

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 16/1998 R.G.Es.  
riunita a quella iscritta al n. 89/1998 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Laura Galasso**

**Perizia di stima immobiliare**

**LOTTO A**

*Garage sito nel Comune di Bagheria, in via Papa Giovanni XXIII s.n.c.  
identificato catastalmente al foglio 13, particella 2269, sub. 25*

**Consulente: ing. Alessandro Benigno**

#### **4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A**

##### **4.1-A IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'immobile relativo al presente lotto è così individuato:

- Garage sito nel Comune di Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII s.n.c. (catastralmente la toponomastica indica che è ubicato in via Roccaforte n. 153), piano seminterrato, foglio 13, particella 2269, sub. 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 32 mq, rendita catastale € 59,50.

##### **4.1.1-A DIRITTI REALI**

Il diritto reale (quota di 1/1 del diritto di proprietà) sull'immobile di cui sopra corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato (sig. A, oggi deceduto) in forza di:

- Atto di compravendita del 03/05/1984 al rogito del notaio Clemente Diliberto (rep. n. 8771), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/05/1984 ai nn. 20731/17280;

Tuttavia, dal momento che l'immobile, all'atto dei pignoramenti (Proc. Es. n. 16/1998 e 89/1998 R.G.Es.), non risultava ancora censito al catasto, bensì dichiarato all'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) con scheda n. 162 del 1980, le conseguenti trascrizioni sono avvenute senza indicazione dei dati catastali. Tale circostanza ha, di fatto, consentito il trasferimento del bene, non essendoci, sullo stesso, trascrizioni pregiudizievoli che potessero essere riscontrate mediante ispezioni ipotecarie. Pertanto, per lo stesso bene, si sono succeduti ulteriori rogiti.

In particolare:

- Atto di donazione del 03/09/1998 al rogito del notaio Lucia Scoma (rep. n. 305249), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 15/09/1998 ai nn. 28318/23322.
- Atto di compravendita del 26/01/2005 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 84011 - raccolta n. 19830), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/02/2013 ai nn. 5650/3304 e successiva nota di rettifica del 14/02/2013 ai nn. 8779/6680 (acquisto del sig. E).

#### 4.1.2-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come indicato, entrambi gli atti di pignoramento indicano che al momento dello stesso l'immobile non risultava censito in Catasto, e che lo stesso risultava dichiarato all'U.T.E. con scheda n. 162 del 1980. Lo scrivente, anche sulla scorta di quanto indicato nelle precedenti relazioni di stima, ha acquisito la visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto (allegato 2).

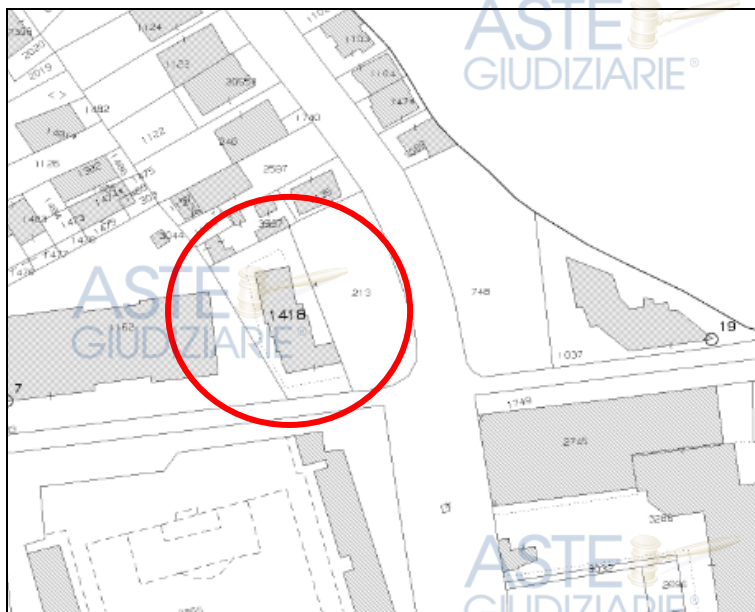
#### 4.1.3-A INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stralcio dell'estratto di mappa catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale  
tratta da Stimatrix forMapsASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.2-A DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è ubicato nel territorio di Bagheria, in via Papa Giovanni XXIII s.n.c. Il lotto è costituito da un garage, posto al piano S1 di un edificio che si sviluppa su sei elevazioni fuori terra (piano rialzato e cinque piani fuori terra), oltre piano seminterrato. Detto edificio presenta struttura intelaiata in conglomerato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

cementizio armato, copertura in parte di tipo piano ed in parte a falde inclinate, prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

Sebbene l'accesso all'edificio in elevazione avvenga da via L. Andronico (strada verosimilmente privata accessibile da via Roccaforte), l'accesso al piano seminterrato avviene da via Papa Giovanni XXIII mediante una stradella posta in prossimità dell'edificio ubicato al civico n. 99 della stessa strada urbana.

Percorrendo tale stradella si giunge ad una rampa carrabile, posta sulla sinistra, che conduce al piano seminterrato dell'edificio. Il garage oggetto del presente elaborato è il primo a destra guardando l'ingresso del piano seminterrato.

In particolare, percorrendo la predetta rampa, l'immissione sulla corsia di manovra avviene superando una saracinesca metallica (verosimilmente sempre aperta) che consente l'accesso ai vari garage ubicati al piano seminterrato. Come detto, l'unità immobiliare oggetto di accertamento è la prima, a destra. L'immobile è accessibile, invece, mediante una saracinesca metallica avvolgibile con apertura manuale. Il garage presenta forma irregolare in pianta (come da planimetria allegata) e si compone di un unico vano. Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un ampio soppalco con struttura e pavimentazione in legno. Inoltre, non è stato possibile accertare specificatamente la tipologia di finiture e lo stato complessivo dell'immobile per via della notevole quantità di mobili e suppellettili ivi ricoverati. Tuttavia, è stato possibile osservare che la pavimentazione è realizzata con spezzoni di marmo e pietra posti in opera con malta cementizia, mentre le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco per interni. Si è inoltre osservato che vi sono alcune lesioni ed una parte del soffitto si presenta crollata con visone diretta dei ferri di armatura e delle pignatte.

#### 4.2.1-A ACCESSI E CONFINI

Sebbene l'accesso all'edificio in elevazione avvenga da via L. Andronico (strada verosimilmente privata accessibile da via Roccaforte), l'accesso al piano seminterrato avviene da via Papa Giovanni XXIII mediante una stradella posta in

prossimità dell'edificio posto al civico n. 99 della stessa strada urbana. Percorrendo tale stradella si giunge ad una rampa carrabile, posta sulla sinistra, che conduce al piano seminterrato dell'edificio. Il complesso immobiliare confina a sud con la via Roccaforte e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### 4.2.2-A PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare, per tipologia, non gode di pertinenze e/o accessori.

Nel corso del sopralluogo svolto si è constatato che nel soffitto dell'immobile sono presenti varie tubazioni, verosimilmente di scarico, a servizio del soprastante edificio condominiale. Tale configurazione degli impianti costituisce, di fatto, servitù passiva nei confronti del Condominio.

#### 4.2.3-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni consistono nella rampa carrabile di accesso e nella corsia di manovra.

#### 4.2.4-A CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

Il garage, in generale, si presenta in mediocre stato di conservazione, con presenza di sfondellamento in una porzione del solaio. Si osserva inoltre che l'immobile è dotato di un punto acqua/scarico (buttatoio). L'impianto elettrico non risulta a norma e si stima un costo di € 300,00 per l'adeguamento.

#### 4.2.5-A ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica.

#### 4.2.6-A RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stradella accessibile da via Papa Giovanni XXIII

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Rampa carrabile di accesso al piano seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Unità immobiliare oggetto di stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Unità immobiliare oggetto di stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®

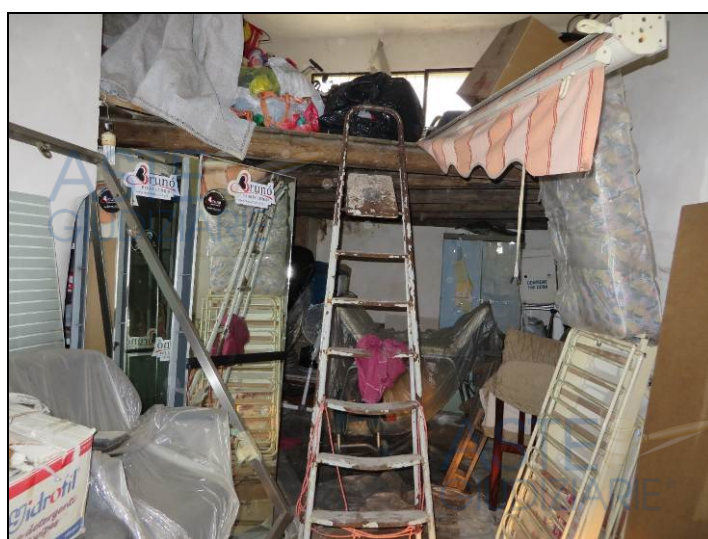
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soppalco in legno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare interessata da sfondellamento del solaio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare interessata da sfondellamento del solaio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

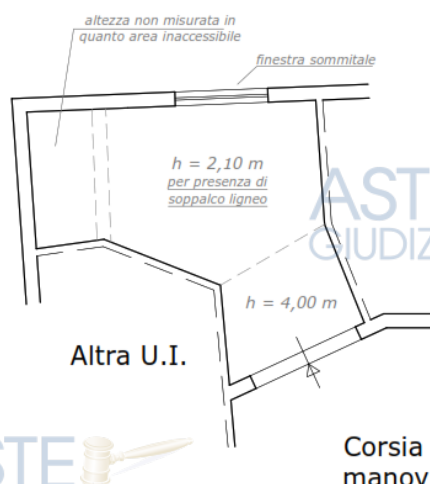
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tubazione di scarico presente in corrispondenza del soffitto

#### 4.2.7-A PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria, in scala 1:100, è riportata in allegato 2).



#### 4.2.8-A DATI METRICI

L'unità immobiliare presenta altezza utile interna pari a circa 4,00 metri, nell'area antistante l'ingresso, pari a circa 2,10 metri nella porzione dotata di soppalco (non è stata possibile misurare l'altezza utile del soppalco, tuttavia si stima che la stessa sia pari a circa 1,80 metri). Infine, non è stato possibile prendere la misura nella porzione di immobile più lontana dall'ingresso, in quanto inaccessibile. Il vano di ingresso misura, invece, circa 2,50 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 32,00 mq.

#### 4.3-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile afferente al presente lotto è costituito da un garage posto al piano S1 di un edificio sito in Bagheria, sito in via L. Andronico (strada accessibile da via Roccaforte) e con accesso da via Papa Giovanni XXIII s.n.c. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

| Foglio | Particella | Sub | Ubicazione                           | Piano | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|--------------------------------------|-------|-----------|-------------|---------|
| 13     | 2269       | 25  | via Roccaforte n. 153 –<br>interno 8 | S1    | C/6       | 32 mq       | € 59,50 |

e risulta catastalmente intestato ad un soggetto terzo rispetto alla presente procedura esecutiva (verosimilmente al costruttore dell'edificio).

In merito alla corrispondenza tra i dati catastali indicati negli atti di pignoramento con le risultanze catastali si osserva che l'immobile è stato censito in catasto in data successiva rispetto ai pignoramenti, come peraltro si evince dalla lettura degli atti.

In particolare, risulta che tale immobile veniva individuato:

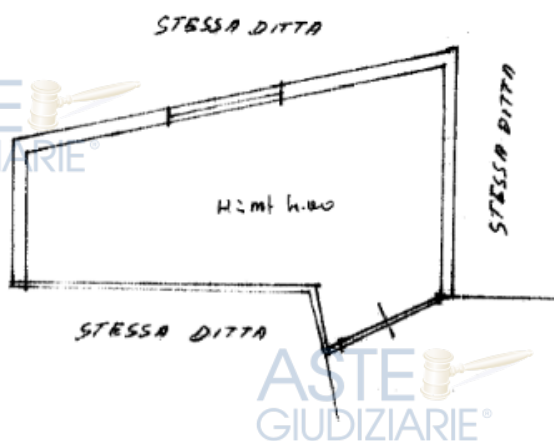
- nel pignoramento n. 16/1998 come "7 - *piena proprietà del garage in Bagheria Nuova – in una via di piano regolatore ancora da denominare con inizio da via Roma, non ancora catastato ma dichiarato all'UTE con scheda n. 142 del 1980*";
- nel pignoramento n. 89/1998 come "1.15) 1/1 *in piena proprietà del box sito in Bagheria (PA), via da denominare che inizia da via Roccaforte, piano cantinato, int. 8, denunciato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria con scheda num. 162 del 80*".

Alla data del sopralluogo l'immobile, in generale, si presentava conforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale (a meno di lievi discrasie nella sagoma, verosimilmente dovute ad uno scarso dettaglio del rilievo eseguito da parte del tecnico redattore).

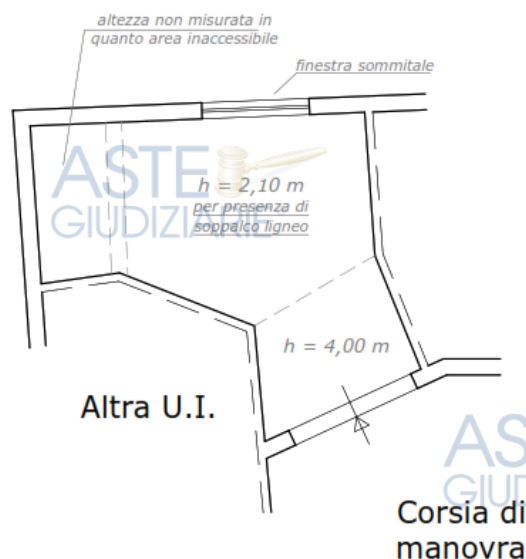
Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che l'immobile ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto riscontrato sui luoghi nel corso del sopralluogo è stata riscontrata parziale conformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nella planimetria catastale risulta più "regolare" di quanto effettivamente riscontrato.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



*Stralcio della planimetria catastale*



*Planimetria dei luoghi a seguito del rilievo*

#### 4.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 14/10/2022 risulta che l'immobile è pervenuto all'odierno proprietario (sig. E) mediante atto di compravendita del 26/01/2005 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 84011 – raccolta n. 19830), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/02/2013 ai nn. 5650/3304 e successiva nota in rettifica del 14/02/2013 ai nn. 8779/6680.

Al dante causa l'immobile era pervenuto, da potere dell'esecutato (sig. A), mediante atto di donazione del 03/09/1998 al rogito del notaio Lucia Scoma (rep. n. 305249), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 15/09/1998 ai nn. 28318/23322.

All'esecutato (sig. A) la proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 03/05/1984 al rogito del notaio Clemente Diliberto (rep. n. 8771), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/05/1984 ai nn. 20731/17280.

Si osserva che in ragione della vetustà della procedura, al fine di verificare la storia del ventennio antecedente il pignoramento, è stata considerata anche la Certificazione Notarile del 11/10/2000 del notaio Rizzuto.

Nello specifico ai dante causa dell'esecutato (sig. A) la proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 06/02/1981 al rogito del notaio Russo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/02/1981 ai nn. 6176/5119.

Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto mediante atto di compravendita del 09/06/1978, al rogito del notaio Tripoli, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/06/1978 ai nn. 21660/18058, poi rettificato con atto del 24/04/1979, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/04/1979 ai nn. 16969/14732.

Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto per 4/5 mediante atto di compravendita del 25/01/1969, al rogito del notaio Liga, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 11/02/1969 ai nn. 5820/4468, e per la restante quota di 1/5 con atto del 10/10/1931, al rogito del notaio Russo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 06/11/1931 ai nn. 22561-22572/117996-18007.

#### 4.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le unità immobiliari ricadono in zona territoriale omogenea "B<sub>2</sub>", ovvero *"aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature"*. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Bagheria, è fruibile dal sito del Comune, e che le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state verificare con l'ausilio dei tecnici comunali, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 57 del 02/06/1978 e successive Concessioni Edilizie n. 63 del 24/06/1978 e n. 106 del 09/12/1978, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione.

A conclusione dell'iter di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità del 25/07/1979. In particolare, con tale certificato, veniva dichiarato agibile il *"piano cantinato con accesso dalla via Papa Giovanni: 2 box – un grande vano pilastrato, altri 5 box, locale caldaia, locale autoclave e corsia interna di accesso ..."*.

Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Concessione Edilizia n. 106 del 09/12/1978) con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate varie difformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nel progetto edilizio risulta più "regolare" di quanto effettivamente riscontrato sui luoghi, sia per orditura della parete di ingresso al box che per allineamento delle pareti. Tale discrasia, tuttavia, riguarda difformità formali, inerenti l'intero piano cantinato, che verosimilmente potranno essere "regolarizzate" mediante predisposizione di una pratica edilizia di rettifica della rappresentazione grafica di tutto il piano seminterrato. Nel corso del sopralluogo si è inoltre riscontrata la presenza di un soppalco con struttura e pavimentazione in legno, che tuttavia dovrà essere rimosso, non essendo regolare dal punto di vista edilizio, ed i cui costi di regolarizzazione risultano superiori al rispettivo valore. Per l'attività di smontaggio del soppalco si stima un costo onnicomprensivo di € 1.000,00.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto riscontrato sui luoghi nel corso del sopralluogo è stata riscontrata parziale conformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nella planimetria catastale risulta più "regolare" di quanto effettivamente riscontrato. Per regolarizzare la rappresentazione planimetrica rispetto all'effettivo stato dei luoghi si ritiene opportuno procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale (migliore esposizione grafica) con costi che si stimano pari ad € 70,00 per oneri catastali ed € 700,00 per competenze del professionista.

#### 4.6-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava utilizzata dal proprietario di cui all'atto di compravendita del 26/01/2005.

#### 4.7-A FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

##### 4.7.1-A A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Bagheria e dalla consultazione del Piano Regolatore, risulta che l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B<sub>2</sub>", ovvero *"aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature"*. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

##### 4.7.2-A DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti, ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 11/10/2022, è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 27/10/2015 ai nn. 43863/4705, in rinnovazione dell'iscrizione n. 5023 del 28/10/1995 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 25/10/1995 (rep. n. 3041) del Tribunale di Palermo a favore di Banco di Sicilia S.p.A.;
- 2) Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/07/2016 ai nn. 26116/3349, in rinnovazione dell'iscrizione n. 2807 del 05/07/1996 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/07/1996 (rep. n. 754) del Tribunale di Palermo a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A.

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare del 31/10/1998 (rep. n. 240/1998), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 25/01/2018 ai nn. 2866/2324, in rinnovazione della trascrizione n. 2285 del 04/02/1998;
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare del 03/01/1998 (rep. n. 4245), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/02/2018 ai nn. 5231/4215, in rinnovazione della trascrizione n. 3463 del 14/02/1998.

#### Difformità urbanistico-edilizie:

Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Concessione Edilizia n. 106 del 09/12/1978) con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate varie difformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nel progetto edilizio risulta più "regolare" di quanto effettivamente riscontrato sui luoghi, sia per orditura della parete di ingresso al box che per allineamento delle pareti. Tale discrasia, tuttavia, riguarda difformità formali, inerenti l'intero piano cantinato, che verosimilmente potranno essere "regolarizzate" mediante predisposizione di una pratica edilizia di rettifica della rappresentazione grafica di tutto il piano seminterrato. Nel corso del sopralluogo si è inoltre riscontrata la presenza di un soppalco con struttura e pavimentazione in legno, che tuttavia dovrà essere rimosso, non essendo regolare dal punto di vista edilizio, ed i cui costi di regolarizzazione risultano superiori al rispettivo valore. Per l'attività di smontaggio del soppalco si stima un costo onnicomprensivo di € 1.000,00. Tale costo verrà detratto dal valore di stima.

#### Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto riscontrato sui luoghi nel corso del sopralluogo è stata riscontrata parziale conformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nella planimetria catastale risulta più "regolare" di quanto effettivamente

riscontrato. Per regolarizzare la rappresentazione planimetrica rispetto all'effettivo stato dei luoghi si ritiene opportuno procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale (migliore esposizione grafica) con costi che si stimano pari ad € 70,00 per oneri catastali ed € 700,00 per competenze del professionista. Tali costi verranno detratti dal valore di stima.

#### 4.7.3-A SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 4.7.4-A ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 4.8-A SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Nonostante la PEC del 09/01/2025 e successivo sollecito, sempre mediante PEC, del 13/03/2025, nonché vari colloqui telefonici e messaggi whatsapp con l'amministratore pro-tempore del Codominio e conseguenti rassicurazioni sulla circostanza che lo stesso avrebbe risposto circa "oneri condominiali (ordinari e straordinari) non corrisposti a carico dell'immobile (garage di piano S1, interno 8)", ad oggi nessuna risposta è pervenuta allo scrivente.

Si precisa che inoltre veniva richiesto all'amministratore pro-tempore che "*nel caso in cui vi fossero oneri a carico dell'immobile, Le chiedo di indicare a quanto questi ammontino. Analogamente Le chiedo di comunicarmi (sempre relativamente al solo predetto immobile): a) l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) la presenza e l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; c) la presenza e l'importo di eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni; d) la presenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi*

*all'immobile sopra indicato o in generale al condominio (eventuale presenza di decreti ingiuntivi, etc.). Infine Le chiedo di comunicarmi se il Condominio è dotato di regolamento condominiale e se detto regolamento risulta trascritto presso la conservatoria (in tal caso di indicarmi gli estremi della nota di trascrizione ovvero copia della stessa)",*

#### 4.9-A VALUTAZIONE

##### 4.9.1-A CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente)

il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 500,00 €/mq.

Per quanto concerne invece il calcolo dell'indennità di occupazione si ritiene congruo un valore unitario lordo pari ad 3,00 €/mq x mese, relativo al valore unitario per il canone di locazione.

#### 4.9.2-A SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-A, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 32,00 mq.

#### 4.9.3-A STIMA

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Quota:                     | Piena proprietà (1/1)                                               |
| Valore unitario lordo:     | 500,00 €/mq                                                         |
| Superficie commerciale:    | 32,00 mq                                                            |
| Valutazione dell'immobile: | $500,00 \text{ €/mq} \times 32,00 \text{ mq} = \text{€ } 16.000,00$ |

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per ripristino della regolarità edilizia: € 1.000,00;
- Costi per aggiornamento catastale: € 770,00;
- Costi per aggiornamento impianto elettrico: € 300,00.

per complessivi € 2.070,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari ad € 14.000,00.

#### CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

In relazione a quanto sopra indicato per il valore del canone di locazione, risulta che lo stesso può essere stimato, in cifra tonda, in complessivi € 100,00 mensili (32,00 mq x 3,00 €/mq x mese).

Per determinare l'indennità, che tiene conto delle garanzie inferiori relative alla durata della locazione ed al mantenimento della stessa, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 30% del predetto valore.

Sulla scorta di quanto indicato è possibile considerare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 70,00 mensili.

#### 4.9.4-A PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 14.000,00 – 5% di € 14.000,00 = € 13.500,00 (valore già arrotondato)

#### 4.9.5-A DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.