

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 39/2021
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 39/2021

**CREDITORE PROCEDENTE MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING &
FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE**

contro

DEBITORE ESECUTATO (A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO D'AVENIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota pari ai 5/15 indivisi delle cantine / locali di deposito siti in
Palermo, Via Palmerino n. 42, piano S1
al C.F. al foglio 66, p.lla 818, sub 90, 91 e 92

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
3.	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO 2).....	6
4.	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
5.	QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	14
6.	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	15
7	QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	15
8	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	17
9	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	17
10	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	18
11	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	18
12	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	19
13	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	20
14	QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA.....	23
	ELENCO ALLEGATI	25

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO n. 2

1. PREMESSA

Con provvedimento del 17/04/2022 il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto, Ing. Maurizio Sulli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5730 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/04/2022 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Alessandro D'Avenia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09/06/2022.

In occasione del primo sopralluogo del 23/06/2023 svoltosi presso l'immobile oggetto di esecuzione al C.F. al foglio 66, p.lla 818, sub 90, 91 e 92, congiuntamente al custode giudiziario (v. All. 1.2 alla Perizia di Stima del Lotto 1), l'Esperto stimatore ha preso visione diretta dei beni di cui ai sub 90 e 91 e, successivamente, ha provveduto a redigere la relazione di stima relativa al Lotto n. 2 che è stata depositata il 1/9/2023.

In detto elaborato l'Esperto Stimatore ha evidenziato che in occasione del sopralluogo del 23/06/2023 non era stato possibile accedere al sub 92 in quanto detenuto da soggetto terzo rispetto all'esecuzione, evidenziando nel contempo tutto quanto emerso in occasione dell'accesso del 23/06/2023.

Con provvedimento del 9/5/2024 il G.Es. ha disposto che l'Esperto Stimatore *“provveda alla stima del sub 92 tenuto conto del percorso sostanzialmente concordato tra le parti ed i terzi per l'accesso al detto bene e le eventuali modifiche parziali dei luoghi”*, rinviando il procedimento all'udienza del 26/11/2024.

Con successivo provvedimento del 16/11/2024 il procedimento è stato rinviato all'udienza del 28/01/2025, atteso che non risultava depositata la Perizia di Stima relativa al Lotto 2 in quanto, precisa l'Esperto Stimatore, non era stato ancora possibile accedere al sub 92.

L'accesso al sub 92 è avvenuto congiuntamente con il Custode, Avv. A. D'Avenia, in data 26/11/2024 (v. **All. n. 1.1**). Si precisa che il creditore procedente è stato informato dell'avvenuta effettuazione dell'accesso (v. **All. n. 1.2**).

2. QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda i seguenti beni immobili:

1. **Quota pari ai 5/15 indivisi** dell'intero dell'appartamento sito in **Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°** (al C.F. al foglio 66, p.lla 799, sub 12) che costituisce il **Lotto 1**;
2. **Quota pari ai 5/15 indivisi** dell'intero delle cantine / locali di deposito siti in **Palermo, Via Palmerino n. 42, Scala E, piano S1** (al C.F. al foglio 66, p.lla 818, sub 90, 91 e 92) che costituiscono il **Lotto 2**.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 2**.

L'immobile costituente il **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- quota pari ai 5/15 della piena proprietà dei magazzini / locali di deposito siti in Palermo, via **Palmerino n. 42, piano S1**, censiti al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 66, p.lla 818, sub. 90, 91 e 92**, categoria catastale C/2, classe 7.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della:

- dichiarazione di successione del 10/06/2009, U.R. Palermo 14, vol. 435, trascritta il 18/01/2010 ai nn. 2605/2129 con la quale ha acquisito i 5/15 indivisi della piena proprietà dei beni oggi oggetto della presente procedura esecutiva (v. **Allegato 4.1, Nota di trascrizione della dichiarazione di successione**).

Dati catastali:

I dati catastali (foglio, p.lla e subalterno) dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica (**All. 3.1 e 3.2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 2.2**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1: Ortofoto attuale (da Google Earth)



Fig. 2: Estratto di mappa catastale



Fig. 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. n. 2.2)

3. QUESITO N. 2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO 2)

Il lotto 2 è costituito da cantine / locali di deposito, censiti al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 66**, p.lla **818**, sub. **90, 91 e 92**, cat. catastale C/2, superficie catastale complessiva pari a **mq 57** (v. Allegati 3.1 e 3.2).

Tipologia: Gli immobili pignorati sono costituiti da cantine / locali di deposito.

Ubicazione: Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1, in una fascia semicentrale del Comune di Palermo (v. **All. 2.1**, Foto n. 1 e n. 2).

Caratteristiche strutturali: L'immobile fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. composto da piano S1, piano terra ed otto elevazioni fuori terra.

Accessi: Dal corpo scala e dal corridoio comune che immette al livello S1 ove sono presenti le cantine (v. **All. 2.1**, Foto nn. 2-4).

Confini: L'immobile confina con corpo scala di accesso e camminamento comune, con terrapieno lato piazzale condominiale e con l'unità immobiliare distinta al C.F. al sub 89.

Pertinenze: Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 24/02/1975 (v. All. 4.2) risulta che l'immobile di cui al Lotto 2 fu a suo tempo alienato quale accessorio / pertinenza dell'appartamento (costituito Lotto 1 la cui relazione di stima è stata depositata il 1/9/2023).

Va pertanto segnalato, per le Superiori valutazioni del G.Es., che poiché si è proceduto alla formazione di lotti distinti (Lotto 1, appartamento e Lotto 2 cantine) nel decreto di trasferimento del Lotto n. 1 dovrà essere espressamente indicato che la vendita non ricomprende i locali di sgombero / cantine di cui al costituito Lotto 2.

Dotazioni condominiali: L'edificio di cui fa parte l'immobile è dotato di servizio di portineria.

Il corpo scala di accesso è provvisto di alzate e pedate in marmo, mentre il corridoio comune presenta una pavimentazione costituita da un semplice battuto cementizio.

Si precisa che dalla nota di trascrizione della compravendita del 24/02/1975 (v. All. 4.2) risulta che detta vendita ha ricompreso *“la proporzionale quota di comproprietà dell'entrata, dell'alloggio del portiere, e della guardiola in comune con l'intero complesso, degli ascensori, delle condutture di carico e scarico, e di quanto altro è ritenuto comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.. I locali caldaia ed autocalve, con i relativi impianti e serbatoi, dichiarati regolarmente al N.C.E.U. sono rimasti in comune tra tutti i condomini dei vari corpi dello intero complesso edilizio, così come il palchetto destinato al progetto ai giuochi dei ragazzi e lo spiazzo destinato a parcheggio auto condominiale”*.

Composizione interna: L'immobile è così composto: n. 2 ambienti e da un piccolo w.c..

Sulla scorta del sopralluogo eseguito (v. **All. 2.1**, Foto nn. 5-8) si dà atto che:

- la pavimentazione è costituita da un semplice battuto cementizio (sub 90 e 91) e da piastrelle (sub 92);
- in corrispondenza del lavabo del piccolo w.c. è presente una piccola zona provvista di piastrelle;
- le pareti sono provviste di intonaco e di tinteggiatura;
- è presente un contro-soffitto (sub 90 e sub 91);

- la porta di accesso alla cantina è in metallo;
- sono presenti delle luci con telaio in metallo e vetri, ante centrali del tipo a vasistas e grate metalliche esterne;
- l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto di illuminazione (non funzionante), di impianto idrico e di scarico (zona w.c.). Gli impianti sono obsoleti.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'immobile si trova nel complesso in uno stato di manutenzione mediocre. In corrispondenza di porzione del muro contro-terra, del w.c. e della parete lato corpo scala sono presenti segni di locali processi infiltrativi con conseguente evidente degrado dell'intonaco e della tinteggiatura.

Relativamente agli impianti si segnala che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o ultime normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.) e che esse non sono state consegnate al C.T.U. dall'esecutato in occasione del primo sopralluogo del 23/06/2023. Conseguentemente, poiché in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione la necessità di dover procedere ad un loro adeguamento alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si è forfettariamente tenuto conto di questo aspetto nell'ambito dell'applicazione del coefficiente di differenziazione globale che tiene anche conto dello stato d'uso ed alle condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Si rinvia alla consultazione del Par. 13 per approfondimenti.

Attestato di prestazione energetica:

Si precisa che il Lotto 2 è costituito da tre cantine / locali di deposito fuse tra loro e che, pertanto, trattasi di beni il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione per i quali, quindi, non è necessaria l'attestazione A.P.E. (riferimento: art. 3 comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005 nonché Appendice A, Linne Guide APE 26/06/2015).

Fotografie dei luoghi: Si riportano di seguito alcune fotografie relative all'immobile provviste di didascalie (v. anche **Allegato 2.1, Foto nn. 1-8**)



Foto n. 1 - Vista da Via Palmerino dell'accesso al complesso condominiale sito in Palermo, Via Palmerino n. 42.



Foto n. 2 - Vista della zona ove sono ubicati il cancelletto e la rampa di scale di accesso alla cantina / locale di deposito sito in Via Palmerino n. 42, sc. E, piano S1



Foto n. 3 - Vista del camminamento comune che immette alle cantine / locali di deposito siti in Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1



Foto n. 4 - Cantine / locali di deposito siti in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1. Vista della porta di accesso ai sub 90, 91 e 92



Foto n. 5 - Cantine / locali di deposito siti in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1. Stato di fatto delle cantine (sub 90 e 91 rinvenuti fusi)



Foto n. 6 - Cantine / locali di deposito siti in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1. Stato di fatto delle cantine (sub 90 e 91 rinvenuti fusi). La freccia evidenzia la posizione del vano porta di accesso al sub 92

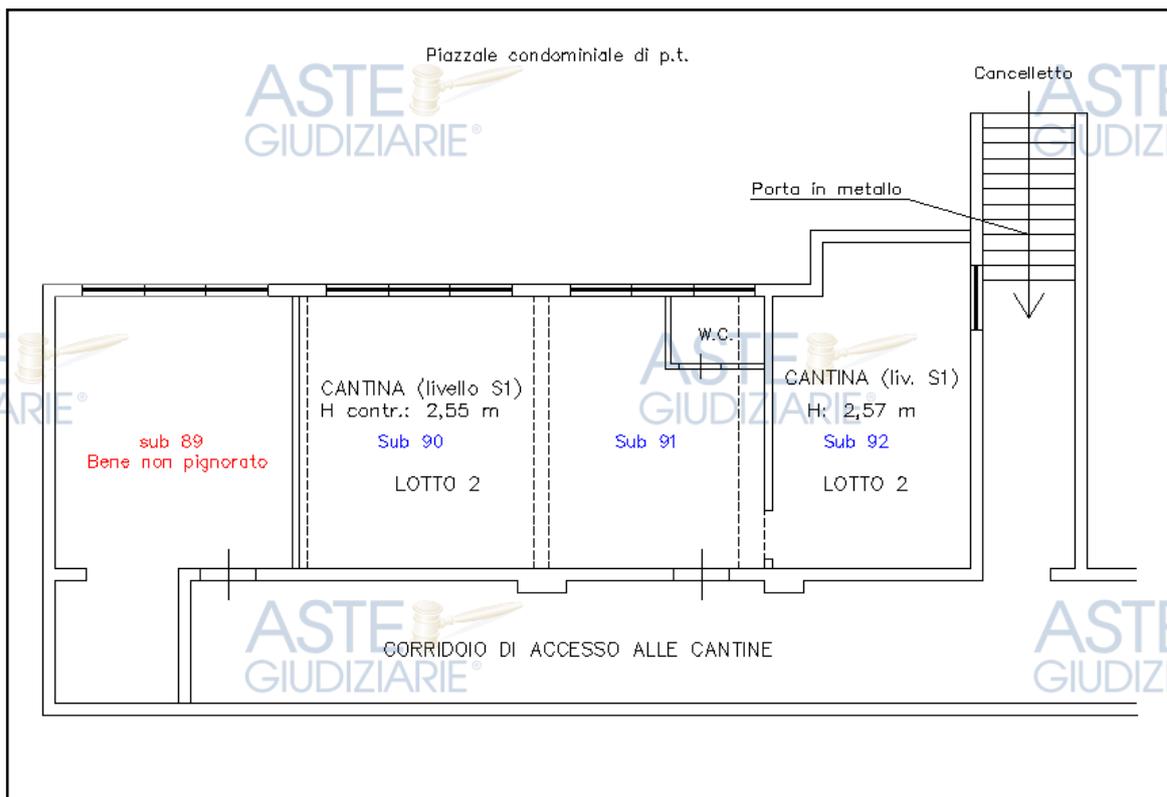


Fig. 4: Planimetria rappresentativa dello stato di fatto

Superficie utile interna: 50,2 mq

Superficie commerciale: La superficie commerciale calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 è pari a 57 mq.

Altezza utile interna: Per effetto della presenza di elementi di controsoffitto di modesto spessore l'altezza delle cantine sub 90 e sub 91 è pari a 2,55 m, l'altezza della cantina sub 92 è pari a 2,57 m.

4. QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di **Palermo**, al **foglio 66, particella 818, sub. 90, 91 e 92**, via Palmerino n. 42, scala E, piano S1, cat. G/2, superficie catastale pari rispettivamente a mq 19 (sub 90), mq 18 (sub 91) e mq 20 (sub 92).

Le visure catastali attuale (**All. 3.1**) e storica (**All. 3.2**), mostrano conformità con quanto indicato (foglio, p.la e sub) nell'atto di pignoramento immobiliare del 15/01/2021, trascritto presso la CC.RR.II. di Palermo in data 26/02/2021 ai nn. 9081/7192.

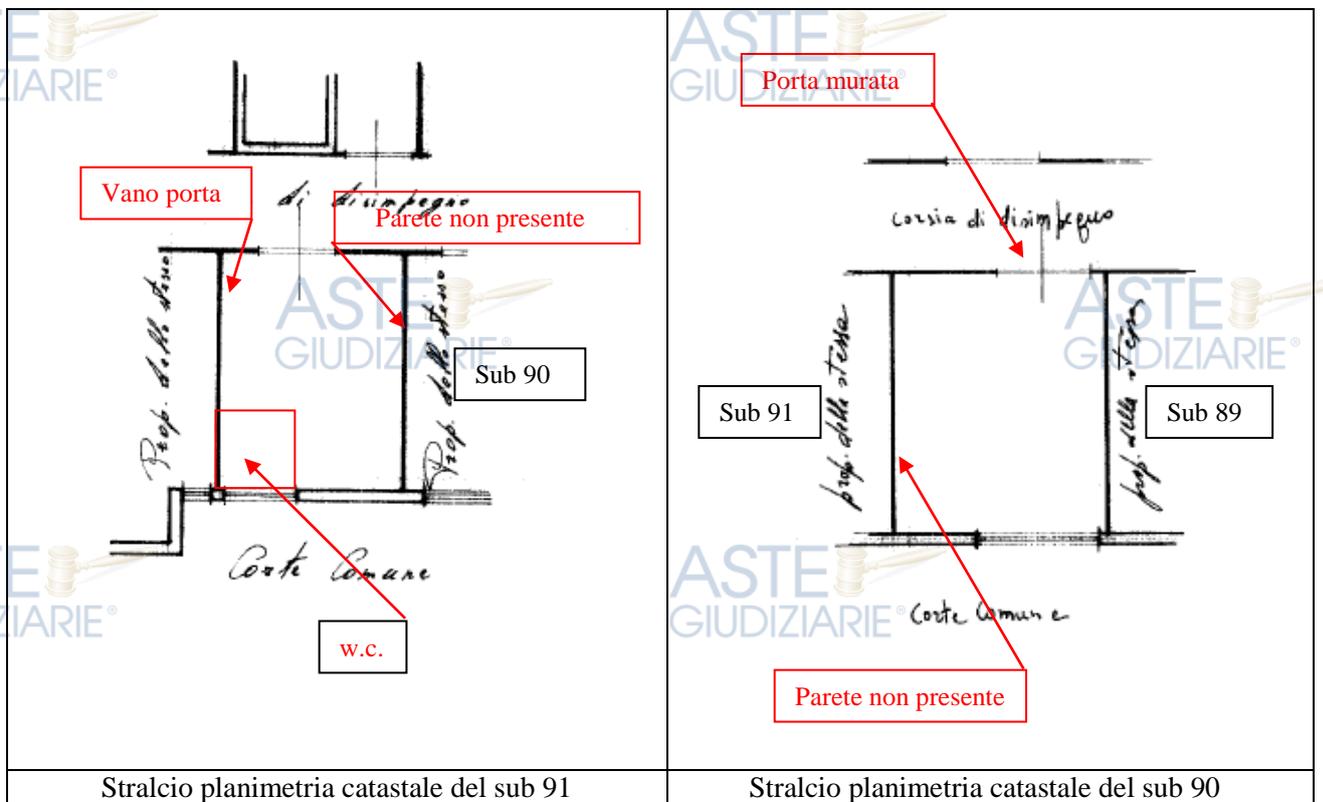
Intestatari catastali dell'immobile:

- (A)
- (C)
- (D)
- (E)
- (F)
- (G)

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto alle planimetrie catastali del 26/03/1974, le ultime agli atti del catasto (**All. 3.3**) in quanto:

- 1) le unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 90, 91 e 92 sono fuse in punto di fatto come emerso in occasione del sopralluogo del 26/11/2024 con conseguente eliminazione dei singoli accessi e delle tramezzature e presenza di un vano porta che mette in comunicazione i sub 91 e 92;
- 2) in porzione del sub 91 è stato realizzato un piccolo w.c..

Stante la presenza delle difformità catastali prima evidenziate si rende necessario pertanto la presentazione di un atto di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) e dei dati catastali per effetto della fusione dei sub 90, 91 e 92 il cui costo (comprensivo di spese tecniche, accessori e diritti di istruttoria) necessario ai fini della conformità catastale si indica presuntivamente in complessivi € 600,00, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.



Stralcio planimetria catastale del sub 91

Stralcio planimetria catastale del sub 90

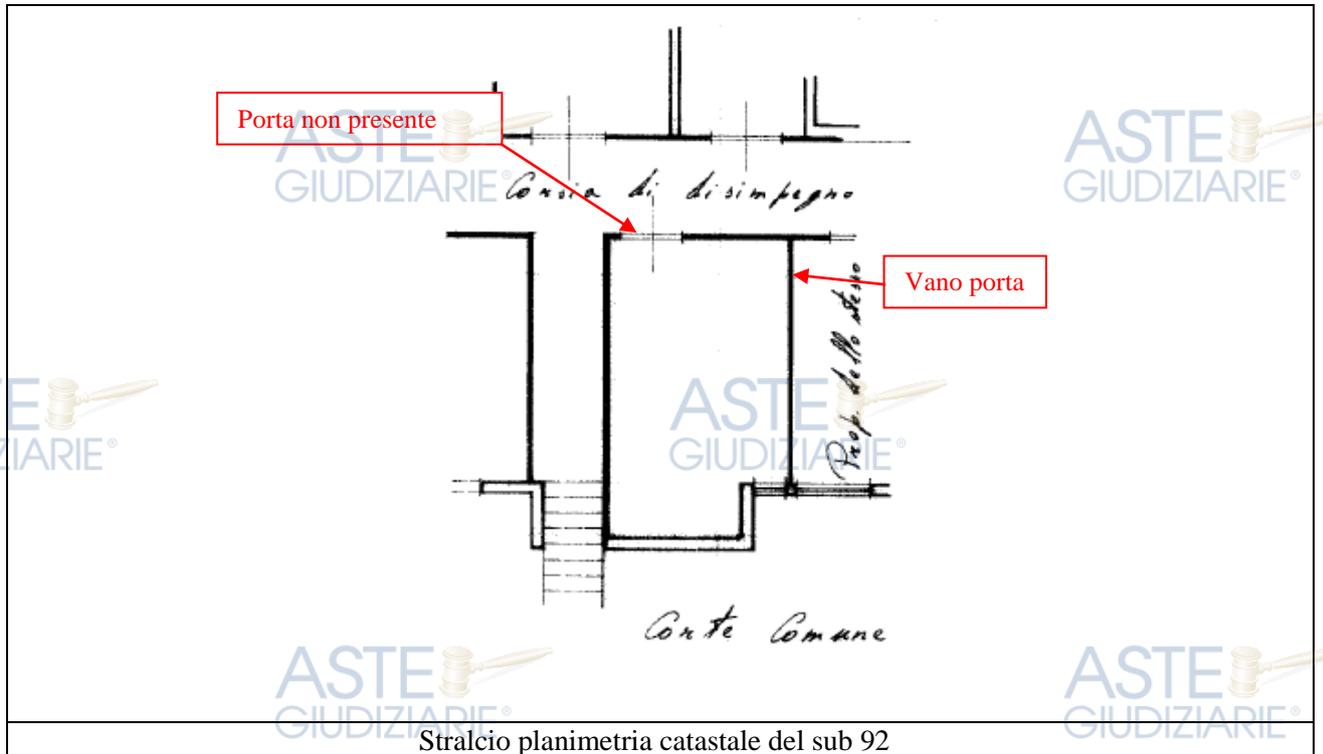


Fig. 5: Estratto planimetrie catastali (All. 3.3)

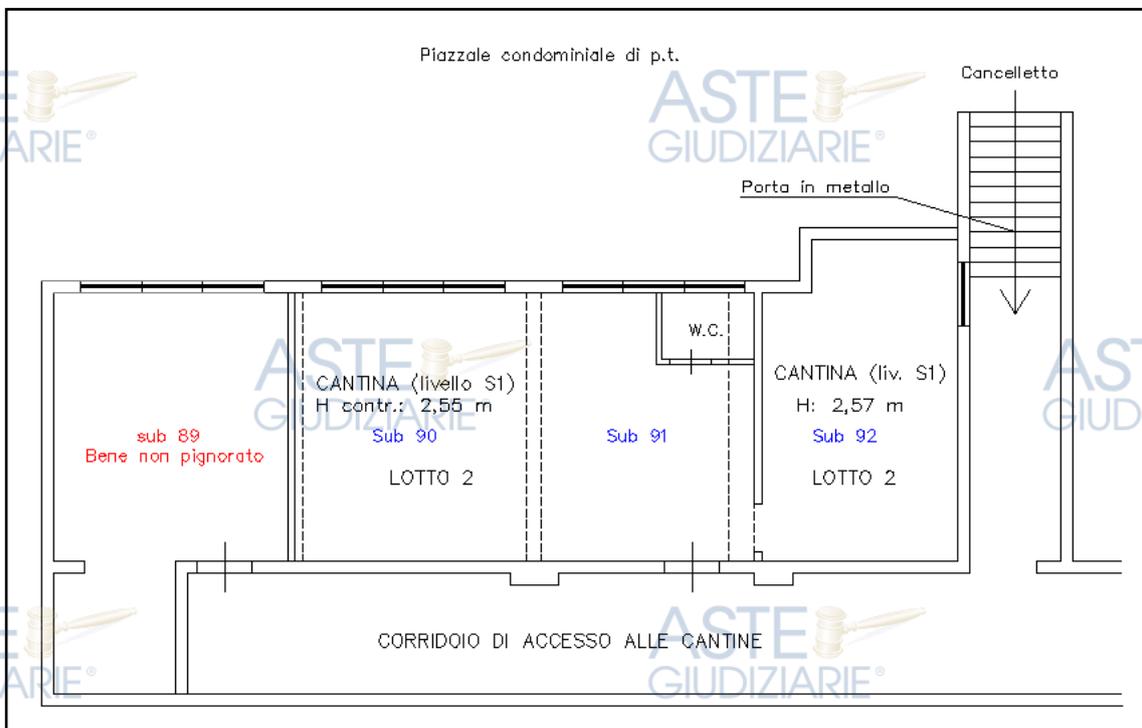


Fig. 6: Planimetria stato di fatto.

Sono presenti difformità rispetto alle planimetrie catastali (All. 3.3)

5. QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO n. 2: Quota pari ai 5/15 della piena proprietà di un immobile costituito da tre cantine / locali di deposito comunicanti ubicati in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala E, piano S1, costituite da due vani e da un piccolo w.c..

Confinante con corpo scala di accesso e camminamento comune, con terrapieno lato piazzale condominiale e con l'unità immobiliare distinta al C.F. al sub 89.

Censito al C.F. al **foglio 66, p.lla 818, sub. 90, 91 e 92.**

L'immobile è difforme rispetto alle planimetrie agli atti del C.F. è pertanto dovrà essere presentato un atto di aggiornamento della planimetria catastale e dei dati catastali il cui costo presuntivo si indica in **€ 600,00**, salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario.

Da un punto di vista urbanistico il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con L.E. n. 530 del 4/7/1970 e successiva variante n. 659 del 10/07/1974 ed è provvisto del certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 13008 del 28/09/1974.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato in quanto sono presenti le difformità (frazionamento ed opere interne) dettagliatamente elencate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia anche per l'esame di dettaglio della procedure e/o pratiche edilizie da porre in essere (presentazione della CILA tardiva e della S.C.A.).

Il costo tecnico amministrativo da affrontare la presentazione della CILA tardiva e della S.C.A. si è indicato al **Par. 6** in complessivi **€ 3.100,00**, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto importo sarà detratto dal valore di stima

L'immobile non rientra tra quelli che necessitano dell'Attestato di Prestazione Energetica (riferimento: art. 3 comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005 nonché Appendice A, Linne Guide APE 26/06/2015).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 18.000,00 (euro diciottomila).

PREZZO A BASE D'ASTA DEI 5/15 DELL'INTERO: Euro 5.700,00 (euro cinquemilasettecento).

6. QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Sulla scorta dell'esame della nota di trascrizione della dichiarazione di successione (v. Allegato 4.1), della nota di trascrizione del titolo di proprietà della dante causa (v. Allegato 4.2), delle ispezioni ipotecarie eseguite per immobile (v. Allegato 5) e delle relazioni notarili in atti, si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 26/02/2021 ai nn. 9081/7102) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva. Nello specifico si dà atto che:

- gli immobili costituenti il lotto 2 sono pervenuti all'esecutato (per la quota pari 5/15 indivisi della piena proprietà) per successione in morte della moglie, sig.ra (B), nata a Palermo il 5/10/1937 e deceduta il 29/10/2008. La dichiarazione di successione del 10/06/2009 U.R. Palermo n. 14, vol. 435 è stata trascritta a Palermo il 18/01/2010 ai nn. 2605/2129. L'accettazione dell'eredità è stata trascritta il 4/5/2012 ai nn. 21649/17574.
- alla sig.ra (B) gli immobili erano pervenuti, quali accessori dell'appartamento di Via Palmerino n. 42, piano 2° (Lotto 1), per atto di vendita in Notaio Domenico Marretta del 24/02/1975, rep. n. 43693, trascritto il 10/03/1975 ai nn. 8209/6665 da potere di Diana Costruzioni S.p.A. con sede in Palermo (v. Allegato 4.2, Nota di trascrizione dell'atto di vendita).

7. QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Sulla scorta dell'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Palermo in data 14/11/2022 (v. Allegato 6.2-4) previa istanza di accesso agli atti del 26/05/2022 (v. Allegato 6.1), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:

- **Epoca di costruzione dell'immobile:** 1974 facendo riferimento all'anno del rilascio del certificato di abitabilità / agibilità (v. Allegato 6.3);
- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi relativi all'edificio di cui fanno parte gli immobili:** L.E. n. 530 del 4/7/1970 e successiva L.E. n. 659 del 16/07/1974 (v.

Allegato 6.2). Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con prot. n. 13008 del 28/09/1974 (v. All. 6.3).

- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Al fine di verificare la rispondenza o meno dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Palermo si procede di seguito al confronto tra lo stato dei luoghi per come rinvenuti in occasione delle operazioni peritali svolte il 26/11/2024 e quello risultante dalla certificazione di abitabilità nonché dagli elaborati progettuali in variante (v. Allegato 6.4 Fig. di pag. 17).

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto relativi all'unità immobiliare in argomento, emerge la sussistenza delle seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

- 1) le unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 90, 91 e 92 sono state interessate in punto di fatto da un frazionamento con separazione fisica del sub 89;
- 2) in porzione del sub 91 è stato realizzato un piccolo w.c..
- 3) nella cantina di cui al sub 92 si riscontra una diversa ubicazione del tramezzo di separazione dal sub 91.

Ciò precisato e premesso si dà atto che le difformità di cui ai punti 1-3 (diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un w.c., frazionamento con separazione del sub 89 dai sub 90, 91 e 92) dovrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario ricorrendo, previa interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, alla comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva. Il costo presuntivo da affrontare si indica in **€ 1.600,00** (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto costo verrà detratto dal valore di stima.

A detti costi dovrà aggiungersi quello relativo alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificati di Agibilità) che si indica presuntivamente in **€ 1.500,00**, salvo conguagli di qualsiasi genere che anche in questo caso resteranno a carico dell'acquirente. Detto costo verrà detratto dal valore di stima.

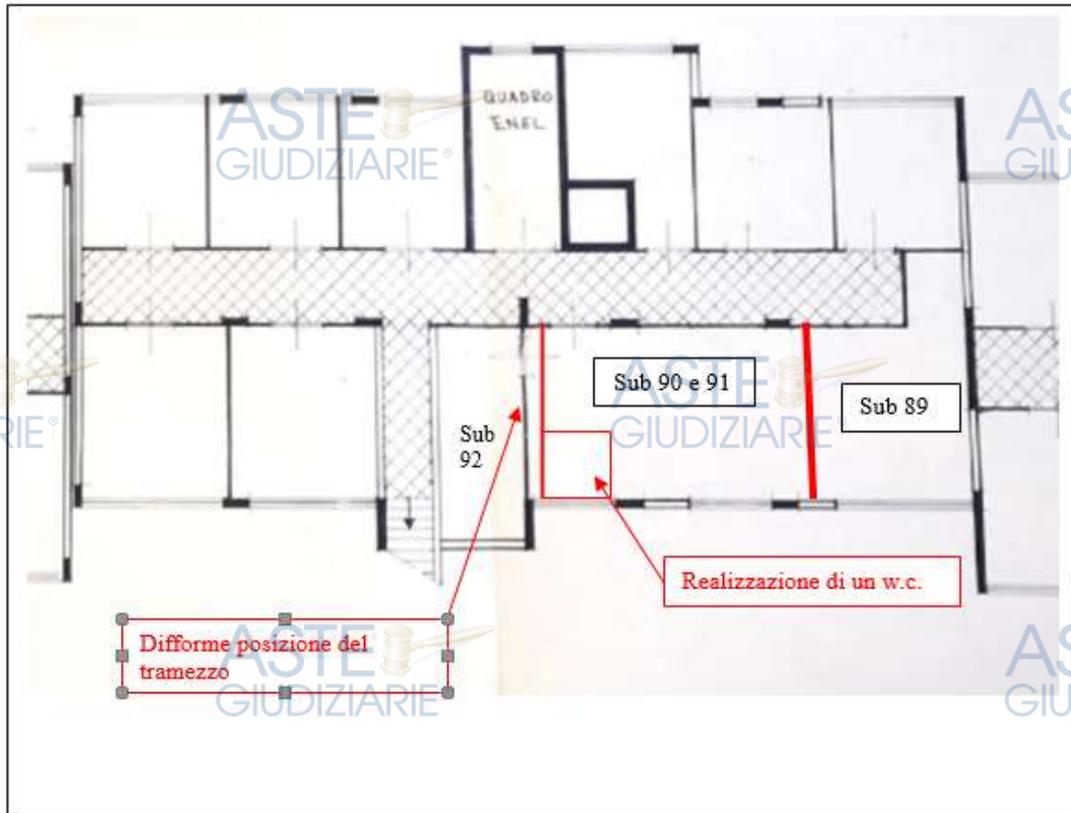


Fig. 7: Stralcio Variante al progetto sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 26/06/1974 con evidenziate in rosso le differenze rispetto allo stato di fatto

8. QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è nella disponibilità dell'esecutato come emerso in occasione del sopralluogo del 26/11/2024 e dai verbali redatti (v. **All. 1.1**).

9. QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così presuntivamente stimati:

- regolarizzazione catastale, con un costo a corpo pari a circa **euro 600,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente) come determinato in risposta al quesito n. 3.
- Detto importo è riferito agli oneri tecnico-amministrativi presuntivi da sostenere ai fini della presentazione del DOCFA e dell'aggiornamento dei dati catastali;

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo a corpo pari a circa **euro 3.100,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente) come determinato in risposta al quesito n. 6. Detto importo è riferito agli oneri tecnico-amministrativi presuntivi da sostenere ai fini della presentazione della CILA tardiva e della S.C.A.;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalle certificazioni notarili in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** estratte dallo scrivente esperto in data **27/11/2024 (All. 5)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

TRASCRIZIONE del 26/02/2021 - Registro Particolare 7102 Registro Generale 9081.
Pubblico ufficiale: U.G. della Corte d'Appello di Palermo, repertorio n. 4 del 15/01/2021.
Detto pignoramento immobiliare è quello che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva e grava sui 5/15 indivisi della piena proprietà (quota dell'esecutato).

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc.), come emerge dall'esame delle informazioni ritraibili dalle ispezioni ipotecarie per immobile (All. 5) e dalle relazioni notarili in atti.

11. QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione catastale (v. All. 3.1 e 3.2), dalle ispezioni ipotecarie svolte sui pubblici registri immobiliari (v. All. 5) e dall'esame delle relazioni notarili in atti (fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano annotazioni e/o indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o oneri di altro tipo.

Limitatamente ai c.d. "diritti di uso civico" si dà atto che con p.e.c. del 27/11/2024 il Dirigente dell'Ufficio preposto ha attestato gli immobili "non ricadono in area gravata da usi civici" (All. 7).

12. QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste un Condominio costituito, quello di Via Palmerino n. 42.

Dal verbale delle operazioni peritali del 23/06/2023 (v. Allegato 1.2 alla Perizia di stima del Lotto 1) risulta che le comproprietarie, sig.re (D) e (C) intervenute nell'interesse degli altri comproprietari e del padre, soggetto esecutato, hanno dichiarato che *“le quote condominiali ordinarie e straordinarie sono pagate a meno di qualche quota arretrata di cui al momento non sono in grado di indicare l'esatto importo riservandosi di fare avere al CTU attestazione su oneri condominiali dell'amm.re. Non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate e non vi sono contenziosi che riguardano i beni in oggetto”*.

Con mail del 26/11/2024 (v. Allegato 1.3) inviata all'indirizzo di posta elettronica indicato a verbale ai fini dell'inoltro di tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura esecutiva l'Esperto Stimatore ha richiesto l'invio di una attestazione sottoscritta dall'Amm.re *pro tempore* contenente le seguenti informazioni:

- l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla presente richiesta;
- eventuali procedimenti giudiziari di natura condominiale in corso relativi al cespite pignorato;
- indicazione dei millesimi dell'immobile secondo le tabelle approvate ed in uso;
- indicazione sulla sussistenza o meno di un regolamento condominiale di natura contrattuale e trascritto presso i pubblici registri ed, in caso positivo, il relativo invio.

A seguito della richiesta del 26/11/2024 la Sig.ra (C) ha inviato allo scrivente un prospetto dal quale risulta un importo non pagato nel 2024 per oneri condominiali pari ad **€ 782,33** (di cui € 514,33 per quota condominiali ed € 268,00 per quote acqua). Detto importo si riferisce, nel suo complesso, agli immobili (appartamento di cui al Lotto 1 e n. tre cantine di cui al Lotto 2) dell'esecutato facenti parte del condominio di Via Palmerino n. 42.

Alla data di redazione del presente elaborato le ulteriori richieste del CTU sono risultate prive di riscontro e, pertanto, non è possibile relazionare su detti aspetti.

13. QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Critero di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato¹, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) che riporta con riferimento al segmento immobiliare in esame ed alla fascia urbana (Semi-centrale) in cui ricadono le cantine / locali di deposito *de quibus* i range di variazione dei valori unitari (**V_u**):

Osservatori del Mercato Immobiliare / Banche dati assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	370,00	570,00	465,00

¹ Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 465,00,00** che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del lotto *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l’applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (superficie dell’immobile, livello di piano, stato di uso e manutenzione) del bene oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) dell’unità immobiliare ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **Vm** del bene de quo, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{Sc}$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale e può assumere valori superiori ad 1 nel caso in cui l’immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale superiore rispetto al valore *normale ed ordinario* per la presenza di specifiche caratteristiche intrinseche superiori rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene all’epoca di loro costruzione.

Detto coefficiente, sempre secondo l’apprezzamento dello stimatore, può invece assumere valori inferiori ad 1 nel caso in cui l’immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale inferiore rispetto al valore *normale ed ordinario* per la presenza, ad esempio, di specifiche caratteristiche intrinseche che lo dequalificano rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene all’epoca di loro costruzione quali ad esempio uno stato d’uso e manutenzione mediocre e/o scadente, il livello di piano, la presenza di servitù per il passaggio di impianti e/o tubazioni condominiali, la necessità di adeguamenti impiantistici, etc..

- **Sc** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a **57 mq.**

* * *

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è risultata pari a **57 mq**, così calcolati:

- Superficie lorda² in c.t. dell'unità immobiliare ($Su \times 1,13 = 50,2 \text{ mq} \times 1,13$): mq 57

Superficie commerciale in c.t.

mq 57

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti consultando le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) ed applicando il procedimento di stima sintetico - comparativo multi-parametrico e, quindi, avuto riguardo alle specifiche caratteristiche intrinseche del bene, alla sua appetibilità commerciale in relazione al contesto territoriale in cui è ubicato e tenuto conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (stato d'uso e manutenzione e stato degli impianti, livello di piano S1, presenza di servitù per il passaggio di tubazioni) che nel complesso danno luogo all'adozione di un coefficiente di differenziazione globale (K_i) pari a 0,85, il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 22.529,25** (€/mq 465,00 x 0,85 x mq 57) ed in c.t. **€ 22.500,00**.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.100,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.700,00**

$$V = € 22.500,00 - € 600,00 - € 3.100,00 = € 18.800,00$$

² In conformità a quanto riportato nel D.P.R. 138/1999, Allegato C la superficie lorda dell'unità immobiliare è pari alla superficie utile interna (vani principali e vani accessori quali bagni, disimpegni, corridoi) dell'unità immobiliare alla quale sono state sommate le tramezzature interne, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie lorda è comunemente determinata incrementando del 13%-15% (coefficiente che si adotta nel caso di beni facenti parte di edifici con struttura in c.a.). Fonte A. Prestenenza Puglisi, L. Prestenenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione - Dei Tipografia del Genio Civile) la superficie utile interna.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 18.800,00 (diciottomilaottocento euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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%**.

Pertanto:

€ 18.800,00 – 5% x € 18.800,00 = **€ 17.860,00** ed in c.t. **€ 18.000,00**

14. QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che i beni di cui al Lotto 2 sono stati pignorati per la quota di proprietà dell'esecutato pari ai **5/15 indivisi dell'intero**, essendo le quote residue di proprietà di altri soggetti.

In ossequio al quesito posto dal Giudice si precisa che la quota pignorata nella titolarità dell'esecutato (pari ai 5/15 dell'intero) non si ritiene comodamente divisibile - nei limiti e nel rispetto dell'art. 720 c.c. - atteso che, tenuto conto della specifica situazione di fatto del bene *de quo* ed alle sue caratteristiche planimetriche si ritiene non possibile separare dal cespite una quota (di valore esattamente pari alla quota di proprietà dell'esecutato) garantendo, nel contempo, un autonomo godimento e/o fruizione dello stesso da parte di ciascun dividente, senza incidere sull'originaria destinazione del bene, creare servitù e senza comportare un suo sensibile deprezzamento.

Dalla ipotetica separazione in natura del bene deriverebbe, peraltro, uno smembramento significativo del cespite che non renderebbe possibile la fruizione dello stesso e determinerebbe una sensibile ed ingiustificata riduzione dell'appetibilità commerciale degli immobili se considerati nel suo intero arrecando, quindi, pregiudizio.

Tenuto conto di quanto prima esposto si procede, pertanto, alla indicazione del valore del più probabile valore di mercato della quota indivisa pari ai 5/15 dell'intero dell'immobile in argomento operando anche una prudenziale decurtazione del 5% per tenere conto della



maggior difficoltà di vendita di una quota indivisa di una proprietà rispetto alla piena proprietà:

$$5/15 \times 0,95 \times \text{€ } 18.000,00 = \text{€ } 5.700,00$$

Palermo, 27 Novembre 2024



L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Maurizio Sulli



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1.1 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 1.2 Comunicazione indirizzata al legale del creditore procedente
- ALLEGATO 1.3 Richiesta informazioni relative ad oneri condominiali e dati forniti
- ALLEGATO 2.1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2.2 Sovrapposizione catastale / satellitare
- ALLEGATO 2.3 Planimetria stato di fatto
- ALLEGATO 3.1 Visure attuali per immobile
- ALLEGATO 3.2 Visure storiche per immobile
- ALLEGATO 3.3 Planimetrie catastali
- ALLEGATO 4.1 Nota di trascrizione della dichiarazione di successione
- ALLEGATO 4.2 Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 24/02/1975
- ALLEGATO 5 Ispezioni ipotecarie per immobile
- ALLEGATO 6.1 Istanza di accesso agli atti del 26/05/2022
- ALLEGATO 6.2 Licenza Edile del 10/07/1974 n. 659
- ALLEGATO 6.3 Certificato di abitabilità / agibilità prot. 13008 del 28/09/1974
- ALLEGATO 6.4 Stralcio grafico di progetto
- ALLEGATO 7 P.e.c. del 27/11/2024 – Usi civici
- ALLEGATO 8 Valori di mercato (O.M.I.) assunti come riferimento
- ALLEGATO 9 Corrispondenza relativa all'invio della Relazione di stima al creditore precedente ed all'esecutato.