

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 305/2022 R.G.Es.

promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro

██

Giudice: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

*Immobile sito in Palermo Via Roma n. 188 piano ammezzato
C.F. Palermo Fg.134 p.lla 122 sub 21 cat. A/10 (ufficio)*

Esperto di stima Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •

e-mail: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it



INDICE

Premessa e mandato di consulenza	3
Immobili sottoposti ad esecuzione.....	3
Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
Sopralluoghi.....	3
Formazione dei lotti indipendenti	4
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.	5
1. <i>QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	5
2. <i>QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	7
3. <i>QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	12
4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....</i>	15
5. <i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. .</i>	16
6. <i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.</i>	16
7. <i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	18
8. <i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	18
9. <i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	19
10. <i>QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo</i>	19
11. <i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	19
12. <i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni</i>	19
13. <i>QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	22
RIEPILOGO.....	22



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo 20/07/2023
2. Verbale di sopralluogo 21/07/2023
3. Copia Ispezione ipotecaria recante “Accettazione tacita eredità”
4. Atto di vendita 18/09/1990 Rep.4507
5. Stralcio di mappa catastale fg.134 Comune di Palermo p.lla 122
6. Raffronto dell’estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare
7. Visura catastale attuale fg.134 Comune di Palermo p.lla 122 sub 21
8. Planimetria catastale fg.134 Comune di Palermo p.lla 122 sub 21
9. Visura catastale storica fg.134 Comune di Palermo p.lla 122 sub 21
10. Planimetria stato attuale e rilievo metrico dell’immobile
11. Raffronto tra planimetria catastale e planimetria reale
12. Nota Amministratore del condominio
13. OMI anno 2022 - 2° semestre Comune di Palermo/Centrale V. Emanuele –Maqueda – Roma
14. N.3 schede immobili di operatori professionali
15. Documentazione fotografica



RELAZIONE INTRODUTTIVA

Premessa e mandato di consulenza

La sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.5032, nominata Esperto di stima con provvedimento del 16/03/2023, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da FINO 2 SECURITISATION SRL contro [REDACTED], con la presente relazione tecnica adempie all'incarico accettato con giuramento di rito depositato telematicamente in data 16/03/2023, di stimare il valore dei beni facenti parte della procedura esecutiva n.305/2022 R.G.Es..

Immobili sottoposti ad esecuzione

Gli immobili sottoposti ad esecuzione si evincono dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 23/06/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29/07/2022 ai n.ri 37902/29996 a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL con sede in Milano contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di:
 “- **1.** Ufficio (A/10) sito in Palermo, via Roma 188, piano 1, in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Fg.134 p.lla 122 sub. 21, vani 1,5, rendita catastale € 302,13.
 - **2.** Magazzino/deposito (C/2) sito in Palermo, via Roma 188, piano 1, in Catasto Fabbricati Fg.134 del Comune di Palermo p.lla 122 sub 5, mq 88, rendita catastale € 231,79.”

Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. ed a compilare i moduli di verifica (uno per ogni immobile pignorato). In data 13/06/2023 la sottoscritta depositava telematicamente 2 (due) moduli di controllo (uno per ogni immobile) sottoscritti con firma digitale unitamente al Custode giudiziario. La documentazione agli atti per gli immobili 1. e 2. sopra riportati è risultata completa; i rispettivi moduli di controllo riportano la dicitura: “DOCUMENTAZIONE COMPLETA”.

Sopralluoghi

L'inizio delle operazioni è stato concordato con il Custode Giudiziario per il giorno 20/07/2021 cosicché la scrivente, unitamente al delegato del Custode Giudiziario, il giorno fissato alle ore 10:00 si è recato presso gli immobili ubicati in Palermo via Roma 188 (*cf. verbale di sopralluogo All.1*). La debitrice non era presente sui luoghi e la raccomandata inviata dal Custode giudiziario era in giacenza, malgrado ciò è stato possibile accedere all'immobile di cui al punto 2 (*p.lla 122 sub 5*) in quanto abitato dal sig. [REDACTED]



che ha esibito il contratto di locazione relativo all'immobile in questione. Il contratto predetto risultava scaduto il 30.04.2023. La sottoscritta effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile di cui al punto 2 (*p.lla 122 sub 5*) predetto sulla scorta delle planimetrie precedentemente reperite in Catasto. Nel corso di tale sopralluogo la sottoscritta identificava anche l'immobile di cui al punto 1, *p.lla 122 sub. 21*, al quale non era possibile accedere perché nessuno rispondeva al campanello. (cfr. **All.1**). La sottoscritta riusciva a contattare telefonicamente la debitrice la quale dava disponibilità all'accesso dell'immobile di cui al punto 1 (*p.lla 122 sub. 21*) per il giorno successivo, 21 luglio 2023, delegando il proprio figlio sig. [REDACTED]. In data 21 luglio 2023, alle ore 8:00, sui luoghi era presente il sig. [REDACTED] il quale malgrado fosse provvisto di chiavi, verificava che la serratura della porta blindata di accesso all'immobile era stata manomessa, pertanto non funzionante; è stato pertanto necessario l'intervento di un fabbro che, divelta la serratura, ha consentito l'accesso all'immobile. La sottoscritta verificava le condizioni interne dell'immobile eseguendo nel contempo rilievi metrici e fotografici; alla fine del sopralluogo il fabbro interveniva chiudendo la porta di ingresso con un provvisorio catenaccio (cfr. **All. 2**).

Formazione dei lotti indipendenti

Il pignoramento in oggetto riporta due immobili, ciascuno dotato di propri identificativi catastali, pertanto, si è proceduto alla formazione di due lotti, funzionali ed autonomi, come di seguito riportato.

LOTTO N.		Foglio	Particella	indirizzo	Categoria catastale
1	CATASTO FABBRICATI Palermo	134	122 sub 21	Via Roma 188 Piano amm. salendo a dx	A/10 (Ufficio)
2	CATASTO FABBRICATI Palermo	134	122 sub 5	Via Roma 188 Piano amm.1 salendo a sx	C/2 (magazzino/locale di deposito)

LOTTO 1

Quota di proprietà pari ad 1/1 su immobile sito in Palermo via Roma n.188 piano ammezzato salendo a destra, categoria catastale ufficio (A/10).

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **fg. 134, particella 122 sub 21**.

LOTTO 2

Quota di proprietà pari ad 1/1 su immobile sito in Palermo via Roma n.188 piano ammezzato salendo a sinistra, categoria catastale magazzino/deposito (C/2).

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **fg. 134, particella 122 sub 5**.



PERIZIA DI STIMA LOTTO 1

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

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

L'immobile pignorato è sito in Palermo via Roma n.188 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 134 p.lla 122 sub 21, esso appartiene alla sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà pari all'intero; il predetto immobile è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED], in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte del coniuge [REDACTED]. Con ordinanza del Tribunale di Palermo del 21/10/2021 Rep. n. 8188/2021, trascritta in data 03.12.2021 ai nn. 56544/44153, resa a definizione del procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c. RGN 10317/2021, la sig.ra [REDACTED] veniva dichiarata erede di [REDACTED] sopra generalizzato, per avere accettato tacitamente l'eredità. (All.3). Detta Ordinanza veniva notificata alla sig. [REDACTED] in data 19.11.2021. Tra i successori legittimi, i figli del de cuius rinunciavano espressamente all'eredità del padre.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto giudiziario trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 134 p.lla 122 sub 21, via Roma n.188, piano 1, cat. A/10 (studi privati, uffici), consistenza 28 mq, vani 1,5.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (All. 7).

Si riporta in Fig.1 l'estratto di mappa catastale del fg.134 del Comune di Palermo recante la particella 122 che identifica l'edificio cui appartiene l'immobile in esame (Fig.1) e (All.5).



Lotto 1: Immobile sito in Palermo via Roma n.188, posto al piano ammezzato, salendo a destra, di un edificio di sei piani fuori terra, in catasto categoria A/10 (studi privati, uffici). L'immobile ha superficie commerciale di 28 mq con altezza di interpiano di mt 2,10, si sviluppa in un unico ambiente di forma rettangolare allungata, presenta un piccolo vano wc ed è munito di due ampie finestre entrambe prospicienti l'androne condominiale.

Confina rispettivamente a:

- nord con p.lla 1155;
- est con via Roma;
- sud con androne e scala condominiale;
- ovest con locali dell'ex cinema Finocchiaro (p.lla 122).

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 134 p.lla 122 sub 21. La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

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

- Descrizione della zona e dell'edificio

L'edificio cui appartiene l'immobile in esame ricade in una delle strade principali del centro storico di Palermo, via Roma. La via Roma è un lungo rettilineo di poco superiore a 2 chilometri che collega Piazza Giulio Cesare (Stazione Centrale) a Piazza Don Luigi Sturzo (vicino Teatro Politeama Garibaldi) e interseca Via Vittorio Emanuele quasi a metà percorso. Essa è caratterizzata dalla presenza di maestosi edifici antichi tra cui le sedi di alcune banche, il Palazzo delle Poste, il teatro Biondo, il Palazzo del Banco di Sicilia. In particolare l'edificio ove è ubicato l'immobile in questione, civico 188, fronteggia il Palazzo del Banco di Sicilia ed è prossimo alla via Vittorio Emanuele.

L'edificio presenta forma trapezoidale, prospetta su via Roma e fiancheggia la via Firenze, traversa di via Roma. E' composto da 6 elevazioni fuori terra, è dotato di ascensore, manca il servizio di portierato; presenta locali commerciali al piano terra, abitazioni ai piani superiori, e un immobile destinato a B&B al piano primo. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio è buono.





Foto 1 – Edificio via Roma 188



Foto 2 – Angolo edificio (via Firenze)

- Descrizione del bene pignorato

L'immobile pignorato è ubicato al piano ammezzato salendo a destra, è composto da un unico vano con annesso vano wc, presenta due ampie finestre prospicienti l'androne condominiale. L'immobile allo stato attuale è ad uso della proprietaria esecutata, ed è adibito a locale di sgombero.

Di seguito le caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo.

- impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto fognario: collegato alla rete cittadina
- Riscaldamento: Inesistente.
- Raffrescamento: Inesistente
- Infissi: due finestre, prospicienti l'androne condominiale, dotate di grate in ferro;
- Porta di ingresso in legno blindata, nel corso del sopralluogo è stato necessario l'intervento di un fabbro per l'apertura della stessa, che a conclusione del lavoro ha apposto un catenaccio;
- Pavimentazione in mattoni;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- wc con pavimento e rivestimento parietale fino ad h= 1,60 m in piastrelle di ceramica dotato di vaso igienico, e lavabo;

L'immobile ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto di m. 2,10, la superficie utile è pari a mq 18,0 (cfr. Fig.3- Planimetria dello stato attuale).

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla



normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 280,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. La suddetta regolarizzazione da parte di un tecnico certificatore abilitato e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) comporta una spesa forfettaria di € 160,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Si riportano di seguito le foto dell'immobile eseguite dalla scrivente nel corso del sopralluogo effettuato.



Foto 3 – Androne



Foto 4 – Porta di accesso all'immobile



Foto 5 e 6 – Finestre su androne condominiale



Foto 6 –





Foto 7 – Pianerottolo e porta di ingresso



Foto 8 – Interno



Foto 9 – Interno



Foto 10 – Vano wc

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile corredata del computo della superficie utile calpestabile dei vani e della superficie commerciale.



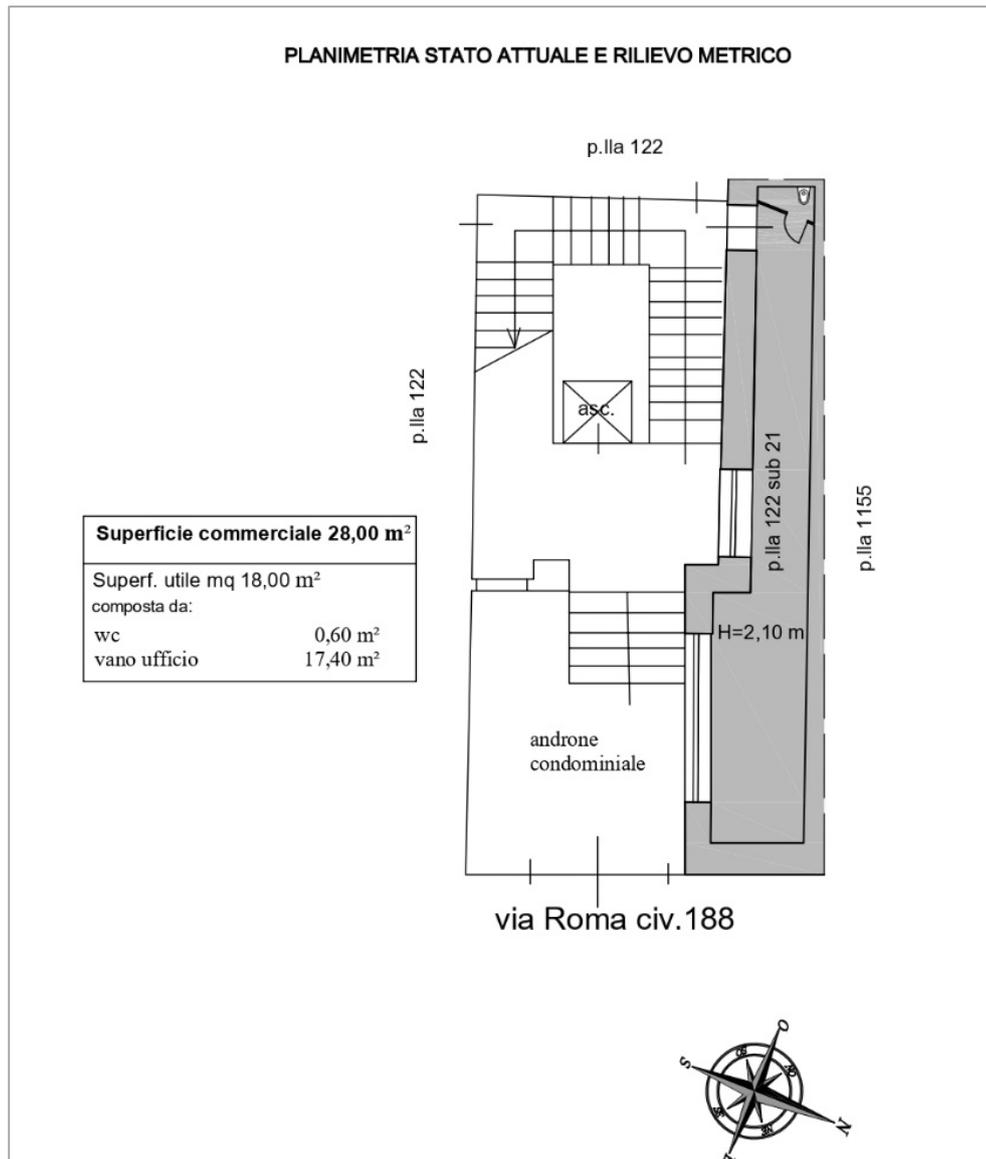


Fig.3 – Planimetria dello stato attuale

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:



- 30%, fino a 25 m², e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
- 15%, fino a 25 m², e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale;

La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.134, p.lla 122, sub 21, categoria catastale A/10 (Uffici), classe 3, consistenza pari a 1,5 vani, superficie catastale totale pari a 28 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 m², rendita € 302,13.

DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palermo								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
134	122	21	A/10	3	1,5 vani	Totale 28 m ² Totale escluse aree scoperte 28 m ²	€ 302,13	1
Indirizzo: via Roma n.188								

Si riportano: in Fig.4 e **All.8** la planimetria catastale corrispondente alla p.lla 122 sub 21 in **All. 9** la visura storica della p.lla 122 sub 21, in **All. 7** la visura catastale attuale della p.lla 122 sub 21.



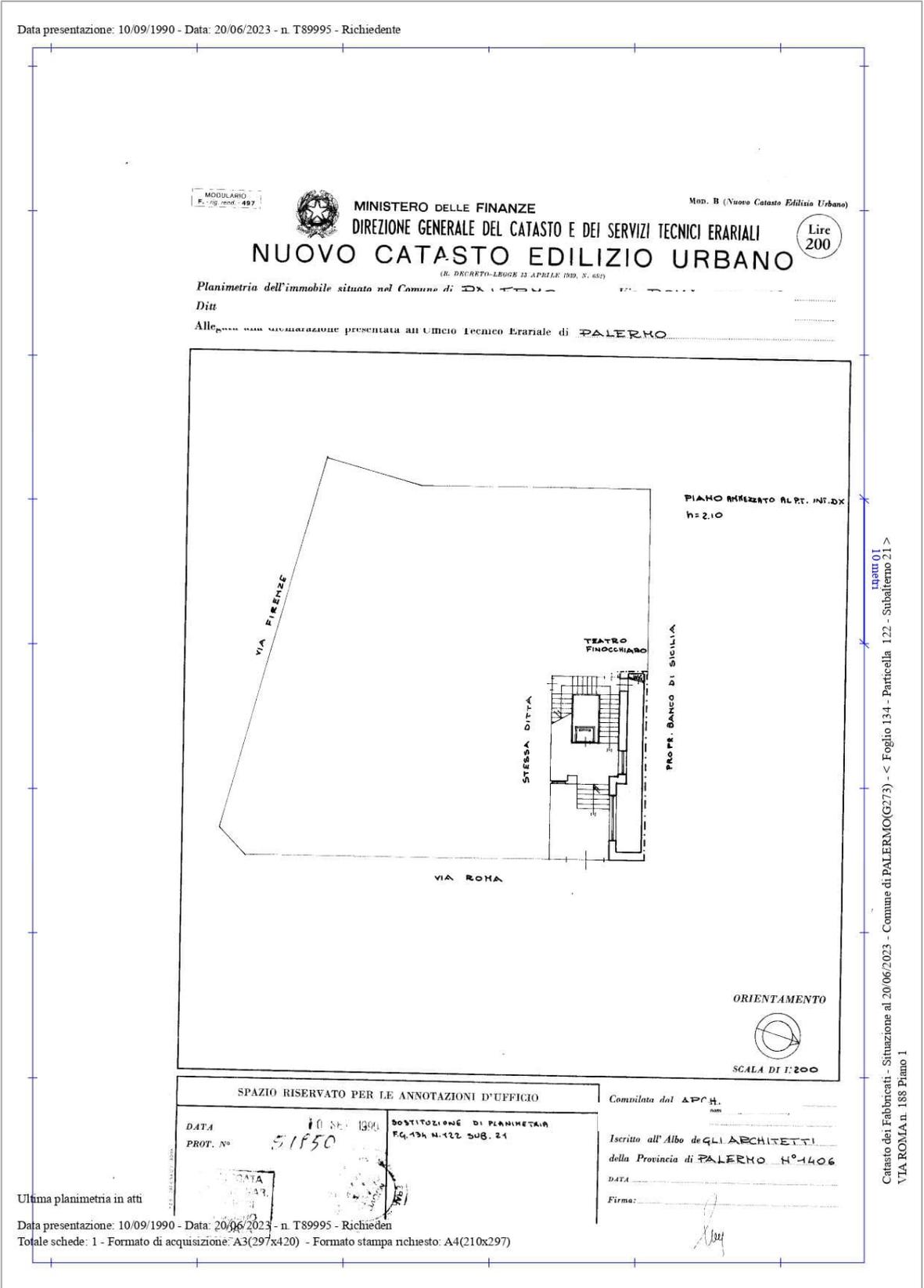


Fig.4- Planimetria catastale p.lla 122 sub 21



Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 21/07/2023, e la planimetria catastale corrispondente, non si rilevano difformità (fig.5 e All. 11)

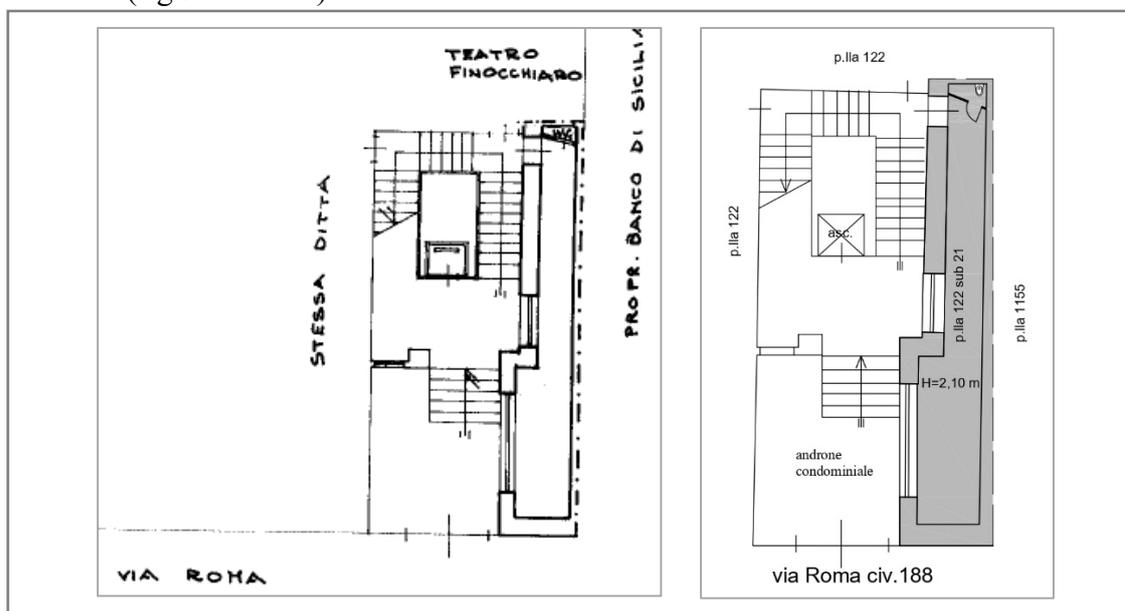


Fig.5 – Raffronto tra planimetria catastale e planimetria reale

Si procede a ricostruire la **storia catastale dell'immobile**.

L'immobile risulta essere censito come di seguito (All. 9 visura catastale storica):

▪ **Situazione degli intestati dal 03/10/1989**

1. [REDACTED] Sede
in Palermo (PA)

- diritto di proprietà 1/1

Dati derivanti da: Costituzione del 03/10/1989 in atti dal 08/07/1998 (n. 52306/1989)

▪ **Situazione degli intestati dal 20/10/1989**

[REDACTED]

diritto di proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto del 20/10/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] sede Roma Repertorio n. 18824 – PU Registrazione Volume 1V n. 53226 registrato in data 09/11/1989 – COMPRAVENDITA Voltura n. 10253.1/1990 in atti dal 08/07/1998

▪ **Situazione degli intestati dal 18/09/1990**

[REDACTED] - diritto di proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo Repertorio n. 4507 – UR sede Palermo registrato in data 25/09/1990 – COMPRAVENDITA Voltura n. 19936/1990 in atti dal 25/05/2000.



▪ **Situazione dell'unità immobiliare** dal 03/10/1989

Foglio 134 part.IIa 122 sub 21

Dati derivanti da: in atti dal 08/07/1998 (n. 52306/1989) COSTITUZIONE del 03/10/1989 in atti dal 08/07/1998 (n. 52306/1989)

▪ **Situazione dell'unità immobiliare** dal 03/10/1989 al 10/09/1990

Foglio 134 part.IIa 122 sub 21 via Roma 188 interno 1 Piano T

Partita 1231895

Busta mod.58: 454845

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/10/1989 in atti dal 08/07/1998 (n. 52306/1989)

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 al 22/07/2016**

Foglio 134 part.IIa 122 sub 21 via Roma 188

Partita 1285070

Busta mod.58: 462550

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/09/1990 in atti dal 03/12/1999 ALTRE VAR. (N.51950/1990)

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2016**

Foglio 134 part.IIa 122 sub 21 via Roma 188 Piano 1

Busta mod.58: 462550

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/07/2016 Pratica n. PA01944509 in atti dal 22/07/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 59568.1/2016)

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

LOTTO 1: Immobile sito in Palermo via Roma n.188, posto al piano ammezzato di un edificio di sei piani fuori terra, destinato ad ufficio come da categoria catastale (A/10). L'immobile è composto da un unico vano con wc ed ha superficie commerciale di mq 28,0.

Confina rispettivamente a:

- nord con p.IIa 1155;
- est con via Roma;
- sud con androne e scala condominiale (p.IIa 122);
- ovest con locali dell'ex cinema Finocchiaro (p.IIa 122).



L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 134 p.lla 122 sub 21; la planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta euro 18.810,00

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

Nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento ossia 29/07/2022 ai nn.37902/29996, si rilevano a ritroso i seguenti passaggi di proprietà del bene pignorato.

L'immobile è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte del coniuge [REDACTED]. Con ordinanza del Tribunale di Palermo del 21/10/2021 Rep. n. 8188/2021, trascritta in data 03.12.2021 ai nn. 56544/44153, resa a definizione del procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c. RGN 10317/2021, la sig.ra [REDACTED] veniva dichiarata erede di [REDACTED] sopra generalizzato, per avere accettato tacitamente l'eredità. (All. 3). Detta Ordinanza veniva notificata alla sig. [REDACTED] in data 19.11.2021. Tra i successori legittimi, i figli del de cuius rinunciavano espressamente all'eredità del padre.

A [REDACTED] la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile identificato al foglio 134 del Comune di Palermo p.lla 122 sub 21 è pervenuta per atto di compravendita da notaio [REDACTED] di Palermo del 18/09/1990, rep. 4507 trascritto il 28/09/1990 ai nn. 36924/27970 da potere della [REDACTED] (All. 4).

6. QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

La sottoscritta ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 1937; tale assunto è confermato dall'individuazione della sagoma di esso nella Carta Tecnica OMIRA del Comune di Palermo datata 1937, come riportato in Fig.6.



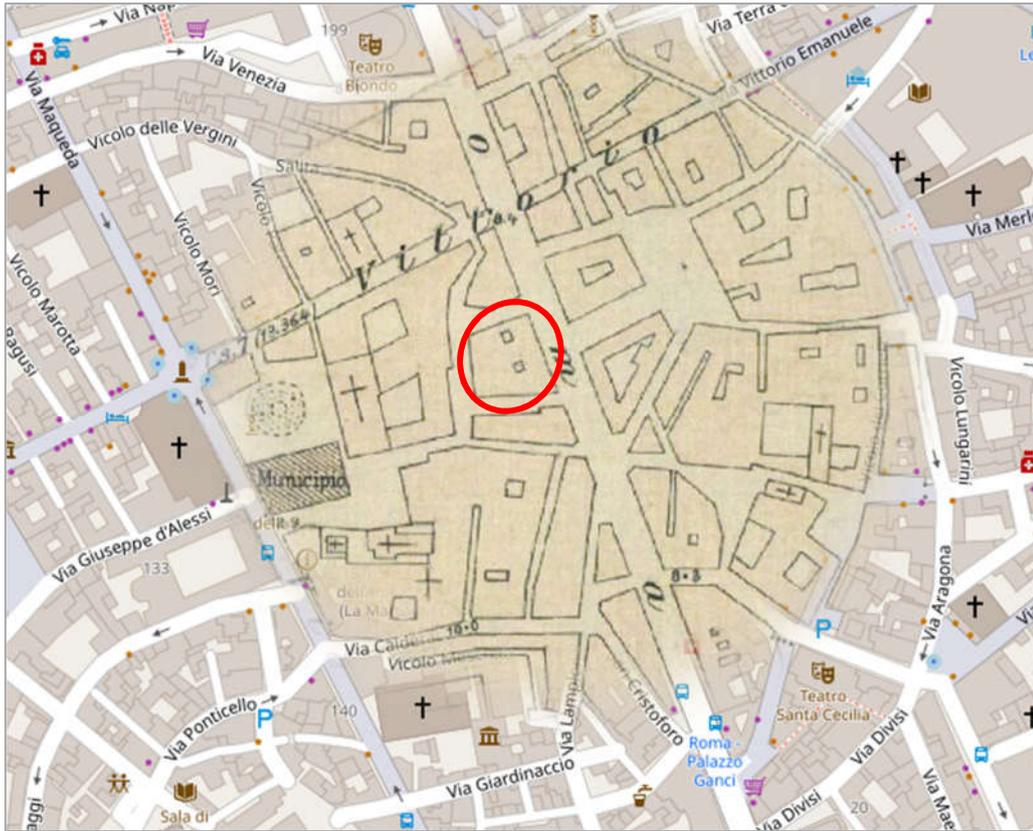


Figura 6 - Carta tecnica di Palermo OMIRA 1937 recante indicazione dell'edificio p.lla 122

La citata cartografia viene tuttora utilizzata come discriminante fra gli immobili già esistenti sul territorio e catastati nel 1939, anno in cui fu istituito il Catasto Edilizio Urbano; per i predetti edifici, considerati edifici di carattere storico, non veniva prodotto il certificato di abitabilità. A tal proposito è necessario precisare che l'obbligo della licenza edilizia venne introdotto soltanto nel 1942 dall'art.31 della legge urbanistica 1150 per tutte le nuove costruzioni o interventi di trasformazione di manufatti ricadenti all'interno del centro abitato. Tale obbligo venne esteso, con la Legge n.765 del 1967 (Legge Ponte), anche alle aree ed ai manufatti siti all'esterno dei centri abitati, comprendendo quindi anche i centri agricoli.

Alla luce di quanto sopra, malgrado l'impossibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo di fornire ulteriore eventuale documentazione afferente l'immobile, per l'attuale difficoltà all'accesso degli archivi edilizi precedenti all'anno 1978, ed agli archivi relativi all'abitabilità ante 1949, è stato possibile comunque attestarne la commerciabilità. L'immobile in questione ricade all'interno della "Zonizzazione: Città storica", Descrizione: "Tessuto storico" della Variante Generale al P.R.G. (Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana) (cfr. Fig.7) Gli strumenti urbanistici vigenti sulla Città Storica sono il PPE e i vari Piani di attuazione.



Milano cod. fisc. 09966400963 contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Palermo foglio 134 p.lla 122 sub 21, p.lla 122 sub 5.

Riguardo gli oneri ed i vincoli a carico dell'acquirente si è rilevato quanto segue:

- a) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- b) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso di natura condominiale, da regolarizzare nel contesto della procedura.

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

L'appartamento oggetto di pignoramento, ovvero l'edificio cui appartiene, non ricade su suolo demaniale.

10. *QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo*

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti né sull'immobile oggetto di pignoramento né sull'area di sedime sulla quale insiste l'edificio cui appartiene.

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

Dalle informazioni acquisite dall'Amministratore pro-tempore dello stabile condominiale di via Roma 188, alla data 18/09/2023, risulta quanto segue (cfr. **Al.12**):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta ad € 54,00;
- Le spese straordinarie deliberate sulle parti condominiali "fondo lavori" ammontano ad € 426,14;
- Le spese straordinarie deliberate "bonus facciata" sono pari ad € 279,72;
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data 18/09/2023 sono pari ad € 360,85;

In definitiva il condominio vanta un credito nei confronti dell'esecutata di importo pari a € 1.120,71.

12. *QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni*

- *Criteri e metodi di stima adottati*

Per quanto riguarda il *criterio di stima*, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale,



utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili “simili” a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell’immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell’immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali.

I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI), anno 2022 - 2° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo Fascia/zona: Centrale/Vittorio Emanuele-Maqueda –Roma - Tipologia: Uffici (**All.13**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L’Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L’O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame (A/10 Uffici) un valore di compravendita compreso tra € 790/mq ed € 1.200/mq (**All.13**). Per la stima ci si è basati inoltre sull’osservazione delle offerte private presenti su quotidiani e riviste specialistiche di settore e su diversi siti web (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it) (Tabella seguente e **All.14**). Si riportano di seguito le fonti delle informazioni acquisite:

FONTI DELLE INFORMAZIONI

- 1) Valori pubblicati dall’O.M.I., 2° semestre 2022

Quotazioni OMI			
Tipologia	Stato conservativo	valori di mercato €/mq	
Uffici	normale	min	max
		790,00	1.200,00

- 2) Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari della zona di immobili messi in vendita e/o compravenduti nell’ultimo periodo (cfr. **All.14**)



Immobili comparabili				
Riferimenti	Prezzo di vendita	Superficie	Prezzo unitario €/mq	Stato conservativo
		mq		
via Francesco Crispi	29.000,00	20,00	1450	Buono
via G.B.Filippo Basile	29.000,00	20,00	1450	Buono
via Mariano Stabile	33.000,00	25,00	1320	Buono
Sommano	91.000,00	65,00	1400	

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V_0 = \sum v / \sum p * p_x$$

Dove

V_0 = Valore più probabile del bene in condizioni ordinarie

$\sum v$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq. Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 91.000 / 65,00 = 1.400 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e dei valori pubblicati dall'O.M.I., si ritiene congruo applicare il **valore unitario di stima paria ad €/mq 900,00.**

Applicazione del metodo sintetico e dei coefficienti correttivi

Gli immobili presi in considerazione hanno stato definito buono/abitabile, così pure i valori O.M.I. fanno riferimento allo stato conservativo definito normale; l'immobile in questione presenta stato manutentivo scadente. Per rendere comparabile l'immobile in esame agli immobili considerati si applica il coefficiente di merito paria a 0,80, coefficiente fornito dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore.

$$\text{valore unitario di stima} = \text{€/mq } 900,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 720,00$$

Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = Superficie commerciale = mq 28,0

V_u = Valore unitario di stima = €/mq 720,00

$V_m = S_c \times V_u = \text{mq } 28,0 \times \text{€/mq } 720,00 = \text{€ } 20.160,00$ **Valore di mercato attuale dell'immobile**



Al valore come determinato si detraggono i seguenti oneri:

✓	Verifica e certificazione impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i.	€ 280,00
✓	Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA	€ 160,00
	Totale oneri	€ 360,00

Valore dell'immobile al netto degli oneri:

€ 20.160,00 – 360,00 = **€ 19.800,00 (trentunomila/00 euro)**

Tale somma rappresenta il probabile **valore di mercato** che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Sulla scorta del valore di mercato innanzi determinato, si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art.568 c.p.c., tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 19.800,00 x 0,95 = **€ 18.810,00 prezzo base d'asta**

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

La quota oggetto di pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

RIEPILOGO

- Valore di mercato dell'immobile € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)
- Prezzo base d'asta € 18.810,00

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegnò la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 18 settembre 2023

L'Esperto stimatore
Ing. Maria Grazia D'Ascoli

