

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI CIVILE

– ESECUZIONI IMOBILIARI –

- Esecuzione immobiliare: **n.R.g.e. 309/21**
- Creditore procedente: **██████████ e per essa**
██████████
- Difeso da: **Avv.to Alberto Vermiglio**
- Debitore: **██████████**
- Giudice: **Dott. M. Cristina La Barbera**
- Esperto per la Stima: **Arch. Alessandra Bajardi**
- Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Di Liberto**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto 2

Piena ed intera proprietà di box auto attualmente utilizzato quale “centrale antincendio” di pertinenza dell’unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della via Demetrio Camarda 37, sito in Palermo via Demetrio Camarda 31, piano terra; al N.C.E.U. del Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno_6 cat C/6

L’Esperto per la Stima

Arch. Alessandra Bajardi

Palermo 13.09.2023

Sommario

1. – Premessa	2
2. – Elenco della documentazione prodotta dall’Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione.....	2
3. – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto.....	3
4. – Svolgimento delle operazioni peritali.	3
5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1).....	4
5.1 – Diritti reali.....	5
5.2 – Identificazione catastale beni pignorati.....	5
6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2)	6
6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto	6
7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3).....	9
7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.	11
7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.....	11
8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4).....	11
9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)	12
10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)	13
12. Stato di Possesso dell’immobile. (Quesito 7).....	13
13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)	13
13.1 – <i>Oneri e vincoli a carico dell’acquirente</i>	14
13.2 – <i>Oneri e vincoli regolarizzati nel contesto della procedura</i>	14
14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10). 14	
15. – Verifica sulle spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso. (Quesito 11) 14	
16. – Valutazione dei beni (Quesito 12).....	15
16. 1 – Criteri di valutazione.....	15
17.2 Dati assunti per la valutazione	16
18. Determinazione del valore commerciale dell’immobile	17
Prezzo a base d’asta: € 7.197,00– € 359,85= € 6.837,15 in c.t. € 6.800,00.....	18
19. – Scheda riassuntiva.....	18

1. – Premessa

Con Decreto di nomina 02.03.2023, l'Ill.mo Giudice Dottoressa M. C. La Barbera del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

2. – Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione

-Allegato 1 Verbale di sopralluogo

-Allegato 2 documentazione fotografica

-Allegato 3 Documentazione catastale come di seguito:

-Allegato 3a N.C.E.U.- Visura storica

-Allegato 3b N.C.E.U. pianta catastale

-Allegato 3c C.T. Estratto di mappa con individuazione corpo box

-Allegato 4 Planimetria generale plesso condominiale

-Allegato 5 – Pianta stato di fatto- Rilievo

-Allegato 6 Atto di Compravendita del 22.04.2010

-Allegato 7 Certificato di abitabilità dell'anno 1984

-Allegato 7.a Certificazione quadro elettrico di sistema

-Allegato 8 Doc. di carattere condominiale come di seguito:

-Allegato 8 Nota Amministratore di condominio

-Allegato 9 documentazione a supporto valutazione

-Allegato 9a Parametri di raffronto OMI /Borsino Immobiliare

-Allegato 9b Scheda Immobile Eugenio L'Emiro

-Allegato 9c Scheda Immobiliare Corradino di Svevia

-Allegato 9d Scheda Immobiliare Demetrio Camarda

-Allegato 9e Tabelle di calcolo

3. – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto

In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione presente in fascicolo ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta, in data 18.05.2023 depositava per via telematica a firma congiunta con il Custode Giudiziario avvocato Giuseppe Di Liberto, gli appositi moduli preliminari di controllo di cui all'Allegato 2. Gli stessi relativi ai due immobili pignorati davano esito positivo.

4. – Svolgimento delle operazioni peritali.

- Su comunicazione alle parti effettuata dal C.G. avv. G. Di Liberto, anche per conto della

scrivente, come all'unisono concordato, la sottoscritta il giorno 15.06.2023 alle ore 10,00, si recava presso gli immobili di cui agli atti di causa rispettivamente ubicati:

1. Immobile 1 di cui al verbale di pignoramento- fabbricato commerciale sito in Palermo via Demetrio Camarda n. 37, piano semicantinato in categoria catastale D/8 distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, subalterno 4 già subalterno 3.

2. Immobile2 di cui al verbale di pignoramento – locale di sgombero sito in Palermo via Demetrio Camarda n. 31, piano terra in categoria catastale C/6, distinto al N.C.E.U. del Comun di Palermo al foglio 55, particella 1319 sub 6.

In quella data ed in quella sede provvedeva alla verifica e consistenza di entrambe le unità immobiliari, eseguiva il rilievo metrico dimensionale degli stessi, scattava fotografie di riscontro e prendeva appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo. (cfr.all1)

5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1)

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 31.08.2021 ai numeri 40819-31761 relativo alla procedura n. R.g.e 309/21 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni di seguito rappresentati, la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo, ai dati identificativi fanno seguito le note sulle eventuali difformità riscontrate:

1. *“Fabbricato commerciale sito in Palermo nella via Pietro Camarda 37, al piano seminterrato, esteso mq 1424 di misura catastale e per quanto esso si trova. Confinante con via Demetrio Camarda, proprietà Gambino o aventi causa, proprietà Vitale o aventi causa. In catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, sub 4, cat. D/8 (derivante dalla soppressione del foglio 55 particella 1320, sub 3).”*

2. *“Locale di sgombero sito in Palermo, nella via Pietro Camarda n. 31 al piano terra esteso mq 12 (dodici), interno n.6. Confinante con corte comune ai box, box interni 5 e7. In catasto*

fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1319, sub 6, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 12, R.C. Euro 25,41.”

Vale sottolineare che le unità immobiliari- (come già specificato nei rispettivi moduli preliminari di controllo) risultano ubicati nella via Demetrio Camarda in luogo della via Pietro Camarda come riportato nel verbale di pignoramento. Trattasi presumibilmente di errata imputazione dati e pertanto rilevata l'inesistenza della via Pietro Camarda, la sottoscritta procederà considerando i beni ubicati in Palermo via Demetrio Camarda.

5.1 – Diritti reali

In merito al quesito 1.1. Identificazione dei Diritti Reali dei beni pignorati, la sottoscritta informa quanto di seguito:

1 . L'atto di pignoramento viene trascritto in data 31.08.2021 ai numeri 40819-31761 per entrambe gli immobili contro:

LEMARIMMOBILIARE s.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2. Entrambe gli immobili pervengono alla ██████████ per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 22.04.2010 da potere di ██████████ e ██████████ (cfr.all6)

Pertanto, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza di atto di compravendita del 22.04.2010 trascritto a favore della stessa società.

5.2 – Identificazione catastale beni pignorati

Gli estremi identificativi catastali delle due unità immobiliari (foglio, particella e subalterni) risultano confermati da quanto riportato nelle visure attuali e storiche rilasciate dal N.C.E.U. alla data della richiesta effettuata il 12.04.2023, sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione

Tuttavia, ai fini dell'accertamento della conformità catastale, la sottoscritta ha rilevato quanto di seguito:

1. Dalla sovrapposizione dell'ortofoto satellitare e il foglio di mappa catastale - catasto terreni –

Tutto il plesso condominiale di cui entrambe gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte integrante, risulta ancora annotato al Catasto Terreni (C.T.) con la particella 1523, laddove i due immobili oggetto di pignoramento risultano oggi rispettivamente annotati al catasto fabbricati (C.F.) come di seguito:

-Immobile di cui al punto 1: particella 1320 con mappale correlato alla particella 1523

-Immobile di cui al punto 2: particella 1319

Tale disallineamento rientra nella casistica “Presenza di più particelle del CEU e di una sola corrispondente particella al CT”, che può essere rettificato a mezzo presentazione di “Istanza di



pre/allineamento CT/CF tipo T-H.

Stima pertanto l'Importo pari ad € 200,00 ad unità immobiliare per la rettifica.

6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2)

6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto

In merito all'individuazione dei beni componenti ciascun lotto, la sottoscritta informa quanto di seguito:

Dal sopralluogo effettuato in data 15.06.2023 ha potuto constatare che:

- trattasi di due distinte unità immobiliari facenti parte di due diversi corpi di fabbrica entrambe comunque parte integrante dello stesso complesso condominiale;
- l'immobile di cui al punto 1 del verbale di pignoramento, presenta al suo interno impianti quali condizionamento e ricircolo dell'aria, elettrico ed antincendio funzionali peraltro all'attività che in

esso vi si svolgeva (stoccaggio e commercio di prodotti farmaceutici e stupefacenti), ad oggi funzionanti.

-In particolare tra gli impianti si rileva la presenza dell'impianto antincendio la cui centrale (costituita da ampio dispositivo di gruppo antincendio con elettropompa sommersa e relative tubazioni di collegamento) alloggiata all'interno dell'immobile di cui al punto 2 del verbale di pignoramento, fa sì che le due unità risultino collegate fra di loro attraverso le tubazioni a servizio dello stesso impianto antincendio.

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, considerato che:

- Le unità di cui ai punti 1-2 del verbale di pignoramento, come nello stato di fatto si trovano, costituiscono due distinte unità immobiliari, sebbene per quanto sopra esposto, complementari ai fini del corretto funzionamento dell'impianto antincendio.

- L'immobile di cui al punto 2 allo stato potrebbe intendersi "di fatto" pertinenza dell'immobile di cui al punto 1 e comunque essere potenzialmente vendibile separatamente rispetto al bene principale (in questo caso immobile di cui al punto 1).

Ritiene dunque dover procedere alla suddivisione in due distinti lotti, considerando tuttavia l'immobile di cui al punto 2 del verbale di pignoramento quale pertinenza dell'immobile di cui al punto 1 e come di seguito:

La presente relazione tratterà dunque:

Lotto 2 Piena ed intera proprietà di box auto attualmente utilizzato quale "centrale antincendio" di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della via Demetrio Camarda 37, sito in Palermo via Demetrio Camarda 31, piano terra; al N.C.E.U. del Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6, cat c/6;

I lotti come precedentemente individuati e così come richiesto, sono stati trattati in separati fascicoli, informando tuttavia che sarebbe auspicabile ai fini del trasferimento degli stessi procedere alla vendita dell'intero (lotto 1+lotto 2) allo scopo di garantire il funzionamento

dell'attuale impianto antincendio rimandando tuttavia al G.E. ogni superiore determinazione in merito.

6.2– Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

Forma oggetto dunque della presente relazione una unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale ubicato nella via Demetrio Camarda e posto in zona semicentrale caratterizzata prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale. Tale zona semicentrale risulta ubicata nei pressi della Zisa, Cappuccini e la via Eugenio L'Emiro a circa 500 m dal viale della Regione Siciliana.

6.3- Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare (così come l'unità di cui al lotto 1) fa dunque parte di un plesso condominiale a carattere residenziale composto nell'intero da corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piani rialzati, piano seminterrato e corpi accessori, con struttura resistente in c.c.a., il tutto edificato a cavallo fra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta del secolo scorso.

Lo stato di conservazione dell'intero plesso prospicienti pubblica via, si presentano mediocri, si rinvencono infatti fenomeni di distacco di porzioni di intonaco su alcune parti.

Il plesso condominiale non è provvisto di servizio di portierato.

6.4– Descrizione dei beni pignorati

Si tratta di una unità immobiliare originariamente adibita e destinata a “box per auto”, oggi utilizzata quale locale tecnico- “centrale antincendio”- (cfr.all2foto4) a servizio della unità immobiliare sita al piano seminterrato della via Demetrio Camarda civ 37 (lotto 1 della consulenza tecnica). Essa dunque occupa porzione del corpo di fabbrica adibito a box auto, ubicato all'interno della corte interna condominiale (cfr.all2) con ingresso da cancello metallico



prospiciente il civ 31 della via Demetrio Camarda (cfr.all2 foto nn.1-2-3).

Ad esso vi si accede dunque dalla sesta saracinesca metallica posta a dx entrando all'interno della corte condominiale (cfr.all2 foto n.3).



Esso risulta composto da unico vano con altezza utile interna di m 2,90. La pavimentazione è in graniglia di cemento, Il solaio è presumibilmente del tipo latero-cementizio. Nell'insieme lo stato di conservazione risulta discreto.

L'impianto antincendio in essa presente è attivo e funzionante.

L'immobile rientra nella categoria catastale C/6 per la quale non è prevista l'attestazione di prestazione energetica.

6.5 – Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo

- Superficie utile = mq 14,30
- Superficie lorda = mq 16,45

7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12.04.2023 data della richiesta effettuata dalla scrivente

Dall'impianto al 15.06.1991

Comune: Palermo; Foglio 55 particella 1319 subalterno 6 via Camarda Demetrio n. 31, (interno) 6
n. piano terra

Partita di provenienza 151983

Busta mod 58: 151983

Dal 01.01.1992 al 09.11.2015

Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6, rendita lire 159, zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 6, Consistenza 12 mq

Partita 131104

Busta mod 58: 151983

Variazione per Classamento del 15.06.1991 in atti dal 03.11.1994

Dal 01.01.1992

Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6, rendita euro 25,41- lire 49.200, zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 6, Consistenza 12 mq

Variazione del quadro tariffario dal 01.01.1992

Dal 09.11.2015

Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6, rendita euro 25,41- lire 49.200, zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 6, Consistenza 12 mq

Dati relativi alla planimetria

Storia degli intestati dell'immobile

1. ██████████ con sede in Palermo dall'impianto meccanografico del 30.06.1987
2. ██████████ dal 27.12.1985 al 09.08.2005 giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio O. Morello del 27.12.1985 registrato in data 16.01.1986 al n. 1253.
- 3.a ██████████ nata a Santo Stefano di Camastra il 15.11.1910- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di ██████████, voltura n. 23805.1/2006.
- 3.b ██████████ nata a Palermo il 01.10.1944- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di ██████████, voltura n. 23805.1/2006.

3.c [REDACTED] nata a Palermo il 06.08.1948- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di [REDACTED], voltura n. 23805.1/2006

4.a [REDACTED] nata a Palermo il 01.10.1944- diritto di proprietà per 1/2 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005 al 09.10.2009, alla morte di [REDACTED], voltura n. 29920.1/2009.

4.b [REDACTED] nata a Palermo il 06.08.1948- diritto di proprietà per 1/2 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005/09.10.2009, alla morte di [REDACTED], voltura n. 29920.1/2009.

5. [REDACTED], sede Palermo; Diritto di proprietà 1/1 fin dal 2010 giusta atto di vendita ai rogiti del Notaio Sergio Masi

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle visure storiche dell'immobile (cfr.all n...)

7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontra la rispondenza formale dei dati relativi a foglio, particella e subalterno.

7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta conforme all'ultima planimetria agli atti del N.C.E.U.

8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4)

Predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

LOTTO 2: – Piena ed intera proprietà di box auto attualmente utilizzato quale “centrale antincendio” di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della via Demetrio Camarda 37, ubicato in Palermo via Demetrio Camarda 31, piano terra; è composto da unico vano. Confina con part.lla 1518 a sud, con corte interna condominiale di accesso ai box a nord, con part.lla 1587 ad ovest e con fabbricato ad uso residenziale facente parte dello stesso plesso condominiale ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo Comune di Palermo foglio 55

particella 1319 subalterno 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.
L'immobile è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo
Ripartizione Igiene e Sanità in data 24.05.1984 protocollo n. 1195

PREZZO BASE D'ASTA in c.t. € 6.800,00

9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)

Dalla Relazione integrativa in fascicolo

I passaggi del bene sono i seguenti:

- atto di compravendita del 28.04.2010 in Notar Sergio Masi (cfr.all.6)

A favore di: LEMAREIMMOBILIARE

Contro: ██████████ in separazione per la quota di ½ di piena proprietà e ██████████
██████████ in separazione per la quota di ½ di piena proprietà;

oggetto: immobile pignorato

- Successione legale registrata in data 12.05.2006, trascritta in data 21.07.2009 ai n. 40080/57516
alla morte ██████████ avvenuta in data 09.08.2005 -

A favore: ██████████ in separazione per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████
██████████ in separazione per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/3
di piena proprietà

- Successione legale registrata in data 23.10.2009, trascritta in data 21.01.2010 ai n. 3880/2985
formalità regolata da testamento del 04.02.2010 ai rogiti del Notaio S. Masi, trascritto in data
10.02.2010 ai nn. 8273/5506 alla morte di ██████████ avvenuta in data 09.10.2009

Eredi le figlie ██████████ e ██████████

oggetto: immobile pignorato;

-Accettazione tacita di eredità: 21.02.2023 n.ri 6870/8498

In ultimo a ██████████ l'immobile perviene in forza di atto di compravendita ai rogiti del
Notaio Oreste Morello del 21.01.1986

In oltre come già riportato nel modulo preliminare di controllo di cui all'allegato 2 si rinvencono:

- Dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio S. Masi del 28.04.2010 (cfr. all.6)

-Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ del 19.10.06 ai rogiti del Notaio Porcelli, trascritta il 10.11.06 ai numeri 69858/39690,

-Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ del 09.11.09 ai rogiti del Notaio Di Liberto, trascritta il 13.11.2009 ai numeri 86893/64163

10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)

In merito alla regolarità urbanistico edilizia effettuati gli accertamenti di rito presso il Comune di Palermo- Polo Tecnico nei giorni 06.06.2023 e 12.06.2023 ha rilevato quanto di seguito:

Dalla documentazione agli atti ed esibita alla scrivente:

- L'immobile fa parte di un complesso condominiale composto nell'intero da edificio, con ingresso dal civ 33 della via Demetrio Camarda, ad uso residenziale composto da: piano rialzato, sei elevazioni f.t. tutti ad uso abitativo, oltre piano seminterrato con ingresso autonomo dalla via Demetrio Camarda 37 e due corpi accessori con ingresso autonomo dalla via Demetrio Camarda 31.
- L'intero complesso condominiale è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità in data 24.05.1984 protocollo n. 1195 (cfr.all.7a)
- Di tale complesso condominiale l'immobile di cui agli atti di causa fa parte di uno dei corpi accessori ad una elevazione f.t. adibiti a box, con ingresso diretto dal civ 31 della Via Demetrio Camarda. Questo è stato dunque dichiarato agibile in forza della sopra detta certificazione.

12. Stato di Possesso dell'immobile. (Quesito 7)

L'immobile di cui alla presente relazione alla data del sopralluogo risulta occupato dai macchinari afferenti l'impianto antincendio dell'immobile di cui al punto 1 del verbale di pignoramento, nonché Lotto 1 della presente consulenza tecnica.

13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)

13.1 – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si rinvencono eventuali oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né atti di cessione di cubatura o provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici.

13.2 – Oneri e vincoli regolarizzati nel contesto della procedura

Verifica di pendenza di altre procedure esecutive – di procedimenti giudiziari civili

Dalla Relazione Notarile integrativa depositata in fascicolo si rinviene quale gravame il solo atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 4526 del 23.07.2021 pubblico ufficiale Unep Corte di Appello di Palermo riferito alla presente procedura, nonché Ipoteca volontaria del 28.04.2010 n.ri 6230/25453 iscritta a fronte di mutuo fondiario del 22.04.2010 numeri 25782/3843.

14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10)

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato altresì da censo e/o usi civici.

15. – Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso. (Quesito 11)

Dalla documentazione ricevuta a mezzo Pec in data 07.09.2023 dall'Amministratore pro tempore del Condominio ██████████ su richiesta formulata dalla scrivente in data 22.06.2023 (e successivi solleciti), è emerso quanto di seguito:

- 1) il condominio non è in possesso di Regolamento Condominiale;
- 2) Le quote ordinarie annuali riferite al magazzino piano terra e dunque del solo immobile oggetto della presente sono di euro 240,00;
- 3) Sono state deliberate spese straordinarie per complessivi € 51.400,00 per il rifacimento della pavimentazione dell'area a parcheggio, per le quali, la quota a carico della Lemarimmobiliare per l'immobile in questione non è andata a compensazione con somme dalla stessa ad avere.

Resta dunque un credito vantato a favore del Condominio per quote già scadute di € 2.160,00

In maggior dettaglio si confronti allegato N.8.

16. – Valutazione dei beni (Quesito 12)

16.1 – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico fondato sulla ricerca del più probabile valore di mercato del bene a mezzo “approccio comparativo di mercato” (Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente all’estimatore di formulare il proprio giudizio di merito di un immobile mediante il confronto tra lo stesso (subject) ed altri immobili simili (comparabili) presi a confronto in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto della stima (subject).

La sottoscritta ha provveduto dunque a consultare 2 offerte relative ad immobili in vendita e una in locazione nello stesso corpo di fabbrica del bene oggetto di stima (dai cui valori ne ha desunto il valore di mercato) (cfr allegati 9b-9c-9d). Tutti gli immobili sono comunque posti nei paraggi dall’immobile oggetto di stima e a quest’ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza.

Vale sottolineare che per quanto ampiamente esposto al capitolo 6.1 della presente, ai fini della presente valutazione si è avvalsa per la parametrizzazione, di immobili in Cat. Catastale C/6 e dunque box auto valutando il presente secondo la sua categoria catastale di appartenenza anch’essa C/6 operando poi la debita riduzione del 50% sulla superficie complessiva e considerandolo dunque pertinenza dell’unità immobiliare 1 di cui al verbale di pignoramento.

Restando inteso che qualora si dovesse procedere a vendita separata l’aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese allo smontaggio dei macchinari ivi insistenti il cui costo in questa sede non è computabile.

Fissati così i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nel range dei parametri indicati dall’OMI nonché dal Borsino Immobiliare, stabilendo ove non li ritenesse congrui l’attribuzione di coefficienti correttivi (cfr. allegato 9a). Ha poi provveduto con l’ausilio del calcolo matriciale alla compilazione delle apposite tabelle, addivenendo alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estrinseche ambientali e a quelle intrinseche posizionali, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato

del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto dunque di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene, ne ha determinato il valore complessivo, secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *MQ, ove

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'allegato 9e

Mq = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima.

In ultimo, in ottemperanza al quesito 12 di cui al Decreto di Nomina, ha poi posto in detrazione, una ulteriore riduzione nella misura del 5% sul valore di mercato al netto dei costi a sostenersi, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in luogo del 15% riportato nel Decreto di nomina, rimandando al G.E. qualsiasi altra determinazione in merito.

17.2 Dati assunti per la valutazione

A. Per la determinazione del range ammissibilità prezzi presi in esame:

1. OMI Agenzia delle Entrate secondo semestre 2022

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> (cfr. all9a)

2. Borsino Immobiliare Quotazioni <https://www.borsinoimmobiliare.it/> (cfr. all9a)

Dalle quali è emerso per l'immobile in questione e per gli immobili presi in esame:

-Codice di zona OMI di appartenenza C/5 fascia/zona: Semicentrale /DELIM: Perpignano-Siccheria- Cappuccini

-Tipologia box auto

-Valore di riferimenti indicati ed assunti:

A.1 Prezzo rilevato OMI €/mq: min 730- medio 835-max 940

A.2 Prezzo Offerto rilevato Borsino Immobiliare:

€/mq: min 609- medio 761-max 913

Range di ammissibilità stimato: massimo (max OMI)- €/mq 940; minimo (minimo BORSINO);

€/mq 609

B. Per l'analisi comparativa

Comparabili utilizzati:

B.1. – Box auto in Palermo via Eugenio L’Emiro 24, di circa mq 16, distante circa m 567 dal bene oggetto di stima, (cfr. allegato 9b)

B. 2 Posto auto coperto, in Palermo via Corradino di Svevia 2 di circa mq 22, distante circa 970 m, dal bene oggetto di stima (cfr. allegato9c)

B. 3 Box auto via Demetrio Camarda 31, di mq 12, limitrofo all’immobile di cui agli atti di causa (cfr. allegato9d)

C. Per l’analisi comparativa

Tabelle di calcolo matriciale, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, dei prezzi marginali relativi alle caratteristiche estrinseche ambientali e intrinseche posizionali, in rapporto ai comparabili. (cfr.all9e)

D. Per il calcolo della superficie commerciale dell’immobile

Configurazione immobile assunta per la valutazione.

- Superficie lorda box auto = mq 16,45

- Superficie box con coefficiente di riduzione quale pertinenza dell’immobile di cui al lotto 1 non collegato ai vani principali

(mq 16.45*50%) = mq 8,22

Somma Superficie commerciale = mq 8,22

18. Determinazione del valore commerciale dell’immobile

Alla luce di quanto esposto al punto 17, si avrà in dettaglio:

VALRIF *MQ,

€/mq 8,22*899,93= € 7.397,42

Valore dell’immobile: € 7.397,42

Valore dell’immobile al netto dei costi per pratica catastale (cfr cap. 5.3 della presente):

€ 7.397,42-€ 200,00= € **7.197,00**

In ultimo in ottemperanza al quesito 12 del Decreto di Nomina al più probabile valore di mercato del bene al netto dei costi a sostenersi procederà all'applicazione della percentuale di riduzione per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Ora:

- poiché nel Decreto di Nomina la percentuale di riduzione da applicare risulta pari al 15%, viste le ultime determinazioni assunte dalla "Sezione", la sottoscritta ha provveduto all'applicazione del 5% in luogo del 15% rimandando alla S.V. ogni ulteriore decisione in merito.

Si avrà pertanto

Prezzo a base d'asta: € 7.197,00 – € **359,85** = € 6.837,15 in c.t. € 6.800,00

19. – Scheda riassuntiva

LOTTO 2: – Piena ed intera proprietà di box auto attualmente utilizzato quale "centrale antincendio" di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della via Demetrio Camarda 37, ubicato in Palermo via Demetrio Camarda 31, piano terra; è composto da unico vano. Confina con part.lla 1518 a sud, con corte interna condominiale di accesso ai box a nord, con part.lla 1587 ad ovest e con fabbricato ad uso residenziale facente parte dello stesso plesso condominiale ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità in data 24.05.1984 protocollo n. 1195

PREZZO BASE D'ASTA in c.t. € 6.800,00

Palermo li 13.09.2023

L'Esperto per la stima

Architetto Alessandra Bajardi