

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

[REDACTED]

Giudice: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

*Immobile sito in Palermo Via Roma n 188 piano ammezzato
C.F. Palermo Fg.134 p.lla 122 sub 5 cat. C/2 (magazzino/deposito)*

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>	13
4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	17
5. <i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato... 17</i>	
6. <i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.....</i>	18
7. <i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile</i>	19
8. <i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	20
9. <i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	21
10. <i>QUESITO n.10 Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo.....</i>	21
11. <i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	21
12. <i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni</i>	21
13. <i>QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	24
14. <i>Determinazione indennità di occupazione del cespite staggito nella procedura esecutiva immobiliare</i>	24
RIEPILOGO.....	26

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale sopralluogo 20/07/2023
2. Verbale 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 5
8. Planimetria catastale fg.134 Comune di Palermo p.lla 122 sub 5
9. Visura catastale storica fg.134 Comune di Palermo p.lla 122 sub 5
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/V. Emanuele –Maqueda -Roma
14. Contratto di locazione
15. Certificato di residenza
16. Documentazione fotografica
17. N.3 schede immobili di operatori professionali

RELAZIONE INTROUTTIVA

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] [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. 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 cosicchè 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. 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 2

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 5, esso appartiene alla sig.ra Tata Francesca Paola 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], [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 5, via Roma n.188, piano amm. cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 107 mq.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (All.5).

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 2: Immobile sito in Palermo via Roma n.188, posto al piano ammezzato, salendo a sinistra, di un edificio di sei piani fuori terra, in catasto categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). L'immobile ha superficie commerciale di mq 107 con altezza di interpiano parte pari a mt 3,10, parte pari a m 2,40, è munito di ampia finestra prospiciente la via Roma. L'immobile è composto da un ampio vano avente forma rettangolare allungata con tramezzature interne di divisione degli spazi, sono presenti tre vani wc/doccia, presenta una ampia finestra prospiciente la via Roma.

L'immobile è attualmente nella disponibilità di terzo soggetto che lo occupa ed utilizza a scopo abitativo, in assenza di titolo in quanto scaduto il contratto di locazione stipulato con la proprietaria.

Confina rispettivamente a:

- nord con androne condominiale e locali dell'ex cinema Finocchiaro (p.lla 122).
- est con via Roma;
- sud e 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 5 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito); la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità di modesta entità rispetto 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 (p.la 122)



Foto 2 –

Descrizione del bene pignorato

L'immobile pignorato è ubicato al piano ammezzato salendo a sinistra, è composto da un ampio vano avente forma rettangolare allungata con tramezzature interne di divisione degli spazi, sono presenti tre vani wc/doccia, presenta una ampia finestra prospiciente la via Roma.

L'immobile è attualmente nella disponibilità di terzo soggetto che lo occupa ed utilizza a scopo abitativo, in assenza di titolo in quanto scaduto il contratto di locazione stipulato con la proprietaria.

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

- impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto fognario: collegato alla rete cittadina
- Riscaldamento/raffrescamento: condizionatori
- Infissi: unica finestra prospiciente la via Roma dotata di grata in ferro;
- Porta di ingresso in legno;
- Pavimentazione in ceramica;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- N.3 wc/doccia con pavimento e rivestimento parietale fino ad h= 1,60 m in piastrelle di ceramica dotati ciascuno di vaso igienico, lavabo e doccia.

L'immobile ha superficie commerciale di mq 107 con altezza di interpiano parte pari a mt 3,10, parte pari a m 2,40, (cfr. Fig.3- Planimetria dello stato attuale).

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione pertanto lo stato di conservazione complessivo dello stesso risulta normale in quanto sono in buone condizioni di manutenzione tutti gli elementi e le finiture dello stesso innanzi riportati.

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 € 250,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

L'immobile, in quanto classificato in catasto in categoria C/2 (magazzini/locali di deposito) non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dall'articolo 3 del DPR 412/93.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'immobile e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato.



Foto 3 – Androne

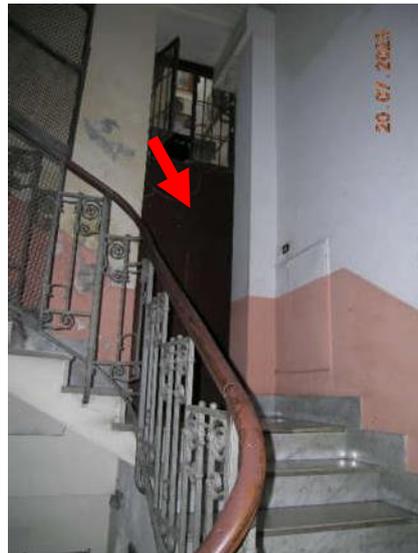


Foto 4 – Porta di accesso all'immobile



Foto 5 -



Foto 6 -

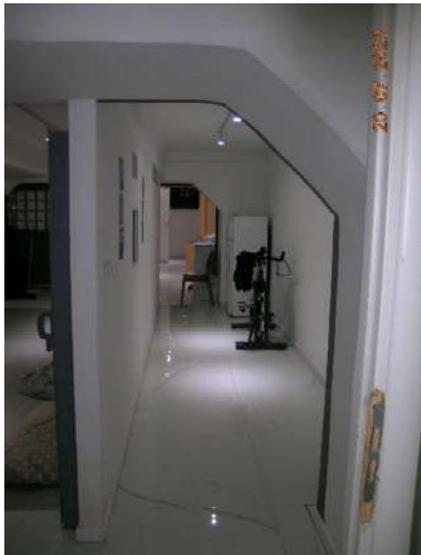


Foto 7 –



Foto 8 – Interno



Foto 9 – Finestra su via Roma



Foto 10 –



Foto 11 –



Foto 12 –



Foto 13 –



Foto 14 –



Foto 15 –



Foto- 16

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

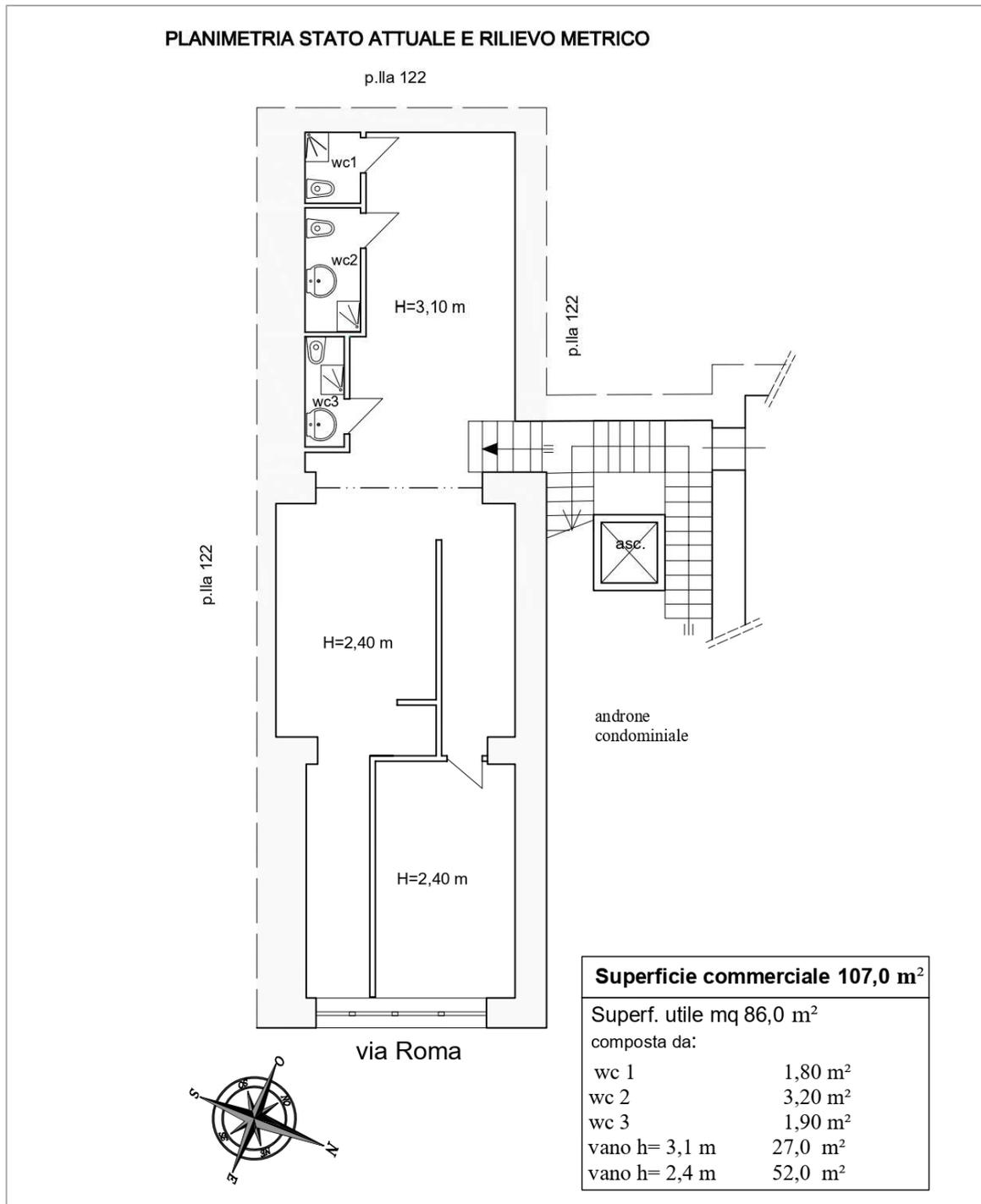


Fig.3 – Planimetria dello stato attuale

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 5, categoria catastale C/2 (Magazzino/deposito), classe 8, consistenza 88 m², superficie catastale totale pari a 107 m², rendita € 231,79.

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	5	C/2	8	88 m ²	Totale 107 m ² T	€ 231,79	1
Indirizzo: via Roma n.188								

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/07/2023, e la planimetria catastale corrispondente, si rilevano le difformità evidenziate in rosso in fig.5 (vedi anche **All. 10**) realizzate senza preventiva autorizzazione:

- ✓ Realizzazione di disimpegno con nuovi tramezzi e realizzazione di tre wc doccia.

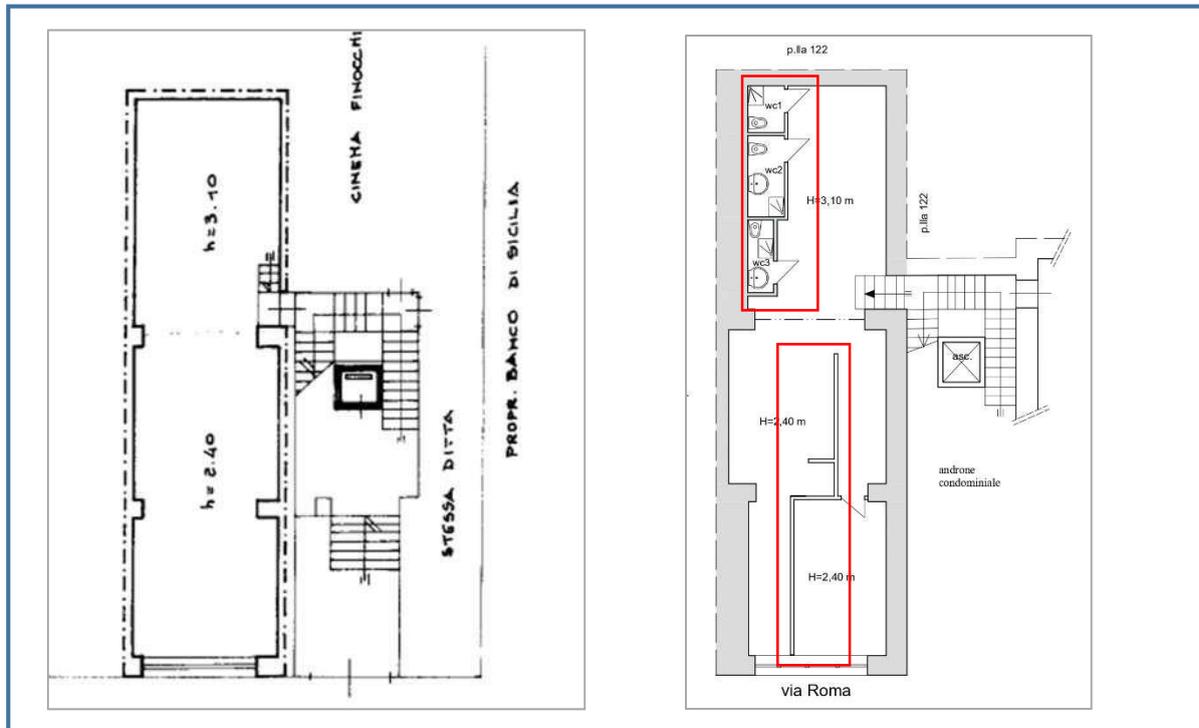


Fig.5 – Raffronto tra planimetria catastale e planimetria reale

- Quantificazione dei costi per l’eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dall’esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche, eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi, sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, i cui costi, oltre i compensi tecnici, prevedono l’applicazione di una sanzione pecuniaria secondo l’art.3 comma 5 L.R. 16/2016 ossia:

CILA tardiva (sanzione)	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria	€ 100,00
Spese tecniche	€ 400,00
Catastazione (Docfa)	€ 350,00

Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.

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 30/07/2002**

1. [REDACTED]
[REDACTED]

▪ **Situazione degli intestati dal 20/10/1989 al 18/09/1990**

[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 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 23/03/1990**

Foglio 134 part.IIIa 122 sub 5 rendita Lire 1.064 zona cens. 1 Categ. A/4, Classe 3, vani 4

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1990 al 01/01/1992**

Foglio 134 part.IIIa 122 sub 5 rendita Lire 4.760 zona cens. 1 Categoria C/2, Classe 8,
consistenza 88 m²

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 23/03/1990 IN ATTI DAL 10/09/1999 DIV.
DISTRIB. SPAZI INTERNI (N. 50992/1990)

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Foglio 134 part.IIIa 122 sub 5 rendita € 231,79 zona cens. 1 Categoria C/2, Classe 8,
consistenza 88 m²

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992

▪ **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

Immobile attuale

Foglio 134 part.IIIa 122 sub 5

Totale 107 m²

Totale escluse aree scoperte 107 m²

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/03/1990 prot. n. 50992

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

LOTTO 2: Immobile sito in Palermo via Roma n.188, posto al piano ammezzato, salendo a sinistra, di un edificio di sei piani fuori terra, in catasto categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). L'immobile ha superficie commerciale di mq 107 con altezza di interpiano. parte pari a mt 3,10, parte pari a m 2,40, è munito di ampia finestra prospiciente la via Roma. L'immobile è composto da un ampio vano avente forma rettangolare allungata con tramezzature interne di divisione degli spazi, sono presenti tre vani wc/doccia, presenta una ampia finestra prospiciente la via Roma.

Confina rispettivamente a:

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

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 134 p.IIIa 122 sub 5 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito); la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità di modesta entità rispetto allo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta euro 89.490,00

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

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.

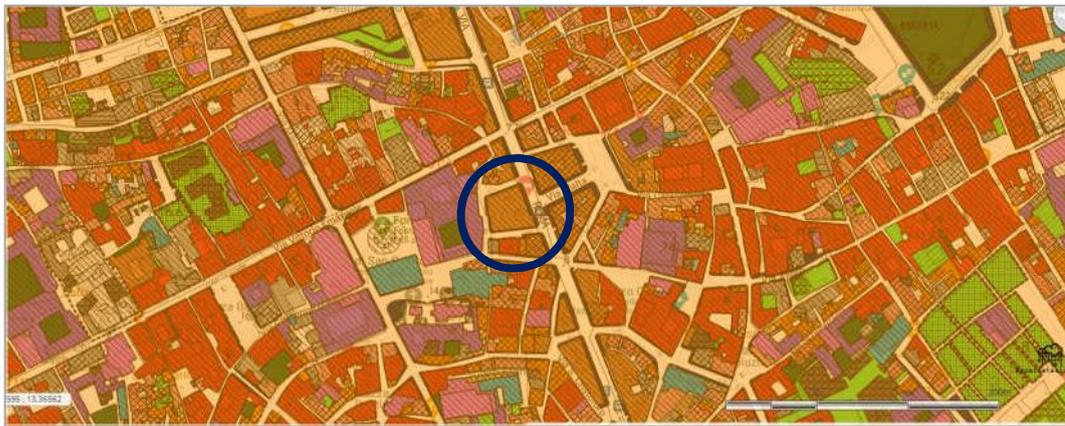


Fig. 7 – Variante Generale al P.R.G. con indicazione dell'area in esame (p.lla 122)

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

Alla data del sopralluogo 20/07/2023 l'immobile era nella disponibilità del sig. [REDACTED] [REDACTED] (soggetto terzo) che attualmente lo occupa ed utilizza a scopo abitativo, in assenza di titolo in quanto scaduto il contratto di locazione stipulato con la proprietaria (cfr. **All.15**). Il sig. [REDACTED], che ha ivi la propria residenza anagrafica (cfr. **All.16**), ha dichiarato di voler continuare ad abitare l'immobile e di essere disponibile al pagamento mensile dell'indennità di occupazione in favore della custodia giudiziaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta ha quantificato l'indennità di occupazione che il sig. [REDACTED] corrisponderà mensilmente al Custode Giudiziario, sino al periodo della sua permanenza presso l'immobile in questione [cfr. **paragr. 14 – Determinazione indennità di occupazione**].

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

Come da certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa) datata 22/08/2022, facente parte degli atti di causa, si evince quanto segue:

l'immobile riportato nel C.F. di Palermo al fg.134 p.lla 1221 sub 21 nel ventennio preso in esame, alla data del 29/07/2022, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN.23265/3759 del 03/06/2003** ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 13/05/2003 numero di repertorio 9113/2002 emesso da MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Sede Palermo

A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Sede Palermo cod.fisc. 00833920150 contro

capitale € 11.498,03 Totale € 22.996,06

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

- **ISCRIZIONE NN.23265/3759 del 30/07/2016** IPOTECA DI RINNOVAZIONE nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 29/07/1996 numero di repertorio 3508 emesso da Pretore di Palermo Sede Palermo a favore di SICILCASSA S.P.A. Sede Palermo cod.fisc. 00399900828

Contro

Capitale € 25.178,12 Totale € 46.481,12

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

-**TRASCRIZIONE nn. 37902/29996 del 29/07/2022** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 23/06/2022 numero Rep. 3560 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Sede Palermo a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede Milano cod.fisc. 09966400963 contro

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. **All.12**):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta ad € 5,20;
- Le spese straordinarie deliberate sulle parti condominiali "fondo lavori" ammontano ad € 33,00;
- Le spese straordinarie deliberate "bonus facciata" sono pari ad € 26,83;
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data 18/09/2023 sono pari ad € 842,82;

In definitiva il condominio vanta un credito nei confronti dell'esecutata di importo pari a € 907,85.

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 (C/2 Magazzini/locali deposito) un valore di compravendita compreso tra € 580/mq ed € 900/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.17**). 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	
Magazzini/locali deposito	normale	min	max
		580,00	900,00

2) Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari della zona di immobili messi in vendita e/o compravenduti nell'ultimo periodo (cfr. All.16)

Immobili comparabili			
Riferimenti	Prezzo di vendita	Superficie	Prezzo unitario €/mq
		mq	
via Bentivegna	199.000,00	120,00	1658
via Volturno	160.000,00	169,00	947
via Alloro	75.000,00	120,00	625
Sommano	434.000,00	409,00	1061

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. Nella stima del più probabile valore di mercato, il parametro più ricorrente è quello della superficie. Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 434.000 / 409 = 1.061 \text{ €/mq}$$

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**.

Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = Superficie commerciale = mq 107,0

V_u = Valore unitario di mercato = €/mq 900,00

$$V_m = S_c \times V_u = \text{mq } 107,0 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } \mathbf{96.300,00}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore stimato come determinato si detraggono i seguenti oneri per la regolarizzazione dell'immobile:

✓	Verifica e certificazione impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i.	€ 250,00
✓	CILA tardiva (sanzione)	€ 1.000,00
✓	Spese tecniche e diritti di istruttoria	€ 500,00
✓	Catastazione (Docfa)	€ 350,00
	Totale oneri	€ 2.100,00

Valore dell'immobile al netto degli oneri:

$$\text{€ } 96.300,00 - 2.100,00 = \text{€ } \mathbf{94.200,00 \text{ (/00 euro)}}$$

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.

€ 94.200,00 x 0,95 = **€ 89.490,00 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. Si precisa inoltre che l'immobile non risulta separabile in natura ovvero comodamente divisibile.

14. Determinazione indennità di occupazione del cespite staggito nella procedura esecutiva immobiliare

Per la quantificazione dell'indennità di occupazione si farà riferimento ai valori OMI - 2° semestre 2022 (ultimi dati pubblicati) riferiti alla zona in esame e alla tipologia dell'immobile in questione (cfr. Fig.8 e All. 13).

agenzia entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Centrale/VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-ROMA
Codice di zona: B14
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	900	L	4	6	L
Negozi	NORMALE	1200	2100	L	9	17,3	L

Fig.8

Si ritiene congruo applicare il valore minimo pari a 4 €/mq x mese, sulla base dei canoni di locazione di mercato della zona, si calcola:

$$4 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times \text{mq } 107,0 = \text{€/mese } 428,00$$

Si applica, in modo prudenziale, una riduzione al corrispettivo come sopra determinato, in misura del 10% per tenere conto di fattori quali ad esempio la durata ridotta e precaria dell'occupazione, in quanto pendente l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura.

$$\text{€/mese } 428,00 \times 0,90 = 385,20 \text{ €/mese}$$

in c.t. **€ 385,00/mese (euro trecentoottantacinque/00 mensili)**

Ai fini fiscali l'indennità di occupazione come innanzi calcolata, ridotta del 15%, deve essere superiore al 10% del valore minimo mensile del canone di locazione ricavato dalla rendita catastale dell'immobile. Il valore catastale viene cioè utilizzato come riferimento per determinare il valore minimo annuo del canone di locazione che, per legge, non può essere inferiore al 10% del canone ricavato dalla rendita catastale dell'immobile (legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005): la c.d. minimum tax sulle locazioni).

Si esegue la predetta verifica, procedendo al calcolo del canone di locazione ricavato dalla rendita catastale dell'immobile.

Per calcolare il valore catastale dell'immobile occorre moltiplicare la rendita catastale dello stesso per determinati coefficienti, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile secondo l'art. 52 comma 4 del DPR 131/1986. La legge prescrive inoltre la rivalutazione della rendita catastale dell'immobile prima di moltiplicarla per il coefficiente legislativamente previsto.

Per le unità facenti parte del gruppo A, C, D, E la rendita catastale va rivalutata del 5%; il coefficiente per i fabbricati della categoria C/2, caso in esame, è pari a 120.

$$[\text{rendita catastale} + (5\% \text{ della rendita catastale})] \times 120$$

Si calcola:

$$\text{€ } 231,79 \text{ (rendita catastale)} \times 1,05 \text{ (rivalutazione)} \times 120 = \text{€ } 29.205,54 \text{ valore catastale dell'immobile}$$

$$(\text{€ } 29.205,54 \times 0,10) / 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 243,38 \text{ valore minimo mensile del canone di locazione ricavato dalla rendita catastale}$$

Ai fini fiscali l'indennità di occupazione innanzi calcolata pari ad €/mese 385,00, ridotta del 15%, deve essere superiore al valore minimo mensile del canone di locazione ricavato dalla rendita catastale dell'immobile innanzi calcolato pari ad €/mese 243,38.

$$\text{€/mese } 385,00 \times 0,85 = \text{€/mese } 327,25$$

In definitiva: [€/mese 327,25 è maggiore di €/mese 243,38] pertanto i limiti previsti dalla legge risultano essere rispettati.

L'indennità mensile di occupazione stimata pari ad euro 385,00 (euro trecentottantacinque/00 mensili) è pertanto attribuibile all'immobile in questione.

RIEPILOGO

- Valore di mercato dell'immobile € 94.200,00
- Prezzo base d'asta € 89.490,00
- Indennità di occupazione €/mese 385,00

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

Palermo, 18 settembre 2023

L'Esperto stimatore
Ing. Maria Grazia D'Ascoli