

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

MAIOR SPV S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. 385/2021 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gianfranco Pignataro

Custode Giudiziario: Avv. Doriana Angelo

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, scala A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 77, p.lla 940 sub 37 (cat. A/10)



Arch. Valentina Giardina
Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo
E-Mail: archivalegiardina@gmail.com
PEC: valentina.giardina@archiworldpec.it



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	22
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	26
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	28
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	29
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	29
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	33
CONCLUSIONI.....	34
ELENCO ALLEGATI.....	35



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con decreto del 11.10.2022 il G.E., Dott. Gianfranco Pignataro, ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Giardina quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da MAIOR SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico come specificato nella Sezione "A" del superiore decreto.

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 19.10.2021, Rep. n. 1157, trascritto il 15.12.2021 ai nn. 58265/45537, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 13.10.2022, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Doriana Angelo, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 02.01.2023, previa acquisizione delle certificazioni anagrafiche del debitore esecutato.

Fissata di concerto con il custode giudiziario la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 16.01.2023, alle ore 10.30, se ne è dato avviso al debitore esecutato con lettera Raccomandata 1 del 05.01.2023 e al creditore procedente a mezzo PEC del 05.01.2023 (Allegato 1). Atteso che nel corso del sopralluogo del 16.01.2023 non è stato possibile accedere all'immobile pignorato, stante l'assenza del debitore esecutato, le operazioni sono state rinviate in data 02.02.2023, alle ore 9.30 e, avendo avuto esito negativo anche tale tentativo di accesso, il custode ha proceduto ai sensi di legge per l'accesso forzoso, successivamente autorizzato dal G.E. con provvedimento del 13.02.2023. Pertanto, previa acquisizione della documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (Allegato 2), la sottoscritta ha dato avvio alle operazioni peritali in concomitanza con l'accesso forzoso



eseguito dalla custodia giudiziaria il giorno 06.03.2023, alle ore 9.30, presso l'unità immobiliare sita in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato (cfr. verbale delle operazioni in Allegato 3).

L'esperto, ai fini dell'espletamento delle attività demandate, ha proceduto agli opportuni accertamenti e verifiche, nonché all'acquisizione della necessaria documentazione allegata alla presente relazione di stima.

La sottoscritta ha, inoltre, richiesto l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 19.10.2021, Rep. n. 1157, trascritto il 15.12.2021 ai nn. 58265/45537, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del debitore esecutato, pieno proprietario del cespite staggito in forza di atto di compravendita in Notaio Dario Fogazza di Palermo del 14.05.2008, Rep. n. 204695/3644, trascritto in data 05.06.2008 ai nn. 33008/22950.

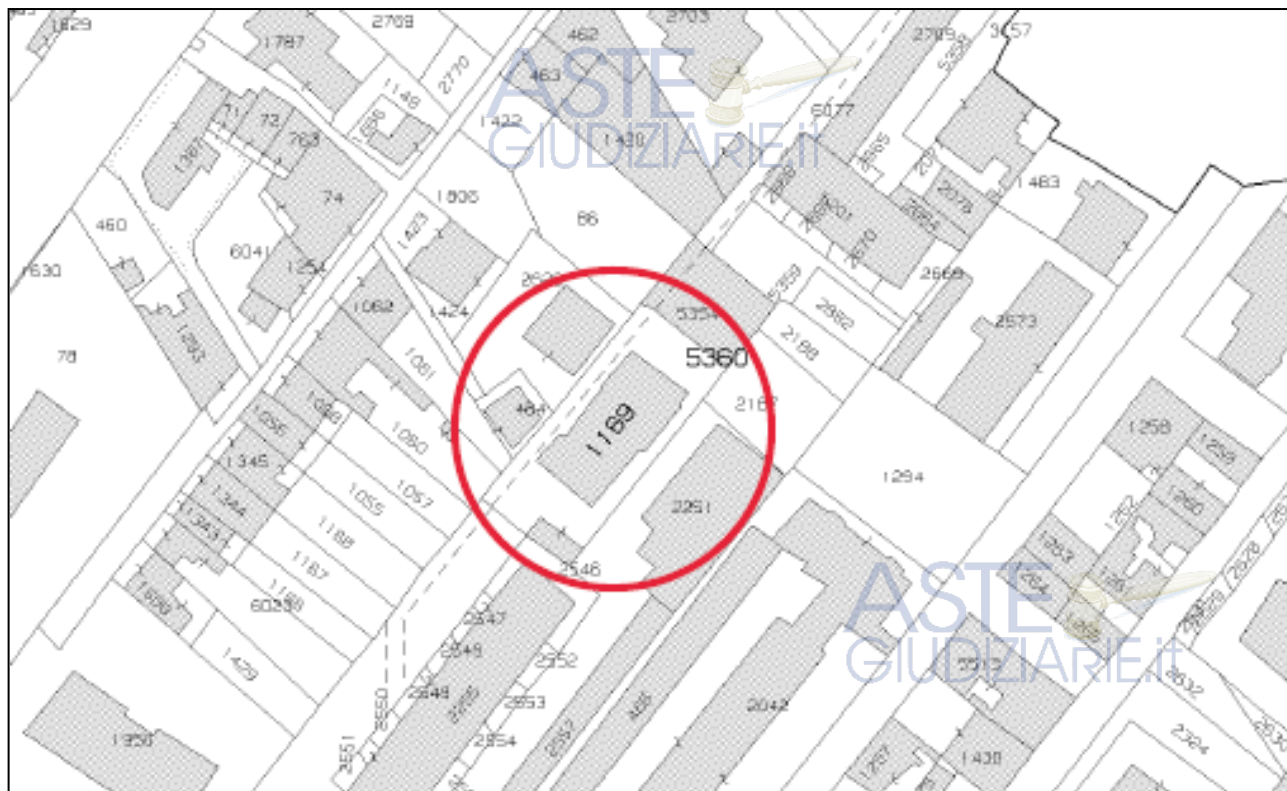
Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali dell'immobile.

Si segnala che il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 77, p.lla 940, comprendente il bene staggito, corrisponde ai mappali 1169 e 5360 del Catasto Terreni. Non di meno, risulta l'allineamento cartografico tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati mediante il corretto inserimento in mappa del fabbricato in cui insiste l'immobile in argomento e la correlazione tra le p.lle 1169-5360 del C.T. e la p.lla 940 del C.F. (cfr. documentazione catastale in Allegato 2).



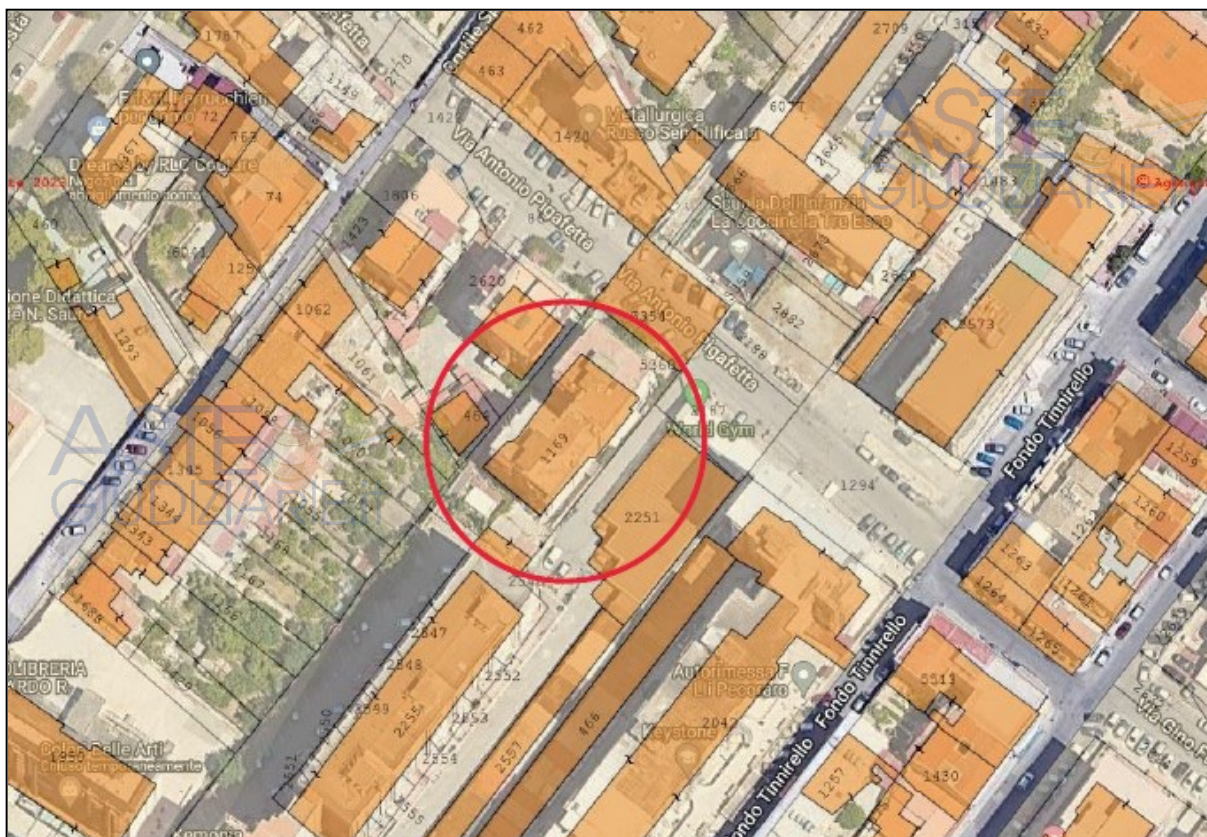


Immagine aerea con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 77 con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato (p.lle 1169-5360 C.T. correlate con p.lla 940 C.F.)





Sovrapposizione tra la foto aerea e il foglio di mappa 77 con l'individuazione del fabbricato comprendente il bene pignorato (p.la 1169-5360 C.T. correlate con p.la 940 C.F.)

Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato, si ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un **lotto unico**, come di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, scala A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 77, p.la 940 sub 37, cat. A/10.

Confini

- NORD: giardino di pertinenza dell'appartamento del piano rialzato
- EST: immobile p.la 940 sub 18 e vano scala
- SUD: immobile p.la 940 sub 38
- OVEST: cortile condominiale.

Dati di identificazione catastale

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77,



particella 940 sub 37.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, scala A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale risalente alla seconda metà del 1960, ubicato in zona periferica (Romagnolo-Settecannoli), caratterizzata per lo più da edilizia abitativa di intervento pubblico e privato mista a brani di tessuto edilizio, anche storico, di tipo elencale. L'area, efficientemente collegata tramite via Messina Marine, è fornita di urbanizzazione primaria e di una buona dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento fotografico in Allegato 4).



Inquadramento fotografico generale della zona



L'edificio che comprende il bene staggito, costituito da piano seminterrato, piano rialzato e sei piani elevati, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai misti latero-cementizi, ha copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (foto 1-2-3 in Allegato 5). I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a tinta chiara e inserimenti di parti in tinta a contrasto, i parapetti dei balconi e del terrazzo di copertura, al pari delle recinzioni dei giardinetti pertinenziali del piano rialzato, sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di livello qualitativo proprio dell'edilizia economica. Il fabbricato è connotato da uno stato conservativo mediocre, stante la presenza di diffusi degradi a carico delle facciate e delle solette aggettanti dei balconi e del terrazzo di copertura (foto 4-5-6).



Vedute del fabbricato da via Antonio Pigafetta

Lo stabile, a cui si accede da un androne contraddistinto dal numero civico 10 di via Antonio Pigafetta, preceduto da un cortile comune (foto 7-8-9-10), è servito verticalmente da due corpi scala con ascensore denominati A e B e risulta sprovvisto di servizio di portineria.

Il portone d'ingresso dell'androne ha serramenti in alluminio verniciato e vetri, la scala condominiale presenta rampe rivestite con lastre di marmo delimitate da ringhiere in ferro verniciato (foto 11-12-13), le parti comuni interne dello stabile sono connotate da discrete condizioni d'uso e di manutenzione, tranne che in corrispondenza del piano seminterrato, dove si rilevano apprezzabili degradi della soletta in c.a. della scala, con distacco



dell'intonaco e dei copriferro ed esposizione delle armature, delle pareti, nonché il deterioramento dei rivestimenti in marmo delle pedate (foto 14-15-16-17).

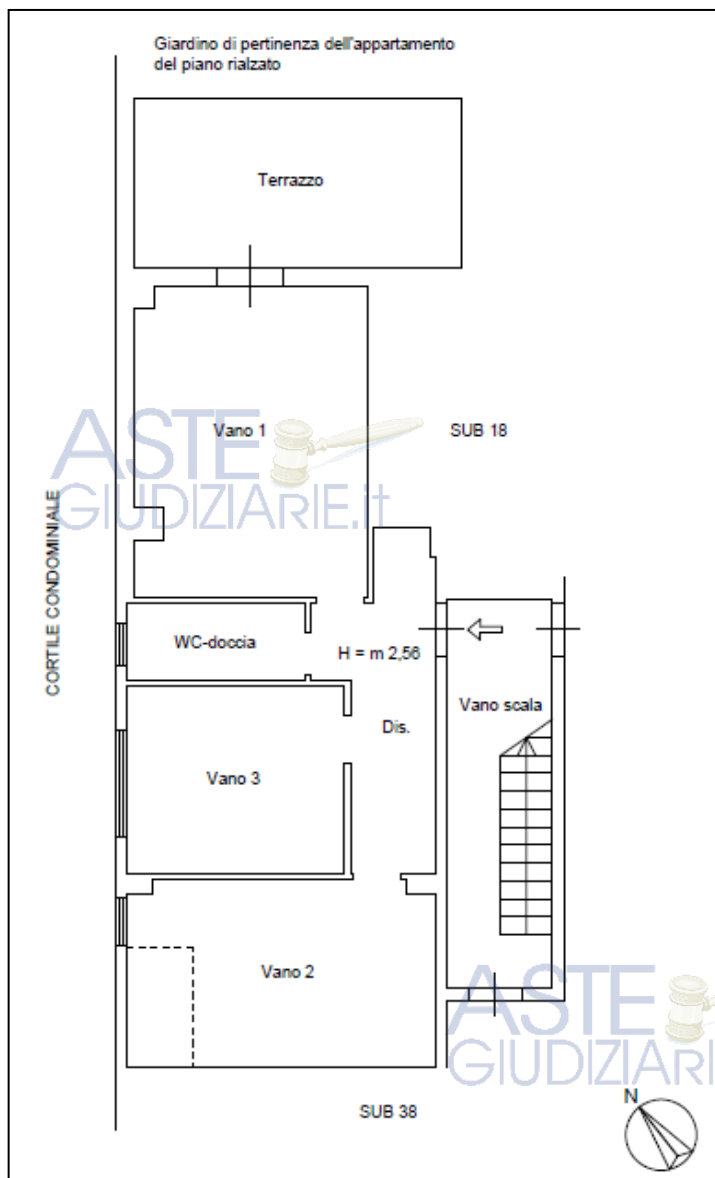


Viste del cortile comune, del portone d'ingresso e dell'androne civico 10

▪ **IMMOBILE P.LLA 940 SUB 37**

L'unità immobiliare oggetto di stima (cfr. planimetria dello stato di fatto in Allegato 6), censita catastalmente quale ufficio, è ubicata al piano seminterrato, scala A, porta a sinistra (foto 18-19) ed è composta da tre vani, uno dei quali oggi adibito a cucina (foto 20-21-22-23-24-25), servizio igienico con doccia, vaso e bidet, privo di lavabo (foto 26-27) e disimpegno (foto 28-29). Il bene è inoltre dotato di un terrazzo sito sul lato nord, prospiciente il giardino di pertinenza dell'appartamento del piano rialzato, delimitato da muri sormontati da ringhiere in ferro (foto 30-31-32-33).





Planimetria dello stato di fatto dell'immobile p.la 940 sub 37



Porta d'ingresso



Disimpegno

Arch. Valentina Giardina

Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo



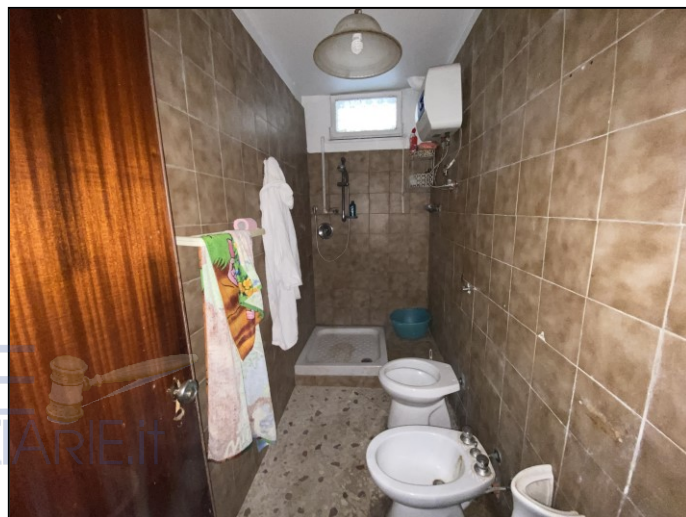
Vano 1



Vano 2



Vano 3 adibito a cucina



WC-doccia



Vista interna del terrazzo



Vista esterna del terrazzo

Arch. Valentina Giardina

Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo



L'immobile, con altezza utile interna pari a m 2,56, è interamente pavimentato con marmette di cemento e scaglia di marmo, il terrazzo ha invece una pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura, le pareti del servizio igienico e della zona cottura realizzata nel vano 3 presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le finestre, aventi apertura a ribalta o a battente, recano infissi in ferro e vetri e sono dotate di reti metalliche esterne, la porta finestra che conduce al terrazzo ha un serramento in ferro e vetri completo di tapparella avvolgibile in PVC ed è provvista di inferriata apribile esterna in ferro verniciato.

La porta d'ingresso è del tipo a pannelli impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato, alcune delle quali con vetri smerigliati, la porta della cucina risulta priva del battente.

Tutti gli ambienti dell'immobile, ad eccezione del disimpegno, sono direttamente aerati e illuminati.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto, che presenta in atto caratteristiche proprie degli usi residenziali, nel complesso è connotata da uno stato conservativo e manutentivo mediocre. In particolare si rileva quanto segue:

- diffusi ammaloramenti sulle pareti dovuti a infiltrazioni di umidità con macchie, corrosione superficiale e parziale distacco degli strati di finitura (foto 34-35);
- scollamento e distacco della tinteggiatura in corrispondenza del soffitto del vano 1 (foto 36);
- assenza del lavabo nel servizio igienico¹ (foto 37);
- assenza di una delle ante della finestra del vano 3 (foto 38);
- degradi dei muri perimetrali e della pavimentazione del terrazzo (foto 32-39).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica

¹ Il servizio igienico risulta sprovvisto di lavabo, ma sono presenti gli attacchi a parete delle tubazioni di adduzione e scarico del medesimo.

condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua elettrico.

- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio, allacciato alla fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e quadro elettrico con interruttore magnetotermico differenziale (foto 40).
- Impianti citofonico e televisivo.

Atteso che la parte eseguita non ha presenziato alle operazioni, l'esperto non ha potuto acquisire le opportune informazioni circa le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente².

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in Euro 200,00.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, ad eccezione dell'area soprastante al fabbricato.

Consistenza dell'immobile – La determinazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	
Superficie coperta lorda	mq 68,51
Superficie terrazzo	mq 17,40

² Nell'atto di provenienza si dichiara che, alla data di acquisto del bene, gli impianti esistenti, sia condominiali sia di pertinenza dell'immobile trasferito, non risultavano conformi ai sensi delle disposizioni in materia di sicurezza allora vigenti.

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Terrazzo (mq)
Vano 1	19,92	Nord	15,67
Vano 2	15,99	Ovest	
Vano 3	11,38	Ovest	
WC-doccia	3,88	Ovest	
Disimpegno	8,53	Interna	
TOTALE	59,70	—	15,67

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell’immobile – misurata al lordo della muratura d’ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell’immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- nella superficie si comprendono anche i locali accessori e le aree scoperte, o a queste assimilabili, di pertinenza esclusiva;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda	68,51	1,00	68,51
Superficie terrazzo	17,40	0,10	1,74
Totale superficie commerciale			70,00

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	77	940	37	A/10	1	3,5 vani	Totale: 78 mq Totale escluse aree scoperte: 78 mq	Euro 479,01

Via Antonio Pigafetta n. 10, piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 1953.1/2009 del 28.01.2009,

Pratica n. PA0046821 in atti dal 28.01.2009

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 77, Particella 1169**Foglio 77, Particella 5360**

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 77, p.lla 940, sub 37**, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 479,01 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE AD UFFICIO n. 1866.1/2008 del 28.01.2008, Pratica n. PA0044033 in atti dal 28.01.2008)

L'immobile staggito sub 37 deriva dal cambio di destinazione d'uso della seguente unità immobiliare, che oggi risulta soppressa:

- **Foglio 77, p.lla 940, sub 36**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 198,84 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO AD



ABITAZIONE n. 32783.1/2007 del 22.11.2007, Pratica n. PA0609293 in atti dal 22.11.2007)

L'immobile sub 36 deriva dal cambio di destinazione d'uso della seguente unità immobiliare, che oggi risulta soppressa:

- **Foglio 77, p.lla 940, sub 35**, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 479,01 (Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE AD UFFICIO n. 30749.1/2007 del 25.10.2007, Pratica n. PA0564759 in atti dal 25.10.2007)

L'immobile sub 35 deriva, a sua volta, dal cambio di destinazione d'uso del seguente immobile predecessore, che oggi risulta soppresso:

- **Foglio 77, p.lla 940, sub 17**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 198,84 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE n. 38550.1/1994 del 03.10.1994, Notifica n. 20839/1995 in atti dal 14.12.1995)
- **Foglio 77, p.lla 940, sub 17**, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 14.05.2008, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Atto di compravendita del 14.05.2008 Rep. n. 204695 in Notaio Dario Fogazza, Nota n. 22950.1/2008 in atti dal 09.06.2008)
- dal 28.01.2008 al 14.05.2008, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da variazione della destinazione da abitazione ad ufficio n. 1866.1/2008 del 28.01.2008, Pratica n. PA0044033 in atti dal 28.01.2008)
- dal 22.11.2007 al 28.01.2008, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da variazione della destinazione da ufficio ad abitazione n. 32783.1/2007 del 22.11.2007, Pratica n. PA0609293 in atti dal 22.11.2007)
- dal 25.10.2007 al 22.11.2007, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della destinazione da abitazione ad ufficio n. 30749.1/2007 del 25.10.2007, Pratica n. PA0564759 in atti dal

25.10.2007)

- dall'impianto al 25.10.2007, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato corrisponde alle **particelle 1169 e 5360** del Catasto Terreni (cfr. Allegato 2).

▪ **Foglio 77, p.lla 1169**

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale Agrario
1	77	1169		ENTE URBANO	03	89		

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO n. 8438.1/2000 del 29.11.2000 Pratica n. 609226 in atti dal 29.11.2000

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 77, Particella 938

Foglio 77, Particella 939

Foglio 77, Particella 940

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 77, p.lla 1169**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie mq 389 (Dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.03.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dall'impianto al 29.11.2000, XXXXXXXXXXXXXXX, diritto da verificare (Derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988)

▪ **Foglio 77, p.lla 5360**

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale Agrario
1	77	5360		ENTE URBANO	05	53		

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO n. 8438.1/2000 del 29.11.2000 Pratica n. 609226 in atti dal 29.11.2000

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 77, Particella 938

Foglio 77, Particella 939**Foglio 77, Particella 940**

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 77, p.lla 5360** (Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 54689.1/2021 del 14.05.2021, Pratica n. PA0054689 in atti dal 15.05.2021 presentato per NUOVA COSTRUZIONE)
- **Foglio 77, p.lla 5360**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie mq 553, (Dati derivanti da: Frazionamento n. 50512.2/1998 del 31.12.1998 in atti dal 18.01.1999)

La p.lla 5360 deriva dalla variazione del seguente immobile predecessore: **foglio 77, p.lla 92**

- **Foglio 77, p.lla 92**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie mq 2.994 (Dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.03.1988 – Annotazioni: rettificata la superficie in data 06.04.1998 per errore commesso in sede d'impianto meccanografico f.o. n. 501055/98)

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 77, p.lla 92**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie mq 2.809 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 182.1/1979 del 02.01.1979 in atti dal 30.10.1998).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 31.12.1998 al 01.12.2000, XXXXXXXXXXXXXXX, diritto da verificare (Derivante da Frazionamento n. 50512.2/1998 del 31.12.1998 in atti dal 18.01.1999)
- dall'impianto al 31.12.1998, XXXXXXXXXXXXXXX, diritto da verificare (Derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza.

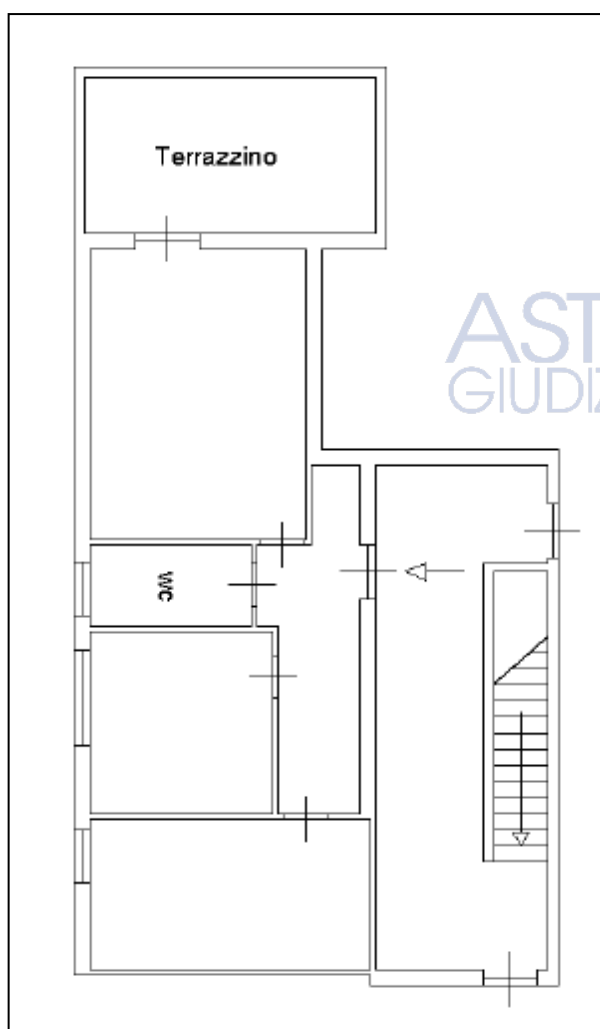
Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

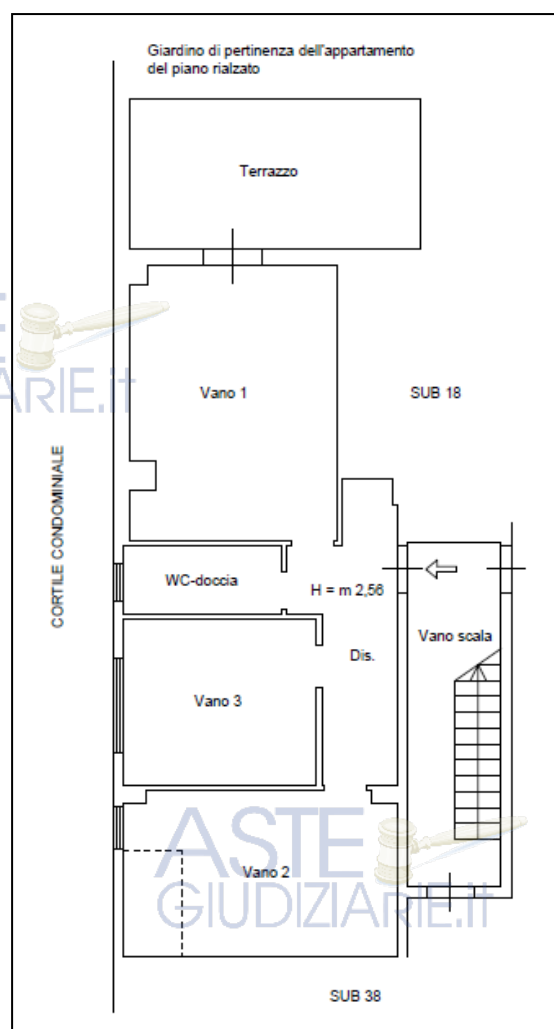
L'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita (cfr. Allegati 2, 6 e 7):

1. presenza dei pilastri della maglia strutturale sporgenti dalle pareti;
2. diverse dimensioni degli ambienti interni, del terrazzo e del vano scala;
3. diversa ubicazione delle aperture esterne e interne;
4. discrepanza circa l'altezza indicata nella planimetria catastale (m 2,70) rispetto a quella effettivamente riscontrata presso il bene (m 2,56).

Ai fini della piena conformità, anche in ordine alla esatta indicazione dei dati di superficie e dell'altezza interna, occorre procedere all'aggiornamento catastale e alla presentazione di una nuova planimetria con procedura DOCFA, a fronte di un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, che si stima in circa Euro 700,00.

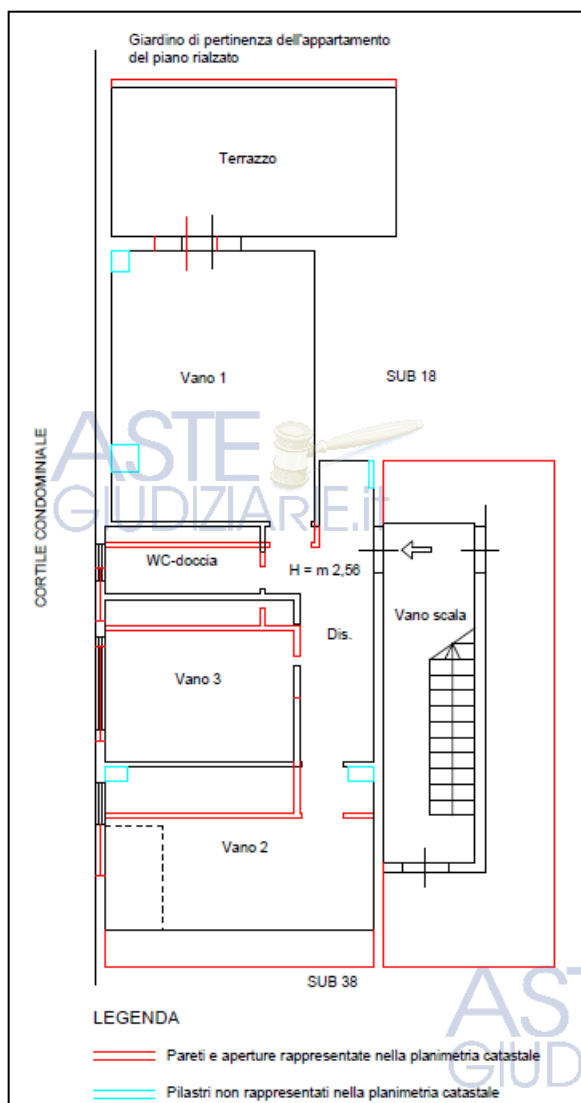


Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto





Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, scala A. Il bene, che consiste in un locale destinato ad ufficio, è composto da tre vani, uno dei quali oggi adibito a cucina, WC-doccia, disimpegno e terrazzo sito sul lato nord. Confina con giardino di pertinenza dell'appartamento del piano rialzato a nord, con immobile p.lla 940 sub 18 e vano scala a est, con immobile p.lla 940 sub 38 a sud, con cortile condominiale a ovest. È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 940 sub 37**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza dei pilastri della maglia strutturale sporgenti dalle pareti, alle diverse dimensioni degli ambienti

interni, del terrazzo e del vano scala, alla diversa ubicazione delle aperture esterne e interne, alla discrepanza circa l'altezza indicata nella planimetria catastale rispetto a quella effettivamente riscontrata presso il bene. Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 215 del 10.03.1965, licenza edilizia n. 721 del 25.07.1966 e licenza edilizia in variante n. 11 del 09.01.1967, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine allo scorporo di uno dei due vani siti sul lato nord e alla fusione dello stesso all'immobile contiguo sub 18, all'accorpamento al bene pignorato di una porzione del vano originariamente facente parte dell'immobile contiguo sub 38, alla modifica delle finestre, alla realizzazione del terrazzo sito sul lato nord, alla diversa distribuzione interna – mediante l'eliminazione del ripostiglio, la traslazione dei tramezzi del WC e la creazione di un corridoio di disimpegno –, alla realizzazione di un vano cucina con caratteristiche proprie degli usi residenziali. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 7155 del 15.04.1967. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 30.700,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di vendita in Notaio Dario Fogazza di Palermo del 14.05.2008, Rep. n. 204695/3644 (Allegato 8), trascritto in data 05.06.2008 ai nn. 33008/22950, XXXX XXXXXX ha acquistato da potere di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà del seguente immobile:
 - Locale a piano seminterrato sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10 di tre vani e mezzo catastali, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 77, p.lla 940 sub 37 cat. A/10.

N.B. Nel superiore atto la parte venditrice dichiara che *“gli impianti esistenti nell’immobile compravenduto, nonché gli impianti condominiali non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza”*.

- Con atto di vendita in Notaio Michele Margiotta di Palermo del 03.12.1975, Rep. n. 60814/33778 (Allegato 9), trascritto in data 12.12.1975 ai nn. 36787/30381, XXXXXX XXXXXXXX ha acquistato da potere di XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà, tra gli altri, del seguente immobile:

– Locale facente parte dell’edificio denominato “C” nel piano di lottizzazione, sito in Palermo, località Romagnolo, con accesso dalla via Pigafetta n. 10, scala a sinistra, piano seminterrato, porta a sinistra scendendo la scala, composto da due vani e WC, non ancora catastato in linea autonoma perché di recente costruzione, mentre l’intero edificio ricade sulle particelle 1169 e 92 del foglio di mappa 77 del catasto terreni.

N.B. Nell’atto di vendita si legge che restano esclusi dalla comproprietà delle parti comuni gli *“spiazzi di terreno liberi da costruzioni antistanti, adiacenti e retrostanti l’edificio”*, nonché le *“terrazze di copertura”* e la *“relativa area libera sovrastante ove il signor XXXXX potrà realizzare ulteriori appartamenti senza nulla dover corrispondere, neanche a titolo di indennità per l’utilizzazione delle parti condominiali dell’edificio”*.

- A XXXXXXXXXXXX l’immobile suddetto era pervenuto per averlo edificato sul terreno esteso mq 3.486, sito in Palermo, località Romagnolo, iscritto in catasto alla partita 41732, foglio 77, p.lle 1169 e 92, acquistato in forza di tre distinti atti di compravendita in Notaio Michele Margiotta di Palermo e, precisamente, atto di vendita del 06.03.1965, Rep. n. 31993 (Allegato 10), registrato al n. 2283³, da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, atto di vendita del 19.02.1962, trascritto il 22.02.1962 ai nn. 6468/5147, da potere di XXXXXX XXXXXX e atto di vendita del 30.04.1962, trascritto il 08.05.1962 ai nn. 14296/11450, da potere di XXXXXXXXXXXX.

Si segnala che l’attuale p.lla 940 del Catasto Fabbricati, che identifica il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sub 37, corrisponde ai mappali 1169 e 5360 del Catasto Terreni e che

³ Dalla relazione notarile in atti e dai titoli di provenienza acquisiti non emergono i dati relativi alla trascrizione.

la p.lla 5360 deriva, a sua volta, dalla soppressione dell'originaria p.lla 92 (cfr. Allegato 2).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

• ***Inquadramento urbanistico***

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea B3** (artt. 6 e 9 delle N.T.A.), che comprende 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 (cfr. stralcio della Tav. P2a-5014 e delle N.T.A. in Allegato 11). L'area in cui ricade il fabbricato non è soggetta a vincoli di alcun tipo, tuttavia si evidenzia che la stessa si trova in prossimità della Regia Trazzera n. 138 di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26.03.2002.

Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (mc/mq 5,00).

• ***Regolarità edilizia***

Sulla base della documentazione prodotta dal Settore Edilizia Privata di Palermo, giusta richiesta di accesso atti prot. n. 251803/2023 del 03.04.2023, presentata per la visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 12), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in forza di **licenza edilizia n. 215 del 10.03.1965**, rilasciata dal Comune di Palermo a XXXXXXXXXXXX per la costruzione di quattro edifici denominati A-B-C-D, rispettivamente composti da piano scantinato, piano terra e cinque piani elevati (edifici A-B) e da piano scantinato, piano terra e sei piani elevati (edifici C-D), in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data

22.12.1964, nonché in forza di **licenza edilizia n. 721 del 25.07.1966**, rilasciata a XXXXX XXXXX per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 28.05.1966 e di **licenza edilizia n. 11 del 09.01.1967**, rilasciata a XXXXXXXXXX per l'esecuzione di opere di variante della distribuzione interna nei vari piani degli edifici C-D e di divisione dell'edificio B, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 04.03.1966 (Allegato 13). Si precisa che il bene pignorato ricade nell'edificio C e che nei grafici del progetto di variante le unità immobiliari del piano seminterrato degli edifici C-D sono indicate quali "uffici".

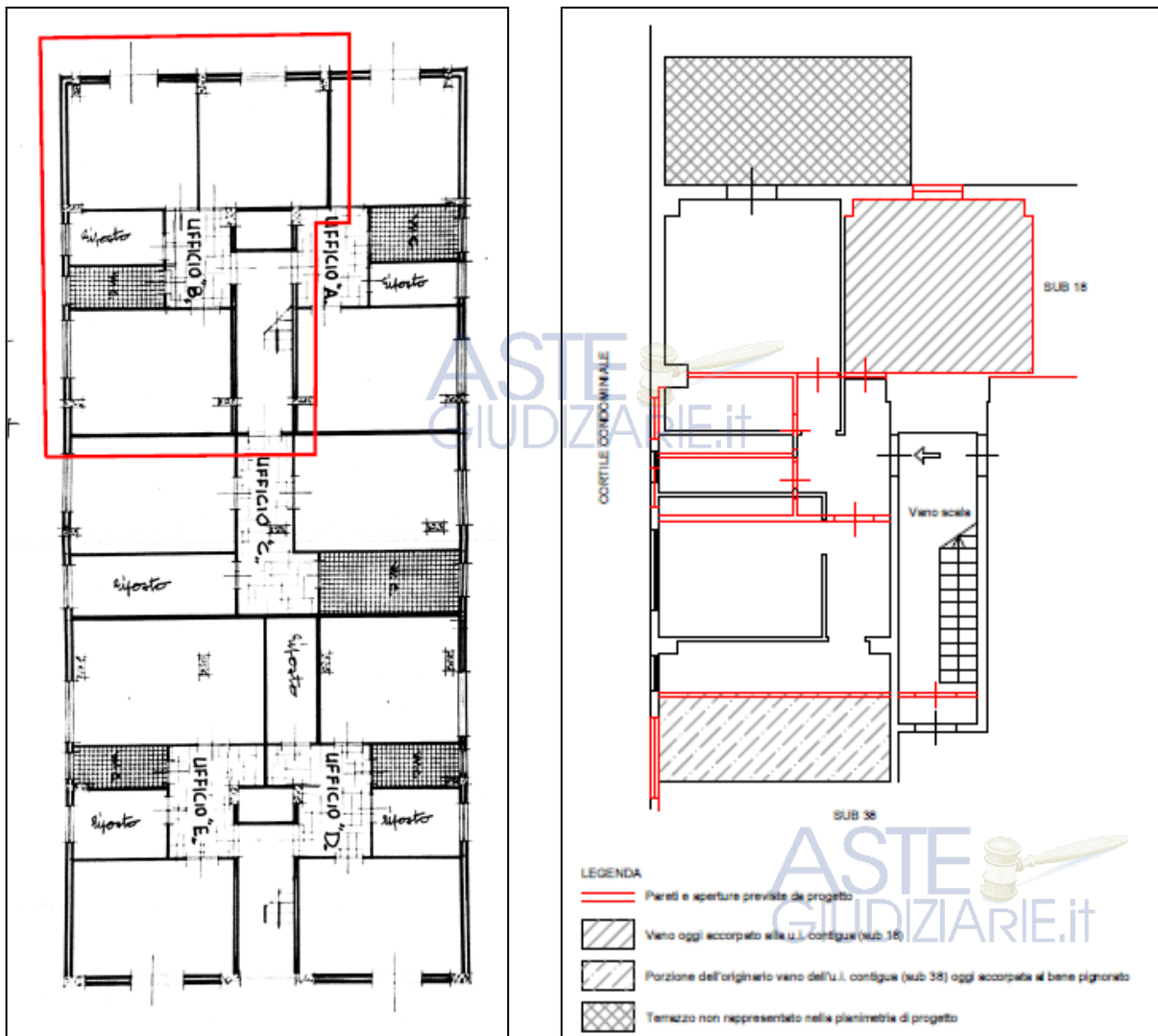
Il complesso edilizio suddetto, viste le licenze edilizie prima citate e visti i progetti approvati dalla C.E., il certificato d'uso delle strutture in c.a. n. 122933 del 04.01.1967 rilasciato dalla Prefettura, il rapporto dell'Ufficiale Sanitario n. 6109 del 06.04.1967 e il rapporto tecnico del 20.02.1967 inviato con nota n. 934/12 del 01.03.1967, è stato dichiarato abitabile e agibile con **certificato prot. n. 7155 del 15.04.1967** (Allegato 14). Con riferimento al cespite pignorato, nella suddetta certificazione è stato dichiarato agibile l'immobile sito al piano scantinato **"porta a sinistra, con sala, 3 vani, gabinetto"**, ossia una descrizione dei luoghi pressoché conforme con quanto rappresentato nella planimetria del progetto assentito, a meno del ripostiglio, non citato nel certificato anzidetto. Si precisa che, per quanto riportato nel rapporto tecnico di abitabilità del 20.02.1967, la **"costruzione è conforme ai progetti approvati"**.

Dal confronto effettuato tra i grafici di progetto allegati alla licenza edilizia in variante – che rappresentano lo stato autorizzato in forza dei titoli edilizi prima citati – e lo stato attuale dell'immobile pignorato, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. planimetrie in Allegati 6, 13 e 15):

1. scorporo di uno dei due vani siti sul lato nord e fusione dello stesso all'immobile contiguo (sub 18);
2. accorpamento, al bene pignorato, di una porzione del vano originariamente facente parte dell'immobile contiguo (oggi sub 38);
3. modifica delle finestre che insistono sulla facciata ovest;



4. realizzazione del terrazzo sito sul lato nord, non presente nella planimetria di progetto. Si evidenzia che nella planimetria di progetto il vano attiguo all'odierno terrazzo è dotato di una porta finestra analoga a quella attualmente rinvenuta e, pertanto, tale circostanza denota la probabile preesistenza di uno spazio pertinenziale esterno sul lato nord del bene;
 5. diversa distribuzione interna mediante l'eliminazione del ripostiglio previsto da progetto, la traslazione dei tramezzi del WC e la creazione di un corridoio di disimpegno;
 6. realizzazione di un vano cucina con caratteristiche proprie degli usi residenziali.
- Si rileva, infine, la modifica dimensionale del vano scala rispetto a quanto previsto da progetto.



Planimetria di progetto del piano seminterrato, in cui è individuata l'originaria porzione corrispondente all'immobile pignorato e planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria di progetto



Si segnala che la planimetria catastale d'impianto presentata il 03.10.1994 e relativa all'immobile sub 17, predecessore dell'attuale sub 37, rappresenta un'unità immobiliare connotata da configurazione e consistenza analoghe a quelle oggi riscontrate, a meno di alcune differenze distributive interne. Va aggiunto che, come in precedenza riportato, l'immobile è stato oggetto, nel tempo, di variazioni catastali per cambio di destinazione d'uso, con la precisazione che l'attuale categoria catastale del cespite pignorato sub 37 è conforme alla destinazione d'uso ad ufficio derivante dai titoli abilitativi edilizi (cfr. Allegato 2).

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

- La modifica delle finestre di cui al punto 3. e la realizzazione di un terrazzo sul lato nord del bene di cui al punto 4. – sebbene si possa presumere che quest'ultimo fosse verosimilmente preesistente, vista la presenza di una porta finestra nella planimetria di progetto – sono interventi di “ristrutturazione edilizia” assoggettati al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Considerato che le difformità riscontrate sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi edilizi, la regolarizzazione delle stesse è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 “*Accertamento di conformità*” del D.P.R. 380/2001, che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). Va aggiunto che, nella fattispecie, è necessaria la dichiarazione di assenso da parte del condominio, atteso che le modifiche del prospetto hanno incidenza sull'aspetto esteriore e sul decoro dello stabile.
- Anche le variazioni interne dovute alla ridefinizione della superficie del locale come originariamente previsto da progetto, effettuate mediante lo scorporo e l'accorpamento di vani di cui ai punti 1. e 2., nonché la diversa distribuzione interna descritta al punto 5., stante la compresenza di abusi per i quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento finalizzato al



rilascio del permesso di costruire.

- Vista la destinazione ad ufficio impressa dai titoli edilizi, si rende altresì necessaria l'eliminazione della cucina di cui al punto 6. e degli impianti ad essa funzionali, con la precisazione che detta cucina, non essendo necessaria ai fini della destinazione d'uso del locale de quo, non era prevista nel progetto assentito e che, per altro verso, non presenta i requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza minima e alle caratteristiche di aerazione e illuminazione prescritti dalla normativa vigente per questa tipologia di ambienti.

Il rilascio del PDCS è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Occorre inoltre conseguire, da parte del Genio Civile, il parere di sussistenza reso ai sensi dell'art. 21 L. 64/74, con deposito del certificato di idoneità sismica.

A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222, previa ricollocazione di idoneo lavabo o lavamani nel servizio igienico, che oggi ne risulta privo.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di opere edili di ripristino, oneri concessori, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti e per la certificazione energetica, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, può essere quantificato in circa Euro 12.500,00.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare pignorata risulta nel possesso della custodia giudiziaria, che ne detiene le chiavi a seguito dell'accesso forzoso autorizzato dal G.E. con provvedimento del 13.02.2023.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Per quanto riportato nell'atto di vendita del 03.12.1975, Rep. n. 60814, restano esclusi



dalla comproprietà delle parti comuni gli spiazzi di terreno liberi da costruzioni antistanti, adiacenti e retrostanti all'edificio, nonché le terrazze di copertura e la relativa area libera sovrastante.

- Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di condominio (Allegato 16) costituisce oggetto di proprietà comune tutto quanto serve all'uso e al godimento comune e le parti indicate dall'art. 1177 c.c., ad eccezione dell'area soprastante al fabbricato medesimo.
- Secondo l'art. 23 del succitato Regolamento le unità immobiliari dell'edificio devono essere destinate esclusivamente a civile abitazione o a studio professionale e, ai sensi del successivo art. 26, nel caso di alienazione, il nuovo proprietario subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e i doveri del cedente e obbligandosi, per sé e per i suoi aventi causa, a richiamare nell'atto di trasferimento il Regolamento di condominio.

Non sono presenti ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 17.12.2021, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 19.06.2023 (Allegato 17).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo in Notaio Dario Fogazza di Palermo del 14.05.2008 Rep. n 204696/3645, iscritta in data 05.06.2008 ai nn. 33009/6176, con montante di Euro 75.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 50.000,00, a favore di B@nca 24-7 S.p.A., con sede in Bergamo, C.F. 02805490162, contro XXXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, distinto in catasto al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 13.08.2012 ai nn. 37716/3413, con montante di Euro 38.215,64, a garanzia di un capitale di Euro 19.107,82, a favore di CARIFIN ITALIA



S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Bologna, C.F. 02186491201, contro XXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, distinto in catasto al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 19.10.201 Rep. n. 1157, trascritto il 15.12.2021 ai nn. 58265/45537, a favore di MAIOR SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04951650268, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Antonio Pigafetta n. 10, piano seminterrato, distinto in catasto al foglio 77, p.lla 940 sub 37, cat. A/10.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità relative al cespite pignorato.

Si evidenzia che i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, quantificati in complessivi Euro 12.500,00, e delle difformità catastali, quantificati in complessivi Euro 700,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del valore di stima e che, pertanto, graverà sull'acquirente l'onere di provvedere alla regolarizzazione.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il compendio immobiliare pignorato ricade in un'area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 138 del Litorale, tronco Palermo-Termini Imerese, coincidente con l'odierna via Messina Marine. Per quanto comunicato dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici con nota prot. n. 51578 del 13.06.2023, trasmessa in riscontro alla richiesta inviata dall'esperto a mezzo PEC del 08.06.2023, assunta al prot. n. 49867 del 08.06.2023 (Allegato 18), la particella 1169 del foglio di mappa 77, corrispondente al fabbricato particella 940 del Catasto Fabbricati, non risulta interessata da suoli appartenenti al demanio trazzerale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dal debitore esecutato risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per quanto comunicato alla scrivente dall'Amministrazione condominiale (Allegato 19), relativamente alle spese condominiali ordinarie non è possibile stabilire un importo in quanto il condominio ha una gestione a consuntivo, non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria, né risulta un debito pregresso per quote condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Non sono presenti, altresì, procedimenti giudiziari pendenti in relazione al cespite pignorato.

Il Condominio di Via Antonio Pigafetta n. 10 è dotato di Regolamento di condominio e di tabelle millesimali (v. Allegato 16).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in parola si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite da stimare.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Nel 2022 si è rilevato un tasso di tendenza negativo per il mercato immobiliare non residenziale, con una flessione dello 0,7% nel volume complessivo di compravendite rispetto al 2021. Nel settore terziario-commerciale si registra il tasso di crescita più basso dell'ultimo biennio (+1,3%) e il Sud rappresenta una delle macroaree meno dinamiche del mercato [fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate].

Dopo due anni di crescita significativa per il settore immobiliare, nel primo quadrimestre del 2023 scendono sia la domanda sia l'offerta di immobili e gli operatori del settore prevedono cali ancora più accentuati nei prossimi mesi, anche in considerazione dell'aumento dei tassi e della crisi energetica che condizionano il mercato. I prezzi segnano un aumento, mentre risultano in calo le compravendite, che rimangono in linea con i livelli del quadrimestre precedente [fonte: Ufficio Studi FIMAA].

La zona S. Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli mostra un numero limitato di offerte di vendita e di transazioni immobiliari relative al segmento terziario e risulta una delle più economiche della città per questa tipologia.

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche del cespite oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti tratti dai siti web degli operatori del settore (Allegato 20) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, taglio dimensionale, configurazione planimetrica, dotazione impiantistica, accessibilità, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 800,00.

Inoltre, sono stati ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad uffici (cat. A/10) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare,



gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. Le superfici sono state dedotte sulla base delle consistenze riportate nei risultati della ricerca, utilizzando all'occorrenza un coefficiente (un vano catastale = 20 mq circa) che moltiplicato per il numero dei vani catastali determina indicativamente la superficie e, pertanto, i valori rinvenuti sono quelli di seguito indicati (Allegato 21).

Periodo	Categoria	Vani catastali	Corrispettivo dichiarato (€)	Superficie (mq)	Valore €/mq
Luglio 2020	A/10	4,0	50.000,00	80,00	625,00
Aprile 2021	A/10	–	53.000,00	85,00	623,00
UFFICI – VALORE MEDIO (€/mq)					624,00

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alla tipologia "uffici", si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 22):

- **O.M.I. – Zona:** Periferica – S. Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli

Tipologia: Uffici – Min €/mq 640 – Max €/mq 790

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10%), oltre che in ragione dell'incidenza dell'attuale trend economico –, dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

– uffici: €/mq 700,00

Detto valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona o quartiere (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla



rendita e sulla visibilità di immagine, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3), la quale esprime valori di rendita.

Il coefficiente relativo alla zona tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (qualificazione del centro urbano, fruibilità) e delle *caratteristiche sociali* (rapporto tra popolazione residente e non residente) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 0,98$$

Il coefficiente relativo all'edificio si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (sicurezza, facilità di individuazione) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 0,98$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare prende in considerazione direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. Le caratteristiche che influenzano il valore di un immobile a destinazione terziaria sono essenzialmente cinque: *funzionali* (morfologia dell'unità immobiliare), *estetiche* (qualità degli elementi architettonici e delle finiture), *posizionali* (livello di piano, tipo di affaccio), *dimensionali* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 0,97$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 0,98 \times 0,98 \times 0,97 = 0,93$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_m = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K = \text{Coefficiente correttivo complessivo}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 700,00, il valore unitario

dell'immobile risulta quindi:

$$V_u = \text{€}/\text{mq } 700,00 \times 0,93 = \text{€}/\text{mq } 651,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V = \text{€}/\text{mq } 651,00 \times \text{mq } 70,00 = \text{Euro } 45.570,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione catastale	Euro 700,00
- regolarizzazione urbanistico-edilizia	<u>Euro 12.500,00</u>
pari ad un importo complessivo di	Euro 13.200,00

Il valore del cespite pignorato, al netto dei costi da portare in detrazione, risulta pari a:

$$\text{€ } (45.570,00 - 13.200,00) = \text{Euro } 32.370,00$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato come sopra determinato nella misura del 5%⁴, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€ } 32.370,00 - (32.370,00 \times 0,05) = \text{Euro } 30.751,50$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (in c.t.): **Euro 30.700,00**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero e il debitore esecutato è l'unico titolare di diritti reali in capo al cespite staggito.

⁴ Percentuale di riduzione applicata in conformità al Quesito n. 12 dell'incarico

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 19 luglio 2023

L'Esperto

Arch. Valentina Giardina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Valentina Giardina

Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale
3. Verbale delle operazioni
4. Inquadramento fotografico generale
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
7. Planimetria con difformità catastali
8. Atto di vendita del 14.05.2008 Rep. n. 204965/3644
9. Atto di vendita del 03.12.1975 Rep. n. 60814/33778
10. Atto di vendita del 06.03.1965 Rep. n. 31993/21375
11. Stralcio Tav. P2a-5014 e N.T.A. - P.R.G.
12. Istanza di accesso atti SUE
13. Licenze edilizie e grafici di progetto
14. Certificato di abitabilità/agibilità
15. Planimetria con difformità rispetto al progetto
16. Regolamento condominiale e tabelle millesimali
17. Ispezione ipotecaria
18. Richiesta e nota Demanio Trazzerale
19. Comunicazione Amministrazione condominiale
20. Offerte immobiliari
21. Valori immobiliari dichiarati OMI
22. Quotazioni immobiliari

