



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



Procedura esecutiva n. 314/2024 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**



**Custode Giudiziario
Avv. Gianluca Saeli**



Perizia di stima immobiliare
(Ufficio privato sito in Palermo in via Quinta Casa n. 8)



Esperto Stimatore: arch. Carlo Surdi



INDICE**1. PREMESSA****1.1. INCARICO****1.2. ATTIVITÀ PERITALE****2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI****3. FORMAZIONE DEI LOTTI****4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO****4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****4.1.1. DIRITTI REALI****4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE****4.2. DESCRIZIONE DEL BENE****4.2.1. ACCESSI E CONFINI****4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI****4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI****4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)****4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA****4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE****4.2.7. PLANIMETRIA****4.2.8. DATI METRICI****4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.4. STORIA DEL DOMINIO****4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****4.6. STATO DI POSSESSO****4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI****4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA****4.7.3. SUOLO DEMANIALE****4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO****4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****4.9. VALUTAZIONE****4.9.1. CRITERI DI STIMA****4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE****4.9.3. STIMA****4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA****4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA****5. SCHEDA RIASSUNTIVA****6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 10/12/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gianfranco Pignataro ha nominato il sottoscritto arch. Carlo Surdi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Palermo al n. 6064, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 314/2024 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Gianluca Saeli quale Custode Giudiziario per la medesima procedura.

In data 13/12/2025 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 23/12/2024, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina. Dall'analisi della documentazione è risultato che la stessa non poteva ritenersi completa per il mancato deposito dell'atto di avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e del duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta di quanto indicato il G.Es., con provvedimento del 27/12/2024, ha sospeso le operazioni di stima ed assegnato termine di 30 giorni al creditore procedente per integrare la documentazione mancante ed ulteriore termine di 20 giorni al Custode Giudiziario per dedurre sulla documentazione integrata.

Il creditore procedente, pertanto, in data 08/01/2025 ha depositato il duplo della nota di trascrizione ed in data 31/01/2025 ha depositato l'atto di avviso al creditore ipotecario iscritto.

Il Custode, con nota del 02/02/2025, ha quindi comunicato l'assolvimento, da parte del creditore procedente, degli obblighi di cui al provvedimento del 27/12/2024.

Il G.Es., con provvedimento del 03/02/2025, ha quindi rimesso gli atti agli ausiliari per la prosecuzione delle operazioni di stima.

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18/02/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Quinta Casa n. 8. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, anche il Custode Giudiziario, nonché l'occupante dell'immobile pignorato (coniuge dell'esecutato e delegato dallo stesso). In tale occasione si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Lo scrivente ha quindi informato l'occupante dell'immobile circa la data della successiva udienza ed ha chiesto allo stesso informazioni riguardanti la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché informazioni relative al Condominio. Il predetto soggetto ha quindi comunicato i contatti della società che amministra l'edificio condominiale, riservandosi di trasmettere, a mezzo e-mail, varia documentazione di carattere urbanistico. Lo stesso, infine, ha comunicato il nominativo del legale cui trasmettere l'elaborato peritale. Le operazioni peritali sono state sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Con PEC del 19/02/2025 lo scrivente ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio in cui insiste il bene pignorato informazioni in merito agli oneri pendenti a carico dell'immobile pignorato.

Con successiva comunicazione, l'amministratore pro-tempore del Condominio ha quindi comunicato lo stato patrimoniale dell'immobile al 05/02/2025.

Con e-mail del 18/03/2025 lo scrivente ha chiesto al notaio Maurizio Ficani la copia del titolo con cui l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile pignorato. Tale atto è stato successivamente trasmesso dallo Studio Notarile.

In data 19/03/2025 lo scrivente ha quindi presentato istanza allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E.) del Comune di Palermo per poter prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

Questo, con nota del 07/04/2025, ha comunicato che *"... da ricerche effettuate sul protocollo informatico di questo Ufficio con i dati forniti, non è stato reperito alcun fascicolo inerente l'immobile in oggetto"*.

In data 08/05/2025 lo scrivente ha quindi presentato una seconda istanza al S.A.C.E. del Comune di Palermo, che conteneva le informazioni riportate nell'atto di compravendita acquisito dal notaio Maurizio Ficani circa il titolo edilizio con cui è stato realizzato l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato, per poter prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

Lo scrivente, a seguito di invito da parte del S.A.C.E., si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo dove ha preso visione del fascicolo edilizio richiesto.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'ufficio privato sito nel Comune di Palermo, via Quinta Casa n. 8, piano primo, censito catastalmente al foglio 35, particella 2417, sub. 4.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Ufficio privato sito in Palermo, via Quinta Casa n. 8, piano primo, censito catastalmente al foglio 35, particella 2417, sub. 4, zona 4, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita catastale € 777,27.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato, in regime di separazione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 13/11/2006 al rogito del notaio Maurizio Ficani (rep. n. 63933 - raccolta n. 15288), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/2006 ai nn. 70566/40047.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
35	2417	4	via Quinta Casa n. 8	1	A/10	3,5 vani	€ 777,27

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.

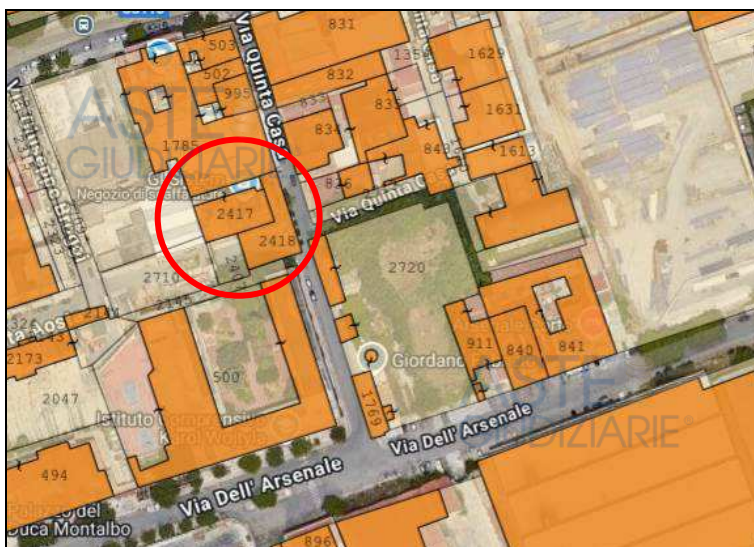
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ortofoto attuale (fonte Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dell'estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

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

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'ufficio è ubicato al piano primo (piano ammezzato) di un edificio che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra, oltre piano attico. Questo presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura di tipo piano e praticabile.

Tale edificio presenta accesso mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale e quindi alla scala di accesso con i piani in elevazione. L'immobile pignorato, in particolare, presenta accesso mediante la porta di ingresso, oltrepassata la quale ci si immette in una prima stanza. Da questa è quindi possibile accedere alle altre due stanze che compongono l'immobile ed al servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di un balcone accessibile dalla stanza di ingresso posto in corrispondenza del prospetto principale e laterale dell'edificio; su tale balcone insiste una piccola veranda.

L'ufficio presenta pavimentazione in parquet e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura.

4.2.1. ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Quinta Casa n. 8. L'edificio confina ad est con la predetta strada pubblica e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale e laterale dell'edificio, di estensione pari a circa 27,00 mq ciascuno. Una parte di tale balcone risulta chiuso con struttura precaria a guisa di veranda (circa 3,00 mq).

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni consistono nell'androne condominiale e nella scala, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico lo stesso è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma ma privo di certificazione, impianto idrico a collettori, impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua elettrico, n. 3 pompe di calore ed impianto citofonico con apri-porta.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.500,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.6 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).



Prospetto Via Quinta Casa



Ingresso dal vano scala



Ufficio centrale



Ufficio lato via Quinta Casa



Ufficio lato interno



Disimpegno



Servizio Igienico



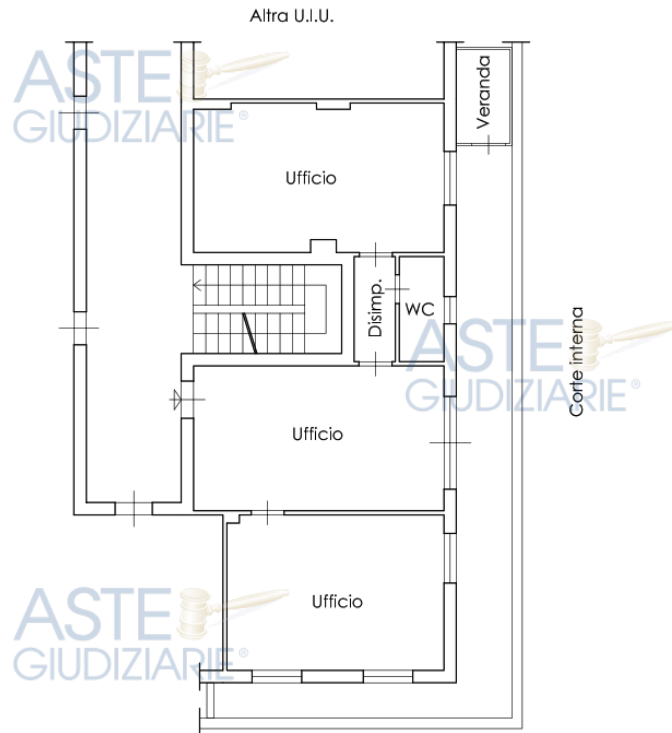
Balcone lato interno



Balcone lato prospetto

4.2.7 PLANIMETRIA

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



Planimetria dell'unità immobiliare

4.2.8 DATI METRICI

L'ufficio presenta altezza utile interna pari a circa 2,40 metri.

La superficie commerciale dello stesso, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a circa 82,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale e laterale dell'edificio, di estensione pari a circa 27,00 mq (di cui 3,00 mq chiusi con struttura precaria).

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 25% per balconi;
- 60% per veranda.

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$24,00 \text{ mq} \times 0,25 + 3,00 \text{ mq} \times 0,60 \approx 8,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$82,00 \text{ mq} + 8,00 \text{ mq} = 90,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
35	2417	4	via Quinta Casa n. 8	1	A/10	3,5 vani	€ 777,27

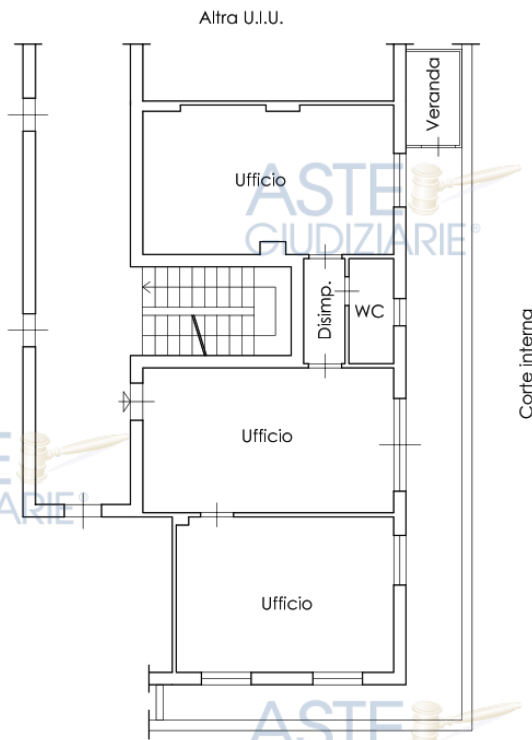
e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1.

Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

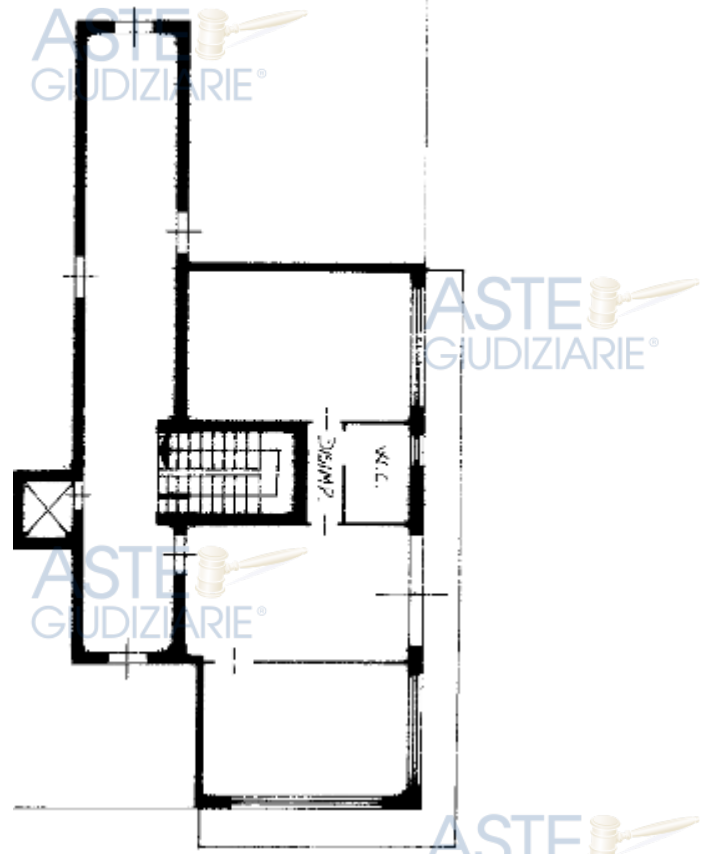
L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna variazione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, ad eccezione della chiusura con struttura precaria di una porzione del balcone e della dimensione delle finestre che risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dell'attuale stato dei luoghi



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione depositata in atti e di quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge, mediante atto di compravendita del 13/11/2006 al rogito del notaio Maurizio Ficani (rep. n. 63933 - raccolta n. 15288), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/2006 ai nn. 70566/40047.

Al dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 05/06/1995 al rogito del notaio Maurizio Ficani (rep. n. 28162), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/06/1995 ai nn. 23181/17401.

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che *"comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5, 6 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). In merito ai vincoli si osserva che il bene pignorato ricade all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità, per rischio idraulico, comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario". Lo stesso, sebbene limitrofo al contesto portuale, ricade inoltre all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dalla battigia.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'edificio in cui insiste il bene pignorato è stato realizzato mediante il rilascio della Concessione Edilizia n. 295 del 09/08/1991 e Concessione Edilizia in variante n. 58 del 19/02/1992.

Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di agibilità per l'edificio in oggetto.

Dal confronto tra quanto rappresentato nei grafici progettuali con l'attuale stato di luoghi è stata riscontrata una variazione della distribuzione interna che coinvolge parte dell'unità adiacente. In particolare, tale variazione consiste nello spostamento del tramezzo divisorio tra i due uffici, per l'ampliamento di uno di essi oltre alla realizzazione di un altro tramezzo che oggi suddivide le prime due stanze. Risulta inoltre realizzata una chiusura con struttura precaria a guisa di veranda.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata sul balcone posto sul prospetto interno dell'edificio risulta possibile procedere con la redazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, che prevede la

regolarizzazione di strutture precarie mediante la redazione, da parte di un tecnico abilitato di una comunicazione che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre un versamento a favore del comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a copertura con struttura precaria, oltre diritti di istruttoria. Per la veranda in questione si stima quindi che occorrerà un versamento di € 75,00 (25,00 €/mq x 3,00 mq), oltre i diritti di istruttoria pari ad € 150,00 e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Per regolarizzare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

In merito alla conformità catastale si osserva che dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, ad eccezione della menzionata chiusura con struttura precaria di una porzione del balcone e della dimensione delle finestre che risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Per regolarizzare l'aspetto catastale risulta quindi necessario procedere con la redazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA) che prevede un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava concesso in uso, giusto contratto di comodato d'uso gratuito del 10/05/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia di Bagheria il 08/06/2023 al n. 295 serie 3, ad un soggetto terzo rispetto alla presente procedura esecutiva (coniuge dell'esecutato). La durata di tale contratto è stata concordata tra le parti per un periodo di 10 anni, con decorrenza dal 02/05/2023 e con scadenza al 30/04/2033.

Tale contratto non è opponibile alla procedura esecutiva.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

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

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che *"comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5, 6 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). In merito ai vincoli si osserva che il bene pignorato ricade all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità, per rischio idraulico, comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario". Lo stesso, sebbene limitrofo al contesto portuale, ricade inoltre all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dalla battigia.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'edificio in cui insiste il bene pignorato è stato realizzato mediante il rilascio della Concessione Edilizia n. 295 del 09/08/1991 e Concessione Edilizia in variante n. 58 del 19/02/1992.

Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di agibilità per l'edificio in oggetto.



Sulla scorta di quanto esposto restano inoltre a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5;
- regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni (art. 20 L.R. 4/2003) di una porzione del balcone con un costo stimato pari a € 975,00 come determinato al § 4.5;
- regolarizzazione della chiusura con struttura precaria (C.I.L.A. tardiva - art. 6 L.R. 16/2016) con un costo stimato pari a € 2.650,00 come determinato al § 4.5;
- aggiornamento catastale (DOCFA), con un costo stimato pari a € 820,00 come determinato al § 4.5;

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 2

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13/11/2006, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/2006 ai nn. 70567/21626;
- 2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo il 27/08/2019, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/2006 il 10/05/2021 ai nn. 21407/2313.

TRASCRIZIONI: 1

- 1) Atto di pignoramento del 23/05/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 02/07/2024 ai nn. 32140/25903.





Difformità urbanistico – edilizie:

Dal confronto tra quanto rappresentato nei grafici progettuali con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata una lieve variazione della distribuzione interna. In particolare, tale variazione consiste nella demolizione del tramezzo divisorio tra l'ufficio accessibile dal disimpegno con un preesistente ripostiglio. Risulta inoltre realizzata una chiusura con struttura precaria a guisa di veranda.



Difformità catastali:

Dal confronto tra l'attuale planimetria catastale con l'odierno stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, ad eccezione della menzionata chiusura con struttura precaria di una porzione del balcone e della dimensione delle finestre che risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.



4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.



4.7.4 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 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per l'edificio in cui insiste il bene pignorato risulta costituito Condominio. Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore del Condominio non risultano corrisposti oneri condominiali ordinari per l'importo complessivo di € 9.732,24, di cui € 2.455,02 riferibili all'ultimo biennio.



Si osserva inoltre che il Condominio di via Quinta Casa n. 8 risulta titolare dell'ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di



Palermo il 27/08/2019, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/2006 il 10/05/2021 ai nn. 21407/2313.

4.9 VALUTAZIONE

In relazione a quanto specificatamente indicato nel decreto di nomina dello scrivente, nel quale è indicato che *"nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (...), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato ..."*, oltre che alla determinazione del valore di stima del bene pignorato, si procederà anche alla determinazione del canone di locazione di mercato, nonché l'ammontare dell'indennità di occupazione.

4.9.1 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 simili 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, nonché quelli forniti da siti specializzati (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 simili, 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 del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 900,00 €/mq, nonché un valore unitario lordo per la locazione pari a 7,00 €/mq x mese.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 90,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	900,00 €/mq
Superficie commerciale:	90,00 mq
Valutazione dell'immobile:	900,00 €/mq x 90,00 mq = € 81.000,00
Canone di locazione:	7,00 €/mq x mese x 90,00 mq = 630,00 €/mese

Il valore di stima deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.500,00
- Costi per elaborazione APE: € 150,00
- Costi per regolarizzazione urbanistica: € 3.625,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 820,00
- Oneri condominiali non corrisposti: € 2.455,02

per complessivi € 8.550,02,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a **€ 72.500,00**.

Relativamente al canone di locazione si osserva che 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 35% del già menzionato valore.

Sulla scorta di quanto indicato è possibile calcolare un'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad € 409,50 mensili.

4.9.4 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:

€ 72.500,00 - 5% di € 72.500,00 = **€ 69.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

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

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione: Palermo, via Quinta Casa n. 8

Tipologia: Ufficio privato

Piano: Piano primo

Dati catastali: Foglio: 35 Particella: 2417 Sub: 4

Stato: Normale

Titolo edilizio: Concessione Edilizia n. 295 del 09/08/1991

Concessione Edilizia n. 58 del 19/02/1992

Agibilità non rinvenuta nel fascicolo

Superficie commerciale: 90,00 mq

Quota pignorata: 1/1

Valore stimato: € 81.000,00

Valore al netto delle decurtazioni: € 72.500,00

Valore a base d'asta: € 69.000,00

Canone di locazione stimato: 630,00 €/mese

Indennità di occupazione: 409,50 €/mese

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Incarico ed attività peritale

Allegato 2 - Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 - Rilievi fotografici

Allegato 4 - Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 28/07/2025

Arch. Carlo Surdi