

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R. G. Es. 454/2006

LOTTO C) stabilimento industriale viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 454/2006

CREDITORE PROCEDENTE :

[REDACTED]

contro

DEBITORE ESECUTATO :

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA G. GIUFFRIDA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. M. VAJANA**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO C

Piena proprietà di stabilimento industriale sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU al foglio 39, particella 1683, sub 1



Esperto stimatore: **Arch. Paolo Lombardo**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO C

Sommario

IL MANDATO	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	10
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	32
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	36
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	38
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	38
QUESITO N. 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	41
QUESITO N. 8 –SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .	41
QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	41
QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	41
QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	41
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	42
VALUTAZIONE DEL BENE.....	42
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	52

Il Mandato

All'udienza del 19.06.24 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa G. Giuffrida richiama il sottoscritto Arch. Paolo Lombardo, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Palermo al n. 2003 già nominato precedentemente nella procedura, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

<i>“dispone il richiamo dell'esperto già nominato, arch. Paolo</i>
<i>Lombardo, affinché lo stesso provveda all'aggiornamento della</i>
<i>stima dei lotti dissequestrati da porsi ancora in vendita, avendo</i>
<i>cura di fornire chiarimenti in ordine alla:</i>
<i>1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del</i>
<i>pignoramento;</i>
<i>2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun</i>
<i>lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i>
<i>3. identificazione catastale del bene pignorato;</i>
<i>4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;</i>
<i>5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene</i>
<i>pignorato;</i>
<i>6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il</i>
<i>profilo edilizio ed urbanistico;</i>
<i>7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;</i>
<i>8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;</i>
<i>9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;</i>
<i>10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione dei beni;
13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;"

Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi negli immobili di stima, come

riportato dai verbali allegati.

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguardava gli immobili dal n. 1 al n. 11.

E precisamente:

"1) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

2) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano S2 di mq 216 , annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 4, cat. C/1

3) stabilimento industriale sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

4) scantinato sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

5) ufficio sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

6) ufficio sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

7) ufficio sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

8) ufficio sito in Palermo viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. A/10

9) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 , annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

10) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2

11) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4"

Alla data dell'odierna CTU gli immobili che nelle procedure successivamente intervenute non sono stati oggetto di trasferimento, sono i seguenti, con la denominazione di lotto già determinata nella precedente CTU depositata:

Lotto B: negozio sito nel Comune di Palermo, via Alessandro La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra, Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355, sub. 7;

Lotto C: Stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 1;

Lotto D: Scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 2;

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Lotto F: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 4;

Lotto G: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 5;

Lotto H: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 6.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del

pignoramento

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita C.

L'immobile del **LOTTO C** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *piena proprietà di stabilimento industriale sito in Palermo viale Regione*

Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

Diritti reali:

Il diritto reale della soc. eseguita sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata:

l'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. (All. 6 e 7).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, di gradevole aspetto; è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

L'accesso all'immobile avviene esternamente all'edificio tramite due rampe carrabili che conducono a due accessi situati ai lati opposti dell'immobile.

Attualmente l'immobile ha anche accesso dall'interno dell'edificio dall'immobile lotto H, e detto collegamento deve essere dismesso.

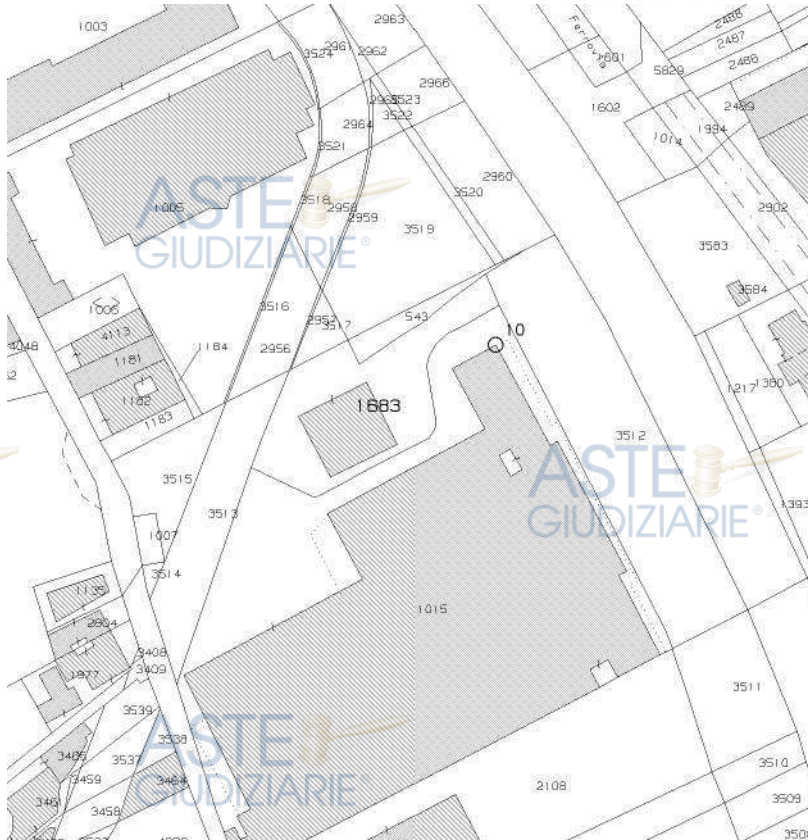
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



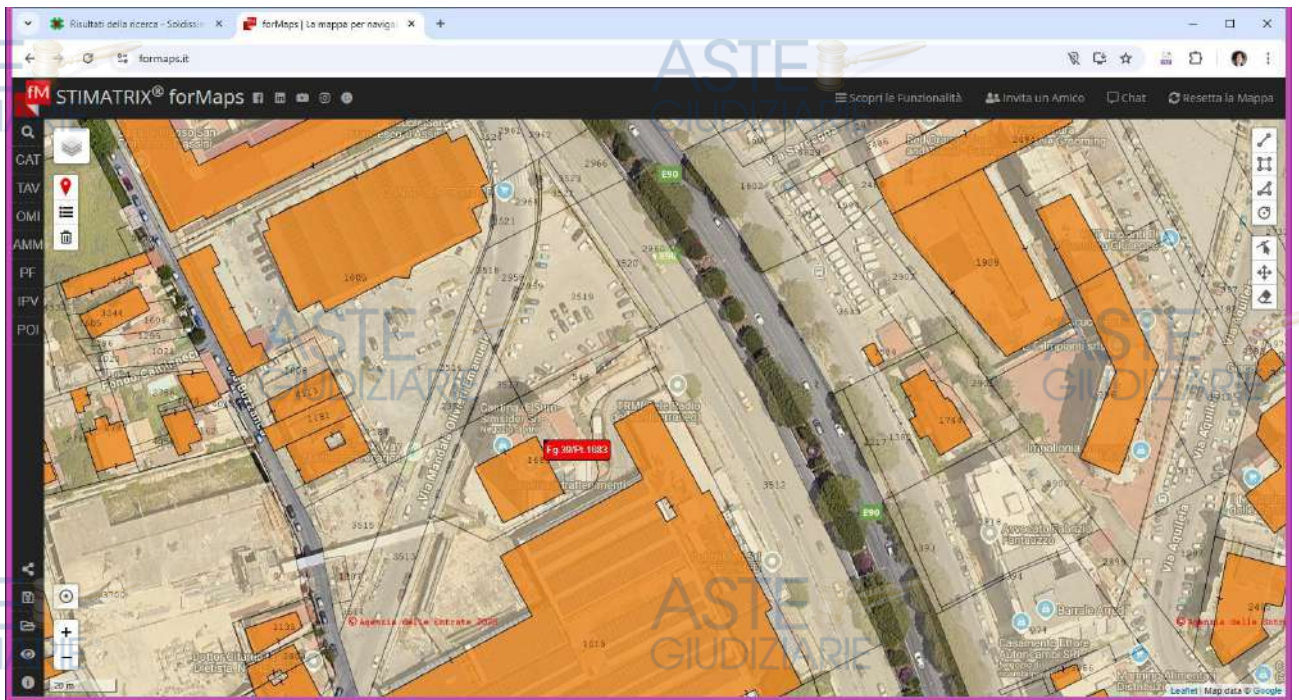
Ortofoto attuale (da Google Earth)

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da piena proprietà di stabilimento industriale sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano S1, identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 1, cat. catastale D/7.

Tipologia: stabilimento industriale

Ubicazione: viale Regione Siciliana n. 4468, piano S1

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c. a., tetto piano

Accessi: direttamente dalla viale Regione Siciliana

Confini: area esterna condominiale

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio esterno.

Composizione interna : L'unità immobiliare è composta da: tre grandi studi televisivi, diciassette stanze, due gruppi bagni, un wc doccia.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato vari mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti nonché nella destinazione d'uso. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (all. 9).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti sia ricoperti in linoleum, sia in gres, alcune stanze rivestite con parquet; pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato dipinto; infissi esterni consistenti in sia in finestre in ferro, alcune delle quali con inferriate di sicurezza esterne, si in alluminio anodizzato, il portone di ingresso è in acciaio e vetro temperato.

Le finiture sono, nel complesso, di tipo superiore alla media.

Attualmente l'immobile è collegato abusivamente, tramite scala interna in ferro, con altro immobile al piano superiore, catastato come ufficio e facente parte della presente CTU, identificato come immobile H.

Deve essere ripristinata la divisione tra i due immobili, come originariamente depositata in catasto.

Inoltre sono state riscontrate diverse difformità di partizione interna, rispetto la planimetria catastale e la creazione di un wc bagno, pertanto deve essere presentata una C.I.L.A. tardiva e una successiva rettifica catastale a firma di un tecnico abilitato.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

L'immobile è disposto secondo i quattro punti cardinali; è poco aerato e soleggiato; la sufficiente distanza dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicura un buon isolamento acustico.

L'immobile è, generalmente, in discreto stato di manutenzione.

L'immobile ha un accesso pedonale e un uscita di sicurezza, raggiungibili da due rampe carrabili che si dipartono dal viale Regione Siciliana.

Nel progetto originario c'era un accesso carrabile oggi utilizzato solo come pedonale.

Un secondo accesso carrabile munito di saracinesca in ferro, è raggiungibile da altra rampa carrabile che si diparte dallo spazio esterno condominiale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il locale ha delle parti in cattivo stato di manutenzione per infiltrazioni dal soffitto derivanti dallo spazio condominiale soprastante, il resto è in buono stato.

Attestato di prestazione energetica: no.

Interrogazione banca dati A.P.E. (all. 15)

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1– edificio



Foto n. 2- prospetto principale e laterale, spazio condominiale da cui si diparte seconda rampa carrabile di accesso al lotto C



Foto n. 3 – prima rampa di accesso all'immobile



Foto n. 4 – 5 vista dell'ex ingresso carrabile ora pedonale





Foto n 6 – sala di ingresso



Foto n. 7 – vista interna studio televisivo



Foto n. 8 – vista altro studio televisivo



Foto n. 9 – vista studi televisivi



Foto n. 10 – disimpegno



Foto n. 11 .collegamento con proprietà aliena da dismettere.



Foto n. 11 bis collegamento vano adiacente vano scala per piano superiore



Foto n. 12 - rampa carrabile che si diparte dallo spiazzo condominiale e conduce al secondo ingresso carrabile



Foto n. 13 – disimpegno zona uffici editore



Foto n. 14 – ufficio editore



Foto n. 15 – bagno abusivo interno all’ufficio editore



Foto n. 16 – ufficio



Foto n. 15 – spazio stazione radiofonica



Foto n. 16 – servizi igienici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 17 – wc (soffitto ammalorato)



Foto 18 – wc (soffitto ammalorato)



Foto 19 – deposito (soffitto ammalorato)



Foto 20 – disimpegno



Foto 21 – ufficio tecnici



Foto 22 – deposito (soffitto ammalorato)



Foto 23 – archivio



Foto 24 – spazio tecnico

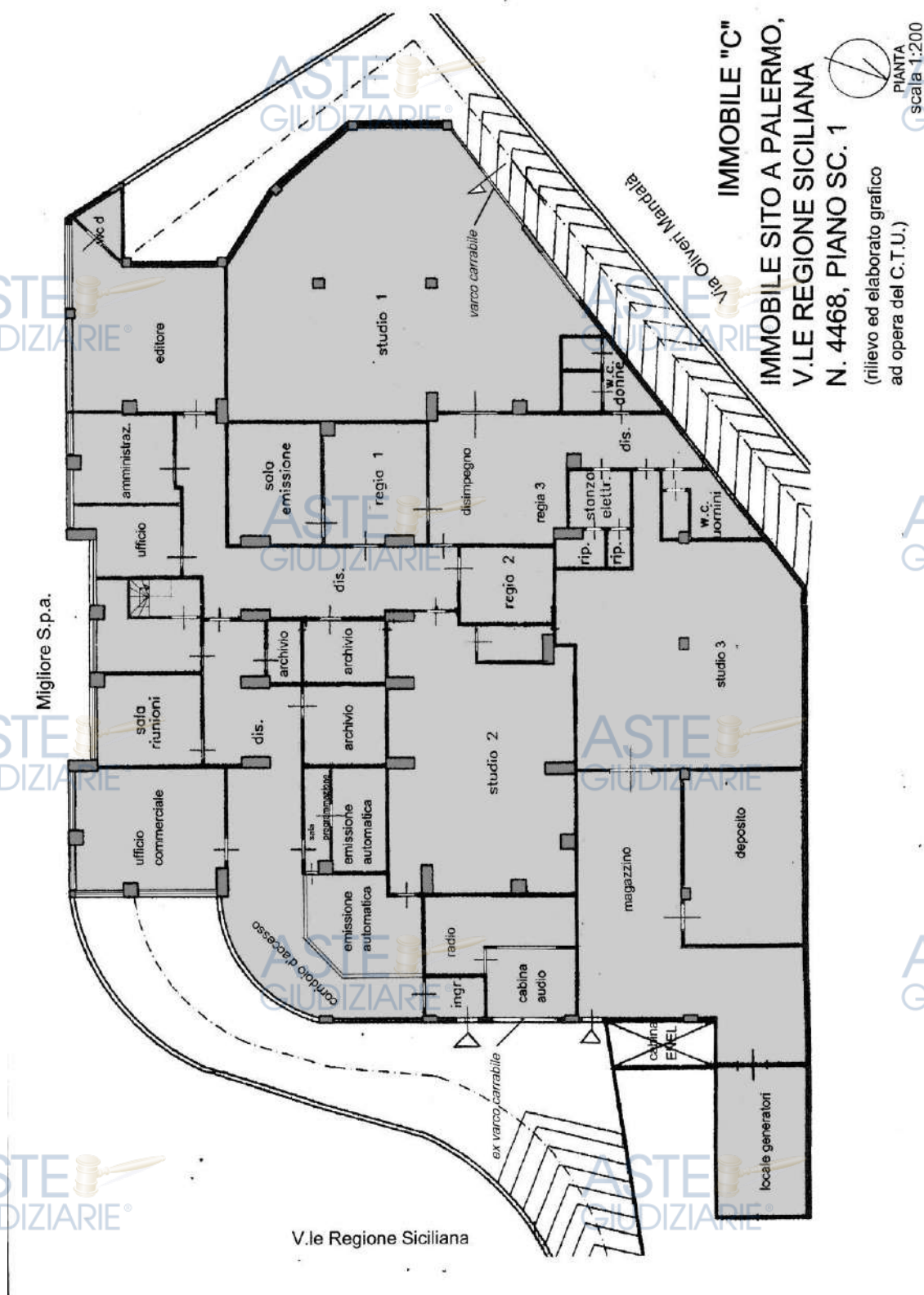


Foto 25 – uscita di sicurezza su rampa principale

LOTTO C) locale scantinato via Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Superficie lorda coperta

mq. 1.155,00

Altezza utile interna

mt 3,80

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 1, cat. catastale D/7,

Le visure catastali attuale (**All. 6.**) e storica (**All. 7.**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

Planimetria catastale: Nel locale scantinato è stata riscontrata difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

L'unità immobiliare è composta da: tre grandi studi televisivi, diciassette stanze, due gruppi bagni, un wc doccia.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato vari mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti.

Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 9).

Per quanto riguarda le difformità di ripartizione in pianta occorre presentare una C.I.L.A. tardiva ad opera di un tecnico abilitato, dato che è stato realizzato un locale wc dell'ufficio dell'editore, e effettuare una successiva rettifica catastale.

Tali costi sono espressi, in dettaglio, nella tabella seguente.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori dismissione scala di collegam piano Sc.1 / p. terra	€	300,00
lavori di ricostruzione solaio vano scala	€	1.000,00
lavori di finitura vano scala (pavimentaz., tinteggiatura ...)	€	400,00
onorario per APE	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia, sommano</i>	€	3.900,00

Si annota che i costi dei lavori di dismissione della scala e ripristino del solaio sono stati computati nella misura del 50%, ritenendo che tale spesa dovrà essere ripartita, in parti uguali, tra i rispettivi aggiudicatari del *Lotto C* e del soprastante *Lotto H*.

L'immobile in oggetto occupa tutto il piano S1 di un edificio a pianta quadrata.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Espresso stimatore: Arch. Paolo Lombardo

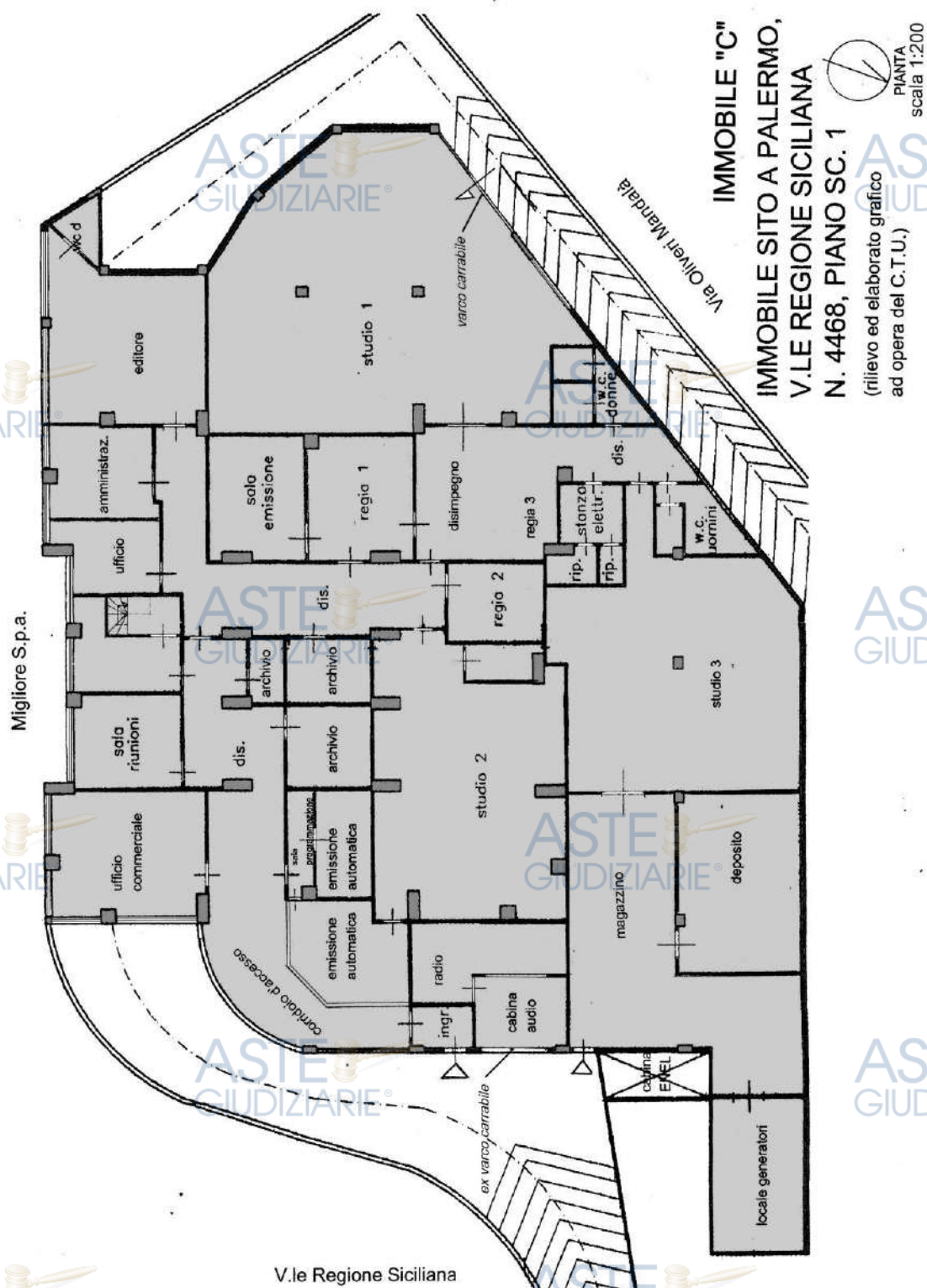
Estratto planimetria catastale (All. 8)

Data presentazione: 20/11/1998 - Data: 01/05/2025 - n. T108590 - Richiedente: LMEPLA59C23G273S

[illegible]

LOTTO C) locale scantinato via Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Rilievo attuale dei luoghi (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO D

Piena ed intera proprietà di stabilimento industriale ubicato in Palermo (Pa), viale Regione Siciliana n. 4468, piano S1.

L'unità immobiliare è composta da: tre grandi studi televisivi, diciassette stanze, due gruppi bagni, un wc doccia.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato vari mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti nonché nella destinazione d'uso. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (all. 9).

L'immobile ha due accessi carrabili da due rampe opposte all'edificio, uno dei quali adesso ha solo un accesso pedonale.

Censito al NCEU al foglio n. 39, particella 1683, sub 1.

Confinante con: spazio condominiale esterno.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Locale scantinato di igiene. (all. 12)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

Il locale scantinato presenta una diversa partizione in pianta.

L'immobile non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Per quanto riguarda le difformità di ripartizione in pianta occorre presentare una C.I.L.A. tardiva ad opera di un tecnico abilitato, dato che è stato realizzato un locale wc dell'ufficio dell'editore, e effettuare una successiva rettifica catastale

Tali costi sono espressi, in dettaglio, nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori dismissione scala di collegam piano Sc.1 / p. terra	€	300,00
lavori di ricostruzione solaio vano scala	€	1.000,00
lavori di finitura vano scala (pavimentaz., tinteggiatura ...)	€	400,00
onorario per APE	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia, sommano</i>	€	3.900,00

Si annota che i costi dei lavori di dismissione della scala e ripristino del solaio sono stati computati nella misura del 50%, ritenendo che tale spesa dovrà essere ripartita, in parti uguali, tra i rispettivi aggiudicatari del *Lotto C* e del soprastante *Lotto H*.

Superficie coperta mq 1.155,00

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
<i>valore medio di stima</i>	€	630.669,73
<i>costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)</i>	€	<u>3.900,00</u>
<i>valore finale di stima</i>	€	626.769,73

Prezzo a base d'asta = € 626.769,73 – (5% di € 626.769,73) = € 595.431,24 =

= **arrot. € 595.400,00 (leggasi Euro cinquecentonovantacinquequattrocento_00).**

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il diritto reale della soc. esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] (all. 2)

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 12)

L'immobile ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

In minima parte ricade in zona territoriale omogenea D1 e all'interno della fascia di rispetto

Il C.D.U. riporta la seguente descrizione:

"..SI CERTIFICA

...che la particella n. 1683 del foglio di mappa n. 39 ricade per la maggior parte in "zona territoriale omogenea B3" (artt. 6-9-2-25-23bis-27

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

delle N. di A.) e per la minor parte in “zona territoriale omogenea D1”

(artt. 13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.);

• che la particella n. 1683 del fg. n. 39 ricade per la minima parte all’ interno della “Fascia di rispetto dalle Sedi stradali” secondo il nuovo Codice della strada.

Avvertenze di carattere generale: Ai sensi del comma 2 dell’art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all’esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell’art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.

• Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l’interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.

• I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d’Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

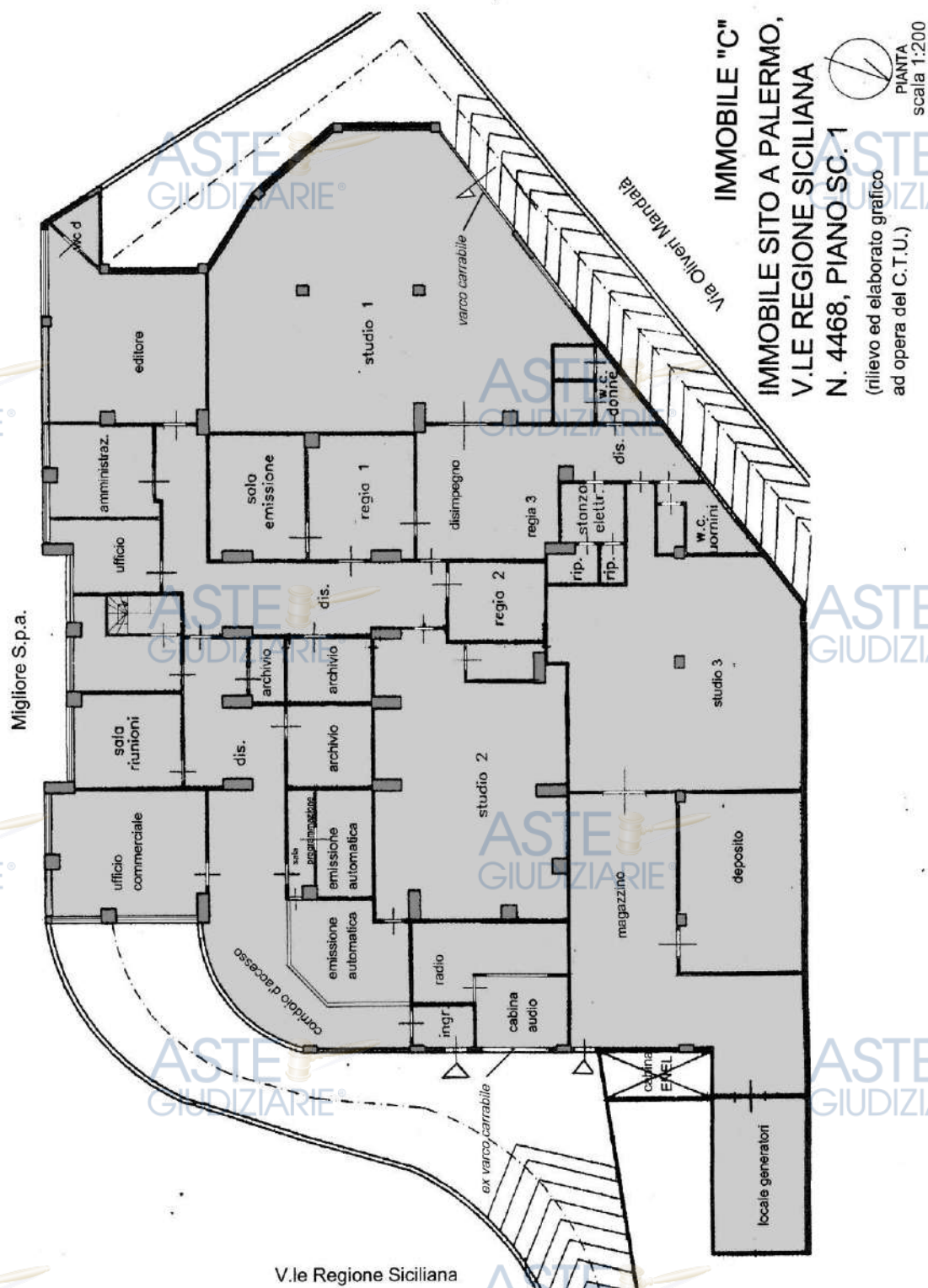
• Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 novembre 2011)

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell’immobile in oggetto, deve essere:

- eliminato il collegamento con proprietà aliena
- presentata una C.I.L.A. tardiva per la realizzazione del bagno dell’ufficio e diversa distribuzione interna
- presentare planimetria rispondente allo stato reale presso il catasto.

LOTTO C) locale scantinato via Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Planimetria dello stato attuale

QUESITO N. 7 –indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L’immobile è attualmente locato all’impresa [REDACTED] che lo ha in locazione unitamente al piano soprastante (lotto H).

Contratto di locazione del 06.08.1998, stipulato con la soc. [REDACTED], per un canone annuale complessivo di € 10.560,00 annue, tale contratto non risulta essere stato registrato.

Si allega il contratto fornito. (all. 17).

Nel 2006 la soc. [REDACTED] si è fusa con la società [REDACTED] con atto in Notaio L.

[REDACTED] (all. 18)

QUESITO N. 8 –specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Non risultano altre procedure esecutive sull’immobile pignorato, né procedimenti giudiziali civili.

QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

E’ stato verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sul bene pignorato.

QUESITO N. 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

Esiste un Condominio costituito.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

L'edificio ha un regolamento condominiale.

E' stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, con documentazione particolareggiata inerente tutti gli immobili oggetto della procedura situati nel condominio, che si allega alla presente. (all. 16)

Alla data odierna la propr. dell'immobile ha un debito pari a € 722,92 con il Condominio, calcolando da gennaio 2024.

Le spese condominiali annue si attestano intorno a € 1.629,53.

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA

ADOTTATI

Valutazione del bene

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premessa.

Il quesito dispone di computare il valore di mercato dell'immobile.

Il sottoscritto, in assolvimento all'incarico, preso atto del sufficiente reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili, ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima per confronto di mercato*.

Per l'applicazione di tale metodo di stima è necessario acquisire il valore unitario di mercato; dato fondamentale per l'implementazione del calcolo.

Pertanto, in prima battuta, si effettuerà la stima con riferimento ai valori unitari di zona forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al *valore "A"* di stima.

A seguire, si opererà un ulteriore calcolo di stima mediante l'uso dei *comparabili*, ovvero sia riscontrando sul mercato annunci di vendita d'immobili, simili all'oggetto per: zona, tipologia, stato d'uso, ampiezza, epoca di costruzione, caratteristiche costruttive ed urbanistiche, si giungerà pertanto al *valore "B"* di stima.

Infine, mediando i due valori, si otterrà il *valore medio di stima* che, detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile, sarà assunto a *valore a base d'asta*.

I valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), editi dall'Agenzia del Territorio, derivano da un'analisi semestrale compiuta su gli atti di vendita immobiliare; i dati sono suddivisi per microzona di appartenenza e fanno riferimento ad una tipologia in stato conservativo normale, indicando un valore *min.* e *max.* della quotazione di vendita al metro quadro (valore unitario di vendita).

Nel caso specifico, sia l'unità immobiliare in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in buono stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato nel 1968;

Trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale e commerciale (viale Regione Siciliana – svincolo Lazio Michelangelo).

La stima sarà affinata mediante la ricerca dei *comparabili*, selezionando gli annunci di c/v aventi per oggetto immobili simili al bene in esame (cfr. allegato).

Nella fattispecie, sono stati selezionati solo annunci editi su piattaforme digitali; corredati di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità abitativa ed edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 4 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nella zona urbana nord della città di Palermo ed aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo di *stima per confronto di mercato* e giungere ad una valutazione attendibile.

STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della *stima per confronto di mercato*; esso si esplica in 3 distinte fasi:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi dall'OMI) e calcolo del valore di stima "A";
2. consultazione dei prezzi unitari comparabili reperiti sul mercato, editi sugli annunci telematici di vendita immobiliare; calcolo del valore di stima "B";
3. calcolo del valore stima medio, operando la media tra valori di stima "A" e "B" in precedenza ottenuti.

Per l'applicazione del metodo di stima si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *"come si calcola il valore originario e attuale degli immobili"*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *"sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *"guida alla stima delle abitazioni"*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

La *consistenza* che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi.

Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

☐ **Calcolo della superficie commerciale**

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo per confronto di mercato*, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie

normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Essa verrà computata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998.

L'immobile in esame presenta tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 3,80 circa.

Si annota che la *superficie commerciale* comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, per essi è necessario applicare i *coefficienti di ponderazione* indicati dal DPR 138/1998.

Nel caso in esame, la superficie commerciale (lorda) dell'immobile è pari a mq.

1.155,00.

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato di tipo D/7 (fabbricato costruito / adattato per attività industriale), sito in zona semiperiferica, a sviluppo sia residenziale che commerciale, del comune di Palermo;
- locale scantinato al piano S1 con due accessi carrabili indipendenti
- dotato di locali ad uso ufficio, di qualità media;
- alcune parti del locale (zona studio 3) versano in cattive condizioni d'uso, causa fenomeni umidiferi nei solai;

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

- è discretamente ripartito in pianta, disponendo di poche finestre sul lato nord;
- è locato;
- è parte di uno stabile dall'aspetto generale sufficientemente curato per le parti comuni;
- sito in zona a pronunciato sviluppo commerciale (limitrofo ad ex grande centro commerciale);

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire al bene immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio;
- offerte mercato immobiliare su piattaforme digitali.

Lo scrivente, per lo svolgimento del metodo di *stima per confronto*, ha fatto ricorso ai valori OMI di zona. In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: *comune di Palermo (Pa), zona: D10, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale* (cfr. allegato valori OMI all. 10).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo "laboratorio" (tipologia più affine al bene in esame), ricadenti nella zona catastale D10, è pari a:

- valore min. €/mq. 470,00
- valore max. €/mq. 610,00

Il sottoscritto, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere applicare il *valore unitario max.* pari a €/mq. 610,00.

Il dato sarà oggettivizzato con l'applicazione dei *coefficienti K* di differenziazione

□ **Calcolo del valore di stima "A"**

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano i *coefficienti di differenziazione* indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di affinare la stima, correggendo la *quotazione unitaria* dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il *valore di stima "A"* è dato dalla seguente formula:

*Valore "A" = Quotazione unitaria * K_n * superficie commerciale*

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato nel successivo elaborato.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

LOTTO "C" -- CALCOLO DEL VALORE di stima "A" (base valori OMI)																			ALLEGATO																
immobile sito in Palermo, viale della Regione Siciliana n. 4468, piano terra; in catasto; fg. 39, p.lla 1683, sub 6; categoria catastale: A/10 (ufficio)																																			
ZONA (tipologia prevalente)		k0		k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16	superficie commerciale mq.															
		livello di piano / disponibilità ascensore: NO		caratteristiche dello stabile: di tipo civile		in relazione alla zona: qualità dello stabile = normale		tipologia: pianta unica; due accessi carrabili		lavori condominiali: manutenz ordinaria e straord		accesso: strada pubblica / spazio condominiale		orientamento: locali uffici a Sud		distribuzione degli ambienti: buona per la tipologia		illuminazione / ventilazione: quasi sufficiente			esposizione: locali a sd su spazio aperto		caratteristiche imm.: impianti di qualità e buone finiture		stato d'uso unità: sufficiente		coibentaz/isolamento coibentaz. insufficiente		riscaldamento: pompa calore		sistemi di protezione: SI		incidenza superficie:		locato: SI
abitazioni civili		piano Scant 1		aspetto buono; finiture buone.	1,00	1,05	0,98	1,02	0,98	1,04	0,98	1,00	1,05	1,00	0,95	1,01	1,02	1,00	0,95	1,00	1155,00	€ 634.532,08	(a)												

Pertanto, il *valore di stima "A"* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 634.532,08

☐ Calcolo del valore di stima "B"

Lo scrivente ha effettuato una consultazione degli annunci dettagliati di compravendita editi sulle piattaforme digitali di settore, pubblicati nel recente periodo. In particolare, ha consultato esclusivamente le offerte riguardanti immobili simili al bene in esame, selezionando n. 4 annunci (cfr. allegato 14).

Si espone, di seguito, la tabella riassuntiva delle offerte di vendita censite e relativo calcolo del *valore di stima "B"*.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

ELENCO IMMOBILI COMPARABILI								
SELEZIONE DEGLI ANNUNCI DI VENDITA								
			A	B	C	D	E	F
								(E/D)
n. elenco	periodo	ctg. catastale	piano	n. vani	wc.	superf. mq.	prezzo richiesto di vendita	prezzo unitario €/mq.
1	attuale	C/3	semint			130,00	€ 65.000,00	€ 500,00
2	attuale	C/3	semint			225,00	€ 140.000,00	€ 622,22
3	attuale	C/3	interr		1	170,00	€ 104.000,00	€ 611,76
4	attuale	C/3	interr			195,00	€ 125.000,00	€ 641,03
								€ 2.375,01 (b)

Si procede, di seguito, al calcolo del *valore unitario medio* relativo agli immobili comparabili ed al *valore di stima "B"*.

CALCOLO VALORE DI STIMA "B" (base comparabili)			
<i>valore unitario medio</i> =	(b) / 4 =	€ 593,75	(c)
<i>sconto medio di vendita (dato Banca d'Italia) 8,6%</i> =	(c) * 8,6% =	€ 51,06	(d) (a sottrarre)
	(c) - (d) =	€ 542,69	(e)
<i>valore di stima "B"</i> =	(e) * mq. 1.155,00 =	€ 626.807,38	(f)

Si annota che nel calcolo sopra esposto è stato applicato lo *sconto medio di vendita* indicato dal Centro Studi della Banca d'Italia, che nel periodo in esame è pari a 8,6% sui prezzi richiesti di vendita.

Pertanto, il *valore di stima "B"*, calcolato sulla base del *valore unitario medio* ricavato dalla quotazione media degli immobili comparabili, è pari a € 626.807,38

CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA

Si procede ora al calcolo del *valore medio* di stima del bene oggetto d'analisi, operando la media fra i *valori di stima A e B* già calcolati nel precedente paragrafo. Si avrà:

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI STIMA			
valore di stima "A" (uso valori OMI) =		€ 634.532,08	(a)
valore di stima "B" (uso comparabili) =	(e) * mq. 1.155,00 =	€ 626.807,38	(f)
valore medio di stima =	(f + a) / 2 =	€ 630.669,73	

Pertanto, il *valore medio di stima* è pari a € 630.669,73.

$V_{medio\ st.} = € 630.669,73$

Al valore sopra ottenuto verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile; essi riguardano:

- il costo relativo alla dismissione della scala che attualmente collega l'immobile in oggetto con altra unità immobiliare posta al piano terra soprastante (lotto "H");
- i lavori di ricostruzione del solaio vano scala al fine del ripristino dello stato originario dei luoghi;
- i lavori di pavimentazione del nuovo solaio, nonché la ripresa e finitura delle murature del vano scala;
- i costi di implementazione della procedura di CILA tardiva, con relativa ammenda;
- l'aggiornamento dell'elaborato catastale (pianta) e le relative spese tecniche.

Tali costi sono espressi, in dettaglio, nella tabella seguente.

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori dismissione scala di collegam piano Sc.1 / p. terra	€	300,00
lavori di ricostruzione solaio vano scala	€	1.000,00
lavori di finitura vano scala (pavimentaz., tinteggiatura ...)	€	400,00
onorario per APE	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia, sommano</i>	€	3.900,00

Si annota che i costi dei lavori di dismissione della scala e ripristino del solaio sono stati computati nella misura del 50%, ritenendo che tale spesa dovrà essere ripartita, in parti uguali, tra i rispettivi aggiudicatari del *Lotto C* e del soprastante *Lotto H*.

Si procede, di seguito, a sottrarre dal valore di stima dell'immobile i sopraesposti costi. Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
valore medio di stima	€	630.669,73
costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)	€	<u>3.900,00</u>
valore finale di stima	€	626.769,73

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari ad € 626.769,73.

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 si avrà:

CALCOLO DEL VALORE a BASE D'ASTA		
valore finale di stima	€	626.769,73
ribasso del 5% (a sottrarre)	€	31.338,49
tot.	€	595.431,24

Prezzo a base d'asta = € 626.769,73 – (5% di € 626.769,73) = € 595.431,24 =

= arrotondato a € 595.400,00

(leggasi Euro cinquecentonovantacinquequattrocento_00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA

QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 titolo di proprietà

ALLEGATO 3 estratto foglio di mappa

ALLEGATO 4 estratto sovrapposizione stimatrix

ALLEGATO 5 estratto localizzazione google earth

ALLEGATO 6 visura attuale immobile

ALLEGATO 7 visura storica immobile

ALLEGATO 8. planimetria catastale

ALLEGATO 9. planimetria stato di fatto con difformità

ALLEGATO 10. scheda valori OMI

LOTTO C) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 12 certificato agibilità

ALLEGATO 13 elaborati allegati alla concessione edilizia

ALLEGATO 14 schede annunci di c/v immobili stessa tipologia

ALLEGATO 15 risposta interrogazione banca dati A.P.E.

ALLEGATO 16 resoconto generale immobili della procedura da parte

dell'amministratore condominio

ALLEGATO 17 contratto locazione viale Regione Siciliana 4468 sub 1 e 6

ALLEGATO 18 atto fusione [REDACTED]

ALLEGATO 19 ricevuta invio alle parti

Palermo, 14.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO