Studio di Ingegneria
Ing. Agrusa Salvatore

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 72/2023*

PROMOSSA DA

CELIO SPV S.R.L.

(rappresentata dall' Avv. Mario Volante)

CONTRO

[redacted]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R. Es. n. *72/2023*

LOTTO n. 2

Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 4 di piano S1 - Cat. C/6

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Modica Gigi Omar

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

PREMESSA. 3

QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 7

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 10

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. . 17

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto..... 19

QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 19

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 20

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 24

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 24

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 25

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 25

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 25

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. 26

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 32

CONCLUSIONI 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

A.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Elaborato grafico;

A.04Dossier fotografico;

A.05 Documentazione urbanistica SUE;

A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.07 Oneri Condominiali;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni Borsino immobiliare;

A.10 Schema di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 72/2023 **PROMOSSA** dalla società **CELIO SPV S.R.L** con sede legale in Via Piemonte n. 18, 00196 Roma, C.F. 15796571006, per essa, quale mandataria Special Gardant S.p.A., con sede in Roma, via Piemonte n. 38 P.IVA 15430061000 - C.F. 15759561002 rappresentata e difesa dall' Avv. Mario Volante **CONTRO** [redacted]

A seguito dei titoli esecutivi posseduti, nello specifico:

- Contratto di Mutuo Fondiario del 01.8.1980 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 53130 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 21.12.1981 Rep. n. 55257 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 02.08.1980 ai nn. 2265/27933, rinnovata il 01/07/2000 ai nn. 3791/25555 e successivamente rinnovata il 30.06.2020 ai nn. 2476/25683;
- Contratto di Mutuo Fondiario del 31.07.1984 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 60167 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 27.12.1984 Rep. n. 608000 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 01.08.1984 ai nn. 3045/31778, rinnovata il 29.07.2004 ai nn. 10071/37855;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **19.12.2022** intimando il pagamento della somma complessiva di euro 542.064,47, oltre spese e compensi dell'atto nonché gli interessi convenzionali maturati e maturandi sino al soddisfo entro giorni 10 dalla notifica del precetto.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **07.02.2023** **l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

IMMOBILI 1

1. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 10, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;*
2. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 11, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;*
3. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 12, Cat. C/6 Classe 1 di 31 mq., rendita Euro 28,82;*
4. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 13, Cat. C/6 Classe 1 di 35 mq., rendita Euro 32,54;*
5. *Magazzino/Deposito in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 14, Cat. C/2 Classe 5 di 7 mq., rendita Euro 7,23;*
6. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 15, Cat. C/6 Classe 1 di 26 mq., rendita Euro 24,17;*
7. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 16, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10;*
8. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 17, Cat. C/6 Classe 1 di 23 mq., rendita Euro 21,38;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 18, Cat. C/6 Classe 1 di 224 mq., rendita Euro 208,24;*

10. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 3, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq., rendita Euro 17,66;*

11. ***Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 4, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;***

12. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 5, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;*

13. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 6, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;*

14. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 7, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;*

15. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 8, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq., rendita Euro 17,66;*

16. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1017 sub 9, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10.*

IMMOBILI 2

17. *Magazzino/Deposito in Via Carmelo Lazzaro n. 5 al piano S1, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1606 sub 1, graffato con fg. 61 p.lla 1606 sub 2, Cat. C/2 Classe 1 di 1993 mq., rendita Euro 1.029,30.*

IMMOBILI 3

18. *Abitazione in Via Carrabia n. 10 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 141, Cat. A/6 Classe 7 di 1,5 vani, rendita Euro 48,03; Area Urbana in Via Carrabia n. 16 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 507, Cat. F/1 di mq.196.* **[unità immobiliari ad oggi "soppresse e demolite" in quanto inglobate nel com-**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

plesso edilizio identifico con la p.lla 1017]

IMMOBILI 4

19. *Abitazione in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 1604 sub 1, Cat. A/2 Classe 6 di 7,5 vani, rendita Euro 484,18;2- Ufficio in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1604 sub 2, graffato con fg. 61 p.lla 1605, Cat. A/10 Classe 2 di 2,5 vani, rendita Euro 400,25;3*
20. *Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano 9 interno 28, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 53, Cat. F/5, senza rendita;*
21. *Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 70, Cat. F/5, senza rendita;*
22. *Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 25, Cat. F/5, senza rendita.*

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 15.03.2023 ai nn. **12680/10282.**

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott. Modica Gigi Omar** con dispositivo datato 25.08.2023, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 31.08.2023, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In ordine al primo profilo inerente i ***"diritti reali pignorati"*** *si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con il seguente titolo:*

- *Atto di compravendita del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da potere della "Confraternita Della Santa Lega Contro Il Peccato" con sede in Palermo, con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.*

Diritti reali dell'esecutato*:*

[redacted]

In ordine al secondo profilo inerente i ***"beni pignorati"*** *si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:*

Unita immobiliare urbana - N.C.E.U.

- *Comune censuario: Palermo*
- *Ubicazione: Via Carrabia n. 14 Piano S1;*
- *Foglio: 61*
- *Particella: 1017*
- ***Sub. 4***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazione catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 07.12.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte esecutata, emergevano alcune discrasie tra la planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, consistenti nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in ferro e legno.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità, probabilmente dovuta alla mancanza di allineamento tra il catasto terreni e fabbricati; facilmente desumibile dal confronto tra l'estratto di mappa e l'aerofotogrammetria.

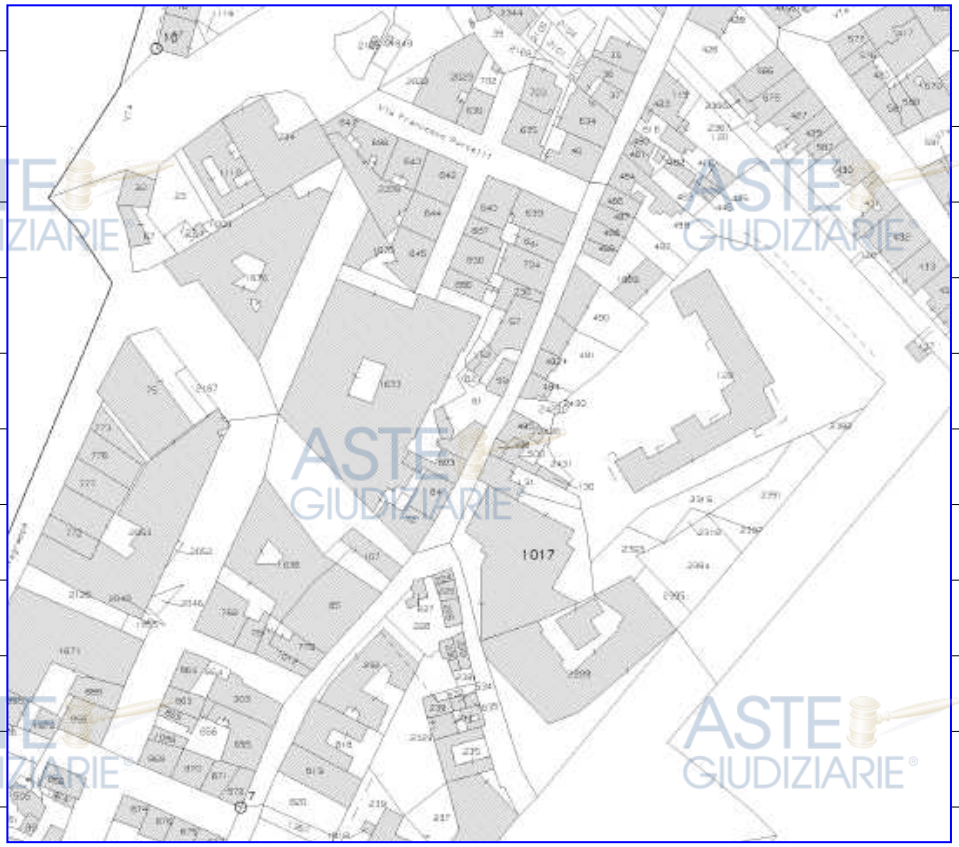
Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con terrapieno su via Gaetano Corrente;
- Est con il sub.3;
- Ovest con il sub.5;
- Sud con la corsia carrabile. *(Cfr. Allegato n. 1).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – https://www.formaps.it



Estratto di Mappa del foglio 61 p.lla 1017

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 4 di piano S1 - Cat. C/6

****

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella via Carrabia all'altezza del civico 14, nel 4° quartiere della città denominato Montegrappa-Rosalia, all'interno della IV Circoscrizione un tempo aperta campagna, sono sorti numerosi e popolosi quartieri.

Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

Il quartiere sorge nella zona meridionale, che con la grande espansione immobiliare del capoluogo avviata nel secondo dopoguerra, l'area ha subito un notevole incremento edilizio con interventi sia privati che pubblici.

All'inizio degli anni '60 il quartiere è stato interessato dalla fondazione di una nuova cittadella universitaria per l'ateneo cittadino, resasi necessaria in seguito al crescente numero di iscrizioni registrato a partire dal decennio precedente.

L'unità immobiliare, **posta al piano cantinato dell'edificio,** fa parte integrante di un edificio composto da sette piani fuori terra ed uno entro terra,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avente una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero cemento e copertura piana, ad uso strettamente residenziale, ad esclusione di alcuni locali a piano terra destinati ad attività commerciali.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta composta da un unico vano di forma rettangolare, è presente un soppalco con struttura portante in ferro e legno, quest'ultimo non verrà conteggiato ai fini del calcolo della superficie commerciale in quanto privo di titolo edilizio, per cui abusivo; l'altezza intera del locale risulta a ml 4,70.

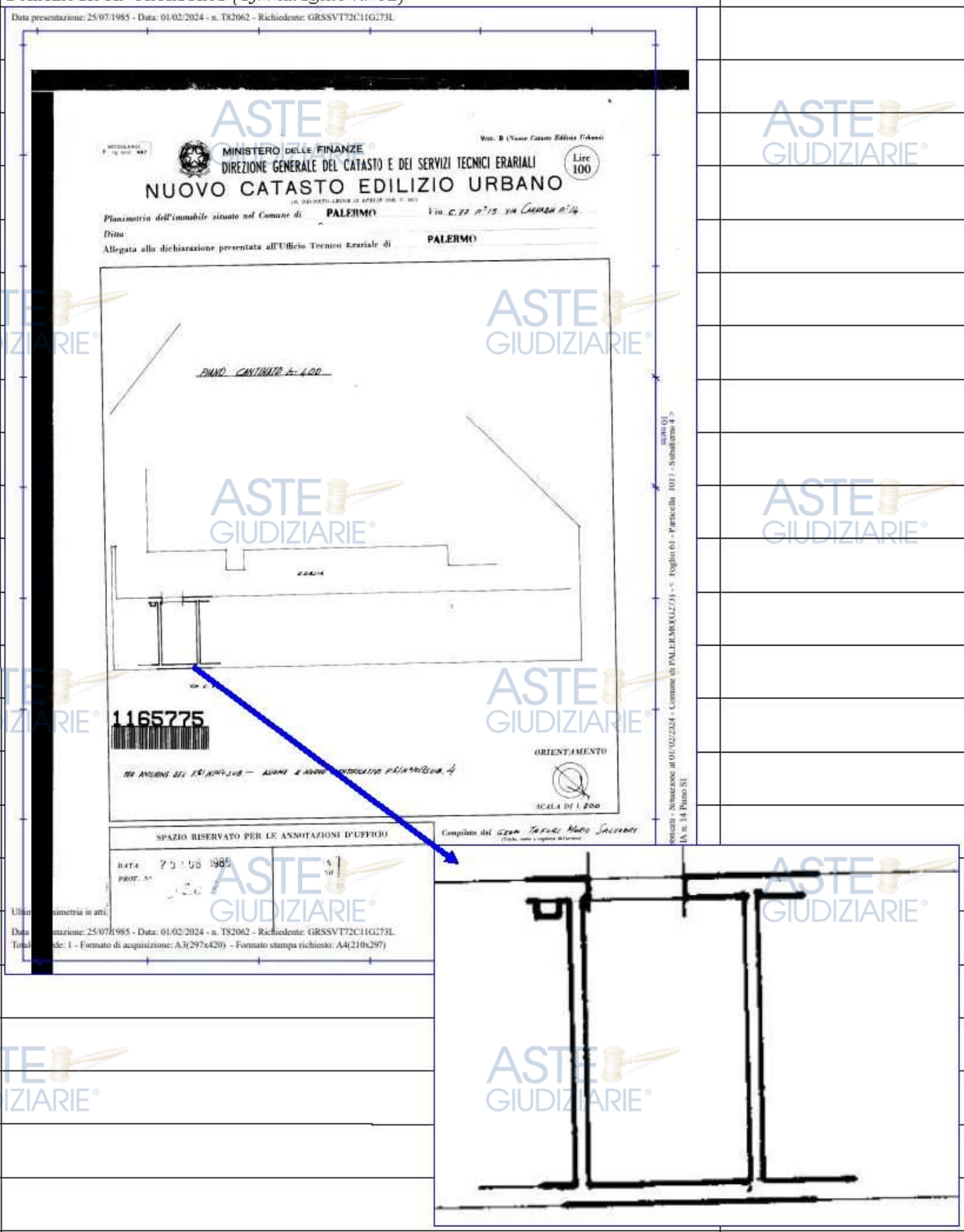
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 24,25, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- *Superficie coperta del piano terra pari a mq 24,25.*

Planimetria stato di fatto *(Cfr. allegato n. 04)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria Catastale *(Cfr. allegato n. 02)*



Data presentazione: 25/07/1985 - Data: 01/02/2024 - n. T82062 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO *Via C.so n°15 via Cavour n°14*

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

PIANO CANTINATO h= 4.00

1165775

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 SET 1985

PROT. N°

Compilato dal Geom. Tarantino Mario Salvatore

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/07/1985 - Data: 01/02/2024 - n. T82062 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Report Fotografico *(Cfr. allegato n. 05)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- ***Rivestimenti esterni:*** *i prospetti esterni risultano definiti;*
- ***Rivestimenti interni****: risultano al rustico;*
- ***Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica****: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;*
- ***Impianto idrico-sanitario****: L'impianto non è presente.*
- ***Impianto di climatizzazione****: L'impianto non è presente.*
- ***Impianto di alimentazione del gas****: L'impianto non è presente.*
- ***Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento****: L'impianto non è presente.*

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo l'impianto elettrico si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione, e necessita di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù*: zona di transito esterna (sub.2 BCNC);*

Principali dotazioni condominiali*: ////////////*

Attestato Di Prestazione Energetica*: dalla ricerca effettuata presso il portale* ***Sistema Informativo della Regione Sicilia*** *per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:*

☐ provvista di attestato di prestazione energetica;

☑ sprovvista di attestato di prestazione energetica, stante la tipologia di unità immolare (box) per la quale non è necessario l'attestato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 144 Particella: 1017 sub. 4 C/6 - box auto e posti auto

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- *Impianto meccanografico del 30.06.1987;*
- *variazione del 25/07/1985 in atti dal 01/12/1999 divisione per avvenuta costit. di separate porzioni (n. 1208/1985)*
- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992*
- *Classamento del 15/10/1991 in atti dal 02/04/1996 (n. 157814.1/1991)*
- *Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/07/1985, prot. n. 000001208.*

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Titolo di provenienza**:*

- Atto di compravendita del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da potere della "Confraternita Della Santa Lega Contro Il Peccato" con sede in Palermo, con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazione catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali avvenute in data 07.12.2023 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte esecutata, per l'unità risulta in uso a terzi, emergevano alcune discrasie tra la planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, consistenti nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in ferro e legno. Occorre precisare che non si procede alla regolarizzare dell'unità immobiliare sotto il profilo catastale, in quanto le opere in ampliamento saranno oggetto di demolizione, poiché non conformi alla normativa urbanistica vigente, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica ed edilizia per le considerazioni del caso in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.

Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 4 di piano S1 - Cat. C/6 – L'unità immobiliare confina a Nord con terrapieno su via Gaetano Corrente, ad Est con il sub.3, Ovest con il sub. 5, a Sud con la corsia carrabile.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto non risultava rappresentato nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in ferro e legno, che sarà oggetto di rimozione.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta edificato in forza della **Concessione edilizia n. 519 del 13.01.1979** successivamente stato rilasciato il **Certificato di Agibilità prot. n. *3485/81* del 26.03.1981** il profilo urbanistico non risulta conforme nell'ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento in ferro, che sarà oggetto di rimozione.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 4 di piano S1 - Cat. C/6.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza all'atto di com-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pravendita del 14.09.1979, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 51848, trascritto l'11.10.1979 ai nn. 30769 rp. e 36342 rg. da potere della "[redacted]" con sede in [redacted], con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione tramite il portale telematico del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio SACE - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo SACE, quest'ultima assunta al num. 1643700 del 15.12.2023.

Successivamente, in data 18.12.2023 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso lo stesso è stato realizzato in forza della:

- **Concessione edilizia n. 519 del 13.01.1979** finalizzata alla realizzazione di un edificio composto da piano cantinato e sette piani fuori terra;
- **Concessione edilizia n. 1766 del 23.03.1979** per la demolizione di corpi di fabbrica ricadenti nelle p.lle 501-135-1017-134-133 del fogli odi mappa 61;
- **Concessione edilizia in variante n. 552 del 25.06.1980** [diversa di-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

struzione interna dei vari piani, ampliamento della superficie di piano cantinato, parziale diversa destinazione d'uso per il solo piano terra, modifica dei prospetti - il piano cantinato è destinato a parcheggio]

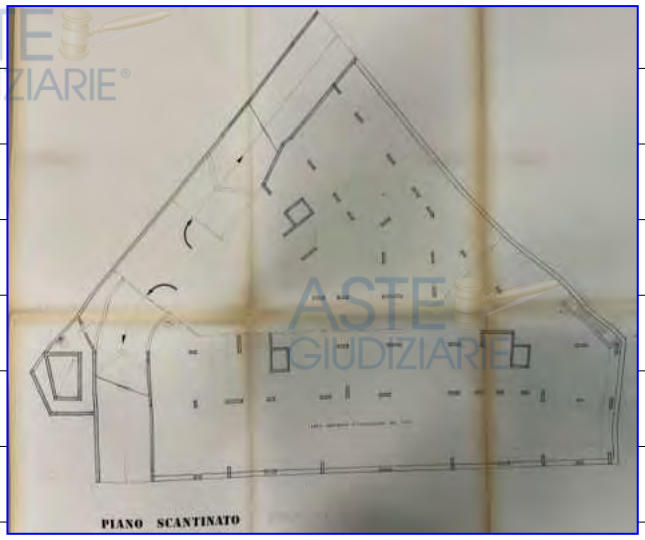
In data 26.03.1981 il Comune di Palermo Ripartizione d'igiene e sanità rilasciava il ***Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 3485/81,*** nello specifico il piano cantinato ***[omissis... - a piano cantinato locale autoclave ed un grande ambiente pilastrato e w.c. ; di cui mq 780 destinati a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 06.08.1987 e vincolato a sensi dell'art. 40 della legge R.S. n. 19 del 31.03.1972].***

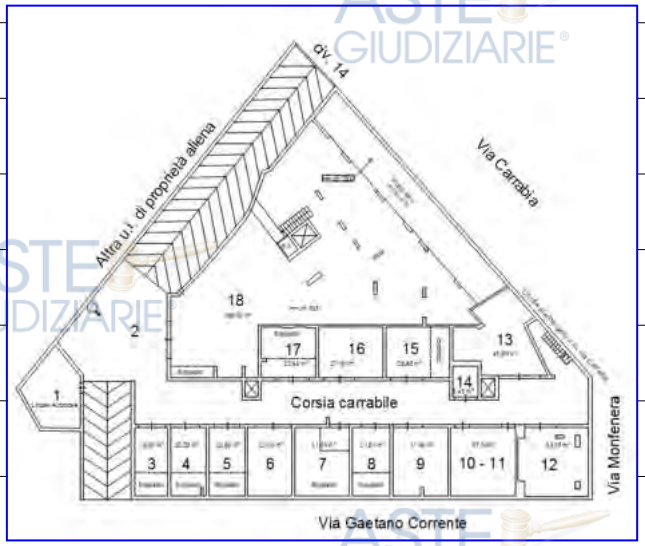
All'interno del fascicolo edilizio del fabbricato era presente il Certificato di Conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, pratica n. 23099 del 21.02.1980, i lavori risultavano eseguiti conformi alla normativa vigente del periodo, Legge n. 64 del 02.02.1974

Durante le operazioni peritali svolte alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, emergeva che lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria di progetto in atti estrapolata in fase di accesso atti presso l'UTC del Comune di Palermo, nello specifico:

- ampliamento della superficie mediante la realizzazione di un soppalco con struttura portante in c.a. e scala di collegamento in ferro;
- risulta una diversa distruzione dell'intero piano cantinato, che risulta frazionato in ben 16 u.i. destinate a "posti auto/magazzino", a ragion del vero si riporta la pianta allegata al fascicolo edilizio del fabbricato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





per quanto attiene la regolarizzazione dell'unità immobiliare in seno alle discrasie riscontrate si dovrà procedere:

- ***Ampliamento*** - demolizione del soppalco in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio, fermo restando che il soppalco non rientra nella casistica del regolamento edilizio comunale, e risulta antieconomico prevederne la regolarizzazione ai sensi dell'art. 40 dellaL.47/85. Per cui si predispone la demolizione, con un costo a corpo che si stima in 2.000,00 € onnicomprensivo.
- ***Diversa distruzione dell'intero piano cantinato –*** sarà possibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - *sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione cJi opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareli interne, semplice che non riguardino parli strutturali."* Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di €1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali. Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale vie-ne assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche, stimabile per € 2.500,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 4.500,00 € (Valore B), i costi per la regolarizzazione degli impianti si intendono assorbiti nelle riduzioni per vetustà dell'intero cantinato.

****

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri in data 07.12.2024 l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in uso al soggetto terzo, quest'ultimo presente alle operazioni di sopralluogo.

****

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedenti di assegnazione al coniuge, non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

****

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

****

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

****

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale - Condominio Carrabia amministrato dal [redacted];
- sono presenti spese straordinarie deliberate in data 11.03.2024, come fondo cassa € 5.000,00;
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, inferiori a € 20,00;
- non risultano procedimento giudiziari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2024**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Box,** utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 790,00/mq** ad un massimo di **€1.100,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona E. Basile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico, riporta un valore minimo di 685,00 €/mq - un valore massimo 1.026,00 €/mq – valore medio 855,00 €/mq - (cfr. allegato n. 09);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.100,00**

Superficie commerciale lorda di mq = *24,25*

Si ottiene : mq *24,25* x **€ 1.100,00** = 26.675,00 € **(Valore C)**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:[1]

- Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41-60, stato buono: 0,60;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica dell'unità immobiliare pari ad un importo di 4.500,00 € (Valore B);

resta così determinato:

Valore C x 0,60 - (Valore A) - (Valore B)=

26.675,00 € x 0,60 - 4.500,00 € = 11.505,00 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità – 5% = 11.505,00 €– 5% = 10.354,50 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di

---

1 Consulente immobiliare - Il sole24Ore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 10.500,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili.

Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO

BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/114926557/	Box	1	Normale	12-24 mesi	33,00	€ 40.000,00	€ 1.212,12	€ 969,70
https://www.idealista.it/immobile/30351992/	Box	1	Normale	12-24 mesi	32,00	€ 30.000,00	€ 937,50	€ 750,00
https://www.immobiliare.it/annunci/85736124	Box	1	Normale	12-24 mesi	20,00	€ 25.000,00	€ 1.250,00	€ 1.000,00

VALORE UNITATARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 937,50				
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.133,21	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.133,21	€ 906,57
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.250,00				

DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO

Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2024

Fascia: Periferica

Zona: E1 Basile Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) MIN	Valore Mercato (€/mq) MAX	Superficie (L/N)
Box	Normale	790,00€/mq	1.110,00€/mq	L

Borsino Immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 20% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal CTU considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Valore medio di comparazione pari ad 1.133,21 € applicando uno sconto contrattazione del 10%, per cui

1.133,21 € - **20% = € 906,57** interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 61 Particella 1017 Sub. 4	S1	24,85 mq.	1,00	24,85 mq.	906,57 €/mq.	€ 22.528,16	€ 906,57
		24,85 mq.		**24,85 mq.**		**€ 22.528,16**	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI	**€ 23.000,00**

	CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE	% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	-10,00%	-€ 2.300,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	-10,00%	-€ 2.300,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	-5,00%	-€ 1.150,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	-3,00%	-€ 690,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regolarizzazione catastale/Urbanistica	-23,50%	-€ 5.405,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili similari, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10.

Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **– 51,50 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 11.500,00 € (Metodo 2).

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore **5%** in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità **– 5%** = 11.500,00 € **– 5%**= 10.925,00 €

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

(*10.500,00* € + 10.925,00 €) /2 = 10.712,50 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 10.500,00

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA sup. comm. lorda	VALORE STIMATO
Box sito nel Comune di Palermo (PA) Via Carrabia n. 14 censito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 1017 sub 4 di piano S1 - Cat. C/6	Mq 24,25	€ 10.500,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, si rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, lì 25 Novembre 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009