

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 443/2022 R.G.E.



C.T.U.

Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

**Consulenza tecnica d'ufficio
RELAZIONE LOTTO 2**



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Imperiale



Premessa e mandato.....	pag. 2
Controlli preliminari, verifica della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 2
Risposta al quesito n°1: (diritti reali e beni oggetto del pignoramento).....	pag. 2
Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica).....	pag. 4
Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale).....	pag. 6
Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto	pag. 7
Risposta al quesito n°4: (schema sintetico-descrittivo del lotto).....	pag. 8
Risposta al quesito n°5: (ricostruzione dei passaggi di proprietà)	pag. 8
Risposta al quesito n°6: (verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico)....	pag. 8
Risposta al quesito n°7: (stato di possesso dell'immobile).....	pag. 9
Risposta al quesito n°8: (vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene).....	pag. 9
Risposta al quesito n°9: (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale).....	pag. 10
Risposta al quesito n°10: (esistenza di pesi od oneri di altro tipo).....	pag. 10
Risposta al quesito n°11: (spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso)....	pag. 10
Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni).....	pag. 10
CONCLUSIONI	pag. 12



Premessa e mandato

Con provvedimento del 12/04/2023 il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5349 con studio professionale in Partinico in via Passarelli 12, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 443/2022 del Tribunale di Palermo.

Controlli preliminari, verifica della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. Dall'esame di quest'ultima si evince che la stessa si estende per un periodo pari ad almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda lo stato civile dei debitori si è appurato che lo stesso si trova in regime di comunione legale ma che ha i beni acquisiti sono stati esclusi dalla comunione.

Completati tutti gli accertamenti preliminari il sottoscritto ha quindi provveduto al deposito del modulo di controllo ed in data 24/10/2023 ha dato corso al sopralluogo tecnico presso gli immobili pignorati siti in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 48-52-54-56-60-62-64-68-70 ed in tale data si esperivano gli usuali rilievi tecnici e fotografici.

A supporto dell'indagine peritale si è acquisita e consultata la seguente documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico:

- visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa per una corretta individuazione dell'immobile;
- copia dell'atto di vendita del 21/03/1984 rep. 12606/4223.

Risposta al quesito n°1: (diritti reali e beni oggetto del pignoramento)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- locale commerciale sito in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 48-52-54-56-60-62-64 piano S1-T, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.IIIa 3481 sub 75 cat. C/1 consistenza 741m2;
- locale commerciale sito in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 68-70 piano T, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.IIIa 3481 sub 76 cat. C/1 consistenza

223mq;

con i seguenti diritti reali:

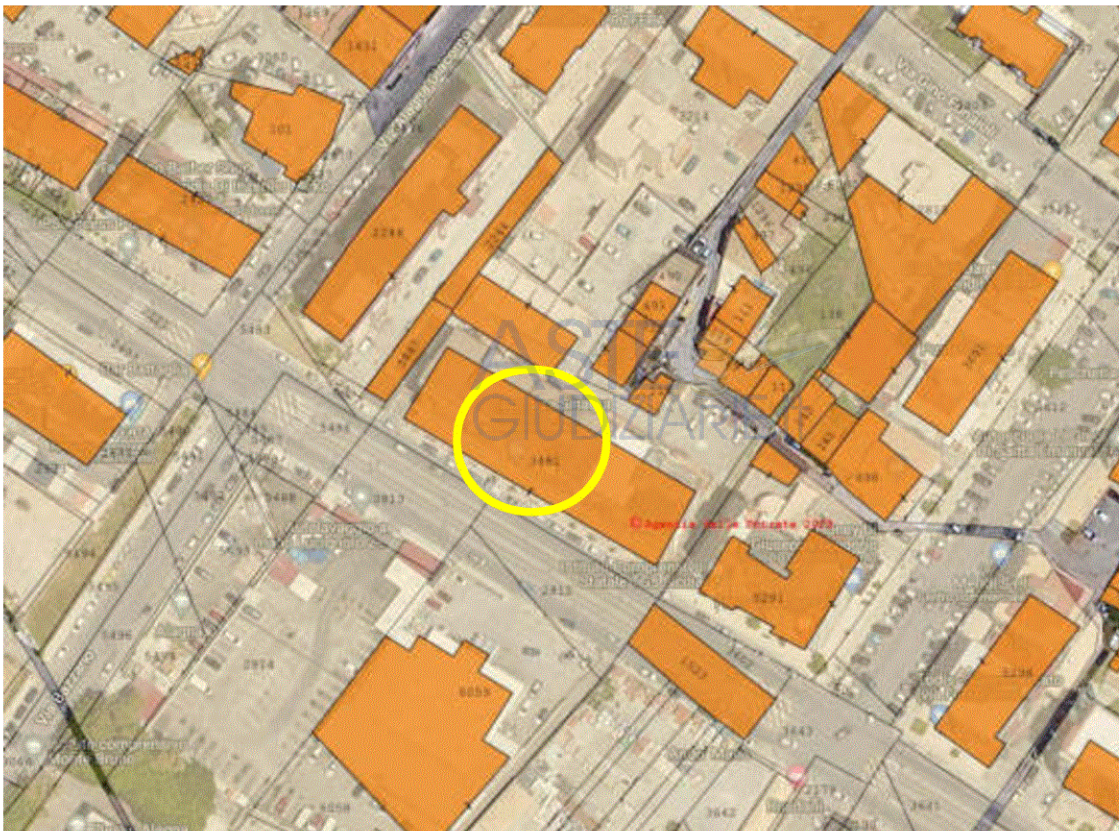
- proprietà per la quota di 1/1 a nome di ***** ***** nat* a ***** il *****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in proprio favore.

Si precisa inoltre che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento e i dati catastali in esso indicati risultano esatti e non si segnalano difformità formali.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si fornisce di seguito un raffronto delle foto satellitari con le mappe catastali:



La stessa riproduzione si riporta in allegato alla perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In base alle caratteristiche dei beni pignorati, sulla scorta del sopralluogo eseguito nonché per una migliore appetibilità sul mercato, si è decisa la formazione di n. 2 lotti per la vendita indicati come segue:

LOTTO 1

locale commerciale sito in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 48-52-54-56-60-62-64 piano terra e magazzino-deposito al piano seminterrato, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.IIa 3481 sub 75 cat. C/1 consistenza 741 mq .

Detto bene confina ad a sud/ovest con la via Padre Giuseppe Puglisi, a nord-ovest con rampa condominiale, a nord-est con corte comune e a sud-est con altra proprietà complanare e androne condominiale.

LOTTO 2

locale commerciale sito in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 68-70 piano terra, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.IIa 3481 sub 76 cat. C/1 consistenza 223 mq .

Detto bene confina ad a sud/ovest con la via Padre Giuseppe Puglisi, a nord-ovest con altra proprietà complanare e androne condominiale, a nord-est con corte comune e a sud-est con distacco da altro fabbricato.

Risposta al quesito n°2: (elenco dei beni componenti ciascun lotto e descrizione analitica)

LOTTO 2

L'immobile è costituito da un locale commerciale al piano terra facente parte di un complesso condominiale a più elevazioni fuori terra con accesso da via Padre Giuseppe Puglisi.

In particolare l'unità immobiliare si sviluppa al



piano terra in un unico locale con vetrine ed accessi su via Puglisi ai civv. 68-70.

Il vano commerciale al piano terra all'interno si compone come detto in un unico locale oltre accessori rappresentati dai servizi igienici ed ripostiglio-locale espositivo con parete vetrata.



locale commerciale al piano terra



La superficie complessiva lorda è di circa 250 mq con altezza interna di ml. 3,16.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di marmo, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in metallo e vetro con accesso caratterizzato da scorrevoli motorizzati protetti da saracinesche, rivestimenti in ceramica nelle pareti per i servizi, tinteggiature interne di colore bianco e controsoffitto in cartongesso.

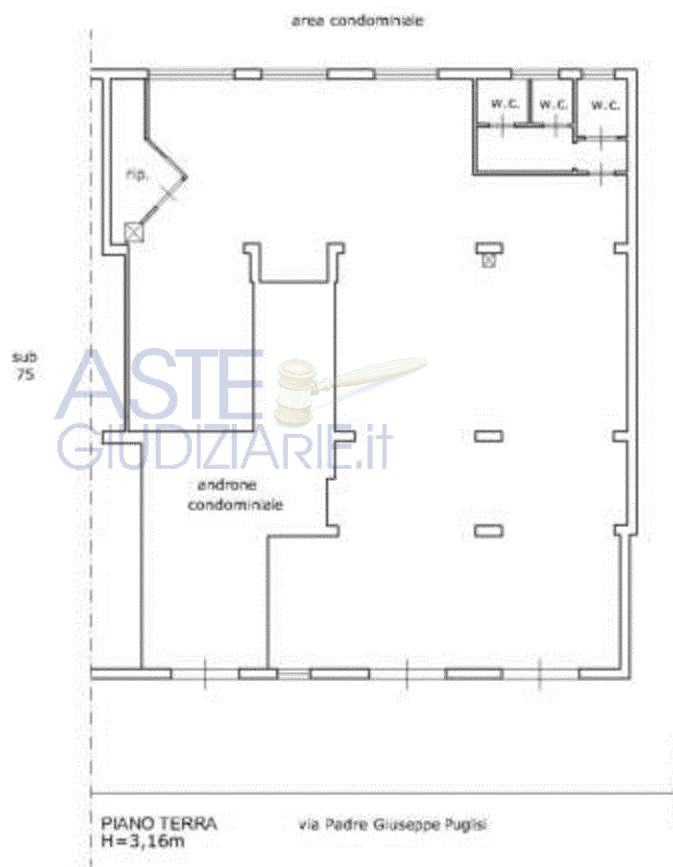
Gli impianti sono del tipo in sottotraccia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale i locali si presentano in buono stato manutentivo.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si riporta una riduzione della planimetria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Di seguito il computo delle superfici commerciali rilevate ed i relativi coefficienti di omogeneizzazione.

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani commerciali P.t.	249,08 mq	1	249,08 mq	sud-ovest	buone
Totale superficie commerciale			249,08 mq		

Certificazione Energetica

Dalle ricerche effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia) si è rilevato che l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e censito in classe "E" con indice di prestazione energetica

globale pari a 92,68 (kWh/m2*anno per edifici residenziali, kWh/m3*anno per edifici non residenziali)

Risposta al quesito n°3: (identificazione catastale)

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati come segue:

N.C.E.U. – Comune di Palermo

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
77	3481	76	C/1	6	223 mq	4.111,56
Via Padre Giuseppe Puglisi n. 68-70 piano T						

Sono state acquisite le visure catastali storiche, le planimetrie delle unità immobiliari e l'estratto di mappa della zona.

Per quanto riguarda la storia catastale dei beni si indicano le seguenti variazioni:

- l'unità immobiliare risulta censita dal 27/04/2015 con il sub 74 per fusione con altra u.i. prot. 158229;
- in data 04/06/2015 prot. 195037 si registra variazione per divisione, diversa distribuzione interna e toponomastica;
- in data 09/11/2015 si registra variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 25/05/2016 si registra variazione del classamento (eseguita d'ufficio).

Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione così come nel negozio di acquisto e non sono state eseguite variazioni catastali di comune censuario, foglio, particella o subalterno né da parte dell'esecutato né disposte d'ufficio successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

Dal sopralluogo tecnico condotto presso l'immobile e da un confronto dei luoghi con la planimetria catastale non si rilevano difformità per cui la situazione catastale risulta conforme.

Risposta al quesito n°4: (schema sintetico-descrittivo del lotto)

locale commerciale sito in Palermo via Padre Giuseppe Puglisi n. 68-70 piano terra, identificato al NCEU foglio di mappa 77 p.la 3481 sub 76 cat. C/1 consistenza 223 mq . Confinante ad a sud/ovest con la via Padre Giuseppe Puglisi, a nord-ovest con altra proprietà complanare e androne condominiale, a nord-est con corte comune e a sud-est con distacco da altro fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale senza difformità planimetriche né difformità urbanistiche.

PREZZO BASE € 230.050,00

Risposta al quesito n°5: (ricostruzione dei passaggi di proprietà)

All'attuale proprietario la piena proprietà è pervenuta in parte per atto di compravendita del 21/0381984 rep. 12606 Notaio Renato Caruso di Palermo trascritto il 18/04/1984 ai nn. 16472/13714 da potere di ***** ed in parte per decreto di trasferimento immobili del 27/11/1997 rep. 352/90 del Tribunale di Palermo trascritto il 04/12/1997 ai nn. 38042/28724 da potere di *****.

Il terreno su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte era stato acquistato dalla ***** predetta con atti del 22/06/1978 Notaio Enrico Mirto di Palermo, trascritto il 11/07/1978 ai nn. 24449/20431 e atto del 26/11/1979 Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, trascritto il 01/12/1979 ai nn. 42426/35720 da potere dei signori ***** , ***** , ***** e *****.

Risposta al quesito n°6: (verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico)

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Palermo si è trovato che la costruzione del fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare in esame fa parte è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 1578 del 25/07/1978 e successiva Concessione in variante n. 764 del 22/09/1980 nonché Certificato di Agibilità prot. n. 12473 del 21/12/1981.

In data 22/03/2013 con prot. 241098 viene presentata Comunicazione opere ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 per lavori di diversa distribuzione interna, adeguamento impianti e

servizi igienici ed in data 28/04/2015 ulteriore pratica prot. n. 333823/2015 Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 avente ad oggetto lavori di fusione e diversa distribuzione interna al piano terra e cantinato.

In data 05/05/2015 viene altresì presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per lavori di frazionamento al piano terra e cantinato e cambio di destinazione d'uso al piano cantinato da deposito ad attività commerciale.

Alle suddette pratiche edilizie segue rilascio di Certificato di Agibilità n. 39 del 29/07/2015 prot. 599539/p.

Da un confronto tra gli elaborati grafici relativi all'ultima agibilità del 2015 e lo stato reale dei luoghi non si ravvisano difformità.

Risposta al quesito n°7: (stato di possesso dell'immobile)

L'immobile risulta locato alla ***** con contratto di locazione del 26/10/2022 rep.294/180 registrato a Palermo il 15/11/2022 al n. 37929/T per la durata di anni 30, e trascritto il 18/11/2022 ai nn.55453/44150.

Trattandosi tuttavia di titolo opponibile alla procedura in quanto stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (pignoramento immobiliare del 10/11/2022 rep. 6078 trascritto il 06/12/2022 ai nn. 58670/46782) si passerà alla quantificazione del canone dei locazione dell'immobile ed alle verifiche di cui all'art. 2923 c.3 c.c. Per tale stima si veda in calce al successivo paragrafo 12.

Risposta al quesito n°8: (vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)

Sulla scorta della documentazione in atti si evincono le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

Vincoli ed oneri da regolarizzare nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/06/2008 rep. 580/508 trascritta il 18/06/2008 ai nn. 35892/6678 a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo; – Importo ipoteca €. 4.000.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 26/09/2009 rep. 2348/2009 emessa dal Tribunale di Palermo e trascritta il 27/04/2010 ai nn. 25324/6217 a favore di La Marca Cristina; – Importo ipoteca €. 107.498,14;
- Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 (debito esattoriale) del 30/08/2010 rep. 55277/2010 trascritta il 01/09/2010 ai nn. 48134/10348 a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione con sede in Palermo; – Importo ipoteca €. 3.791.906,58;

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare del 19/09/2014 rep. 4191 emesso da Corte di Appello Di Palermo e trascritto il 03/10/2014 ai nn. 40107/31193 a favore di Curatela del fallimento ***** con sede in Palermo;
- Pignoramento immobiliare del 10/11/2022 rep. 6078 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Palermo e trascritto il 06/12/2022 ai nn. 58670/46782 a favore di Ponente SPV S.r.l. con sede in Roma.

- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

Non sono presenti difformità urbanistiche.

- *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

Non sono presenti difformità catastali.

Risposta al quesito n°9: (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)

Dalle indagini tecniche esperite non risulta che l'area di sedime del fabbricato né la particella di terreno ricadono su suolo demaniale.

Risposta al quesito n°10: (esistenza di pesi od oneri di altro tipo)

Da indagini comparate presso i pubblici uffici è emerso che per l'area su cui insiste il bene pignorato non gravano censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito n°11: (spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso)

Dalla documentazione acquisita da parte dell'amministrazione condominiale sono presenti insoluti per quote condominiali pari complessivamente ad € 1.842,07

Risposta al quesito n°12: (valutazione dei beni)**Criterio di stima**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

- V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuto per confronto con

beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) e di quella cartografica GEOPOL riferite al 1° semestre 2023 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione commerciale, si colloca all'interno della zona D4 microzona 8 (Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli) con valori per negozi pari a valore min. OMI 830 €/mq - valore max OMI 1100 €/mq.

Per quanto attiene invece ai valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali ovvero i cosiddetti "asking price", analizzando le richieste della zona, non si sono trovate quotazioni per immobili in vendita della medesima topologia di quello in esame.

Nel caso in specie, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame nonché delle condizioni generali di manutenzione e dai coefficienti di merito calcolati si è ottenuto un valore unitario pari ad €/mq 980,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

$$Vmb = \text{€/mq. } 980,00 \times 249,08 \text{ mq.} = \text{€ } 244.098,40$$

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Palermo - Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 5% del valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi occulti e per la vendita forzata del bene

€ 12.204,92

Spese condominiali insolute alla data della perizia

€ 1.842,07

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

ASTE € 230.051,41
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del canone di locazione

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) e di quella cartografica GEOPOI riferite al 1° semestre 2023 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione commerciale, si colloca all'interno della zona D4 microzona 8 (Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli) con valori di locazione per negozi pari a valore min. OMI 6 €/mq x mese - valore max OMI 9 €/mq x mese.

Per quanto attiene invece ai valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali ovvero i cosiddetti “asking price”, analizzando le richieste della zona, si è trovato che un locale commerciale con accesso diretto su strada e vetrina di piccolo taglio viene locato a circa 12-13 €/mq x mese (fonte Beta Immobil lab-Palermo)

Nel caso in esame, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame secondo la scala di valori già elaborata per il valore di mercato si è ottenuto un valore unitario pari ad 8 €/mq x mese per cui si ha:

Canone di locazione mensile = mq. 249,08 x €/mq x mese 8,00 = € 1.992,64 che corrisponde ad un canone di locazione annuo pari a = € 1.992,64 x 12 = € 23.911,68.

Verifiche di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile

Il contratto di locazione del 26/10/2022 rep.294/180 registrato a Palermo il 15/11/2022 al n. 37929/T per la durata di anni 30, e trascritto il 18/11/2022 ai nn.55453/44150, attualmente in vigore prevede un canone annuo di € 12.000,00 quest'ultimo frutto di una rinegoziazione del precedente canone annuo di € 24.000,00.

Il valore locativo di mercato stimato come sopra ammonta ad € 23.911,68 per cui il corrispettivo annuo pagato dall'attuale locataria è inferiore di oltre 1/3 rispetto al valore locativo di mercato.

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo da porre a base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda a:

Valore = € 230.050,00 (duecentotrentamilazeroquinquanta/00)

LI, 01/12/2023

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it