

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 262/2022
GIUDICE DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
PERIZIA ESTIMATIVA

Creditore: Crio SPV 4 S.r.l. (C.F. 04908690268) e per essa quale mandataria Link
Finanziaria S.r.l. (C.F. 08818321005)

Debitori: (A) e (B)

Palermo, 10/02/2024

L'esperto stimatore
Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 03/05/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 04/05/2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. inviata in data 12/09/2023 dal Custode Giudiziario a debitori oggetto del presente procedimento esecutivo, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 28/09/2023 ore 11:00.

Medesima comunicazione a mezzo pec veniva inviata in data 12/09/2023 dal Custode Giudiziario al creditore pignorante e al creditore intervenuto.

La data del primo accesso è stata successivamente posticipata al 05/10/2023 ore 10:30 come comunicato dal Custode Giudiziario alle parti con pec del 20/09/2023.

Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Alba Tranchina (Custode Giudiziario), il Rag. Andrea Calì (Collaboratore del Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.), presso il Servizio Tecnico (Sezione 9) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo e presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo.



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 21/08/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile redatta in data 03/10/2022 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- appartamento di tipo popolare sito nel Comune di Palermo, Via Florio n. 93 piano 1, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 20, particella 677 subalterno 24 categoria A/4 e intestato a (A) proprietà per 1/2 e a (B) proprietà per 1/2.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali degli esecutati sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in loro favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra la planimetria catastale,



reperita dall'esperto stimatore, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono delle difformità meglio descritte nel quesito n. 3.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto del presente pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene quindi opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, in quanto viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto:

- **Lotto Unico:** Piena proprietà di una unità immobiliare Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare) ubicata in Palermo, Via Florio n. 93 piano 1, annotata al N.C.E.U. di Palermo al foglio di mappa 20 particella 677 subalterno 24.

Detto immobile confina a nord con unità immobiliare complanare (subalterno 23), a est con vano scala e con Via Florio e a sud con unità immobiliare complanare (subalterno 25).



QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona a nord della città di Palermo e all'interno del quartiere San Lorenzo.

Il quartiere è caratterizzato da una alta densità abitativa, ovvero complessi condominiali simili con destinazione residenziale e commerciale di tipo prevalentemente economico e popolare. La zona inoltre dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta realizzato antecedentemente al 1967 con struttura mista in c.a. e copertura a doppia falda inclinata. Lo stesso risulta composto da n. 2 piani fuori terra e dotato di corpo scala esterno. Esso fa parte di un complesso immobiliare residenziale con tipologia edilizia a schiera.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene a mezzo di una scala esterna in comune con l'unità immobiliare complanare (subalterno 23) direttamente prospiciente su Via Florio e permette di raggiungere il piano primo ove è ubicato il portoncino di ingresso dell'abitazione.

L'unità immobiliare, che dispone di una doppia esposizione esterna, è composta da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un servizio igienico, una lavanderia, un piano soppalcato e un balcone.

Il piano soppalcato, composto da una struttura con travi portanti in legno, raggiungibile



dal vano soggiorno mediante una scala interna in legno è costituito da tre vani di cui uno adibito a camera da letto e presenta una superficie di circa 44 mq e una altezza media di circa 1,75 m.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato essere normale.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in grès porcellanato ad eccezione del servizio igienico che presenta una pavimentazione con mattoni di ceramica di colore rosso.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco a gesso scagliola e idropittura per interni bianca. Le pareti del servizio igienico e del vano cucina sono invece in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio effetto legno dotati di persiane di color verde.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, è risultato essere apparentemente a norma.

L'impianto di riscaldamento è presente e dotato di una caldaia a gas, ubicata nel vano lavanderia, e radiatori in alluminio installati nei vari ambienti. La stessa caldaia a gas serve inoltre per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito dalla presenza di tre pompe di calore.



L'immobile è dotato di impianto telefonico e tv.

L'unità immobiliare non possiede dotazioni condominiali così come inoltre dichiarato da (A) nel verbale di accesso.

L'altezza interna utile media dell'unità immobiliare è di circa 3,50 m negli ambienti che risultano non coperti dal soppalco, mentre di circa 2,50 m negli ambienti sopra i quali è stata realizzata la struttura del soppalco.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad € **100,00** (diconsi euro centocinquanta/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

Per il calcolo della superficie utile e della superficie commerciale lo scrivente ha utilizzato le superfici e le destinazioni d'uso come da planimetria catastale (unico documento presente attestante la regolarità urbanistica dell'immobile), considerato che risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi per rendere l'immobile commerciabile.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 56 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;

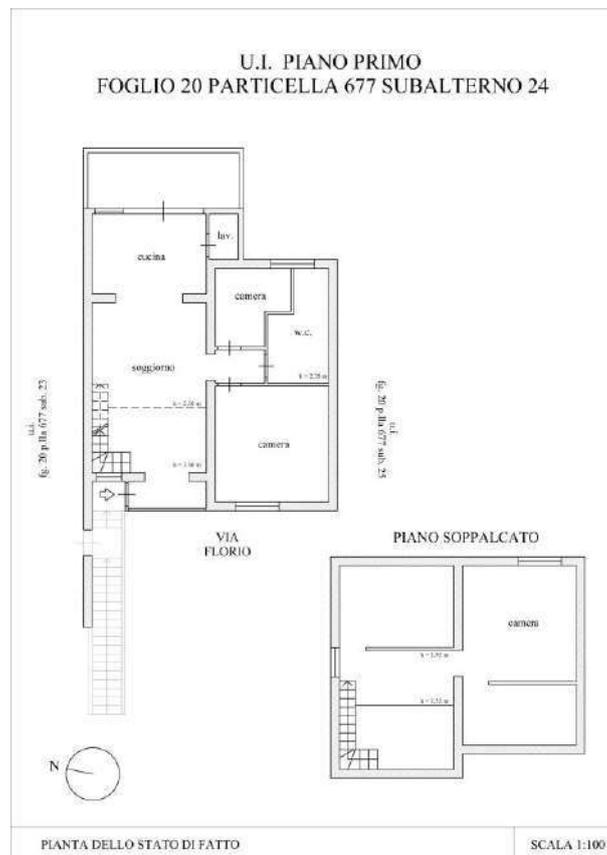


4) 25% della superficie dei balconi.

Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	55,00	100%	56,00
Muri interni e perimetrali	6,00	100%	6,00
Muri perimetrali in comunione	5,00	50%	2,50
Balcone	6,00	25%	1,50
Totale			66

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Prospetto Via Florio



Prospetto Via Florio





Prospetto Via Capizzi Ignazio Venerabile

FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vano soggiorno





Vano soggiorno



Vano cucina

~ 11 ~





Vano camera matrimoniale



Vano camera singola



Vano wc



Soppalco

~ 12 ~





Soppalco

QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agazia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 20 Particella 677 Subalterno 24 Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) Classe 8 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale 69 mq – 66 mq escluse aree scoperte Rendita € 155,71 – Via Florio n. 93 Interno 9 Piano 1.

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 01/01/1989 (impianto meccanografico), dati derivanti da:

- classamento automatico del 07/06/1988 in atti dal 10/02/1992 (n. 20450/1988);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/06/1988, prot. n. 000020450);



- variazione toponomastica del 28/05/2001 pratica n. 227568 in atti dal 28/05/2001 variazione di toponomastica (n. 10355.1/2001);
- variazione del 20/02/2003 pratica n. 120994 in atti dal 20/02/2003 rettifica zona censuaria (n. 4377.1/2003) notifica in corso con protocollo n. 147510 del 10/03/2003.

Dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare i passaggi catastali sono i seguenti:

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 fino al 27/04/2001 l'immobile risulta intestato al Municipio di Palermo proprietà per 1/1;
- dal 27/04/2001 fino al 11/02/2004 l'immobile risulta intestato a S G (C.F. G K) proprietà per 1/1
- dal 11/02/2004 fino al 15/03/2007 l'immobile risulta intestato a A U (C.F. R L) proprietà per 1/8, a G U (C.F. R L) proprietà per 1/8, a G U (C.F. R G) proprietà per 1/8, a M U (C.F. R Q) proprietà per 1/8, a P U (C.F. R F) proprietà per 1/8, a R U (C.F. R X) proprietà per 1/8, a R U (C.F. R B) proprietà per 1/8 e a S U (C.F. R A) proprietà per 1/8;
- dal 15/03/2007 fino ad oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/2 e a (B) proprietà per 1/2.

Non essendo il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha quindi ritenuto non necessario reperire l'estratto catastale



storico anche per il periodo antecedente la meccanizzazione del catasto.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il Foglio 20 Particella 677.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 677 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 1.034 mq a seguito di:

- tipo mappale del 07/06/1988 pratica n. 486578 in atti dal 08/09/2000 T M 6351/88 (n. 6351.1/1988);
- tipo mappale del 26/03/2018 pratica n. PA0065343 in atti dal 26/03/2018 presentato il 26/03/2018 per ampliamento (n. 65343.1/2018).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a una maggiore estensione della superficie dello stato di fatto dovuta all'ampliamento dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria presentata e alla realizzazione di un piano soppalco.

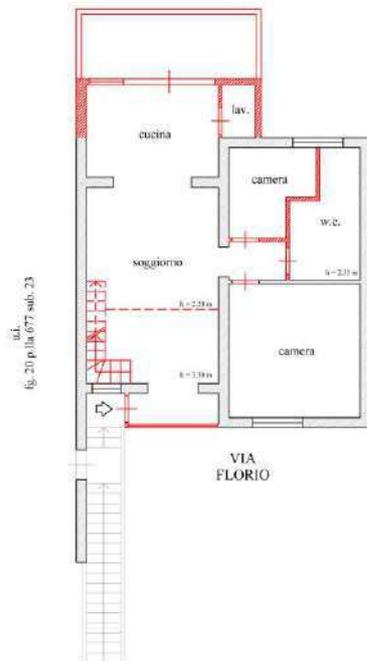
Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la *“Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria”*.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in € **500,00** (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

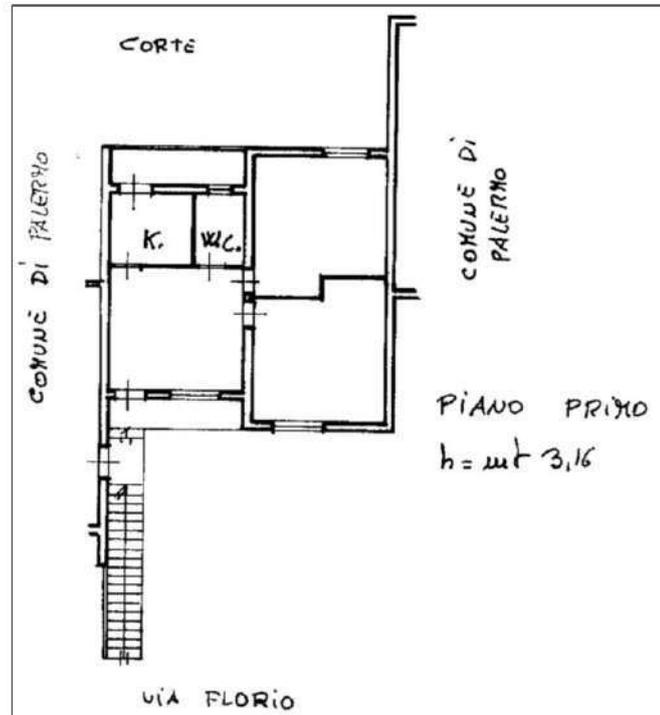


Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE



QUESITO N. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palermo Via Florio n. 93 piano 1; è composta da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un servizio igienico, una lavanderia, un piano adibito a soppalco e un balcone; confina a nord con unità immobiliare complanare, a est con vano scala e con Via Florio e a sud con unità immobiliare complanare; l'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 20 Particella 677 Subalterno 24 categoria catastale A/4; il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a una maggiore estensione della superficie dello



stato di fatto dovuta all'ampliamento dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria presentata e alla realizzazione di un piano soppalco; non vi è concessione edilizia essendo l'immobile stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona Territoriale Omogenea B4a (parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50).

PREZZO BASE € 60.800,00 (diconsi euro sessantamilaottocento/00).

QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'unità immobiliare è pervenuta a (A) e (B), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, per atto di compravendita del 15/03/2007 numero di repertorio 15981/4913 Notaio Maria Assunta Lo Piccolo, trascritto il 19/03/2007 nn. 21386/14114, da potere di

A U (C.F. R L), G U (C.F. R L), G U (C.F. R G), M (C.F. R Q), R U (C.F. R X), R U (C.F. R B), S U (C.F. R A) e P U (C.F. R U).

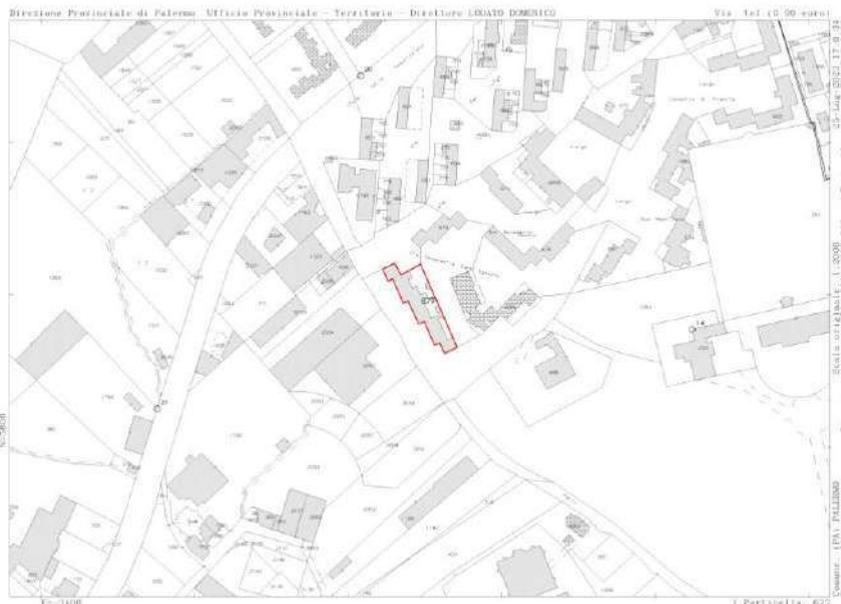
A A U , G U , G U , M U , R U , R U , S U , P U l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di S G (C.F. G K) deceduta il 11/02/2004 (Ufficio del Registro di Palermo den. 35 vol. 176 del 25/02/2004), trascritta il 16/09/2008 ai nn. 54300/36401. Risulta trascritta in data 19/03/2007 ai nn. 21387/14115 accettazione tacita dell'eredità in morte di S G nascente da atto Notaio Maria Assunta Lo



Piccolo del 15/03/2007.

A S G l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 27/04/2001 Numero di repertorio 40655 Notaio Francesco Paolo Guerrera, trascritto il 17/05/2001 nn. 20896/15394, da potere di Comune di Palermo (C.F. 80016350821).

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 20 Particella 677 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'Agenda del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.), presso il Servizio Tecnico (Sezione n. 9 – Gestione Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo e presso l'ufficio Edilizia Privata e Urbanistica



del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo, assunta al protocollo al n. 945464 del 04/09/2023, riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all'unità immobiliare pignorata.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il suindicato ufficio tecnico ha comunicato, con nota prot. n. 1013345 del 26/09/2023, che *“da ricerche effettuate sul sistema informatico di questo Ufficio in base ai dati forniti, è stata reperita solo la pratica n. 02-1070/2007 della quale la S.V. ha preso visione. Si comunica che, per le pratiche antecedenti il 1978, sono disponibili i fascicoli di abitabilità, pervenuti dall'Ufficio di Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto”*.

Lo scrivente ha inoltre effettuato in data 18/09/2023 medesima richiesta a mezzo pec presso l'ufficio Servizio Tecnico (Sezione n. 9 – Gestione Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il suindicato ufficio tecnico ha comunicato, con nota prot. 001-0013313-USC/2023 del 06/10/2023, che *“l'edificio di cui in oggetto non fa parte del nostro patrimonio”*.

Essendo l'immobile stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, così come verificato dallo scrivente mediante la consultazione della Carta Tecnica Irta del 1956 e del Piano Regolatore Generale del 1962, la regolarità urbanistico edilizia dello stesso viene legittimata dalla planimetria catastale d'impianto del 07/06/1988.



A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto del 07/06/1988 (unica planimetria dell'immobile reperibile ed esistente presso i vari uffici tecnici), e precisamente:

- la chiusura del balcone esterno adiacente il soggiorno e prospiciente su Via Florio;
- una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- la chiusura del balcone prospiciente su Via Capizzi Ignazio Venerabile e conseguente ampliamento del vano cucina;
- la realizzazione abusiva di parte del vano cucina, del vano lavanderia e del balcone prospiciente su Via Capizzi Ignazio Venerabile;
- la realizzazione abusiva di un piano soppalcato.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessario il ripristino dello "status quo ante" come da planimetria catastale esistente, considerato che non si riscontrano titoli edilizi che attestino la regolarizzazione delle suddette opere e che il soppalco realizzato non soddisfa i requisiti minimi per le altezze stabiliti dalle norme igienico-sanitarie.

Sono quindi necessarie delle opere edili per la regolarizzazione delle sopraindicate opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati in via approssimativa in € **8.000,00** (diconsi euro ottomila/00). Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene inoltre necessaria, per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni ed il ripristino dello "status quo ante" come da planimetria catastale, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e successiva L.R. 06 agosto 2021 n. 23.



I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali, la relativa sanzione pecuniaria e i diritti di istruttoria e di segreteria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

Il bene oggetto della presente è quindi risultato essere privo del certificato di agibilità.

QUESITO N. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici dei debitori, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta abitato dalla (A).

QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 03/10/2022, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 21388/5040 del 19/03/2007 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/03/2007 Numero di repertorio 15982/4914 Notaio Maria Assunta Lo Piccolo a favore di Credito Emiliano S.p.a. (C.F. 01806740153) contro (A) e (B), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Iscrizione nn. 9703/2326 del 16/02/2010 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del



D.P.R. 602/73 del 23/12/2009 Numero di repertorio 91207/2009 emesso da Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione a favore di Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione (C.F. 04739330829) contro (B), gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto;

- Iscrizione nn. 47585/4389 del 21/11/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 17/10/2014 Numero di repertorio 3099/2014 emesso da Tribunale di Reggio Emilia a favore di Credito Emiliano S.p.a. (C.F. 01806740153) contro (B), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 658/459 del 09/01/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/11/2019 Numero di repertorio 6254 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di Credito Emiliano S.p.a. (C.F. 01806740153) contro (A), gravante sulla quota di 1/2 del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 44607/35541 del 19/09/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/07/2022 Numero di repertorio 3609 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di Crio SPV 4 S.r.l. (C.F. 04908690268) contro (A) e (B), gravante sull'intera quota del bene in oggetto.

Considerato che in data 02/07/2020 il G.E. ha ordinato l'improseguibilità della procedura esecutiva n. 551/2019 R.G.Es. e la conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 09/01/2020 nn. 658/459, emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dal titolo di acquisto del bene (atto di compravendita del 15/03/2007 repertorio n. 15981 raccolta n. 4913) si rinviene quanto testualmente riportato in corsivo: "*Articolo 3) – Parte*



venditrice, come sopra comparsa, dichiara inoltre che il diritto di prelazione imposto a favore dello IACP dall'art. 1 comma 25 della legge 560/1993 è stato estinto e cancellato, come risulta da dichiarazione dello IACP di Palermo prot. n. 21492 del 30/11/2006.”

Lo scrivente ha quindi richiesto informazioni a mezzo pec in data 18/09/2023 n. prot. 44665 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo circa l'esistenza di un vincolo di prelazione del predetto ente in caso di vendita del bene in oggetto.

L'ufficio Servizio Tecnico (Sezione n. 9 – Gestione Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo ha attestato, con nota prot. 001-0013313-USC/2023 del 06/10/2023, che *“per quanto riguarda il diritto di prelazione, come si evince dalla sua nota, è stato estinto e cancellato come da dichiarazione fatta dallo IACP in data 30/11/2006 prot. n. 21492”*.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stato verificato che non esiste un condominio costituito così come inoltre dichiarato nel verbale di accesso.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 21388/5040 del 19/03/2007 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Iscrizione nn. 9703/2326 del 16/02/2010 nascente da ipoteca legale gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Iscrizione nn. 47585/4389 del 21/11/2014 nascente da ipoteca giudiziale gravante



sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;

- Trascrizione nn. 44607/35541 del 19/099/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 10.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9

Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene dei debitori è quindi di piena proprietà.

QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato da (A) nel verbale di accesso



ai luoghi di causa, non è presente un condominio costituito.

Pertanto non sono previste spese condominiali ordinarie e non sussistono spese straordinarie già deliberate e spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni.

Le uniche spese fisse di gestione dell'immobile riguardano la fornitura idrica, elettrica e del gas metano.

QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta “superficie commerciale” così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia “Abitazioni di tipo economico” siti nella specifica zona urbana interessata.



Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2022 ed al 1° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana / San Lorenzo" (codice di zona E15), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.150,00.

Mentre i valori per la medesima zona "Suburbana / San Lorenzo" (codice di zona E15), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 820,00 ed €/mq 1.200,00.

Considerando quindi una continua, quanto realistica, rivalutazione dei valori di mercato, si otterrebbe ad oggi (primo semestre 2024) una oscillazione dei valori compresa tra mq 860,00 ed €/mq 1.300,00. Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 1.080,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona "Zona San Lorenzo" è di €/mq 1.238,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da gennaio dell'anno 2023 fino a ottobre dell'anno 2023. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 4 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categorie



catastali A/3 e A/4) ed ubicati all'interno di un area avente un raggio di ricerca di 500 metri dal bene in oggetto. Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di €/mq 1.104,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 1.080,00 + \text{€ } 1.238,00 + \text{€ } 1.104,00) / 3 = \text{€/mq } \mathbf{1.140,00}.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano primo senza ascensore	0,90
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : buono stato	1,00
– <i>LUMINOSITA'</i> : mediamente luminoso	1,00
– <i>ESPOSIZIONE E VISTA</i> : esterna	1,05
– <i>ETA' EDIFICIO</i> : oltre 40 anni (normale stato)	1,00
– <i>RISCALDAMENTO</i> : autonomo	1,05
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	0,99

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } \mathbf{1.140,00} \times \mathbf{0,99}) = \text{€/mq } 1.128,60 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } \mathbf{1.130,00}.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

$$\text{Per cui: } (\text{mq } \mathbf{66} \times \text{€/mq } \mathbf{1.130,00}) = \text{€ } 74.580,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{74.600,00}.$$

(diconsi euro settantaquattromilaseicento/00).

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica



precedentemente stimati in € **10.600,00**.

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

(€ 74.600,00 - € 10.600,00) = € 64.000,00. (diconsi euro sessantaquattromila/00).

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a € **60.800,00 (diconsi euro sessantamilaottocento/00)**.

QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici

~ 28 ~



- ALLEGATO N. 9: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 10: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 10/02/2024

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

