TRIBUNALE DI PALERMO

IV SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. n. 48/2018

GIUDICE DOTT. MINUTOLI FABRIZIO

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DELLA SIENA MORTGAGES 09-6 SRL

DEBITORE:

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Palermo, 17 ottobre 2019

IL CTU

Arch. Bordenga Antonietta maria Cal.

Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.
n. 5192 dell'Ordine degli Architetti, della provincia di Palermo
Studio Tecnico: Via Passaggio Giuseppe Di Stefano n.4 – 90135 Palermo – cell. 392.7585344 / tel-fax 091408233
C.F.:BRD NNT 68H50 B429Z - e-mail: bordenganto@libero.it - archbordengantonella@pec.it

PREMESSA

In data 18 aprile 2019 la sottoscritta riceve la comunicazione da parte della cancelleria delle Esecuzioni immobiliari dell'avvenuta nomina. La scrivente CTU Arch. Antonietta Maria Cal. Bordenga, libera professionista iscritta regolarmente all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5192, con studio in Palermo via Passaggio Giuseppe Di Stefano 4, quindi viene nominata con i quesiti secondo il mandato, dal Giudice Dott. Minutoli Fabrizio, in data 18 aprile 2019, in qualità di esperto valutatore nella procedura n. 48/2018. Successivamente in data 19 aprile 2019, procede alla sottoscrizione del giuramento di rito con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Palermo, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in Palermo via Mammana n° 159, piano secondo, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, verificava la *check list* (modulo di controllo) in atti, già precedentemente compilata con la collaborazione del custode **Avv. Francesco Vasapolli** di Palermo, per il controllo della documentazione.
La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- tramite visure acquisite all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, in data 17.06.2019, richieste di copia di documenti al Notaio, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno 16.07.2019 alle ore 16:00;

- si inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'esecutato;

- in data 18.06.2019, ha ritirato copia dei certificati anagrafici dell'esecutato, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Palermo e in parte tramite posta certificata;

- in data 16 luglio 2019 alle ore 16:00, l'esperto effettuava il sopralluogo, congiuntamente col custode

- giudiziario; l'alloggio risultava occupato dall'esecutato e dai figli; si procedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi sulla scorta della planimetria catastale;

- in data 02.08.2019 ufficio condono, ricerca e copia documentazione della sanatoria in corso;

- in data 04.09.2019, copia atto di compravendita del Notaio Tripodo Sergio;

- in data 18.09.2019, Ufficio Lavori Pubblici per il ritiro di concessione edilizia;

- in data 30.09.2019 verifica atto di successione presso la Conservatoria, Ufficio Provinciale Territorio Palermo

- in data 04.10.2019, Ufficio Area della Pianificazione Urbanistica del Territorio, comune di Palermo per ritiro copia di certificato di destinazione urbanistica protocollata il 18 sett. 2019.

RISPOSTE AI QUESITI:

Lotto 1 di 1

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

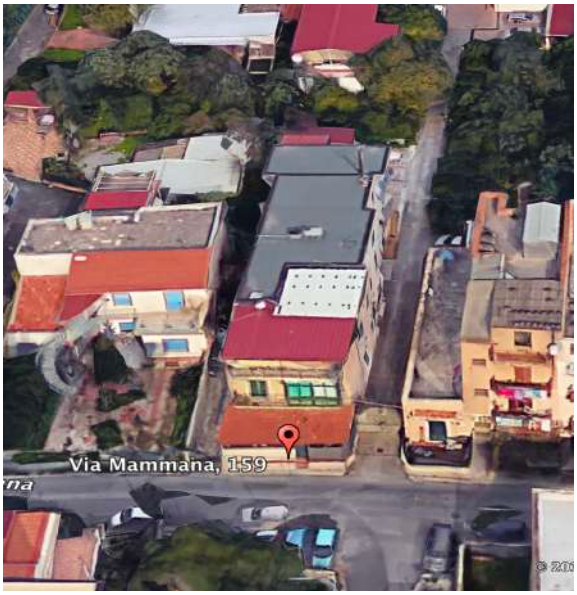
- **Diritti reali pignorati:** piena proprietà quota 1/1, della Sig.ra [redacted], indicati sia nella visura catastale storica e attuale che nell'atto di pignoramento, atto di compravendita e atto di successione.
- **Beni oggetto di pignoramento:** i dati relativi all'immobile indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale, identificato come segue: immobile sito in Via Mammana n.°159, piano secondo, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 40, part.lla 1276, sub 12, Zona Cens. 2, Cat. A/2, classe 6, consistenza 7 vani.
- **Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:** durante le operazioni peritali si sono rilevate delle difformità circa lo stato di fatto sulla scorta della planimetria catastale, riguardante una diversa distribuzione interna dei vani e ampliamento di superficie e volume (**v. risposta al quesito n. 3**)
- L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web (google maps e google heart pro).
- **Espropri per pubblica utilità**: non vi sono espropri in atto per pubblica utilità.
- Formazione di **UNICO LOTTO** per la vendita, in quanto il bene non è comodamente frazionabile:
  Dati Catastali: Immobile sito in via Mammana n°159, piano 2°, identificato al NCEU di Palermo al foglio 40, particella 1276, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, sup. catastale 134 mq, tot. Sup. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 451,90.

Confini: confinante il prospetto principale lungo la via Mammana a ovest, il retroprospetto ad est su area privata libera e part.lla 2954, a nord con la part.lla 1064, a sud con stradella interna privata e part.lla 1190 e part.lla 763.

QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO.

Lotto unico – ubicazione - pertinenze: appartamento ubicato in Palermo, via Mammana n.° 159, piano secondo. Trattasi di un immobile ad uso **civile abitazione,** facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare a tre livelli fuori terra, con **accesso** dal piano terra e le relative accessioni. L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello sito lungo la via Mammana numero civico 159 su una corte comune - area scoperta. All'interno di tale area, tramite un portoncino d'ingresso e una scala interna comune conduce ai tre livelli e al piano secondo dove è ubicato l'immobile staggita.
Non vi è alcun portierato.

Vista aerea da Google Maps dell'isolato



Vista dell'intero edificio (da Google Heart Pro)

Contesto: zona periferica discretamente silenziosa, con buone possibilità di parcheggio lungo la via, traffico automobilistico di media intensità, quartiere dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principale collegamenti pubblici. Accesso automobilistico privato. Tipologia degli immobili di zona: edifici di civile abitazione in discrete condizioni. Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), farmacie (discreto), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente) e in prossimità del Parco Uditore.
Dotazioni condominiali: nell'atto di compravendita, Rep. N. 89040 raccolta n. 9710, Notaio Sergio Tripodo, **(All n° 13)** viene riportato che - *la vendita stipulata con ogni accessione, miglioria, comunanza, servitù attiva*

e passiva, pertinenze, tutto incluso e nulla escluso e con tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune in un edificio in condominio ai sensi e per gli effetti degli articoli 117 e ss. Del c.c.-. Di fatto, in sede di sopralluogo, è stato constatato che ad oggi l'edificio, non possiede alcun condominio costituito, essendo la palazzina a conduzione familiare;

Altezza utile immobile: 3,10 m.

Composizione immobile: ingresso principale su vano cucina abitabile (mq 25,62), disimpegno (mq 15,28), n°6 camere da letto (rispettivamente di mq 24,98, mq 17,62, mq 8,00, mq 11,02, mq 11,36 e mq 12,00), n°2 bagni con vasca e doccia (mq 10,12 e mq 8,00), n° 4 ripostigli (mq 7,68, mq 1,59, mq 2,35 e mq 3,33), lavanderia (mq 5,03) terrazzo scoperto mq 7,46, terrazzi coperti (mq 37,85 e mq 7,63), n° 2 balconi (mq 4,50, mq 4,50). Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e di 3 ripostigli, sono dotati di aereazione e luce naturale. L'appartamento è molto luminoso sia per l'elevazione (2° piano) che per l'esposizione su tutti e 4 i lati liberi e sia perché nel circondariato sussistono fabbricati ad elevazione a due/tre livelli. Complessivamente la condizione dei servizi igienici rispetta le vigenti norme igienico sanitarie.

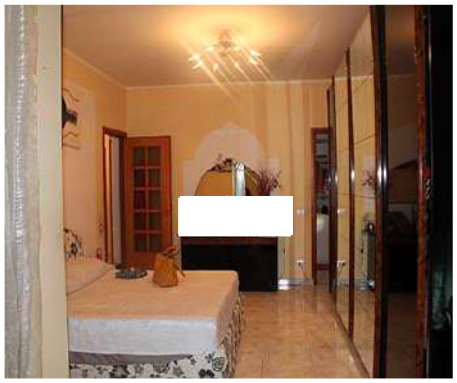
Prospetto pr nc pa e su v a mammana

V sta de vano cuc na – ngresso

V sta de vano d s mpegno

V sta de vano wc 1

V sta de terrazzo prosp c ente a v a Mammana



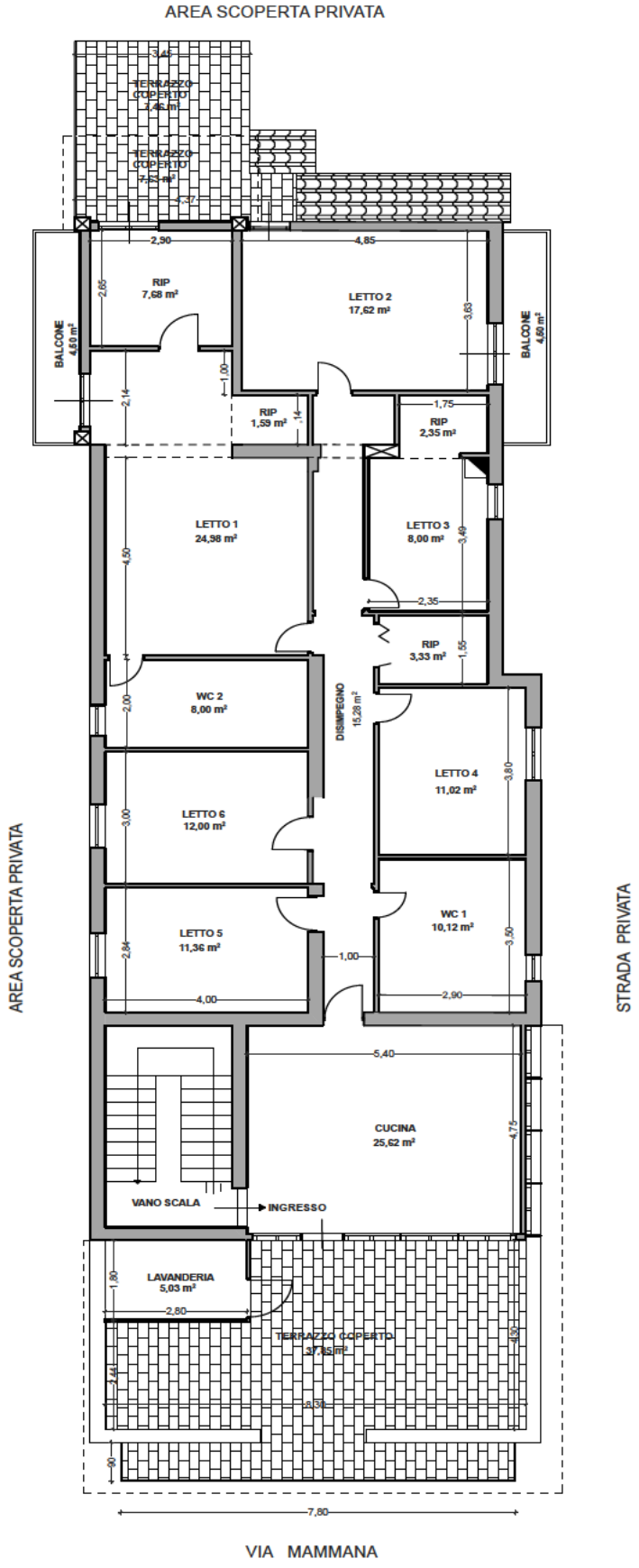
V sta de vano etto 1

Elemento	**Materiale**	**Qualità**	**Stato conservativo**
Pavimenti camere	Ceramica	Discreta	Buono
Pavimenti e piastrelle	Ceramica	Discreta	Buono
Pavimenti esterni terrazzi e balconi	Gres porcellanato	Discreta	Buono
Infissi esterni	Alluminio e vetro camera con avvolgibili e persiana in legno nel vano letto 4	Discreta	Buono
Infissi interni	Legno tamburato	Discreta	Buono
Finitura pareti camere	Tinteggiatura intonaco	Discreta	buono
Finitura esterna	Intonaco tipo Li Vigni	Discreta	Necessita manutenzione

Impianto	**Tipo**	**Stato conservativo**
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.
Acqua calda sanitaria	Scaldabagno elettrico	Funzionante.
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete fognante cittadina	Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.
Riscaldamento	assente	
Raffrescamento	Pompe di calore	Funzionanti.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo:

PANIMETRIA STATO DI FATTO



Superficie netta: mq 169,98 + terrazzo scoperto mq 7,46 + terrazzi coperti mq 45,48 + balconi mq 9,00;

Superficie commerciale: mq 200,23

Esposizione: l'immobile presenta una esposizione su 4 lati su area libera, ovvero: il prospetto principale lungo la Via Mammana ad ovest, ovvero vano cucina con annesso il terrazzo coperto, i vani letto e vani Wc si affacciano su area libera dei prospetti a sud, nord ed est.

Condizioni di manutenzione esterne: i prospetti necessitano di opere di manutenzione.

Condizioni di manutenzione interne: discrete. La costruzione dell'edificio risale agli anni fine 1950, per ciò che concerne i primi due livelli, come da licenza edilizia n. 781 del 13.07.1957 come si evince della certificazione rilasciata dall'ufficio della Ripartizione dell'Edilizia Privata di Palermo il 18.09.2019 (**v. allegato n°9**). Il secondo piano risale al periodo degli anni 1985-93 come da condono edilizio per gli abusi realizzati in questo periodo, sanatoria edilizia ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85 e L. 724/94 art. 39, pratica prot. 6679/95. (**v. allegato n°10**).

Impianti: l'impianto elettrico è funzionante ma privo di certificazione ai sensi della normativa vigente, e pertanto va adeguato. Nella stima vengono detratti i costi per gli adeguamenti necessari.

Attestato di prestazione energetica: "assente", così come si evince dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico (**v. allegato n°7**). Nella stima vengono detratti i costi per la redazione dello stesso.

La **struttura** nel complesso è di forma irregolare (con alcune rientranze e riseghe) realizzata parte in muratura portante e parte con strutture in cemento armato. La parte verticale dell'immobile è in travi e pilastri in cemento armato del tipo intelaiato, mentre la struttura orizzontale (solai) è in latero-cementizio. La muratura perimetrale di tompagnamento è costituita da conci di tufo, la tramezzatura interna in segati di tufo, mentre la finitura esterna del prospetto è con intonaco del tipo Li Vigni previa coloritura ad eccezione dei prospetti laterali. La copertura risulta piana. L'edificio è costituito da due scale, la prima, interna in muratura portante con pavimentazione in lastre di marmo e ringhiera metallica di protezione, l'altra esterna, in ferro che serviva di collegamento ai vari livelli ma che dal sopralluogo allo stato di fatto è stata rilevata la chiusura di accesso con il secondo piano.

V sta de prospetto pr nc pa e

V sta de prospetto pr nc pa e

Androne d ngresso

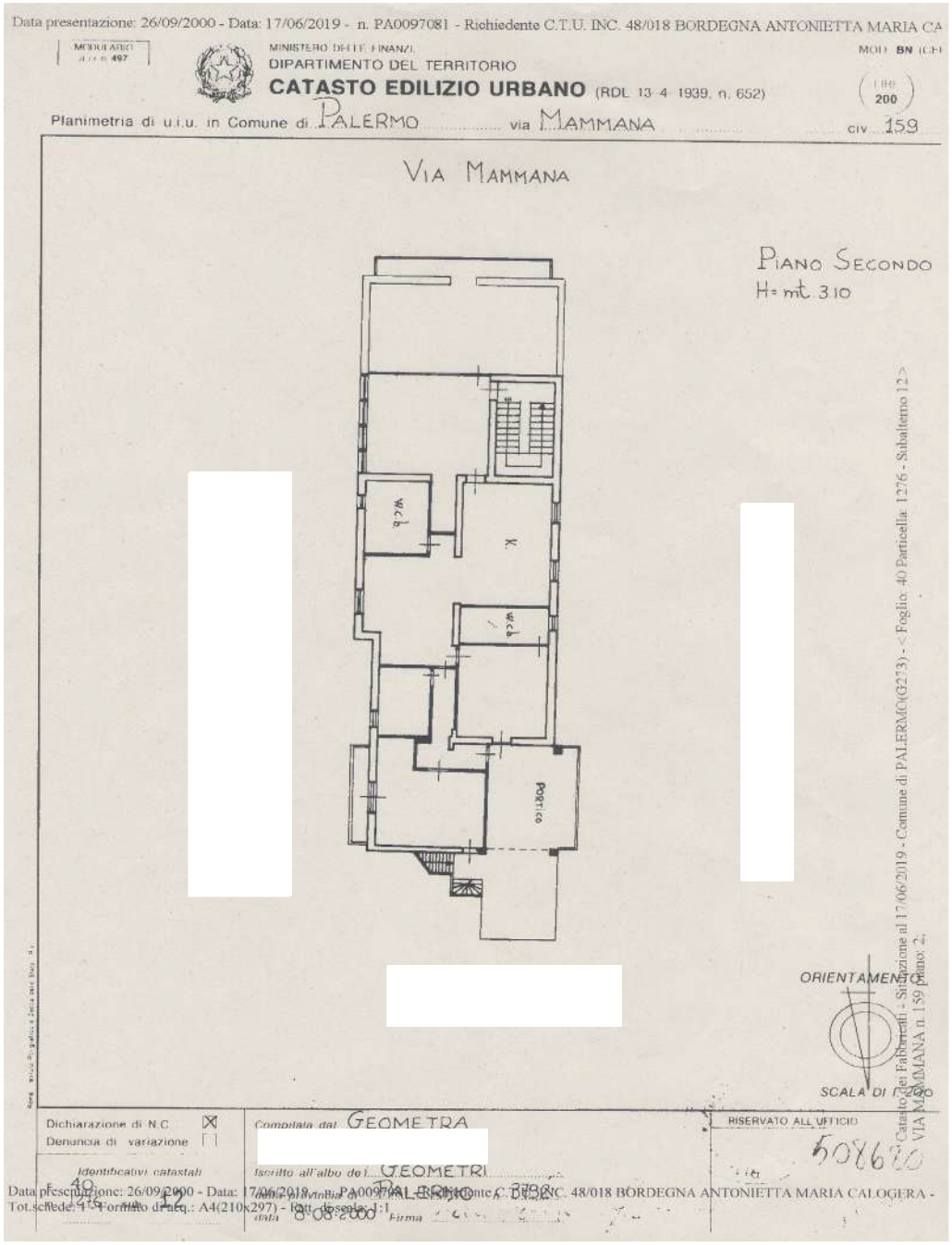
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

- **Identificazione del Lotto 1) al catasto fabbricati:** immobile sito in via Mammana n°159, piano 2°, foglio di mappa 40, particella 1276, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, sup. catastale 134 mq, tot. Sup. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 451,90, di proprietà del debitore per la quota di 1000/1000. I suddetti dati sono stati verificati tramite visura storico catastale, e corrispondono ai dati (foglio, particella e sub) associati alla planimetria catastale (**v. allegato n°5**).
- Dal confronto tra il **foglio di mappa catastale** e le immagini osservate tramite *google maps* e il sistema *Stimatrix*, si nota una **conformità riguardante il numero di particella**. La particella 1276, infatti è riportata in tutti i documenti (atto di pignoramento, visure ipotecarie e catastali etc.) Nell'immagine allegata **(allegato n°8)** riportata dall'esame tramite il sistema Stimatrix, si evince l'allineamento del foglio di mappa con la reale foto aerea.
- **Storia catastale:** L'immobile pignorato fa parte di un edificio costruito sul terreno di cui al foglio 40, particella 887, qualità mandarineto dal 23.03.1998, dati derivanti da variazione d'ufficio del 23.03.1998 - ISTZ. 27411/96 n.°10021.2/1998, divenuto area di enti urbani e promiscui particella 1276, dati derivanti da tipo mappale del 02.10.1997 in atti dal 24.03.1998 n. 32667.1/1997, (**v. allegato n°5** visura catasto urbano e catasto terreni), dove si legge: la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili foglio 40 particella 1276). Dal 26.09.2000 e dal 09.11.2015, l'immobile risulta identificato al foglio 40 particella 1276. Quindi La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la 1276 (**v. allegato n°5),** (**v. anche allegato n°8** riportato dal sistema Stimatrix), (**v. allegato n°10** nel documento sanatoria denuncia di cambiamento n° 32667 del 04.08.1997)
- Al debitore il lotto è pervenuto in piena proprietà tramite **atto di successione** per la quota di 1/3, denunzia 32 volume 287, presentata all'Ufficio Registro di Palermo il 07.09.2006, trascritta il 30.01.2007 ai nn. 7961/4937, apertasi il 05.08.2006 (v. ispezione ipotecaria atto per causa di morte certificato di denunciata successione **v. allegato n.° 14**) e tramite **atto di compravendita** per la quota di 2/3, giusto atto del 03.07.2008 in notar Tripodo Sergio di Palermo rep. N. 89040/9710, trascritto il 09.07.2008 ai nn. 41491/28289 (**v. allegato n.° 13** relazione notarile acquisita). Al catasto terreni dal 1997 il lotto ricade sul foglio 40 particella 1276 (**v. allegato n°5** - visura storica).
- **Esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai dati verificati presso l'Agenzia del Territorio (**v. allegato n°4** ispezioni ipotecarie).
- Durante il sopralluogo sono emerse delle **difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Nello specifico sono stati demoliti alcuni tramezzi e realizzate nuove tramezzature all'interno dell'appartamento, per il ricavo e ampliamento di nuovi vani adibiti a camere da letto e ripostigli. Sono stati rilevati altresì degli abusi quali: nel vano

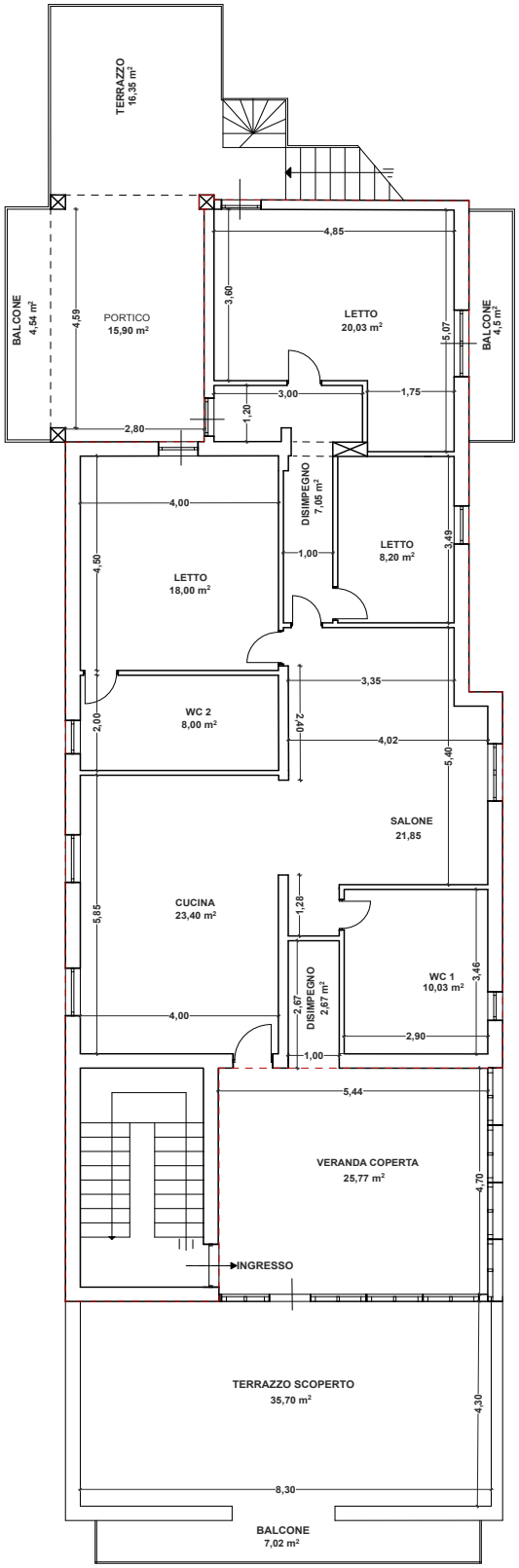
veranda, è stata collocata una parete in corrispondenza della finestratura prospiciente il fronte lungo la strada privata e destinata ad ingresso cucina, senza modificare dall'esterno del prospetto la vetrata; il vano portico è stato chiuso con ampliamento di superficie e volume del vano letto 1 e ricavo di un vano ripostiglio; nel vano terrazzo scoperto prospiciente la via Mammana, è stato collocato un modulo in legno adibito a lavanderia e una copertura in lamiera.

Di seguito si riportano la planimetria catastale (**v. allegato n°6**), l'elaborazione della stessa con i dati metrici e destinazione d'uso e la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate (**v. allegato n°2**).

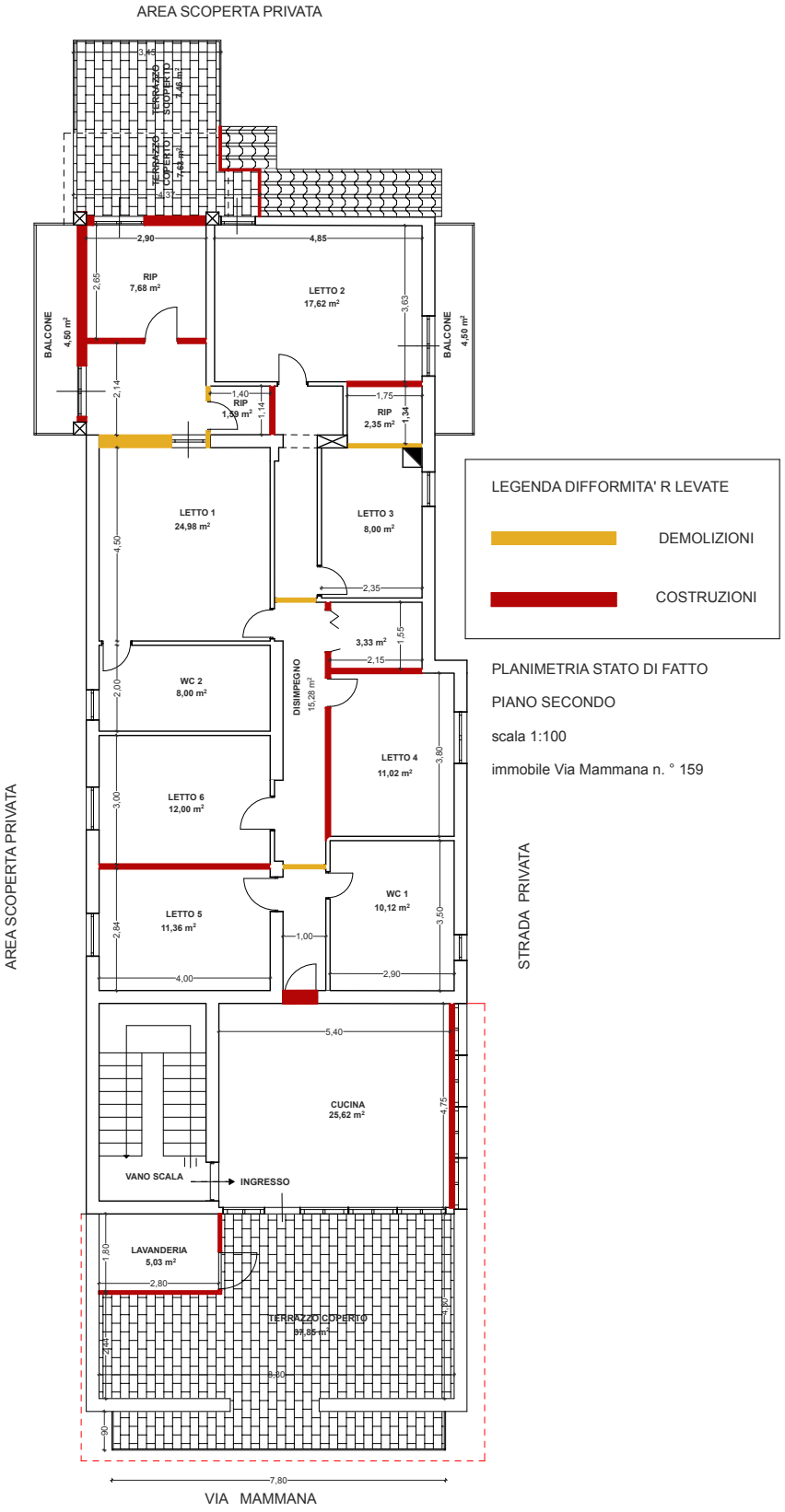
PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RIELABORATA DAL CATASTALE



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON L'INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



- **Costi per la regolarizzazione dell'immobile:** dato il tipo di opere eseguite (realizzazione di tramezzi interni rilevati durante l'esecuzione delle operazioni peritali, in sede di sopralluogo), **(All n° 2)** secondo l'art 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno n. 380/2001 e s.m.i., così come recepito con modifiche dall'art. 3 della legge della Regione Sicilia n°16/2016, per la regolarizzazione delle stesse è necessario affidare a un tecnico professionale quale Architetto o Ingegnere l'incarico per la presentazione di Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata "tardiva" con pagamento di sanzione. A seguito di ciò come sopra riportato, presso l'Ufficio del Catasto, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

  Dalle ricerche all'Ufficio Edilizia Privata Comune di Palermo Ufficio Condono è emersa una sanatoria in corso e a tal proposito si precisa quanto segue: - in data 11.06.1952 la Sig.ra [redacted] ebbe con atto di donazione un lotto di terreno della superficie di mq 757, al N.C.T. al foglio di mappa 40 particella 887. In esso realizzava a sue spese un edificio a due elevazioni fuori terra e il piano copertura a terrazzo praticabile, in forza della concessione edilizia n. 781 del 13.07.1957, ritirata dalla scrivente. **(All n° 9).**

  In data 16.03.1984 la Sig.ra [redacted] con atti di donazione stipulati nella stessa data con repertori n.ri 6028 e 6029, dal Notaio Salvatore Di Liberto donò quanto segue: *alle Sig.re* [redacted] *in quote indivise il piano terra, al Sig.* [redacted] *il piano primo e l'area soprastante ed il terreno a retro prospetto.* (**v. allegato n°10** relazione notarile passaggi di proprietà nel documento sanatoria)**.** *Successivamente come dichiarato nell'istanza di condono nell'anno 1957, il Sig*[redacted] *modificò abusivamente la consistenza dell'immobile originario a piano terra, a piano primo e sulla copertura una porzione di superficie adibita a lavanderia. Per tali abusi furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 29.03.1986 con prot. 6529 a nome di* [redacted] *per il piano terra e prot. 6530 a nome di* [redacted] *per il piano primo. Ulteriore ampliamento è stato eseguito intorno al 1985 e non oltre il 31.12.1993 sempre al piano terra, il piano primo e su tutto il piano copertura adibito ad abitazione. Per essi, sono state presentate n° tre istanze ai sensi dell'art. 39 della legge n° 724/94 tutte in data 07.03.1995 con prot. 6680 per le opere di piano terra a nome di* [redacted] *il primo piano a nome del figlio* [redacted] *prot. 6681,* ***il piano secondo alla figlia*** [redacted] ***(esecutata del seguente procedimento) con prot. 6679****.* Tali pratiche di condono, risultano complete di tutti gli oneri pagati, ma manca per la completezza della sanatoria il rilascio della concessione in sanatoria.

  Pertanto a tal fine per concludere l'iter della domanda in corso di condono edilizio, si tiene conto dell'art.28 della L.R.16/2016, la quale consente ai titolari di immobili oggetto di istanza dei condoni edilizi del 1985, 1994 e 2003, di far presentare una perizia giurata da un tecnico abilitato con cui dovrà attestare 1) attestazione pagamento oblazione e oneri di urbanizzazione; 2) rispetto requisiti

necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Successivamente, il tecnico dovrà presentare la SCA (segnalazione certificata di abitabilità/agibilità per il rilascio della stessa certificazione). Per quanto attiene le ulteriori opere realizzate abusivamente, ovvero di quelle appurate in sede di operazioni peritali, se ne prevede il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto originario **(All n° 18),** ovvero secondo il progetto presentato in sanatoria (vedi quesito n° 4)

In particolare i costi per la suddetta regolarizzazione **da detrarre al valore di stima sono**:

Sanzione da pagare al Comune di Palermo	€ 1.000,00 +
Diritti d'istruttoria per CILA tardiva	€ 100,00 +
Tasse catastali per aggiornamento planimetria	€ 150,00 +
Diritti d'istruttoria per SCA (segnalazione certificata abitabilità/agibilità)	€ 1.000,00 +
Spese per il ripristino dei luoghi (computo metrico estimativo) **All n° 18**	€ 14.087,32 +
Onorari Tecnici per le suddette prestazioni incluso oneri di legge, regolarizzazione della sanatoria in corso e SCA	€ 6.000,00 =
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	**€ 22.250,00**

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo in via Mammana, n. 159, piano 2°; è composto da ingresso cucina abitabile, n°6 camere da letto, n° 2 bagni con vasca, n° 3 ripostigli, disimpegno, n°3 terrazzi scoperti, n° 2 terrazzi coperti, confina a sud con la via Mammana e area condominiale, ad est con stradella privata e part.lla 1190, a nord con area condominiale e part.lla 2954, ad ovest con area condominiale e part.lla 1064; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 40, p.lla 1276, sub 12.; il descritto stato dei luoghi dell'immobile, corrisponde all'identificazione catastale per ciò che concerne i dati catastali; vi è in corso una concessione edilizia in sanatoria **n. 6679 del 07/03/1995**, come sopra descritto, cui lo stato dei luoghi appurati in sede di sopralluogo, non è conforme rispetto alla istanza di condono n. 6679 presentata il 07/03/1995, in quanto l'immobile presenta ulteriori abusi che allo stato di fatto e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ex art. 31 del DPR 380/01 e dal comma 3 della stessa: "*se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".*

PREZZO BASE D'ASTA euro 165.000,00;

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dalla **visura ipotecaria eseguita sull'immobile** nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, (dal periodo informatizzato dal 08.06.1992 al 14.06.2019 periodo recuperato e validato dal 01.01.1979 al 08.06.1992) risultano i seguenti passaggi di proprietà (**v. allegato n°4)**:

1. Trascrizione contro del 06.03.2018 Registro Particolare 6828 Registro Generale 8683, Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 128 del 17.01.2018, **atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili**, a favore della Siena Mortagages 09-6 srl con sede in Conegliano (TV) cod fiscale 03250660960 e contro la Sig.ra [redacted]

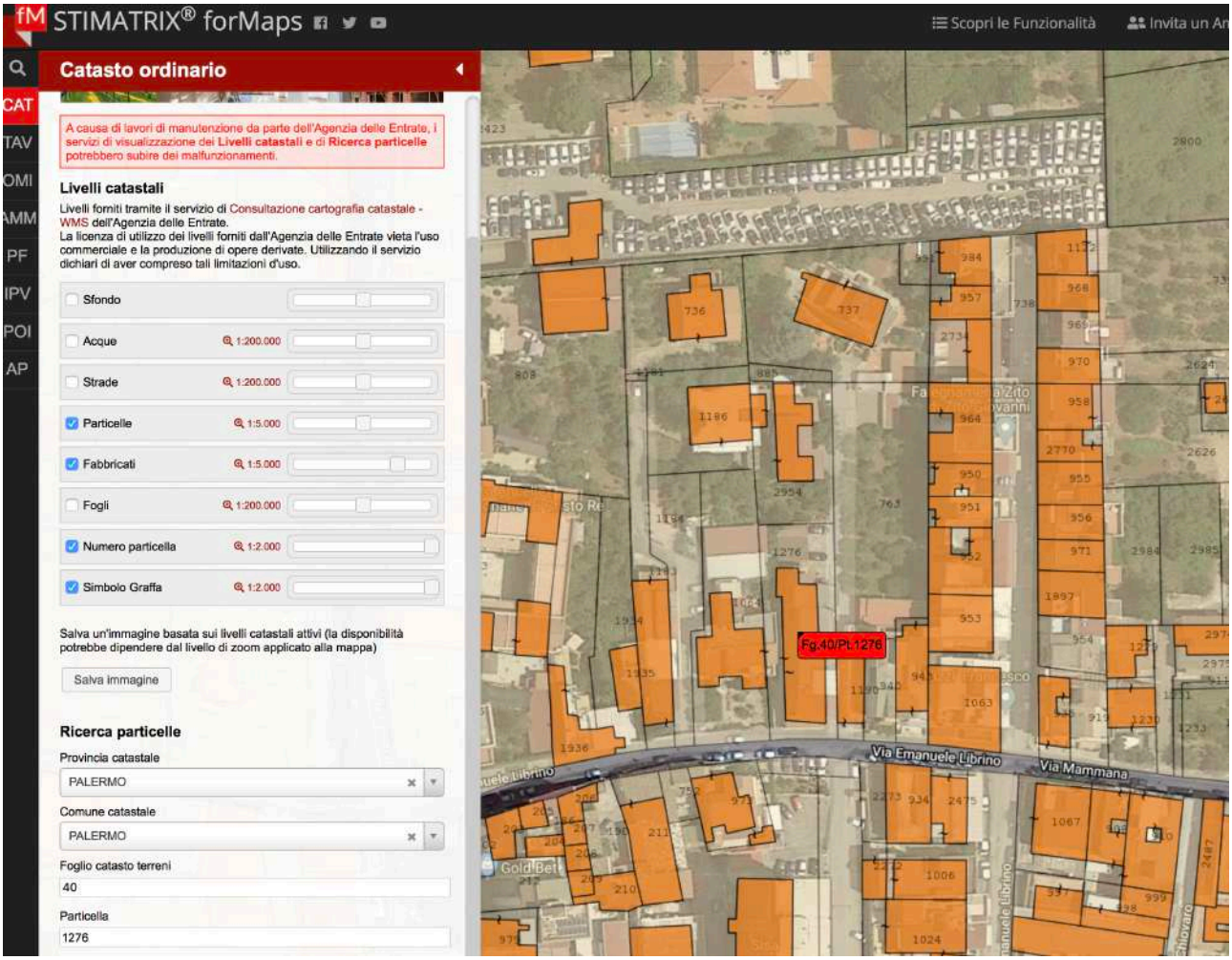
Nella **visura ipotecaria eseguita sul soggetto debitore** risultano:

1. Trascrizione a favore del 09.07.2008 Registro Particolare 28289 Registro Generale 41491 Pubblico ufficiale Tripodo Sergio Repertorio 89040/9710 del 03.7.2008, **atto tra vivi - compravendita** (v. allegato n° 13 atto di compravendita).
2. Iscrizione contro del 09.07.2008 Registro Particolare 8027 Registro Generale 41492 Pubblico Ufficiale Tripodo Sergio Repertorio 89041/9711 del 03.07.2008, **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Siena Mortagages 09-6 srl con sede in Conegliano (TV) cod fiscale 03250660960 e contro la Sig.ra [redacted]
3. Trascrizione a favore del 21.05.2009 Registro Particolare 31112 Registro Generale 44050 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 24/409 del 12.12.2008, **atto per causa di morte certificato di denunciata successione**.
4. Trascrizione a favore del 06.03.2018 - Registro Particolare 6831 Registro Generale 8686, Pubblico ufficiale Tripodo Sergio Repertorio 89040 del 03.07.2008, **atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.**

Il lotto su cui sorge l'immobile è un lotto edificatorio identificato dal 26.09.2000 e dal 09.11.2015 al catasto terreni al foglio 40, particella 1276 derivante da un lotto di terreno foglio di mappa 40 particella 887 (**v. allegato n°5** - visure catasto urbano e terreni) (**v. allegato n°10** relazione notarile passaggi di proprietà nel documento sanatoria). Quindi La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la 1276 (**v. anche allegato n°8** confronto tra mappa catastale e sistema Stimatrix). Di seguito si riporta l'Estratto di **Mappa Catastale e l'allineamento con Stimatrix.**

Estratto di mappa catastale

Allineamento della mappa catastale e Stimatrix



QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Epoca di realizzazione dell'immobile: dal 1985 al 1993 come si evince dalla richiesta rilascio concessione in sanatoria ai sensi L. 47/85 e L.R.S. 37/85 ed art. 39 l. 724/94, pratica prot. N. 6679/95, per gli abusi realizzati, rilasciata dall'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo condono edilizio **(v. allegato n°10)**

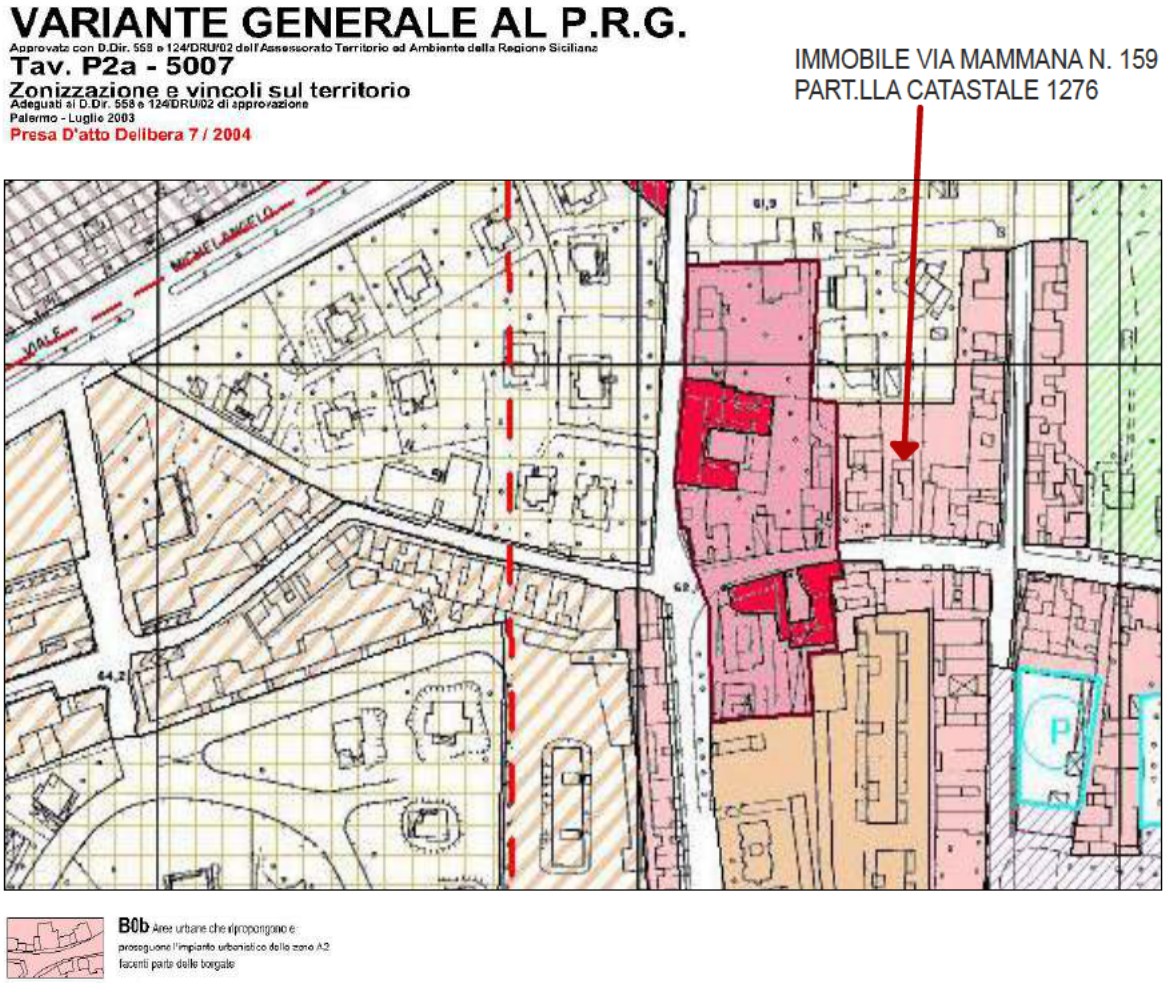
Concessione edilizia: assente in quanto in corso la definizione della sanatoria per gli abusi realizzati nell'immobile. Presente invece la concessione edilizia n° 781 del 13.07.1957 dell'edificio preesistente di cui fa parte l'immobile ubicato al piano secondo, rilasciata a [redacted] dal Municipio di Palermo Ufficio Lavori Pubblici. (**v. allegato n° 9)**

condono: Prot. n° 6679 del 07.03.1995 rilasciata a Sig.ra

Certificato di idoneità sismica della Regione Siciliana Assessorato LL.PP. Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 45327 del 13/10/2000. **(v. allegato n° 10** nel documento sanatoria**)**

Certificato di destinazione urbanistica del 18/09/2019: il fabbricato in oggetto ricade nella particella 1276 foglio 40, per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B0b (artt. 6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.) ed in minima parte Sede stradale (artt. 25-2-30-27 delle N. di A.) La zona B0b, trattasi di aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A/2, facenti parte delle borgate. Le zone B0b comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo. **(v. allegato n°11) (v. allegato n°12** - stralcio del P.R.G. in vigore, tavola n° 5007, riquadro 3-M).

Di seguito si riporta lo stralcio di PRG evidenziato.



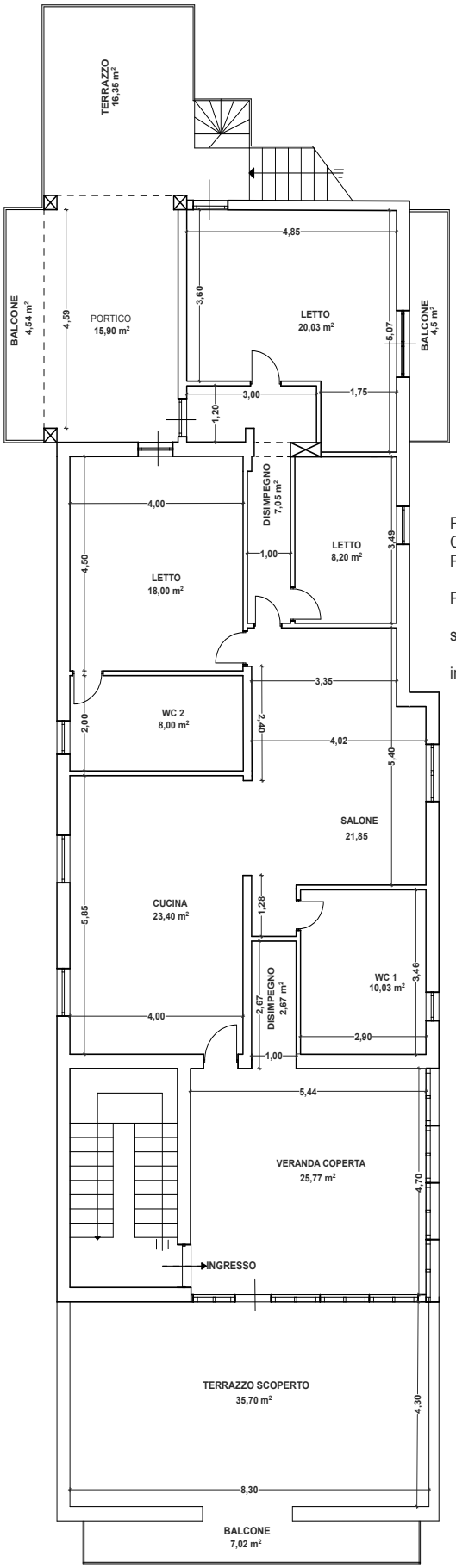
Tra lo **stato di fatto reale dell'immobile e le previsioni di cui alla istruttoria di sanatoria in corso**, sono state rilevate delle **difformità** riguardanti la realizzazione di nuovi tramezzi e la demolizione di alcuni di essi, rilevando altresì degli abusi quali: (v. risposta quesito n°3).

in particolare, è stato ampliato il vano letto 1 con la chiusura del porticato, nel terrazzo scoperto prospiciente la via Mammana è stata collocata una copertura in lamiera e un fabbricato in legno ad uso lavanderia. Nel vano veranda, la vetrata prospiciente la stradella interna è stata coperta all'interno con un tramezzo e destinato a vano cucina.

Tali abusi rilevati non possono essere sanati in quanto mancano i requisiti di legge e si riporta alla legge ex art. 31 del DPR 380/01 e dal comma 3 della stessa (v. risposta quesito n°4).

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono già stati indicati in risposta al quesito n° 3.

Di seguito si riportano i grafici della planimetria rielaborata dal catastale (**v. allegato n°2**) e la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate (**v. allegato n°2**).

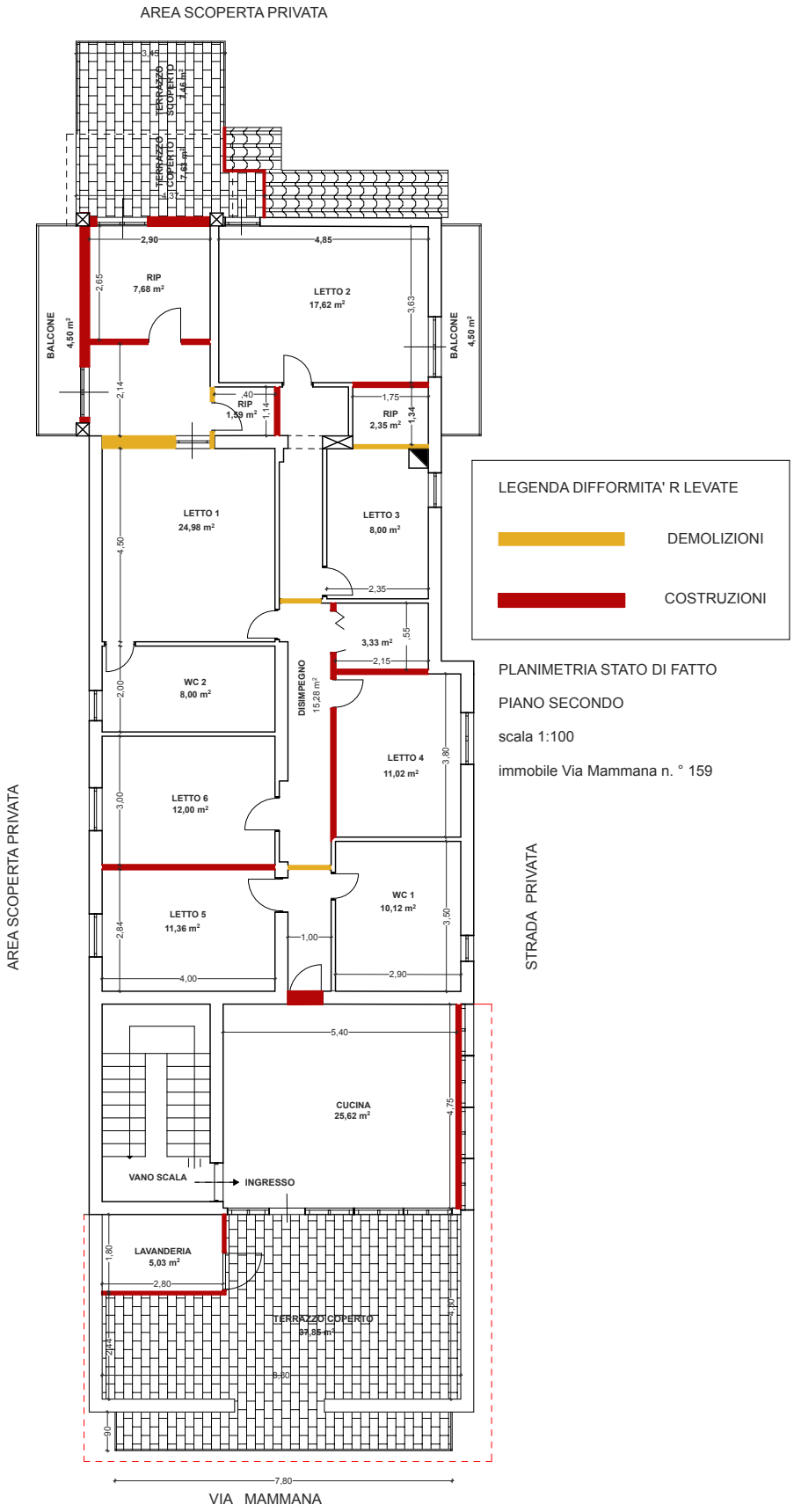


PLANIMETRIA RIELABORATA COME DA CATASTALE E DA PROGETTO DI SANATORIA

PIANO SECONDO

scala 1:100

immobile Via Mammana n. ° 159


AREA SCOPERTA PRIVATA
TERRAZZO SCOPERTO 7,46 m²
TERRAZZO SCOPERTO 17,63 m²
BALCONE 4,50 m²
BALCONE 4,50 m²
RIP 7,68 m²
LETTO 2 17,62 m²
RIP 1,59 m²
RIP 2,35 m²
LETTO 1 24,98 m²
LETTO 3 8,00 m²
3,33 m²
WC 2 8,00 m²
DISIMPEGNO 15,28 m²
LETTO 4 11,02 m²
LETTO 6 12,00 m²
WC 1 10,12 m²
LETTO 5 11,36 m²
CUCINA 25,62 m²
VANO SCALA
INGRESSO
LAVANDERIA 5,03 m²
TERRAZZO COPERTO 37,85 m²
AREA SCOPERTA PRIVATA
STRADA PRIVATA
VIA MAMMANA
LEGENDA DIFFORMITA' R LEVATE
DEMOLIZIONI
COSTRUZIONI
PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO SECONDO
scala 1:100
immobile Via Mammana n. ° 159

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e da altri familiari, così come si evince anche dal certificato di Stato di Famiglia (**allegato n°17**).

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Trascrizione del 06.03.2018 Registro Particolare 6828 Registro Generale 8683, Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 128 del 17.01.2018, **atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobile**, (**v. allegato n°4** visure ipotecarie sull'immobile).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non vi sono oneri e vincoli condominiali in quanto non c'è un condominio costituito.

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

difformità edilizie, così come riportato in risposta ai quesiti n. 3 e 6.

Per la regolarizzazione delle formalità è stato determinato un costo complessivo pari ad **€. 22.250,00**, secondo il computo metrico estimativo di ripristino dei luoghi (**All n° 16).** Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

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 è gravato** da censi, livelli o usi civici.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Non risultano alcune spese di gestione dell'immobile o eventuali procedimenti in corso in quanto non vi è un condominio costituito essendo a conduzione familiare.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

L'immobile pignorato è classificato al catasto con la **categoria "**A2" (abitazioni residenziali di tipo "civili"), ed è collocato in una **zona suburbana** del Comune di Palermo, ed individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari *come zona "E20 SUBURBANA BADIA Angelico Da Vinci Ruggieri Castellana - Michelangelo".*

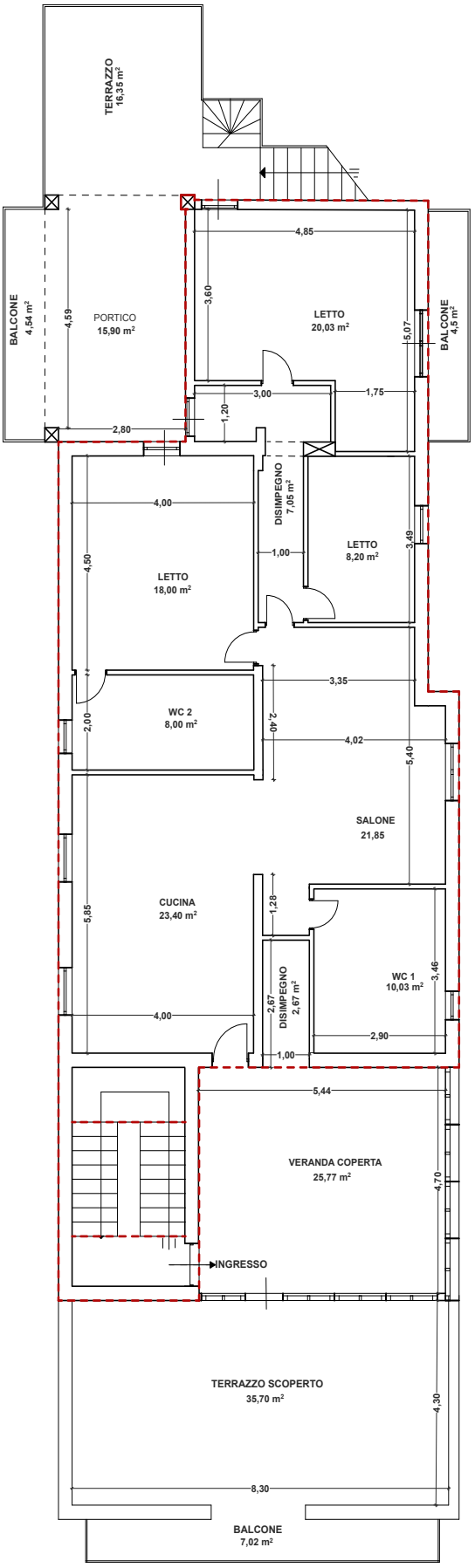
Per la determinazione della superficie lorda vendibile, visto gli abusi rilevati in sede di sopralluogo, viene presa in considerazione la superficie calpestabile di cui alla planimetria catastale e da progetto di sanatoria:

Descrizione *(per i calcoli di omogeneizzazione delle superfici si veda planimetria allegata in risposta al quesito n°2)*	**Superficie vendibile (mq) omogeneizzata secondo i coefficienti di ponderazione indicati nel manuale dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari**
Appartamento (superficie lorda)	149,39
Terrazzi scoperti	13,01
Balconi	4,02
Veranda coperta	15,46
Portico	5,57
Totale	**187,44**

Coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

La superficie lorda vendibile dell'immobile pertanto è pari a **mq 187,00** arrotondata per difetto.

Di seguito si riporta la planimetria, come da progetto di sanatoria e da catastale dell'immobile con il calcolo delle superfici.



PLANIMETRIA RIELABORATA
COME DA CATASTALE E DA
PROGETTO DI SANATORIA

SHEMA DI CALCOLO SUP
PIANO SECONDO

scala 1:100

immobile Via Mammana n. ° 159

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
- Sup. lorda appartamento:	**=mq 139,49**
- Terrazzi scoperti: mq 52,05 x 0,25	**= mq 13,01**
- Sup. balconi: = mq 16,06 x 0,25	**= mq 4,02**
- Veranda coperta: = mq 25,77 x 0,60	**= mq 15,46**
- Portico: = mq 15,90 x 0,35	**= mq 5,57**
Totale superficie commerciale:	**= mq 187,44**

Linea di divisione per il calcolo delle superfici

Criteri di stima adottati:

Al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il metodo sintetico comparativo che il metodo mediante la capitalizzazione del reddito.

1) **Metodo sintentico - comparativo**

La scelta di un immobile o alloggio destinato ad abitazione, data la situazione attuale del mercato, al momento non si presenta di facile collocazione in relazione al prezzo. La posizione dell'immobile e la comodità con i servizi di comunicazione, nonché il fatto che la zona è urbanizzata, (riferita alla località *zona "E20 SUBURBANA BADIA Angelico Da Vinci Ruggieri Castellana - Michelangelo"* **(All. n. 15),** identificato catastalmente al foglio di mappa 40, part. 1276, sub 12, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani); **(All. n. 5),** sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto dell'immobile di cui si tratta. Il taglio medio del bene costituisce un altro elemento positivo: esso può essere interessante per un'eventuale forma di investimento.

Si premette che, secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore Venale è quel valore che un bene assume in un regime di libero mercato. La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto si è ottenuta secondo il metodo sintetico che consiste nell'accertare il mercato all'epoca di riferimento della stima, considerando immobili "analoghi", cioè aventi la stessa destinazione d'uso, localizzazione, età e tipologia di quello in oggetto, in modo da formare una scala comparativa di valori, ovviamente riferiti allo stesso parametro (metro quadrato, metro cubo, vano utile, etc.). Successivamente, verrà adottato il metodo analitico attraverso il quale si perviene alla determinazione del valore venale per capitalizzazione di reddito. Il probabile valore venale è determinato dalla media dei due valori ottenuti. In particolare nella determinazione del probabile valore di mercato dell'appartamento si è tenuto conto della discreta appetibilità della zona in cui il bene è ubicato.

È utile precisare che per l'ottenimento del probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato considerando le compravendite di fabbricati analoghi e limitrofi avvenute in tempi abbastanza vicini a quello nel quale eseguiamo la stima. I prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta si possono sinteticamente stimare tra **€ 1.150/mq e € 1.450/mq,** da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2018 semestre 2) tenendo in evidenza i valori di destinazione d'uso "abitazioni residenziali di tipo civili" località *zona "E20 SUBURBANA BADIA Angelico Da Vinci Ruggieri Castellana - Michelangelo"* e confermati tramite fonti acquisite dal sistema Stimatrix estrapolando i dati e verificandone la plausibilità.

Per la stima sintetica in analogia ai prezzi di mercato correnti in zone similari, considerate le caratteristiche di cui sopra, lo stato dei luoghi, le condizioni di stabilità e manutenzione, tenendo presente l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche, nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente definita.
Nel complesso l'unità si può definire in buono stato di conservazione e rifiniture, per questo si può ritenere che allo stato attuale si attribuisce all'immobile sito a Palermo, località *"E20 SUBURBANA BADIA Angelico Da Vinci Ruggieri Castellana - Michelangelo* **(All. n. 15),** il prezzo di riferimento pari ad **€ 1.300**/mq.
Per la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, per il metodo sintetico si è proceduto al calcolo della superficie commerciale. Per **superficie commerciale** si intende la somma della superficie coperta comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisori con le altre unità immobiliari e con le parti comuni e della superficie, delle superfici scoperte di pertinenza esclusiva opportunamente ragguagliate.

2) Metodo analitico: metodo del valore per capitalizzazione di reddito

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dal valore di locazione massimo (per mese per cat. A/2, secondo l'O.M.I., 2° semestre 2018: ***max. € 5,1/mq - min. € 3,7***) applicato alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare è stata determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, corrispondente alla superficie coperta netta. Tale metodo va fatto col metodo del valore venale per capitalizzazione di reddito che si basa sulla formula di capitalizzazione:

$Vm = Rn/r$ in cui:

Vm = Valore di mercato;

Rn = Reddito annuo netto, ottenuto detraendo dal reddito annuo lordo le passività

dovute a tasse inesigibilità, manutenzioni, etc;

r = Tasso di capitalizzazione

Quindi sarà determinato dapprima il reddito annuo lordo, ordinario della zona, realizzabile dell'immobile, secondo sempre i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari, (Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2) ed estrapolando i dati, calcolando successivamente un'incidenza di spese pari al 15% del reddito annuo lordo, da detrarre al reddito annuo netto, applicando un tasso di

capitalizzazione pari al 3,50%. Per cui di seguito si riporta la banca dati delle quotazioni immobiliari e i calcoli dei due metodi:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Suburbana/BADIA-ANGELICO-DA VINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO
Codice di zona: E20
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1450	L	3,7	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1150	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	950	1350	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1750	L	4	5	L

CALCOLO SUP. COMMERCIALE

UNITA' ABITATIVA piano secondo, ubicato in Via Mammana N. 159, nel Comune di Palermo.

PIANO SECONDO :	SUP. LORDA					mq.	149,39
TERRAZZI SCOPERTI	SUP. SCOPERTA	mq.	52,05	x	0,25	mq.	13,01
BALCONI	SUP. SCOPERTA	mq.	16,06	x	0,25	mq.	4,02
VERANDA COPERTA	SUP. COPERTA	mq.	25,77	x	0,60	mq.	15,46
PORTICO	SUP. COPERTA	mq.	15,90	x	0,35	mq.	5,57
				totale sup. commerciale		**mq.**	**187,44**

1) STIMA SINTETICA

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di destinazione d'uso "abitazioni di tipo civili destinazione residenziale" 2 semestre 2018, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa piano secondo , ubicata in Via Mammana n. 159, Palermo TRA 1150 - 1450 --- zona Suburbana/ BADIA - ANGELICO DA VINCI - RUGGIERI - CASTELLANA MICHELANGELO - E20 - (abitazioni di tipo civili).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore commerciale al mq. Il prezzo pari a €. 1.300,00/ mq.

VALORE DI MERCATO (arrotondo per d fetto)	mq.	187,00	x	1.300,00	mq	€ 243.100,00
				in c.t.		**€243.000,00**

2) STIMA ANALITICA O DI REDDITO

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di locazione secondo i valori di destinazione d'uso "abitazioni di tipo civili destinazione residenziale" 2 semestre 2018, si ha:

VALORE UNITARIO: unità abitativa piano secondo, ubicata in Via Mammana n. 159, Palermo, TRA 3,7 - 5,1 --- zona Suburbana/ BADIA - ANGELICO DA VINCI - RUGGIERI - CASTELLANA MICHELANGELO - E20 - (abitazioni di tipo civili).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore del reddito annuo lordo al mq. Il prezzo pari a €. 4,4/ mq. X mese.

SUP. UTILE mq 125,23 + (superfici: balconi, portico, terrazzi scoperti e veranda coperta ragguagliate) mq 38,06 = mq 163,29

SUP. totale (arrotondo per d fetto)	mq	163,00	x	€ 4,40	mq	€ 717,20
FITTO MENSILE X 12 = REDDITO LORDO ANNUO:		€ 717,200	x	12		€ 8.606,40
DETRAZIONE DI SPESE PARI AL 20% (manutenzione, tasse, etc..)		€ 8.606,40	x	20%		1.721,28 €
					Tot.	6.885,12 €
ASSUNZIONE COME TASSO DI CAPITALIZZAZIONE IL 3,5%						
VALORE VENALE DEL BENE PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO:		€ 6.885,12	:	3,50% **in c.t.**		€ 196.717,71 **€.197.000,00**

Inoltre, da fonti acquisite dal sistema stimatrix, tramite l'acquisizione di atti di compravendita di beni, localizzati nelle vicinanze, comparabili col bene oggetto di causa, si è pervenuti all'ottenimento di ulteriori dati ai fini del valore di stima:

- **Atto di compravendita (All n° 15 rep. N. 12.823, raccolta n. 7.401) –** appartamento in Palermo Via Mammana n 262, mq 109, €. 100.000,00, valore al mq €/mq: €. 918,00;
- **Atto di compravendita (All n° 15 rep. N. 30.279, raccolta n. 16.109) –** appartamento in Palermo Via Mammana n 51, mq 112, €. 155.000,00, valore al mq €/mq: €. 1.383,93;
- **2.303,00 /2 = valore €/mq 1.151,5**

  per arrotondamento €/mq 1.152,00 *(media aritmetica tra i valori al mq)*

€/mq 1.152,00 x sup. commerciale dell'immobile via Mammana n° 159, mq 187,00 = €. 215.424,00

in c.t. €. 215.000,00

VALORE DI MERCATO

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa, analitica (*valori OMI del secondo semestre 2018*), e dall'acquisizione di ulteriori fonti e dati, tramite gli atti di compravendita di beni analoghi a quello di cui in oggetto, dal sistema stimatrix, si ritiene opportuno adottare come valore di mercato dell'immobile, la media tra i tre ottenuti, dalle differenze metodologie estimative, ovvero per indagine di mercato.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile de quo è:

(€. 243.000,00 + €. 197.000,00 + €. 215.000,00) / 3 = €. 218.333,33 **in c.t. = €. 218.000,00**

Il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dunque di **€ 218.000,00, da cui detrarre i seguenti costi:**

Oneri da decurtare dal valore di stima*	
Costi per la regolarizzazione dell'immobile *(calcolati al suddetto paragrafo n°3)*	€ 22.250,00
Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa certificazione ai sensi D.M. 37/2008	€ 2.000,00
Onorario tecnico per redazione di Attestato di Prestazione Energetica incluso oneri di legge	€ 300,00
Totale da decurtare	€ 24.550,00

**I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi.*

Valore stimato dell'immobile	€ 218.000,00 -
Oneri da detrarre	€ 24.550,00
Valore di mercato determinato al netto degli oneri	**€ 193.450,00**

Calcolo del prezzo a base d'asta pari a € 193.450,00 al quale viene applicato una riduzione nella misura del 15% e quindi:

€ 193.450,00 15% = € 164.432,5

Prezzo a base d'asta (arrotondato): **€ 165.000,00**

QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

L'immobile per sua natura non è comodamente divisibile, e pertanto si considera la sola quota indivisa.

RIEPILOGO DI STIMA COMMERCIALE

Valore commerciale dell'immobile indiviso: **€ 218.000,00**

Prezzo a base d'asta: **€ 165.000,00**

Palermo, 17 ottobre 2019

(Il C.T.U. Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.)

Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:

Allegato 1) Fotografie e planimetria con punti di scatto fotografici.
Allegato 2) n°4 Planimetrie: 1) Planimetria stato di fatto; 2) Planimetria rielaborata come da catastale e da progetto di sanatoria; 3) Planimetria stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate; 4) Planimetria con relativi schemi di calcolo delle superfici lorde e nette, e raffronti con la planimetria catastale e di sanatoria.
Allegato 3) Verbale di sopralluogo.
Allegato 4) Ispezioni ipotecarie.
Allegato 5) Visure catasto urbano e catasto terreni.
Allegato 6) Estratto di mappa e planimetria catastale.
Allegato 7) Visura Catasto Energetico per APE
Allegato 8) Allineamento con mappa catastale estrapolata dal sistema Stimatrix
Allegato 9) Documento regolarità edilizia del Municipio di Palermo licenza n. 781 del 13.07.1957.
Allegato 10) Documenti sanatoria Municipio di Palermo, condono edilizio pratica n° 6679/95.
Allegato 11) Certificato di destinazione Urbanistica, Comune di Palermo.
Allegato 12) Stralcio del PRG Tavola 5007 e norme tecniche di attuazione.
Allegato 13) Estratto di atto di compravendita Rep. 89040, Raccolta n. 9710, reperito presso il Notaio Tripodo.
Allegato 14) atto di successione da Ispezione ipotecaria.
Allegato 15) Atti di compravendita acquisiti su Stimatrix + tabella valori Agenzia del Territorio.
Allegato 16) Computo metrico estimativo.
Allegato 17) Certificati di Stato di Famiglia, anagrafici e residenza dell'esecutato.
Allegato 18) Email di trasmissione perizia.