

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



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 72/2023

LOTTO n. 21

*Magazzino sito in Palermo con accesso dalle Via Carmelo Lazzaro n. 5,
e via Carrabia n.52, piano cantinato censito al N.C.E.U. al fg. 61 p.lla
1606 sub 1.*

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Modica Gigi Omar

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa

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.....	12
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	21
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	24
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	24
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	31
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	31
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... ..	31
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	31
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	32
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	32
*****	38
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	38
CONCLUSIONI	39



ALLEGATI:

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

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Dossier fotografico;

A.05 Documentazione urbanistica SUE;

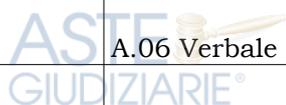
A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.07 Oneri Condominiali;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni Borsino immobiliare;

A.10 Schema di valutazione.



**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 rap-

presentata e difesa dall' Avv. Mario Volante **CONTRO**



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.

alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **19.12.2022**

intimando il pagamento della somma complessiva di 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;

9. *Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla*

ASTE
GIUDIZIARIE®

1017 sub 18, Cat. C/6 Classe 1 di 224 mq., rendita Euro 208,24;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 im-

mobiliari ad oggi "soppresse e demolite" in quanto inglobate nel complesso edilizio

identifico con la p.lla 1017]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto in data 31.07.1980 ai nn. 22510 RP. e 27559 RG. da potere [REDACTED];

Atto di compravendita del 16.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53065, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22510 rp. e 27559 rg., da potere di [REDACTED]

Atto di compravendita del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53025, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22511 rp. e 27560 rg., da potere [REDACTED]

Atto di compravendita del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53026, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22512 rp. e 27561 rg., [REDACTED]

Atto di del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53027, trascritto il 02.08.1980 ai nn. 22806 rp. e 27931 rg., [REDACTED]

atto di compravendita del 17.07.1980, a rogito del Dott. Francesco

Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53069, trascritto il

04.08.1980 ai nn. 22888 rp. e 28027 rg.,

atto di compravendita del 15.09.1980, a rogito del Dott. Francesco

Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53184, trascritto l'8.10.1980

ai nn. 29937 rp. e 36315 rg.,

atto di compravendita del 10.04.1981, a rogito del Dott. Francesco

Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54299, trascritto

l'11.05.1981 ai nn. 14900 rp. e 18214 rg.,

atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco

Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto il

23.07.1981 ai nn. 23060 rp. e 28665 rg.,

- atto di compravendita del 16.07.1981, a rogito del Dott. France-

sco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54726, trascritto

l'8.08.1981 ai nn. 24570 rp. e 30639 rp.,

gli atti descritti descrivano le porzioni di fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente;

Diritti reali dell'esecutato:

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:

Unità immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Carmelo Lazzaro n. 5 - Piano S1;
- Foglio: 61
- Particella: 1606
- **Sub. 1**

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 variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in primo accesso avvenuto in data 13.04.2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte esecutata, è stato eseguito l'accesso forzato con l'ausilio del fabbro; durante il sopralluogo emergevano alcune discrasie tra la

planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- realizzazione di due vani destinati a servizio igienico;
- realizzazione di un vano ed ampliamento in sopraelevazione con accesso dalla rampa prospiciente su via Carrabia.

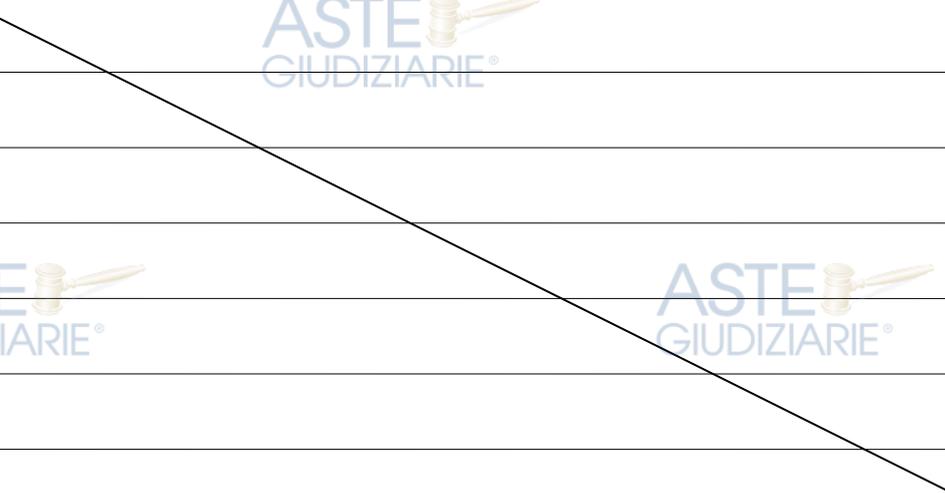
Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma del fabbricato, nello specifico variazione delle sagome, probabilmente per una mancanza di

allineamento tra il catasto terreni e fabbricati, come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'aerea dei luoghi (Cfr.

Allegato n. 1). 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.

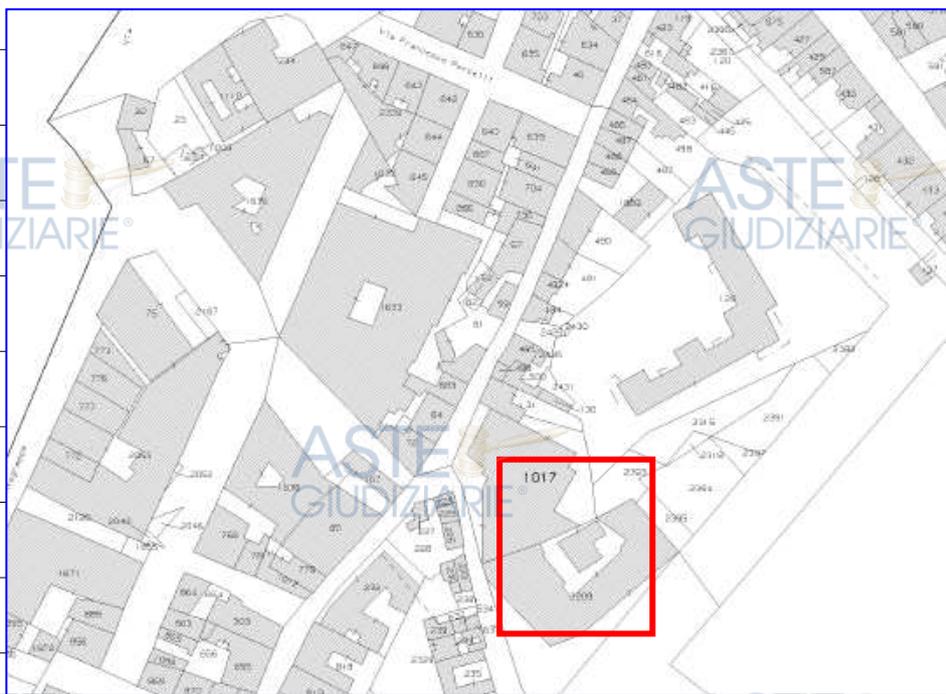
Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con il fabbricato identificato con la p.lla 1017;
- Est con il fabbricato identificato con la p.lla 2395;
- Ovest con terrapieno su pubblica via Carrabia;
- Sud con terrapieno su pubblica via Carmelo Lazzaro.





Sovrapposizione EDM Catastale - Google Maps - <https://www.formaps.it>



Estratto di Mappa del foglio 61



QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun

lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Magazzino sito in Palermo con accesso dalle Via Carmelo Lazzaro n. 5, e via Carrabia n.52, piano cantinato censito al N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1606 sub 1.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), ed è dotato di doppio ingresso carrabile, il primo dalla via Carmelo Lazzaro, mentre il secondo da via Carrabia.

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;

sorge nel 4° quartiere della città denominato Montegrappa-Rosalìa, all'interno della IV Circoscrizione un tempo aperta campagna, sono sorti numerosi e popolosi quartieri. **L'unità immobiliare si trova al piano cantinato**

dell'edificio, fa parte integrante di un edificio composto da nove piani fuori

terra ed uno entro terra, 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.

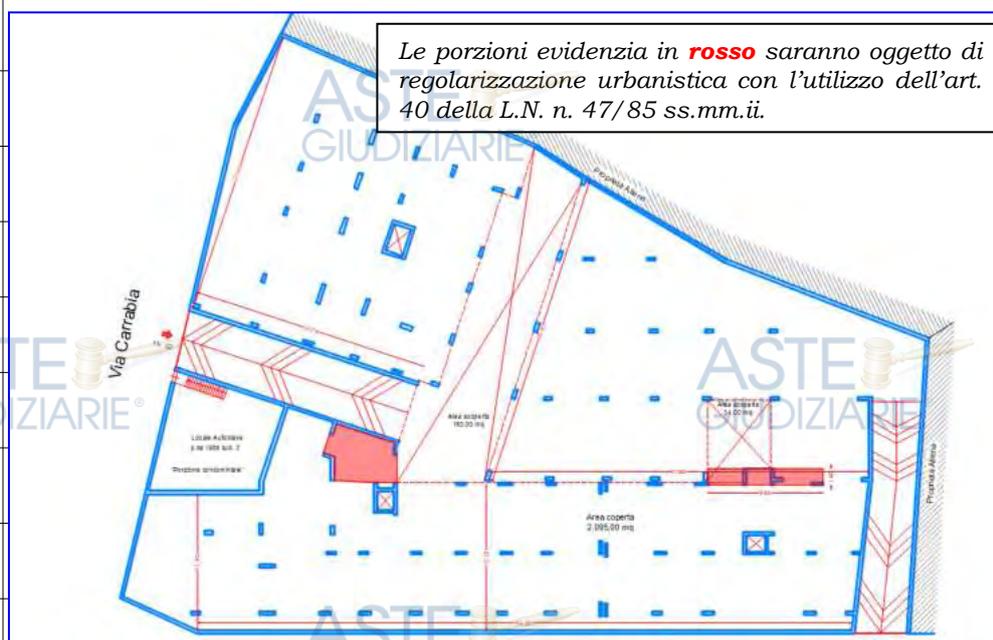
Nello specifico l'unità immobiliare risulta composta da un unico vano pilastro, con annessi tre piccoli dei vani ricavati al suo interno, oltre porzioni di

aera scoperte, con un'altezza interna di locali di ml 7,00; ha una superficie commerciale di circa mq 1.991,00, calcolata sulla base delle indicazioni del

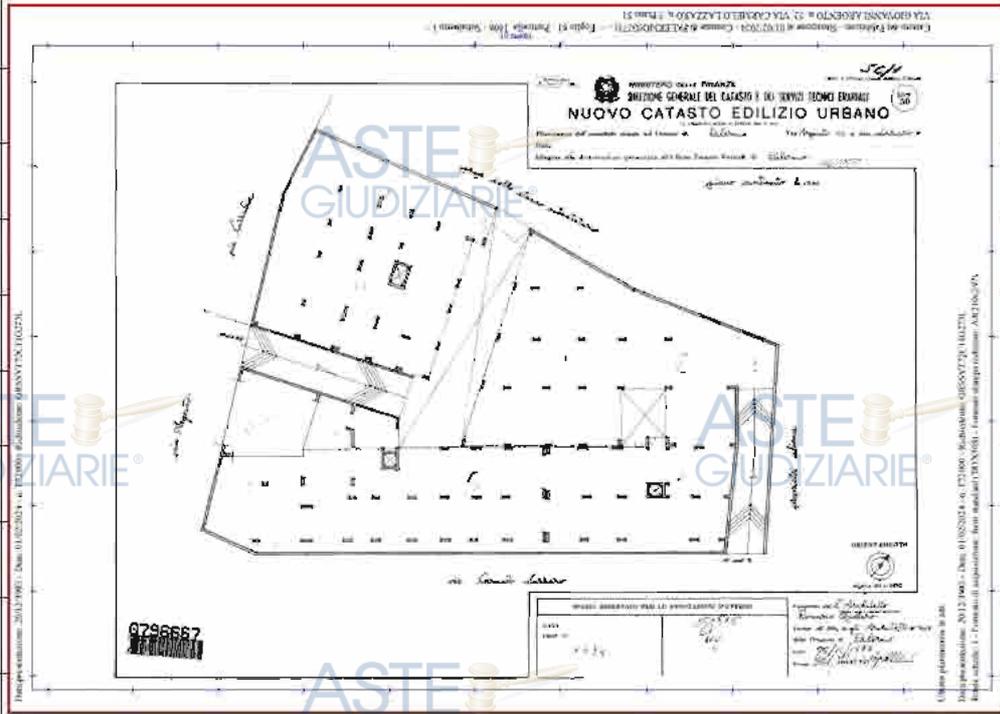
D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta del piano cantinato pari a mq 1.952,00;
- mq 21,40 relativi all'incidenza della sup. ragguagliata dell'area scoperta valutata con l'incidenza del 10% della sup. effettiva pari 214,00 mq;
- mq 17,50 relativi all'incidenza della sup. ragguagliata dell'area destinata a scivoli d'ingresso valutato con l'incidenza del 10% della sup. effettiva pari 175,00

Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)



Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)



Report Fotografico (Cfr. allegato n. 04)



Ingresso carrabile da via Carmelo Lazzaro



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



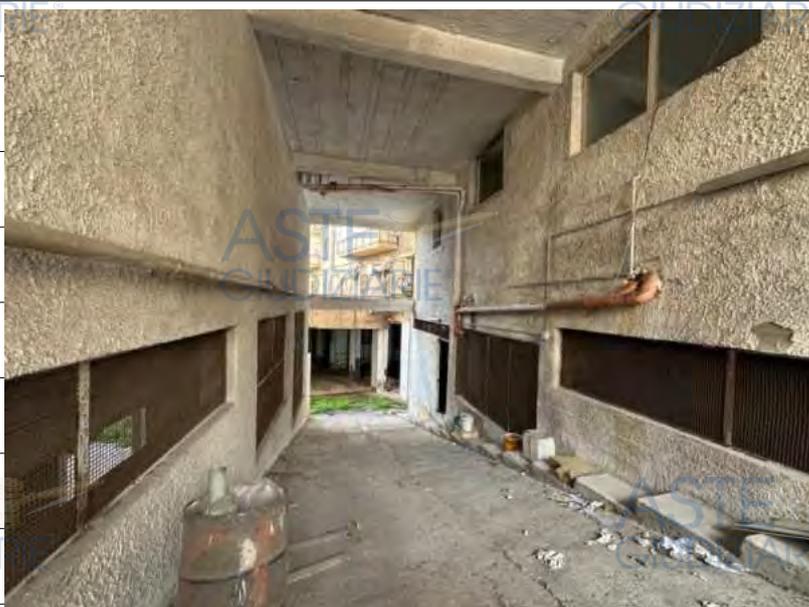
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



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

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti;
- **Rivestimenti interni:** risultano allo stato 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 pessime condizioni di uso e manutenzione, e necessita di adeguamento alla normativa vigente, come del resto l'impianto di risalita delle acque piovane.

Inoltre la struttura necessita di un massiccio intervento di ripristino delle porzioni solaio ammalorate [sfondellamento delle pignatte] e manutenzione straordinaria delle strutture intelaiata in c.a., dovute sia alla vetusta dell'immobile nonché all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria negli anni dell'unità immobiliare.

Pertinenze e servitù: ////////////////

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 immobiliare (magazzino/box) per la quale non è necessario l'attestato.





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 si 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: 61 Particella: 1606 sub. 1 C/2- Magazzino -

[Particella corrispondenti al catasto terreni p.lla 2209]



Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 15/01/91 in atti dal 28/08/93 (n. 151815.70/1991)
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento del 15/10/91 in atti dal 02/04/96 (n. 157814.1/91)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/15 Dati relativi alla planime-



trita : data di presentazione 20/12/83, prot. n. 8684

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccano-

grafico ad oggi:

Titolo di provenienza:

- Atto di compravendita del 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco

Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto in data
31.07.1980 ai nn. 22510 RP. e 27559 RG. da potere

con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edi-
ficato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare ogget-
to della presente, e successivi.

Durante le operazioni peritali svolte in data 13.04.2024 alla presenza del
Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, emergevano alcune discrasie tra la
planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- realizzazione di due vani destinati a servizio igienico;
- realizzazione di un vano ed ampliamento in sopraelevazione con acces-
so dalla rampa prospiciente su via Carrabia.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla reda-
zione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della
pratica Doc.fa, il costo necessario per la definizione della pratica di regolariz-
zazione catastale sarà pari ad un importo di **1.200,00 € (Valore A)** compre-
sivi di IVA, onorario e tributi catastali. Occorre precisare che per quanto
attiene l'individuazione dell'immobile sull'estratto di mappa catastale identifi-
ca l'immobile come la p.lla al catasto terreni n. 2209, quest'ultima risulta

collegata e correlata con la p.lla al catasto urbano n.1606.

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

Magazzino sito in Palermo con accesso dalle Via Carmelo Lazzaro n. 5, e via Carrabia n.52, piano cantinato censito al N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1606 sub

1. - L'unità immobiliare confina a Nord con il fabbricato identificato con la p.lla 1017, ad Est con il fabbricato identificato con la p.lla 2395, ad Ovest con terrapieno su pubblica via Carrabia e a Sud con terrapieno su pubblica via Carmelo Lazzaro.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto non risulta rappresentata la realizzazione di due vani destinati a servizio igienico oltre la realizzazione di un vano ed ampliamento in sopraelevazione con accesso dalla rampa prospiciente su via Carrabia.

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979 e della Concessione edilizia n. 310 del 18.06.1982 in variante inoltre e presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 5908/83 rilasciato in data 23.05.1983. Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il pro-filo edilizio/urbanistico in quanto sono stati realizzati dei vani e opere in c.a. prive di titolo edilizio. Si potrà procedere alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, stante che le ragioni di credito risultano antecedenti all'entrante in vigore dell'ultimo condono edilizio (Contratto di mutuo del 1980), sulla scorta di quanto relazionato, considerato il caso in esame, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003



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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Magazzino sito in Palermo con accesso dalle Via Carmelo Lazzaro n. 5, e via Carrabia n.52, piano cantinato censito al N.C.E.U. al fg. 61 p.lla

1606 sub 1. L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza

all'Atto di compravendita del 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazze, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto in data 31.07.1980 ai

nn. 22510 RP. e 27559 RG. da potere [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, e successivi.

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 edili-

zio 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 alla:

- **Concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979** finalizzata alla costruzione di

un edificio composto da tre corpi di fabbrica composti come segue: da un piano

cantinato, piano terra, otto piani elevati il corpo di fabbrica denominato A; da un piano cantinato, piano terra, sei piani tipo, settimo e ottavo piano parzialmente rientrati per i corpi di fabbrica denominato B e C;

- **Concessione edilizia n. 310 del 18.06.1982** in variante alla C.E. n. 85/79 consistente nella diversa distribuzione interna dei vari piani e lievi modifiche agli infissi esterni, inoltre in una parziale diversa destinazione d'uso dell'ultima elevazioni i cui locali originariamente destinati a studi professionali vengono adibiti a residenze.

In data 23.05.1983 il Comune di Palermo Ripartizione d'igiene e sanità rilascia il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 5908/83** nello specifico il piano cantinato **fornito... - a piano cantinato locale autoclave ed un grande ambiente pilastro di cui mq 1291 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.**

2091 del 01.03.1982, i lavori risultavano eseguiti conformi alla normativa

vigente del periodo, Legge n. 64 del 02.02.1974.

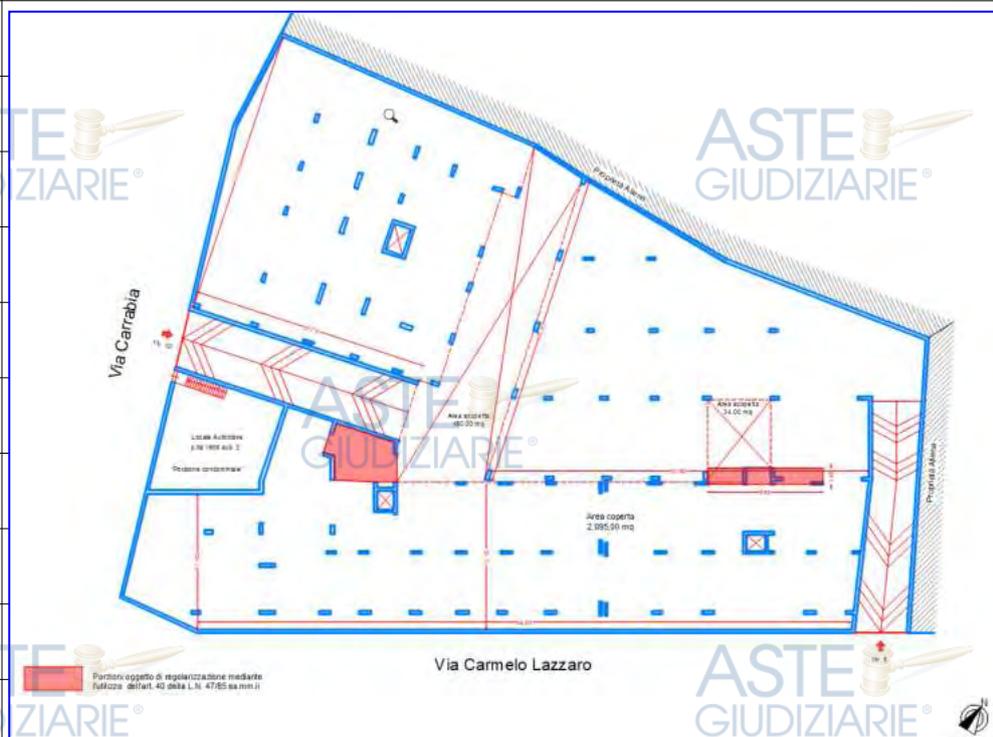
Durante le operazioni peritali svolte congiuntamente al Custode Giudiziario

l'Avv. Maria Roccheri, emergeva che lo stato dei luoghi non risultava confor-

me alla planimetria di progetto in atti estrapolata in fase di accesso atti pres-

so il SUE del Comune di Palermo, nello specifico:

- *realizzazione di due vani destinati a servizio igienico;*
- *realizzazione di un vano ed ampliamento in sopraelevazione con accesso dalla rampa prospiciente su via Carrabia.*

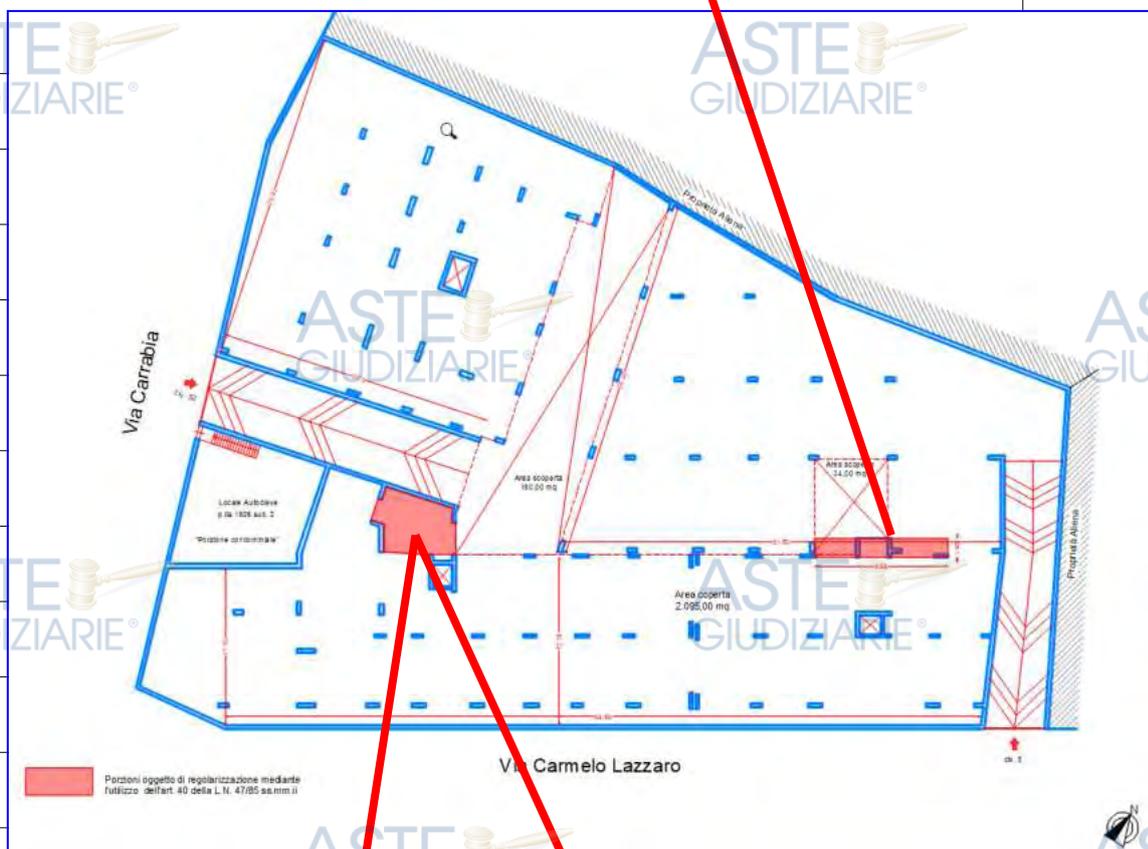


Planimetria stato di fatto con evidenziati in **rosso** le porzioni prive di titolo

edilizio, a seguire la planimetria allegata alla C.E. n. 310 del 18.06.82

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Al fine di procedere alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, stante che le

ragioni di credito risultano antecedenti all'entrante in vigore dell'ultimo con-

dono edilizio (Contratto di mutuo del 1980), sulla scorta di quanto relazion-

to, considerato il caso in esame, in virtù del combinato disposto degli artt.

46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n.

47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, trattandosi di una

procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario può presentare istanza di

sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento stante che le ra-

gioni di credito per cui si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore

della legge n. 326 del 24.11.03.

Al fine di ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 28

della L.R. n.16/16 il richiedente è obbligato al versamento dell'oblazione e

degli oneri concessori, così come da tabella in seguito riportata.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versa-

menti sopra riportati, dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- elaborati grafici, a firma di un tecnico abilitato, contenenti i dati metrici e calcolo dei volumi delle opere oggetto di condono;
- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità

sismica delle opere, idoneo progetto di adeguamento;

- copia del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;
- documentazione catastale sull'avvenuta variazione planimetrica;
- copia dei pareri degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli.



Art. 28 Legge Regionale n.16/16 - Perizia giurata per le procedure di

condono edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di con-

no edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una

perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo

professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli

oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la

concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini

previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e

dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013,

allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e

quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1

sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle

perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della

perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato

il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.

Si riportano i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e degli oneri e di se-

guito la tabella riepilogativa dei relativi costi:

Comune: Palermo

Abitanti: oltre 300.001

Calcolo superficie da condonare pari a:

$$\text{Sup.} = [(22,00 \text{ mq} \times 2,00) + 13,50 \text{ mq}] = 57,50 \text{ mq}$$

Misura dell'oblazione non residenziale

Tipologia di abuso 1 (ex L. 326/03): 150,00 €/mq

Contr. di concess. per nuove costruzioni (ex L. 326/03): 89,00 €




Superficie da condonare x oblazione non residenziale =

57,50 mq x 150,00 €/mq = 8.625,00 €

Superficie da condonare x Anticipazione Oneri di Concessione =

57,50 mq x 89,00 € = 5.117,50 €

Per un totale da versare pari a 13.742,50 € si fa rilevare che l'importo

calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'U.T.C. pertanto si procede in via precauzionale

ad un aumento del 20% di quanto stimano ottenendo un valore pari a

16.491,00 €

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 10.08.2016 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 direttamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).

Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene 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 di condono edilizio si dovrà procedere alla redazione di una Perizia Giurata con relativa integrazione dei documenti necessari così come predisposto da normativa vigente e successivamente alla presentazione della S.C.A., si stima un importo a pari ad 6.000,00 € per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale in c.t. di 22.491,00 € **(Valore B)**.



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

Stato di possesso: in fase di sopralluogo, svolto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Roccheri in data 13.04.24, l'unità immobiliare risultava libera, e parte eseguita non 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 eventuali **trascrizioni di pignoramenti diversi** dal presente, e non risultano, mentre per quanto attiene **procedimenti giudiziari civili** non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali, né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici.

E' presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servitù risultanti dai Registri Immobiliari e non si è avuta evidenza di eventuale sequestro penale.

Infine risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, fatta eccezione per gli oneri di natura condominiale.

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, **fatto salvo il vincolo a parcheggio**

meglio descritto al paragrafo n.6.

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 via Lazzaro 9/17 - Via Carrabia 14/20 amministrato dal Rag. Marco Modesto con sede in Palermo via E. Di Blasi 92;
- sono presenti spese straordinarie deliberate inglobate nelle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di 11.245,94 € occorre precisare che risultano spese non pagate precedentemente oltre gli ultimi due anni, (cfr. allegato n. 07).
- non risultano procedimenti giudiziari.

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°

semestre 2024.

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

zioni 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 **Magazzini**, utiliz-

zando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 400,00/mq** ad un massimo di

€700,00/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 Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico, riporta un valore minimo di 285,00 €/mq - un valore massimo 561,00 €/mq - valore medio 423,00 €/mq - (cfr. allegato n. 09);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **600,00 €**

Superficie commerciale lorda di mq = 1.991,00

Si ottiene : mq 1.991,00 x **600,00 €** = 1.194.600,00 € (**Valore D**)

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 pessimo:0,60;

¹ Consulente immobiliare - Il sole24Ore

Coeff. per servitù dirette e **diritti reali d'uso per la porzione vincolata a**

parcheggio (legge Ponte) – zone con alta difficoltà di parcheggio - immobili

posti al piano – 1: 0,75.

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

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale

dell'unità immobiliare pari ad un importo 1.200,00 € (**Valore A**);

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica

dell'unità immobiliare pari ad un importo 22.491,00 € (**Valore B**) ;

- rate scadute di oneri condominiali di circa 11.245,94 € (**Valore D**)

resta così determinato:

$\text{Valore C} \times 0,50 \times 0,75 - (\text{Valore A}) - (\text{Valore B}) - (\text{Valore D})$

$1.194.600,00 \text{ €} \times 0,60 \times 0,75 - 1.200,00 \text{ €} - 22.491,00 \text{ €} - 11.245,94 \text{ €} =$

502.633,06 €

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 de-

terminato:

$\text{Valore Unità} - 5\% = 502.633,06 \text{ €} - 5\% = 477.501,41 \text{ €}$

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

vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 478.000,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in com-

parazione 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 condi-

zioni 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 simili ai beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; 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 ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Alliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/11312540/	Magazzino - Deposito	1	Normale	12-24 mesi	265,00	€ 160.000,00	€ 603,77	€ 483,02
https://www.immobiliare.it/annunci/113215995/	Magazzino - Deposito	1	Normale	12-24 mesi	750,00	€ 195.000,00	€ 260,00	€ 208,00
https://www.immobiliare.it/annunci/103195636/	Magazzino - Deposito	1	Normale	12-24 mesi	230,00	€ 160.000,00	€ 695,65	€ 556,52
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	603,77	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	519,81	€ 415,85
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	519,81			€	519,81	€ 415,85
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€	695,65			€	695,65	€ 556,52
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2023.								
Fascia: Periferica								
Zona: E. Basile Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico								
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale								
Tipologia		Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		
Magazzino - Deposito		Normale		MIN 400,00 €/mq MAX 700,00 €/mq		L		
Borsino Immobiliare								
Magazzino - Deposito		Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2024			
		285,00 €/mq	423,00 €/mq	561,00 €/mq	* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio			

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 10% 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 im-

mobiliari intervistate. Valore medio di comparazione pari ad 519,81 € applicando uno sconto contrattazione del 20%, per cui

$$519,81 \text{ €} - 20\% = \text{€ } 415,85$$

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 1606 Sub. 1	S1	1.991,00 mq.	1,00	1.991,00 mq.	415,85 €/mq.	€ 827.951,12	€ 415,85
		1.991,00 mq.		1.991,00 mq.		€ 827.951,12	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI					€ 828.000,00		
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-15,00%	-€ 124.200,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-15,00%	-€ 124.200,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-2,00%	-€ 16.560,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					-2,00%	-€ 16.560,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					5,00%	€ 41.400,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					5,00%	€ 41.400,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE - Vincolo a parcheggio su porzione dell'immobile					-15,00%	-€ 124.200,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					5,00%	€ 41.400,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regolarizzazione catastale/Urbanistica - Oneri condominiali					-3,00%	-€ 24.840,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						-37,00%	-€ 306.360,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					262,18 €/mq.	€ 522.000,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, 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 **- 37,00 %** 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 522.000,00 € (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% =

522.000,00 € - 5% = 495.900,00 €

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.

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

(478.000,00 € + 495.900,00 €) /2 = 486.950,00 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 487.000,00

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.






CONCLUSIONI

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

	CONSISTENZA	VALORE
IMMOBILE	sup. comm. lorda	STIMATO
Magazzino sito in Palermo con accesso dalle Via Carmelo Lazzaro n. 5, e via Carrabia n.52, piano cantinato censito al N.C.E.U. al fg. 61 <i>p.lla 1606 sub 1.</i>	Mq 1.991,00	€ 487.000,00

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

Palermo, li 25 Novembre 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa