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. 20

Unità Immobiliare a destinazione "ufficio" sita in Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano terra censita all'N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1604 sub 1 e sub 2 graffate con la p.lla 1605

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. . 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 29

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 29

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 29

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 29

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 30

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. 30

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 36

CONCLUSIONI 37

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.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.

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 [redacted] con sede legale in Palermo Via Carmelo Lazzaro n.17 (P. Iva: 00707480828), in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, [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 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*

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

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 complesso edilizio identificato con la 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

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*** *[le unità immobiliari ad oggi risultano unite di fatto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si procede alla valutazione con destinazione d'uso la tipologia → Ufficio]*

20. *Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano 9 interno 28, censito al 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:

[redacted] Atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto in data 23.07.1981 ai nn. 23060 RP. e 28655 RG. da potere [redacted]

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 Carmelo Lazzaro n. 17 - Piano Terra;
- Foglio: 61
- Particella: 1604
- **Sub. 1**

[Categoria A/2), Classe 6, Consistenza 7,5 vani]

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

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

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Carmelo Lazzaro n. 17 - Piano Terra;
- Foglio: 61
- Particella: 1604 graffata con la p.lla 1605
- **Sub. 2**

[Categoria A/10), Classe 2, Consistenza 2,5 vani]

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 13.04.24 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte esecutata; per l'unità in oggetto, è stato eseguito l'accesso forzato con l'ausilio del fabbro.

Durante il sopralluogo emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico le due unità immobiliari sub. 1 e 2 risultavano unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento. 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, il tutto come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria. *(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

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

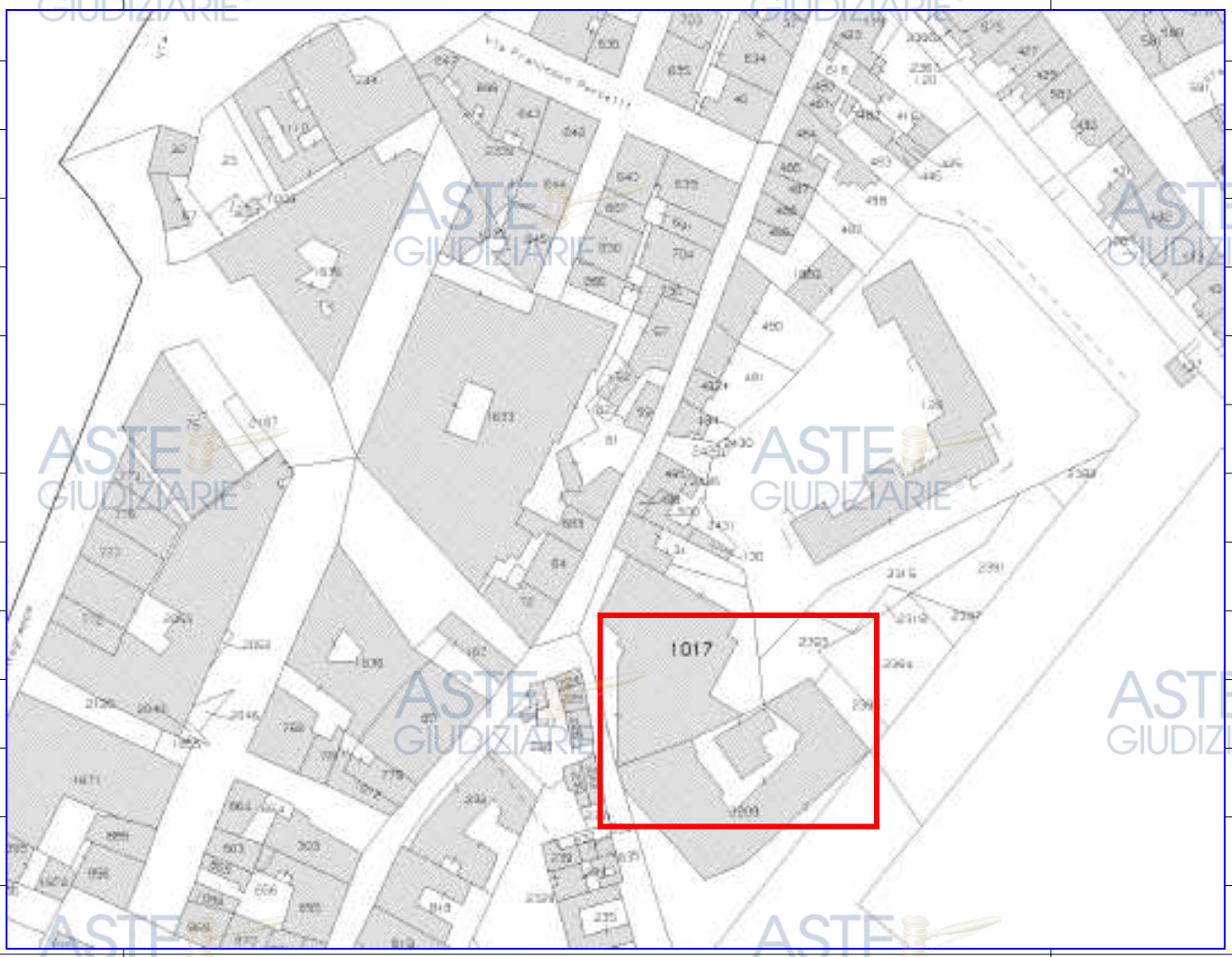
estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

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 2209;
- Ovest con la pubblica via Carrabia oltre la p.lla 2209;
- Sud con la pubblica via Carmelo Lazzaro oltre la p.lla 2209.

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

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.

Unità Immobiliare a destinazione "ufficio" sita in Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano terra censita all'N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1604 sub 1 e sub 2 graffate con la p.lla 1605

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo, nella via Carmelo Lazzaro all'altezza del civ. 17, nel 4° quartiere della città denominato Montegrappa - Rosalia, all'interno della IV Circoscrizione un tempo aperta campagna, sono sorti numerosi e popolosi quartieri. *(Cfr. allegato n. 03)*

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

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 è posta al piano terra dell'edificio, nella zona di retroprospetto, 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 nove vani, servizi igienici, disimpegni e corte esclusiva, l'altezza intera del locale risulta a ml 2,80. - L'accesso avviene dal civico 17 di via Carmelo Lazzaro, attraversando l'androne condominiale, frontalmente una porta in alluminio consente l'accesso alla corte dell'immobile per mezzo di una rampa di scale. Il primo ingresso dell'unità conduce ad un vano disimpegnato su di un corridoio che simmetricamente divide i singoli vani, prettamente tutti di forma rettango-

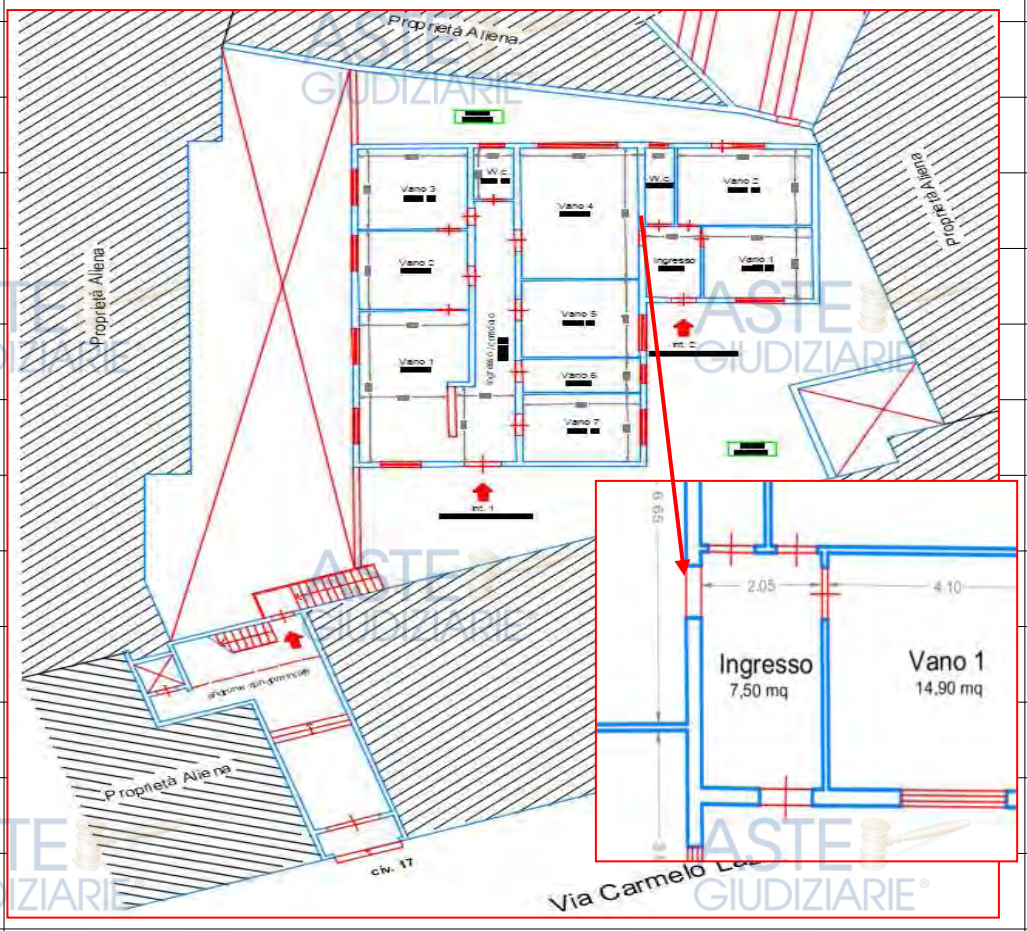
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lare; un vano a destra funge anche da collegamento con il sub.2 che risulta costituito da tre vani, l'ultimo dei quali immette in una corte interna su cui affacciano anche altre finestre di proprietà aliena.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 254,00, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta del piano terra pari a mq 236,00;
- mq 17,63 relativi all'incidenza della sup. ragguagliata dell'area scoperta valutato con l'incidenza del 10% della sup. effettiva pari mq 176,30 (142,15 + 34,15) mq

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



Evidenzia in ***rosso*** *ove le unità immobiliari sono unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento.*

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

Planimetria Catastale sub. 1 - (Cfr. allegato n. 01)

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T72004 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 300

T/9

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

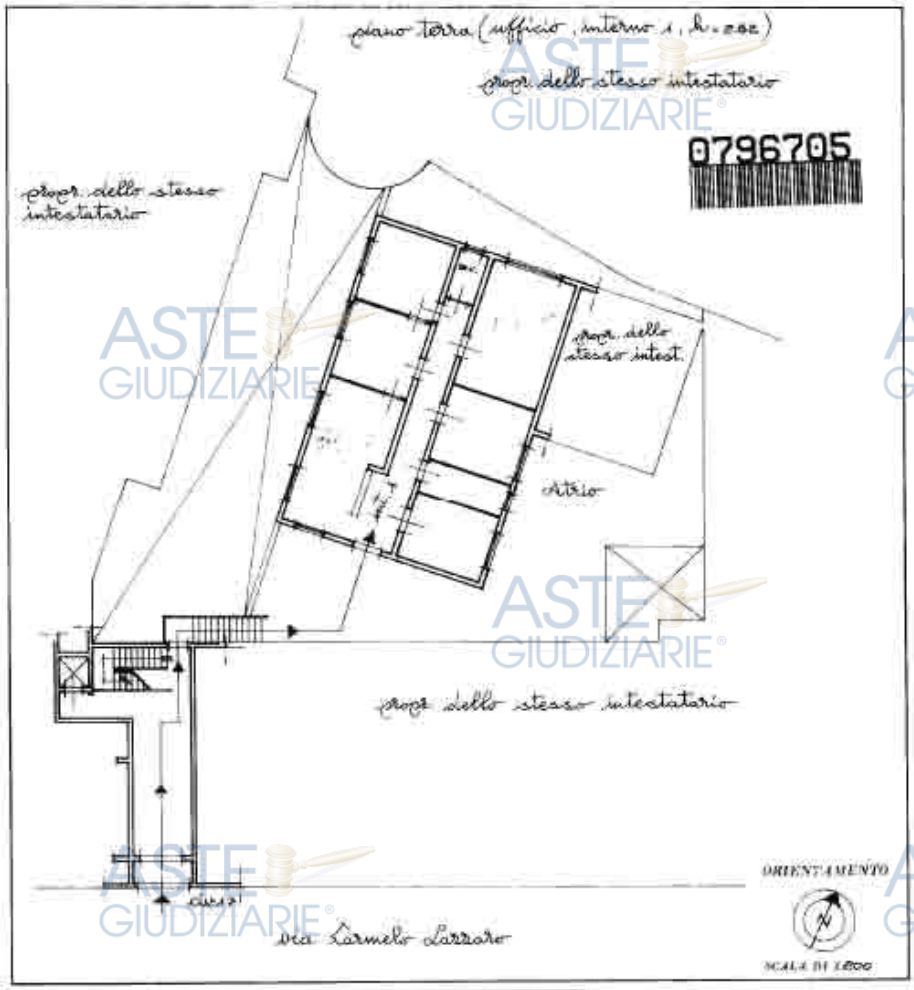
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Accesso da via C. Lazzaro n. 17

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilato dall'Architetto Rosario Spataro

Iscritto all'Albo degli Architetti n° 909 della Provincia di Palermo

DATA 25/11/1983

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 61 - Particella 1604 - Subalterno 1 >
VIA CARMELO LAZZARO n. 17 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T72004 - 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale sub. 2 - (Cfr. allegato n. 01)

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T72003 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

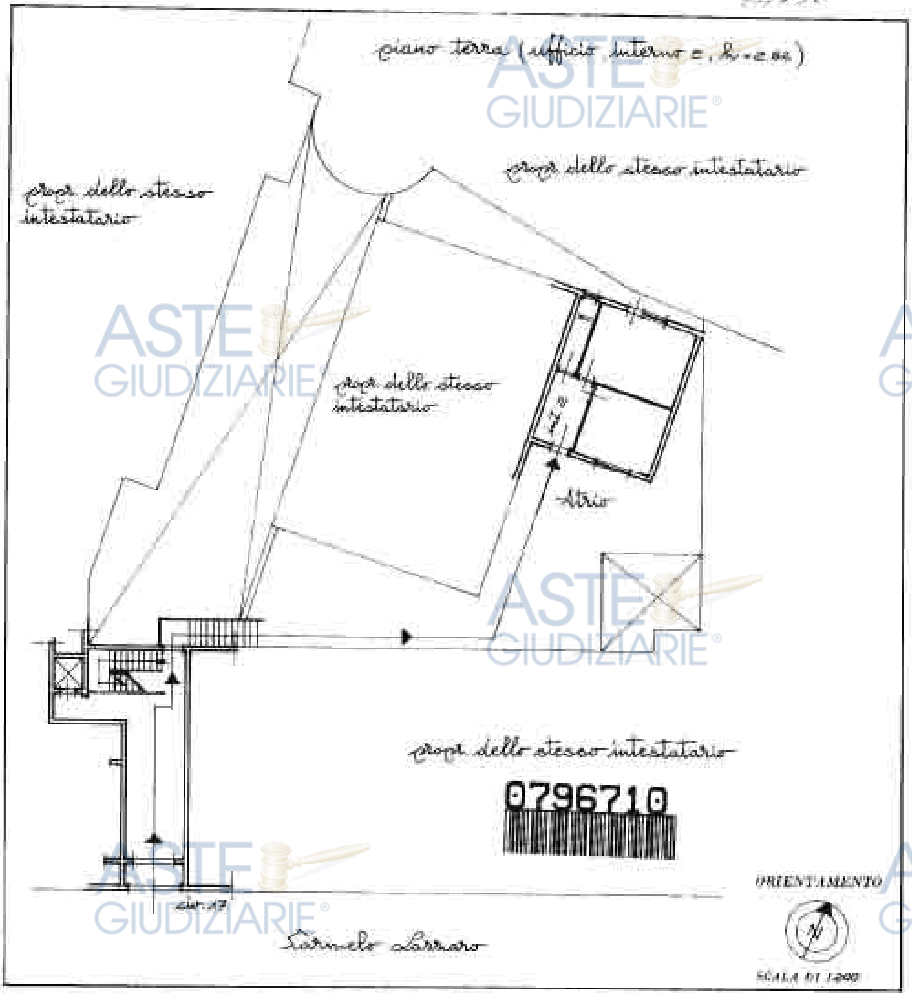
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Accesso da via C. Lazzaro n. 17

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dall'Architetto Rosario Sortino

Iscritto all'Albo degli Architetti n° 969

della Provincia di Palermo

DATA 25/11/1983

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 61 - Particella 1605 - Subalterno 2 >

VIA CARMELO LAZZARO n. 17 Piano T

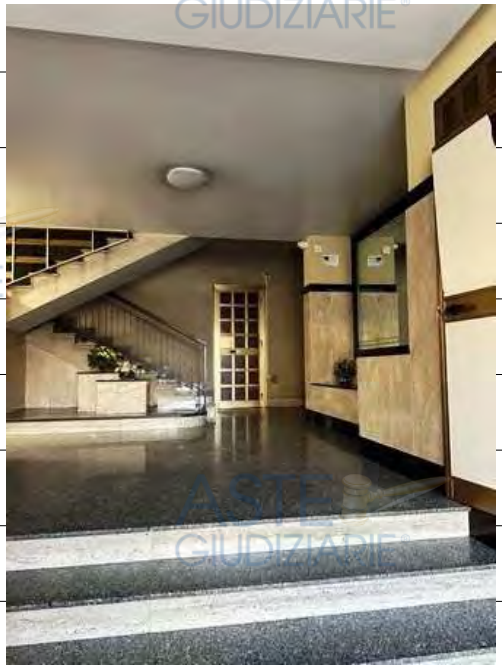
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T72003 - 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. 04)*



Ingresso dall'androne condominiale da via Carmelo Lazzaro

all'altezza del civico 17

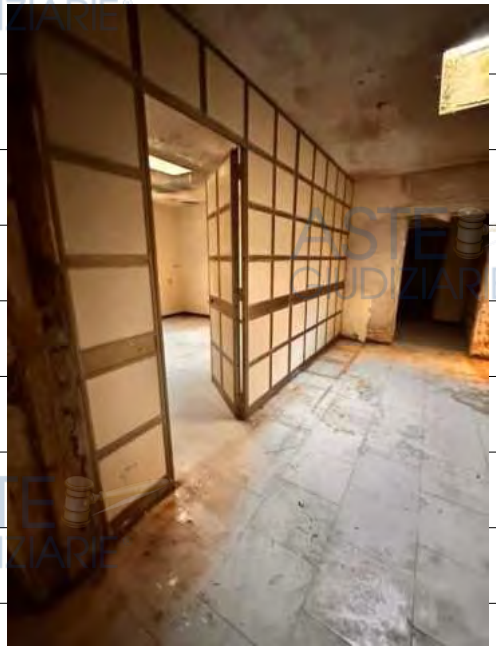
Androne condominiale, porta di accesso alla corte

esclusiva che conduce all'unità immobiliare.

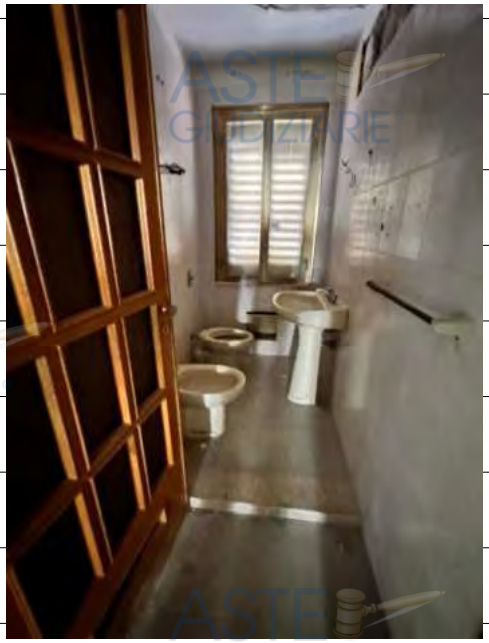
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



Interni dell'unità immobiliare, in pessime condizioni d'uso e manutenzione, dovuto presubilmente ad infiltrazioni da acque meteoriche provenienti sia dai lucernari privi di infisso/protezioni sia dalla copertura.



Fenomeni di esfoliazione e distacco dell'intonaco interno dovuto alle infiltrazioni da acque meteoriche

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 definiti ma in pessimo stato di conservazione*
- ***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 è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;*
- ***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 gli impianti tecnologi si presentano in pessimo stato conservazione, uso e manutenzione, pertanto necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Inoltre la struttura risulta con forti segni di ammaloramento delle strutture intelaiata in c.a.; dovute alla vetustà dell'immobile nonché all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria negli anni dell'unità immobiliare.

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

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

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

***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.

****

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: 1604 sub. 1

[Particella corrispondenti al catasto terreni p.lla 2209]

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- *Impianto meccanografico del 30/06/1987;*
- *Classamento del 15/01/1991 in atti dal 28/08/1993 (n. 151815.70/1991)*

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- *Classamento del 15/10/1991 in atti dal 02/04/1996 (n. 157814.1/1991)*

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

- *Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/12/1983, prot. n. 8636*

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

[redacted]

***Titolo di provenienza**:*

[redacted] *Atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto in data 23.07.1981 ai nn. 23060 RP. e 28655 RG.* [redacted]

Durante le operazioni peritali svolte in data 13.04.24 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Maria Roccheri, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico le due unità immobiliari sub. 1 e 2 risultavano unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 800,00 € (Valore A) compresivi di IVA, onorario e tributi catastali.

Occorre precisare che per quanto attiene l'individuazione dell'immobile

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

sull'estratto di mappa catastale identifica 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, identificativo dell'unità oggetto della presente relazione di stima.

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

Unità Immobiliare a destinazione "ufficio" sita in Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano terra censita all'N.C.E.U. al fg. 61 p.*lla 1604 sub 1 e sub 2 graffate con la p.lla 1605* – L'unità immobiliare confina a Nord con il fabbricato identificato con la p.lla 1017, Est con il fabbricato identificato con la p.lla 2209, Ovest con la pubblica via Carrabia oltre la p.lla 2209, Sud con la pubblica via Carmelo Lazzaro oltre la p.lla 2209.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto le due unità immobiliari sub. 1 e 2 risultavano unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento. L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza all'*Atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto in data 23.07.1981 ai nn. 23060 RP. e 28655 RG.* [redacted]

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 è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 5908/83 rilasciato in data 23.05.1983***, ma il lotto in esame non risulta ivi riportato.***

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo

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

edilizio/urbanistico le due unità immobiliari sub. 1 e 2 risultavano unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento.

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:

Unità Immobiliare a destinazione "ufficio" sita in Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano terra censita all'N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1604 sub 1 e sub 2 graffate con la p.lla 1605 .

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza all'Atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto in data 23.07.1981 ai nn. 23060 RP. e 28655 RG. [redacted]

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

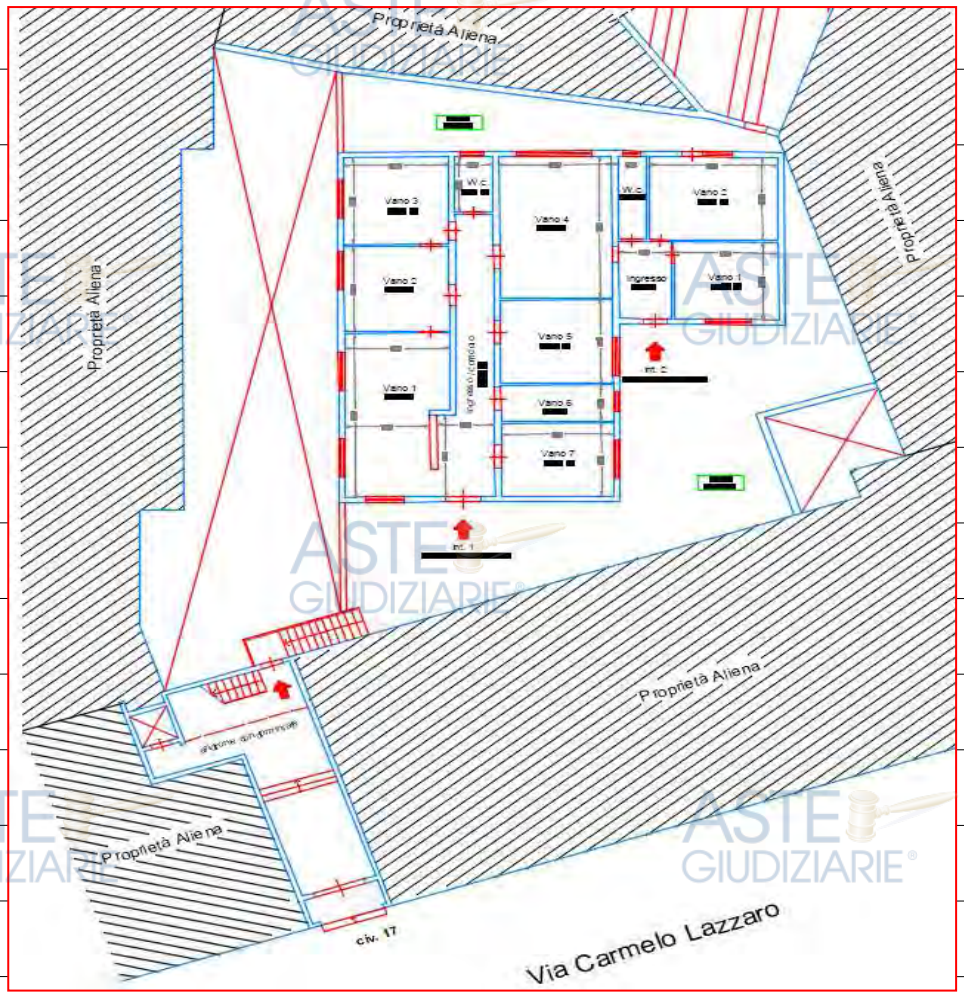
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione tramite il portale telematico del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio SACE - Sportello Autonomo Concessioni

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

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 che l'unità immobiliare oggetto della presente risulta edificata in assenza di titolo edilizio, in quanto non risultava riportata nella C.E., nel certificato di agibilità e nei grafici di progetto.

Durante le operazioni peritali svolte congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Maria Roccheri, emergeva che le due unità immobiliari sub. 1 e 2 risultavano unite di fatto per mezzo di una porta di collegamento.



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

Superficie dell'unità immobiliare:

- superficie utile 206,00 mq
- Superficie area scoperta 176,30 mq

Al fine di 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, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario può presentare istanza di sanatoria *entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento stante che le ragioni 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 versamenti 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;

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

- copia del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;
- documentazione catastale sull'avvenuta variazione planimetrica;
- copia dei pareri degli Enti prepositi 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 condono 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 seguito la tabella riepilogativa dei relativi costi:

Comune: Palermo

Abitanti: oltre 300.001

Calcolo superficie da condonare pari a:

Sup.= 206,00 + (176,30 x 0,60) 311,78 mq

<u>Misura dell'oblazione non residenziale</u>

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

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

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

Superficie da condonare x oblazione non residenziale =

311,78 mq x 150,00 €/mq = 46.767,00 €

Superficie da condonare x Anticipazione Oneri di Concessione =

311,78 mq x 89,00 € = 27.748,42 €

Per un totale da versare pari a 74.515,42 € 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 va precauzionale ad un aumento del 20% di quanto stimano ottenendo un valore pari a 89.418,50 €.

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 dinamicamente 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 cosi come predisposto da normativa vigente e successivamente alla presentazione della S.C.A., si stima un importo a pari ad 10.000,00 € per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale in c.t. di 99.418,50 € **(Valore B).**

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

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 13.04.2024 *l'unità immobiliare allo stato attuale risulta libero di cose e persone.*

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, non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, ad eccezione degli oneri condominiali.

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.

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

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. [redacted] ;
- sono presenti spese straordinarie deliberate inglobate nelle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per 551,14 €- occorre precisare che risultano spese non pagate precedentemente oltre gli ultimi due anni.
- non risultano procedimenti giudiziari che coinvolgono il condominio.

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;

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

- 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 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 **Uffici,** utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si

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

ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 750,00/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 Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico, riporta un valore minimo di 676,00 €/mq - un valore massimo 984,00 €/mq – valore medio 830,00 €/mq - *(cfr. allegato n. 09);*

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1.000,00 €**

Superficie commerciale lorda di mq = 254,00

Si ottiene : mq *254,00* x **1.000,00 €** = 254.000,00 € **(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

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

- Coeff. edifici con un elevato grado di sicurezza videosorveglianza: *1,05*;

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 **800,00 € (Valore A);**
- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica dell'unità immobiliare pari ad un importo 99.418,50 € **(Valore B)** ;
- rate scadute di oneri condominiali di circa 551,14 € **(Valore D)**

resta così determinato:

Valore C x 0,60 x 1,05 - (Valore A) - (Valore B) - (Valore D)

254.000,00 € x 0,60 x 1,05 - 800,00 € - 99.418,50 € -551,14 € = *59.250,36 €*

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% = 59.250,36 € – 5% = 56.287,84 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 56.000,00 €

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, applicazione del metodo dei comparabili.

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

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 ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilievato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/112853601/	Ufficio	1	Normale	12-24 mesi	869,00	€ 449.000,00	€ 516,69	€ 465,02
https://www.immobiliare.it/annunci/105770211/	Ufficio	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 90.000,00	€ 900,00	€ 810,00
https://www.immobiliare.it/annunci/114461971/	Ufficio	1	Normale	12-24 mesi	105,00	€ 89.000,00	€ 847,62	€ 762,86

VALORE UNITATARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 516,69		
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 754,77	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 754,77 € 679,29
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 900,00		

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		
		Valore Mercato (€/mq)		Superficie
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX	(L/N)
Ufficio	Normale	750,00 €/mq	1.100,00 €/mq	L
Borsino Immobiliare				
Ufficio	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2024
	676,00 €/mq	830,00 €/mq	984,00 €/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 immobiliari intervistate.

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

Valore medio di comparazione pari ad 754,77 € applicando uno sconto contrattazione del 10%, per cui

754,77 € - 10% = € 679,29

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 1604 sub. 1 - 2	T	254,00 mq.	1,00	254,00 mq.	679,29 €/mq.	€ 172.540,03	€ 679,29
		254,00 mq.		**254,00 mq.**		**€ 172.540,03**	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI						**€ 173.000,00**	

CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE		% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	-10,00%	-€ 17.300,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	-10,00%	-€ 17.300,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	-5,00%	-€ 8.650,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	-3,00%	-€ 5.190,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	10,00%	€ 17.300,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	5,00%	€ 8.650,00
7)	~~CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'~~	~~0,00%~~	~~€ 0,00~~
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	-55,00%	-€ 95.150,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		**-68,00%**	**-€ 117.640,00**

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)	**218,50 €/mq.**	**€ 55.500,00**

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 **– 68,00 %** 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 55.500,00 € (Metodo 2).

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

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%** = 55.500,00 € **– 5%**= 52.725,00 €

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 =

(*56.000,00 €* + *52.725,00 €*) /2 = 54.362,50 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 54.000,00

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.

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
Unità Immobiliare a destinazione "ufficio" sita in Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano terra censita all'N.C.E.U. al fg. 61 p.lla 1604 sub 1 e sub 2 graffate con la p.lla 1605	***Mq 254,00***	***€ 54.000,00***

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