione:

- il vano scala interno al maggiore fabbricato, quale bene comune non censibile;

Occorre specificare che il vincolo pertinenziale del vano scala, non presente con suo autonomo identificativo né in elenco dei subalterni assegnati alla p.lla 636, né in visura catastale, è chiaramente documentato in elaborato planimetrico allegato al Tipo Mappale n° 3471 del 19/02/1986 (cfr. allegati), nel quale detto vano scala è graficamente individuato e specificatamente identificato con il sub 1 della p.lla 636.

2.2.4 Piano terzo – lastrico solare, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 6.

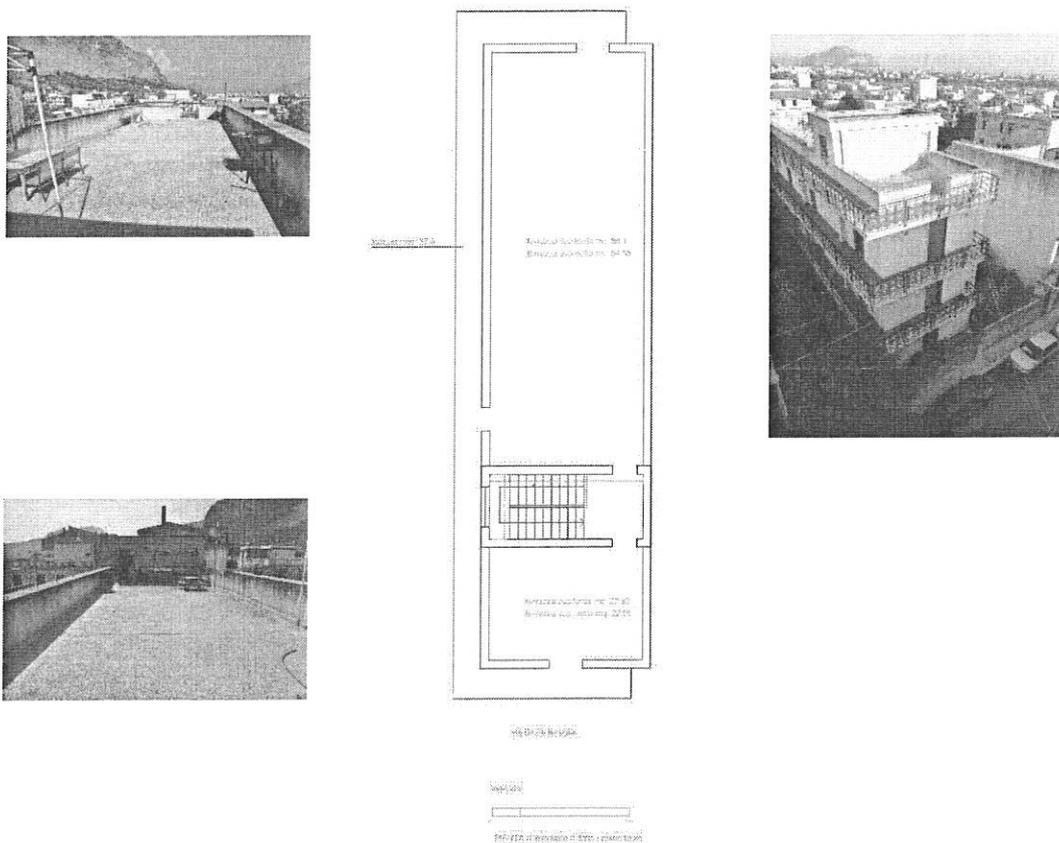
Detta unità immobiliare è costituita da n° 2 superfici di solaio a cielo aperto aventi accesso da n° 2 porte prospicienti pianerottolo di piano terzo del vano scala comune agli altri livelli di piano. La superficie del lastrico solare è perimetrata con muretto d'attico e dotata di balconi su tre lati.

2.2.4.1 Componenti edilizie di finitura

L'estradosso del lastrico solare è pavimentato con piastrelle in cemento e graniglia di marmo; muretti d'attico rifiniti con intonaco e tinteggiatura per esterni, aventi



copertine in lastre di marmo levigato, lucidato e stuccato. Lo stato generale di manutenzione delle finiture è mediocre.



2.2.4.2 Impianti e relative certificazioni

L'unità immobiliare non è dotata di impianti di alcun tipo.

2.2.4.3 Accessori e pertinenze

Per stato di fatto e storia dei documenti in atti costituiscono pertinenze dell'unità immobiliare oggetto di descrizione:

- il vano scala interno al maggiore fabbricato, quale bene comune non censibile;

Occorre specificare che il vincolo pertinenziale del vano scala, non presente con suo autonomo identificativo né in elenco dei subalterni assegnati alla p.lla 636, né in visura catastale, è chiaramente documentato in elaborato planimetrico allegato al Tipo

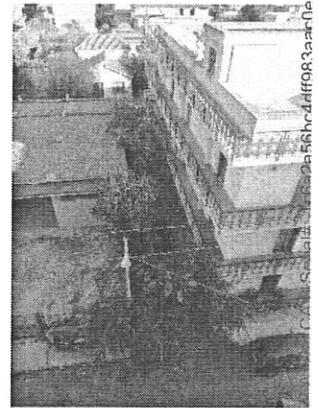
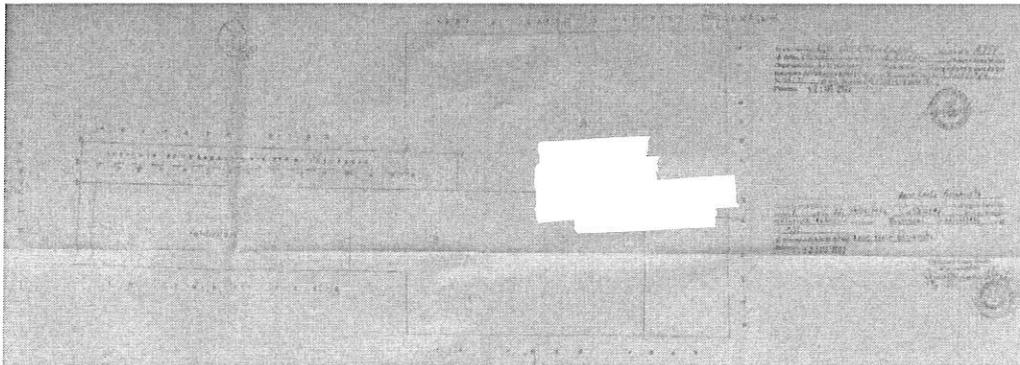
Mappale n° 3471 del 19/02/1986 (cfr. allegati), nel quale detto vano scala è graficamente individuato e specificatamente identificato con il sub 1 della p.lla 636.

2.3 Limiti di accessibilità ai beni pignorati.

Occorre evidenziare che i beni pignorati di cui al presente lotto, descritti al paragrafo precedente, allo stato attuale hanno accesso esclusivamente da stradella privata in parte di proprietà comune tra l'esecutato e terzi comproprietari ma non oggetto della espropriazione di cui alla presente procedura esecutiva, e in parte di proprietà di terzo dante servitù perpetua di passaggio.

Detta stradella ha infatti larghezza pari ml 3,00 circa e si estende a partire dalla via Giulio Tenaglia civ. 23 in direzione nord-ovest, per una profondità di circa ml 28,00 terminando, senza uscita, a ridosso del terreno ivi confinante di proprietà di terzi.

Dall'ultimo titolo di provenienza, "Atto di divisione e altro" del 29/04/1974 (cfr. allegati) risulta essere stata concessa dal proprietario [redacted] e costituita servitù



perpetua di passaggio sulla metà ovest in lunghezza di detta stradella (ml 1,50 x ml 24,00) a beneficio dei Sigg.ri [redacted] / [redacted] e della Esecutata Sig.ra [redacted]; l'altra metà est in lunghezza della stradella (ml 1,50 x ml 24,00 e ml 3,00 x ml 4,00) risulta essere rimasta indivisa e destinata a "ingresso comune" dai condividenti Sigg.ri [redacted] / [redacted] e Sig.ra [redacted] attuale esecutata. Detta ultima superficie di stradella in proprietà indivisa tra i Sig.ri [redacted] / [redacted] e [redacted] attuale esecutata avrebbe dovuto essere volturata, secondo



quanto indicato nel citato Atto di divisione del 29/04/1974, assumendo i nuovi identificativi catastali di p.lla 1132 (area di ml 3,00 x ml 4,00) e p.lla 1133 (area di ml 1,50 x ml 24,00); in planimetria catastale e in dati di visura catastale vi è corrispondenza con l'Atto citato per quanto attiene alla ubicazione e dimensione della p.lla 1132 (non corrisponde invece l'intestazione) mentre, per quanto riguarda la p.lla 1133, non vi è corrispondenza restando da correggersi planimetria e dati catastati in visura. L'attuale superficie di stradella di ml 1,50 x ml 24,00 risulta, quindi oggi, erroneamente identificata in planimetria catastale con il numero di particella 1997, anziché con il richiesto numero di particella 1133.



2.4 Misurazione delle superfici e/o consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenda del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il



segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale, calcolando:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliari in argomento è la seguente:

2.4.1 Appartamento piano terra, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 3 e corte retrostante.

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 135,00;**

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 200,00;**

Destinazione	Superficie misurata	Superficie mq	Coefficiente %	Superficie parametrata mq
Appartamento	Esterna lorda	168,90	100%	168,90
Terrazze/Balconi	Esterna lorda	6,82	25%	1,70
Patii e porticati	Esterna lorda	39,58	35%	13,85



Corti e giardini	Esterna lorda	107,83	15%	16,17
Totale superficie commerciale (arrotondata all'intero)				200,00

L'altezza interna utile dei vani è pari a ml 3,00.

2.4.2 Appartamento piano primo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 4.

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: mq 108,00;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): mq 140,00;

Destinazione	Superficie misurata	Superficie mq	Coefficiente %	Superficie parametrata mq
Appartamento	Esterna lorda	131,03	100%	131,03
Terrazze/Balconi	Esterna lorda	37,60	25%	9,40
Totale superficie commerciale (arrotondata all'intero)				140,00

L'altezza interna utile dei vani è pari a ml 3,00.

2.4.3 Appartamento piano secondo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 5.

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: mq 108,00;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): mq 140,00;

Destinazione	Superficie misurata	Superficie mq	Coefficiente %	Superficie parametrata mq
Appartamento	Esterna lorda	131,03	100%	131,03
Terrazze/Balconi	Esterna lorda	37,60	25%	9,40
Totale superficie commerciale (arrotondata all'intero)				140,00

L'altezza interna utile dei vani è pari a ml 3,00.

2.4.4 Lastrico solare piano terzo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 6.

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: mq 107,00;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): mq 40,00;

Destinazione	Superficie misurata	Superficie mq	Coefficiente %	Superficie parametrata mq
Lastrico solare	Esterna lorda	125,40	25%	31,35
Terrazze/Balconi	Esterna lorda	37,60	25%	9,40

Totale superficie commerciale (arrotondata all'intero)	40,00
--	-------

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati costituenti il presente Lotto n° 1 sono oggi catastalmente identificati come segue:

- Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 (Aree di enti urbani e promiscui).
- L'appartamento di piano terra è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 3.
- L'appartamento di piano primo è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 4.
- L'appartamento di piano secondo è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 5.
- Il lastrico solare di piano terzo è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 6.

Dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto e titoli di provenienza acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale dei beni pignorati:

3.1 Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 (Aree di enti urbani e promiscui).

L'attuale particella n° 636 (mq 334,00) al foglio 103 del C.T. deriva da frazionamento delle preesistenti p.lle 636 e 814 e successiva fusione, come risulta da Registro della partita catastale 42974: la p.lla 636 di mq 170,00 viene frazionata nella 636/a di mq 136,00



 /  (1/2) anche le p.lle 1133 (ex 636/b) e 1132, come indicato in Atto di divisione del 29/04/1974, costituenti parte di stradella di ingresso comune; mappa e visure catastali attuali, tuttavia, non risultano allineate con detto tipo di frazionamento risultando la p.lla 1132 correttamente posizionata in mappa catastale ma ancora catastalmente intestata a precedente proprietario, e la p.lla 1133 erroneamente allineata in mappa catastale e ancora catastalmente intestata a precedente proprietario. In ogni caso, al di là degli errati allineamenti catastali sopra riepilogati, si precisa che dette particelle n° 1132 e n° 1133 non risultano pignorate nel procedimento in oggetto.

3.2 Appartamento di piano terra identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 3.

- 19/02/1986: denuncia di cambiamento al catasto terreni per edificazione, a mezzo presentazione Tipo Mappale n° 3471, erroneamente registrato in banca dati informatica con la data 19/02/1988;

- 30/06/1987: inserimento del bene in impianto meccanografico del Catasto Fabbricati al Foglio 103, Particella 636, Sub 3, indirizzo via G. Tenaglia n° 23, piano T;

- 10/02/1992: classamento automatico: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 7,5, Rendita Euro 426,08;

-14/09/2000: inserimento in atti informatizzati Catasto Terreni del Tipo Mappale n° 3471/88;

- 09/11/2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale totale mq 158.

3.3 Appartamento di piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 4.



- 19/02/1986: denuncia di cambiamento al catasto terreni per edificazione, a mezzo presentazione Tipo Mappale n° 3471, erroneamente registrato in banca dati informatica con la data 19/02/1988;

- 30/06/1987: inserimento del bene in impianto meccanografico del Catasto Fabbricati al Foglio 103, Particella 636, Sub 4, indirizzo via G. Tenaglia n° 23, piano 1;

- 10/02/1992: classamento automatico: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 402,84;

-14/09/2000: inserimento in atti informatizzati Catasto Terreni del Tipo Mappale n° 3471/88;

- 09/11/2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale totale mq 142, totale escluse aree scoperte mq 129.

3.4 Appartamento di piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 5.

- 19/02/1986: denuncia di cambiamento al catasto terreni per edificazione, a mezzo presentazione Tipo Mappale n° 3471, erroneamente registrato in banca dati informatica con la data 19/02/1988;

- 30/06/1987: inserimento del bene in impianto meccanografico del Catasto Fabbricati al Foglio 103, Particella 636, Sub 5, indirizzo via G. Tenaglia n° 23, piano 2;

- 10/02/1992: classamento automatico: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 369,27;

-14/09/2000: inserimento in atti informatizzati Catasto Terreni del Tipo Mappale n° 3471/88;

- 09/11/2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: Superficie catastale totale mq 136, totale escluse aree scoperte mq 127.



3.5 Lastrico solare al piano terzo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 sub 6.

- 19/02/1986: denuncia di cambiamento al catasto terreni per edificazione, a mezzo presentazione Tipo Mappale n° 3471, erroneamente registrato in banca dati informatica con la data 19/02/1988;

- 30/06/1987: inserimento del bene in impianto meccanografico del Catasto Fabbricati al Foglio 103, Particella 636, Sub 6, indirizzo via G. Tenaglia n° 23, piano 3;

- 10/02/1992: classamento automatico;

- 14/09/2000: inserimento in atti informatizzati Catasto Terreni del Tipo Mappale n° 3471/88.

In conclusione si può affermare che:

- vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e risultanze catastali per quel che attiene ai beni pignorati;

- non risultano essere state pignorate la particella n° 1132 (correttamente posizionata in mappa catastale ma ancora catastalmente intestata a precedente proprietario) e la particella n° 1133 (erroneamente allineata in mappa catastale e ancora catastalmente intestata a precedente proprietario), entrambe risultanti in piena proprietà (1/1) dell'Esecutata come da titoli di provenienza acquisiti agli atti di perizia.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Effettuato il confronto planimetrico risulta che la situazione reale dei luoghi delle unità immobiliari di piano 1° (p.lla 636 sub 4), piano 2° (p.lla 636 sub 5) e piano 3° (p.lla 636 sub 6) è conforme alla situazione riportata nelle corrispondenti planimetrie catastali.

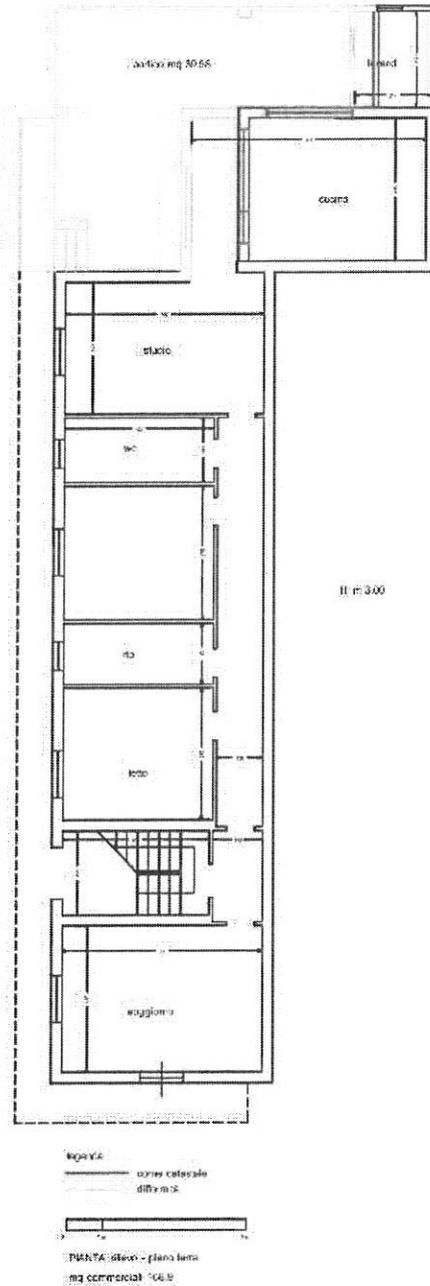


Per quanto attiene alla unità immobiliare di piano terra identificata con p.lla 636 sub 3, invece, si rilevano le seguenti difformità graficamente rappresentate nella planimetria di raffronto appresso esposta:

- in planimetria catastale non è rappresentato il portico annesso al lato ovest del corpo di fabbrica;
- diverso posizionamento dei muri di tompagnamento sud e ovest del vano cucina, prospicienti il portico, e relative aperture;
- diverso posizionamento del muro di tompagnamento lato sud del vano lavanderia adiacente il vano cucina, e relative aperture;

Si evidenzia, quindi, che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 800,00 circa, sono da portare in

detrazione nella determinazione del valore di stima.



QUESITO N. 5

**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE
PIGNORATO**

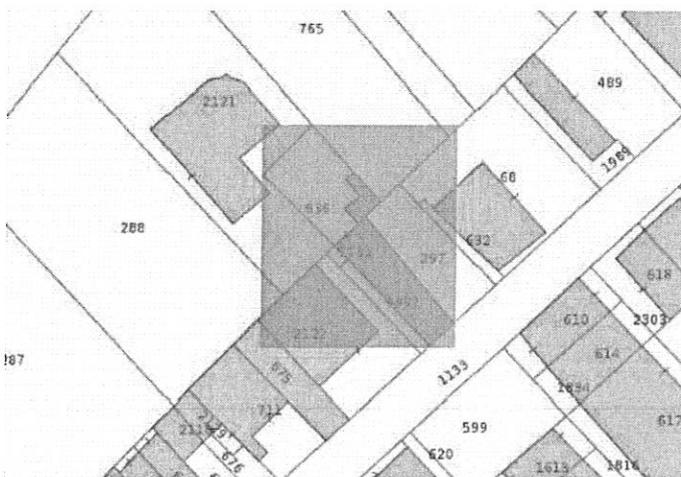
Il pignoramento sulla procedura R.G. Es. 230/2019 è stato trascritto in data 06/05/2019.

I beni pignorati costituenti il presente lotto di vendita sono pervenuti in piena proprietà (1/1) all'attuale esecutato in parte (1/2) per atto di vendita a rogito notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri del 07/11/1972, Rep. n° 40544, Racc. n° 6595, trascritto il 19/12/1972 ai nn. 46291/37507, da potere di

. e in parte (1/2) per atto di divisione a rogito notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri del 29/04/1974, Rep. n° 44296, Rcc. n° 7705, trascritto il 06/08/1974 ai nn. 24662/20436 e 24663/20437 da comproprietà con



I fabbricati pignorati insistono sul terreno oggi identificato alla p.lla 636 del foglio 103. L'attuale particella n° 636 (mq 334,00) al foglio 103 del C.T. deriva da frazionamento



(28/06/1979) delle preesistenti p.lle 636 e 814 e successiva fusione, come risulta da Registro della partita catastale 42974 e dal tipo mappale n° 3471/1988 (cfr. allegati); in

particolare: la p.lla 636 di mq 170,00 viene frazionata nella 636/a di mq 136,00 e nella 636/b (che poi assumerà il n° 1133) di mq 34,00; la p.lla 814 di mq 542,00 viene frazionata nella 814/a di mq 338,00, nella 814/b (che poi assumerà il n° 1131) di mq 198,00, e nella



QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N° 1: piena ed intera proprietà di terreno e sovrastante fabbricato plurifamiliare per civile abitazione a 3 elevazioni fuori terra, oltre lastrico solare, ubicato in Palermo via Giulio Tenaglia civ. 23, compresa la superficie del terreno non edificata; compreso diritto di servitù perpetua di passaggio già costituito su metà in lunghezza della stradella di accesso; il fabbricato è composto da n° 1 appartamento per ciascun piano (in totale n° 3 appartamenti indipendenti) oltre lastrico solare; il lotto confina con p.lla 2121 a nord/ovest, con p.lla 765 a nord, p.lla 297 a est, p.lla, via Giulio Tenaglia a sud/est, stradella di accesso non pignorata in proprietà comune tra esecutata e terzi attualmente identificata con le p.lle 1132 e 1997 (quest'ultima erroneamente allineata) a sud/est; è riportato nel C.T. del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636 (ex 636/a e 814/b - 1131) e nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 103, p.lla 636, sub 3, 4, 5, 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi è parzialmente difforme (portico e dimensione vani cucina e lavanderia al piano terra) rispetto alla istanza di condono n° 3030 presentata il 26/03/1987; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno ricade in zona (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato);

PREZZO BASE euro 160.000,00 (leggasi euro CENTOESSANTAMILA/00)



1132 di mq 6,00; la p.lla 636/a di mq 136,00 viene fusa con la p.lla 1131 (ex 814/b) di mq 198,00 poi soppressa, originando l'attuale p.lla 636 di mq 334,00 intestata all'attuale Esecutata Sig.ra [REDACTED] e oggetto del pignoramento.

A seguito di detto frazionamento e fusione avrebbero dovuto essere volturate e intestate in proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra l'esecutata Sig.ra [REDACTED] (1/2) e i Sigg.ri [REDACTED] / [REDACTED] (1/2) anche le p.lle 1133 (ex 636/b) e 1132, come indicato in Atto di divisione del 29/04/1974, costituenti parte di stradella di ingresso comune; mappa e visure catastali attuali, tuttavia, non risultano allineate con detto tipo di frazionamento risultando la p.lla 1132 correttamente posizionata in mappa catastale ma ancora catastalmente intestata a precedente proprietario, e la p.lla 1133 erroneamente allineata in mappa catastale e ancora catastalmente intestata a precedente proprietario. In ogni caso, al di là degli errati allineamenti catastali sopra riepilogati, si precisa che dette particelle n° 1132 e n° 1133 non risultano pignorate nel procedimento in oggetto.

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure storiche per immobile, registri delle partite catastali, tipi mappali, dati riportati in certificazione notarile, e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

QUESITO N. 6

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO E URBANISTICO

Sulla scorta degli accessi agli atti richiesti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo e presso gli altri uffici competenti è stato possibile verificare quanto appresso esposto.



L'intero fabbricato pignorato di cui al presente lotto di vendita risulta essere stato costruito nell'anno 1976, in assenza di titolo autorizzativo.

Risulta essere stata depositata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo istanza di sanatoria prot. n° 3030/87 del 30/04/1986, a nome dell'esecutata, in forza della legge n° 47 del 1985 (cfr. allegati); nessun parere o deliberazione d'ufficio è ad oggi stata emessa in seno a detta procedura; la documentazione depositata dalla istante non risulta essere stata integrata per quanto necessario risultando mancante anche il deposito dei grafici di progetto. L'ammontare in complesso delle oblazioni da corrispondersi risulta pari a Lire 7.942.931 equivalenti a Euro 4.102,00 circa; le oblazioni già corrisposte risultano pari a Lire 933.000 equivalenti a Euro 512,84; i costi totali della sanatoria (oblazioni ancora da corrispondere, oneri di concessione, diritti di istruttoria, spese tecniche completamento sanatoria, etc.) sono sinteticamente e presuntivamente stimati dal sottoscritto Esperto in cifra pari a Euro 12.000,00 circa, salvo future deliberazioni e/o ordini degli uffici pubblici preposti al controllo sanatorie. Non è possibile allo stato verificare la conformità del fabbricato ai grafici di progetto in quanto questi non risultano depositati agli atti di sanatoria.

QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo di primo accesso, effettuato unitamente al Custode Giudiziario, si è accertato che gli immobili pignorati erano occupati da:

- piano terra p.lla 636 sub 3 e area di terreno non edificata: debitore esecutato 

 con il proprio coniuge ;



- piano primo p.lla 636 sub 4: Sig. [REDACTED], giusto contratto di locazione ad uso abitativo allegato alla presente relazione, durata 4 anni con decorrenza dal 14/04/2017 e tacito rinnovo, registrato il 24/04/2017.

- piano secondo p.lla 636 sub 5: Sig. [REDACTED] con famiglia, in assenza di titolo;

I certificati storici di residenza degli occupanti sono stati acquisiti dal Custode giudiziario. Le indennità di occupazione sono state già calcolate in apposita relazione già depositata agli atti.

QUESITO N. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame degli atti risulta quanto appresso esposto.

- a) Alla presente procedura R.G. Es. 230/2019 è già stata riunita la R.G. Es. 68/2020.
- b) Non si rilevano altre pendenze di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) Non risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) Non risulta costituito condominio.
- f) Dai registri immobiliari e dai titoli di provenienza non si rileva presenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente.

1) Oneri a carico dell'aggiudicatario per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla stradella di accesso non pignorata.

Non si segnalano altri oneri e/o vincoli a carico dell'acquirente.



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) Iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione n° 52270/11339 del 28/09/2010 ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta il 18/10/1990 al n. 6320 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09/10/1990 notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri Rep. n° 75536 a favore di Credito Fondiario S.p.A. con sede a Roma C.F. 00395320583, contro [REDACTED] e [REDACTED].

- Iscrizione n° 19181/1589 del 17/04/2012 ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta il 27/04/1992 al n. 2689 derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Palermo in data 24/04/1992 Rep. n° 19839/2689 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede a Palermo C.F. 03987280827, contro [REDACTED] e [REDACTED].

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione n° 52819/39169 del 17/12/2014 in rinnovazione di pignoramento ex legge 69/2009 trascritto il 19/12/1994 al n° 34115 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Palermo in data 15/03/1994 Rep. nn. 1193/1994, a favore di Sagrantino Italy S.r.l. con sede a Milano C.F. 05403940967, contro [REDACTED] e [REDACTED].

- Trascrizione n° 18308/13868 del 06/05/2019 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP presso la Corte d'Appello di Palermo in data 11/04/2019 Rep. nn. 2289/2019, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede a Milano C.F. 09966380967, contro [REDACTED] e [REDACTED].

- Trascrizione n° 8847/5682 del 21/02/2020 verbale di pignoramento immobili notificato il 30/01/2020 Ufficiale Giudiziario di Palermo Rep. n° 623/2020, a favore di Sagrantino Italy S.r.l. con sede a Milano C.F. 05403940967, contro [REDACTED].

Si evidenzia inoltre che l'acquirente sarà gravato degli oneri per provvedere alla regolarizzazione delle difformità e/o irregolarità urbanistico-edilizie e catastali

descritte ai paragrafi precedenti. I relativi costi sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.

QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Sulla scorta di quanto rappresentato nel Piano Regolatore di Palermo in vigore alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

QUESITO N. 11

INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU

EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione degli immobili di cui al presente lotto sono sinteticamente stimate in Euro 2.000,00 circa.

- Non è costituito condominio e pertanto non vi sono delibere di spese straordinarie, né spese condominiali.

- Non risultano diversi provvedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.



QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{dM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati



Al valore di mercato del bene così stimato ($VdM = Vx \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Non si è proceduto a separata stima della U.I. p.lla 636 sub 6 (lastrico solare) in quanto trattandosi di U.I. non più edificabile ai sensi delle normative urbanistico edilizie vigenti, e priva di classificazione catastale, il relativo esiguo valore commerciale può ritenersi incluso nell'insieme della stima effettuata sulle restanti U.I.

12.2 Fonti di riferimento per la determinazione del V_{medio} (cfr. allegati)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

Dati di riferimento: abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, fascia: extraurbana, zona: Sud Est a destinazione agricola, codice di zona: R1, destinazione residenziale;

Valore minimo €/mq 640,00;

Valore massimo €/mq 790,00.

Valore medio = $(640,00 + 790,00) / 2 = \text{€/mq } 715,00$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Ricerca effettuata in corrispondenza con il toponimo di via Giulio Tenaglia e nel raggio di 500 metri da questa; tipologia atto: residenziale. Tra le schede disponibili in detta consultazione nella zona R1 sono state estratte quelle con immobili censiti nella medesima categoria catastale (A03) dei beni oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti e cioè con datazione dal gennaio 2022 al dicembre 2022 (n° 6



schede). Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

$$\text{Valore medio} = (638,00+489,00+441,00+212,00+388,00+487,50)/6 = \text{€/mq } 442,58.$$

C Borsinoimmobiliare.it - Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona: sud est a destinazione agricola; stato conservativo normale; abitazioni in stabili di fascia media; quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona;

$$\text{Valore medio} = \text{€/mq } 733,00.$$

D Tecnocasa.it - Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Trilocale in via G. Tenaglia €/mq 786,00;
- Quadrilocale in via F. Melendez €/mq 653,00;
- Trilocale in via G. Lodi 8 €/mq 1.157,00;
- Quadrilocale in via Mazzoleni €/mq 867,00;

$$\text{Valore medio annunci di vendita Tecnocasa.it sopra riportati} = \text{€/mq } 865,75.$$

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 865,75 - 15% = €/mq 735,89.

12.3 Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:



$$V_{\text{medio}} = \text{€}/\text{mq} (715,00 + 432,58 + 733,00 + 735,89) / 4 = \text{€}/\text{mq} 654,00.$$

12.4 Stima per punti di merito sul valore medio

12.4.1 Determinazione del coefficiente (K_i) di comparazione

12.4.1.1 Appartamento piano terra, identificato al C.F. foglio 103, p.IIIa 636 sub 3 e corte

retrostante

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,01	
	Periferica	0,98	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	0,97
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	



	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,00	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	0,97	0,97
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle-Avvolgibili	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	
	Cortile	1,02	1,02
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto	1,03	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,83

12.4.1.2 Appartamento piano primo, identificato al C.F. foglio 103, p.Ila 636 sub 4

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,01	
	Periferica	0,98	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	0,97
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	0,97
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	



	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,00	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	0,97	0,97
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle-Avvolgibili	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto	1,03	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,80



12.4.1.3 Appartamento piano secondo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 5

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,01	
	Periferica	0,98	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	0,98
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	0,97
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano	0,95	0,95
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,00	
	Autonomo totale	1,02	



	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	0,97	0,97
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle-Avvolgibili	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto	1,03	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	1,05
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,81

12.5 Stima del valore di mercato (VdM)

12.5.1. Appartamento piano terra, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 3 e corte

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 654,00 \times 0,83 = \text{€}/\text{mq } 542,82;$

- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} =$

$\text{€}/\text{mq } 542,82 \times \text{mq } 200,00 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 108.564,00;$

Adeguamenti e correzioni di stima, a detrarre:

1) costo per adeguamento impianto elettrico alle norme

vigenti (cfr. par. n° 2.2.1.2): $\quad \quad \quad \text{€} \quad 1.000,00;$

2) costo per redazione e deposito APE (cfr. par. n° 2.2.1.2): $\quad \quad \quad \text{€} \quad 150,00;$

3) costo per l'aggiornamento della planimetria catastale

a mezzo DOCFA (cfr. par. n° 3): $\quad \quad \quad \text{€} \quad \underline{800,00};$

- Valore di mercato stimato (VdM) piano terra, in c.t. = $\quad \quad \quad \text{€} \quad 103.614,00;$

12.5.2 Appartamento piano primo, identificato al C.F. foglio 103, p.lla 636 sub 4

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 654,00 \times 0,80 = \text{€}/\text{mq } 523,20;$



- $VdM = Vx \times \text{superficie commerciale} =$

€/mq 523,20 \times mq 140,00 = € 73.248,00;

Adeguamenti e correzioni di stima, a detrarre:

1) costo per adeguamento impianto elettrico alle norme

vigenti (cfr. par. n° 2.2.2.2): € 1.000,00;

- Valore di mercato stimato (VdM) piano primo, in c.t. = € 72.248,00;

12.5.3 Appartamento piano secondo, identificato al C.F. foglio 103, p.IIa 636 sub 5

- $Vx = V_{\text{medio}} \times Ki = \text{€/mq } 654,00 \times 0,81 = \text{€/mq } 529,74;$

- $VdM = Vx \times \text{superficie commerciale} =$

€/mq 529,74 \times mq 140,00 = € 74.163,60;

Adeguamenti e correzioni di stima, a detrarre:

1) costo per adeguamento impianto elettrico alle norme

vigenti (cfr. par. n° 2.2.3.2): € 1.000,00;

2) costo per redazione e deposito APE (cfr. par. n° 2.2.2): € 150,00;

- Valore di mercato stimato (VdM) piano secondo, in c.t. = € 73.013,60;

Dalle sopra esposte stime delle singole U.I. pertanto si ricava:

- Valore di mercato stimato (VdM) piano terra, in c.t. = € 103.614,00;

- Valore di mercato stimato (VdM) piano primo, in c.t. = € 72.248,00;

- Valore di mercato stimato (VdM) piano secondo, in c.t. = € 73.013,60;

- Somma dei valori di mercato delle unità abitative = € 248.875,60;

A tale valore complessivo sono ancora da detrarsi:

- gli oneri per il completamento dell'istruttoria della sanatoria edilizia presentata in uno sull'intero fabbricato di cui al presente Lotto n° 1; detti oneri sono già stati stimati al paragrafo 6 della presente relazione in Euro 12.000,00;



- deduzione in percentuale sul valore di mercato sopra determinato, in ragione dei **limiti di accessibilità ai beni pignorati** descritti in dettaglio al **paragrafo 2.3** della presente relazione determinatisi, in sintesi, nel mancato pignoramento di stradella in comproprietà che consente l'accesso al Lotto dal civ. 23 della via G. Tenaglia. Si ritiene infatti che in siffatta circostanza (assimilabile a quella di un "fondo intercluso") il cespite dovrà scontare un prezzo di aggiudicazione inferiore rispetto a quello di un identico bene che sia già stato riconosciuto come fondo dominante. Detta deduzione in percentuale, comprendente sia gli oneri a carico dell'aggiudicatario per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla citata stradella, sia il decremento di appetibilità alla vendita del cespite, è stimata dal sottoscritto Esperto nella misura del 25%.

Pertanto, si avrà:

- Somma dei valori di mercato delle unità abitative =	€	248.875,00;
- A dedurre oneri completamento sanatoria =	€	<u>12.000,00;</u>
- Valore di mercato stimato (VdM) in assenza di limiti di accessibilità ai beni pignorati =	€	236.875,00;
- A dedurre per limiti di accessibilità 25% =	€	<u>59.218,75;</u>
- Valore di mercato (VdM) stimato in presenza di limiti di accessibilità ai beni pignorati =	€	177.656,00;

12.6 Determinazione del prezzo di base d'asta

- Valore di mercato stimato (VdM) in presenza di limiti di accessibilità ai beni pignorati =	€	177.656,00;
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi e differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero		



mercato e la vendita forzata dell'immobile, - 10%	€	<u>17.766,60;</u>
- Prezzo base d'asta proposto, in c.t.:	€	160.000,00=

Ritenendo di aver assolto al mandato ricevuto rassegnò la presente relazione di valutazione del compendio pignorato Lotto n° 1.

Palermo, 10 giugno 2023

L'esperto incaricato

Arch. Carlo Bellavista



Elenco allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Planimetrie stato di fatto degli immobili
- 3) Raffronto tra planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali
- 4) Report fotografico degli immobili
- 5) Visure immobili
- 6) Estratti di mappe catastali e foto aeree
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Atti di provenienza degli immobili
- 9) Atti urbanistico edilizi estratti presso gli uffici tecnici
- 10) Certificati anagrafici e residenza
- 11) Estratti e fonti di riferimento delle indagini di mercato per la stima

