

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. DAVIDE GARRETTO

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA §

contro

§

(N. 270/2022 R.E.)

* * * * *

ESPERTO STIMATORE: ING. PIETRO BARRESI

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 a)

**PERIZIA DELL'ING. PIETRO BARRESI RELATIVA ALL'UNITÀ IMMOBILIARE
SITA IN PALERMO, VIA GERMANIA N 73-75 (IN CATASTO VIA SPAGNA N 43),
PIANO TERRA, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
PALERMO AL FOGLIO 22, PARTICELLA 1363, SUB. 1**



Immagine satellitare tratta da Google Maps

QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

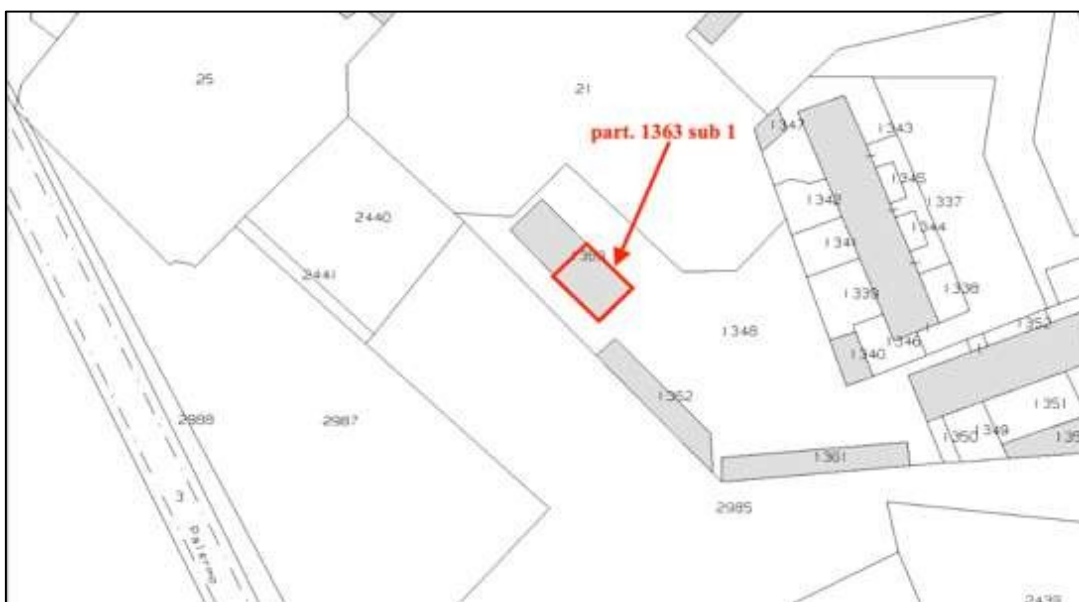
Con atto notificato il 24/06/2022, trascritto il 18/07/2022 ai nn. 35294 Reg. Gen., 270971 Reg. Part., veniva sottoposta a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Palermo , in via Germania 73-75 (in catasto via Spagna n. 43), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 22, particella 1363, sub. 1, piano terra, Cat. A/2.

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione della toponomastica.

Infatti, l'immobile è ubicato in via Germania n. 73-75 mentre al C.F. è indicato in via Spagna n. 43.

Tale difformità deriva dal fatto che la costruzione del complesso edilizio, di cui l'immobile è parte, è stata autorizzata con unica concessione edilizia insieme all'edificio principale sito in via Spagna n. 43; per tale ragione tutti i corpi di fabbrica facenti parte della stessa autorizzazione edilizia sono stati censiti al Catasto Fabbricati con lo stesso indirizzo. Di fatto ai corpi bassi destinati a locali garage ed al corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto della presente relazione di stima si accede dalla via Germania piuttosto che dalla via Spagna.

L'allegato n. 1 contiene l'estratto di mappa catastale, di cui si riporta di seguito uno stralcio grafico, dove viene indicata la porzione di fabbricato in cui ricade l'appartamento in oggetto.



Stralcio planimetrico dell'estratto di mappa catastale

Come si evince dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Luca Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE

L'immobile è parte di un edificio a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto mansardato, con accesso dai civici n. 73 - 75 della via Germania. La porzione di via Germania, dove ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima, è protetta da un cancello metallico collocato in prossimità del civico n. 19 della stessa via Germania, che ne definisce la destinazione di strada di accesso privata (Foto 1). Il fondo stradale della stessa si trova in cattive condizioni di conservazione e

manutenzione.

Il fabbricato, che è realizzato in conglomerato cementizio armato con falde inclinate, è circondato da un'area scoperta di pertinenza dello stesso, in parte pavimentata ed in parte destinata ad aiuole.



Foto dell'immobile sito in Palermo via Germania n. 73 - 75

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene dal civico 73 della via Germania, mediante un cancello metallico pedonale che conduce ad un'area scoperta, non separata da quella appartenente all'adiacente appartamento di piano terra, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva (Foto 2 e 3).

Dal civico n. 71 si ha accesso carrabile all'area esterna di pertinenza mediante cancello metallico con ante a battente.

L'immobile ricade in una zona residenziale periferica della città di Palermo, ricca di servizi, attività commerciali e prossima alle vie di esodo e accesso alla città.

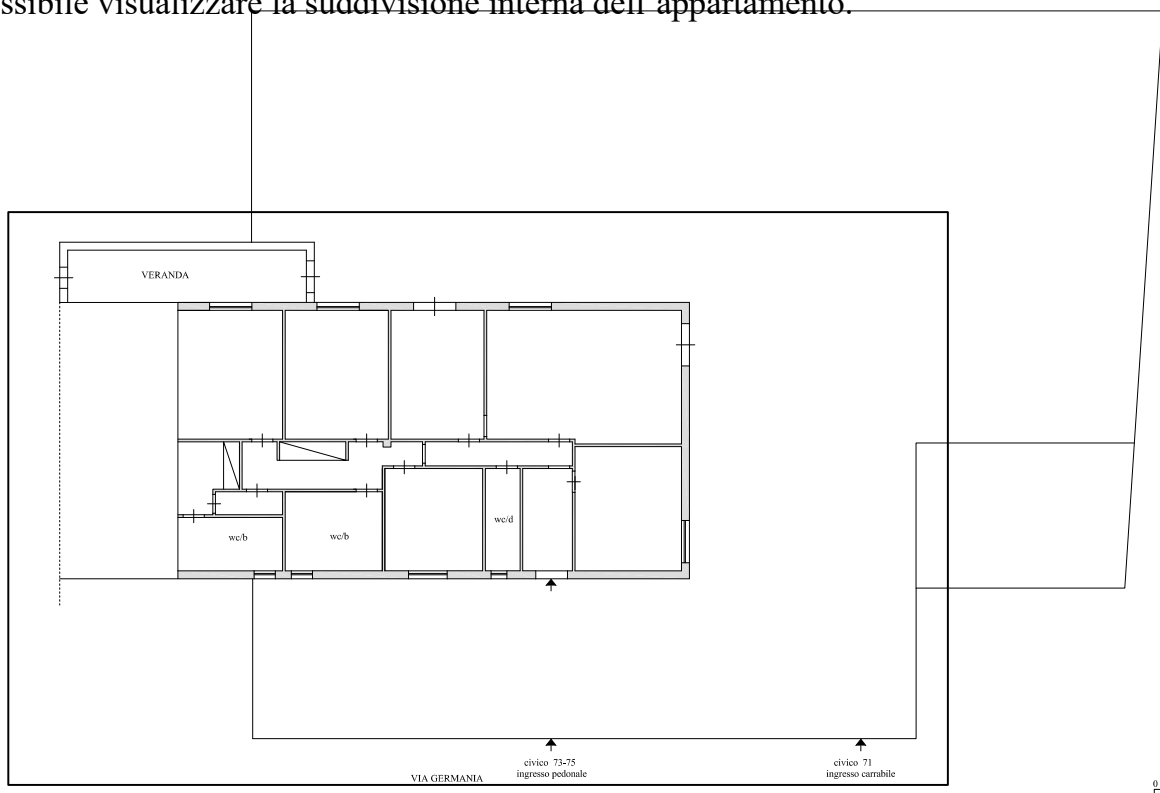
L'immobile, ubicato al piano terra nella porzione destra guardando il fabbricato, presenta ingresso, salone, cucina, disimpegno, quattro camere, tre

servizi igienici; è dotato di uno spazio esterno che circonda l'intero fabbricato e, nella porzione di retroprospetto, è stata realizzata una zona lavanderia con accesso sia dalla proprietà in oggetto che dalla limitrofa proprietà di piano terra, anch'essa parte della presente procedura esecutiva.

All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ricade una costruzione ad una elevazione, realizzata in calcestruzzo armato con infisso di accesso in alluminio anodizzato. Tale locale attualmente risulta comunicante con uno dei locali box oggetto della presente procedura mediante un vano porta che dovrà essere chiuso.

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'APPARTAMENTO DI PIANO TERRA
SITO IN PALERMO, VIA GERMANIA N. 73-75
FG. 22, PART. LL. 1363 SUB 1

Di seguito si riporta stralcio del grafico di rilievo (All. 2), nel quale è possibile visualizzare la suddivisione interna dell'appartamento.



Schema grafico di rilievo

Sono state riscontrate delle differenze rispetto sia alla planimetria catastale che alla planimetria allegata al progetto, consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti e nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di una porzione dell'immobile adiacente, per le quali si rimanda ai successivi paragrafi 3 *"Identificazione catastale dei beni pignorati"* e 6 *"Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico"*.

L'immobile, che si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica decorata in alcuni ambienti e monocroma in altri (Foto n. 4 e 5).

Il primo servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, bidet e vaso igienico (Foto 6 e 7). Il rivestimento parietale in alcuni punti si presenta distaccato dal sottofondo (foto 7).

Il secondo servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale; sono presenti le seguenti apparecchiature: doccia, lavabo, bidet e vaso igienico (Foto 8).

Il terzo servizio igienico, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, ha pavimentazione e rivestimento in ceramica ed è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso igienico (Foto 9...11). Il soffitto dello stesso servizio presenta lo strato di intonaco di finitura distaccato in più punti (Foto 11).

I soffitti sono intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti, ad eccezione della zona ingresso e soggiorno che presenta controsoffitti (Foto 12). Le pareti sono intonacate e tinteggiate; in alcuni ambienti presentano spellamento dello strato di tinteggiatura (Foto 13).

Gli infissi interni sono in legno e vetro in tutti gli ambienti (Foto 14) mentre si presentano ciechi negli ambienti di servizio. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno (Foto 15), in alcuni ambienti sono stati sostituiti i battenti interni con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco (Foto 16). La porta di ingresso è in legno a doppio battente (Foto 17).

L'impianto idrico è sottotraccia; l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, in alcune zone si sviluppa con canaletta esterna. È presente l'impianto citofonico (Foto 18).

Il corpo esterno, che costituisce locale lavanderia con accesso da entrambi gli appartamenti di piano terra, è realizzato in c.a. con copertura in parte in vetro cemento e con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco. La stessa presenta forma rettangolare con pavimento realizzato in piastrelle di ceramica; è presente un lavatoio. All'interno dello stesso locale lavanderia si aprono due finestre, una per ciascuno degli appartamenti di cui è a servizio (Foto 19...21).

Si evidenzia che, nella porzione di area scoperta retrostante, proprio in corrispondenza del locale lavanderia, insistono sul terreno parti strutturali appartenenti all'appartamento di primo piano (Foto 19).



Disimpegno



Servizio igienico con vasca



Servizio con doccia



Servizio che ricade nella porzione di immobile appartenente alla limitrofa unità immobiliare

Come già detto, all'interno dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima, ricade una costruzione ad una elevazione (Foto 22), realizzata in c.a. con infisso di accesso in alluminio anodizzato. Tale locale attualmente risulta comunicante con uno dei box oggetto della presente procedura mediante un vano porta che dovrà essere chiuso. Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile lo stesso verrà considerato come locale di servizio all'appartamento.

Poiché il locale lavanderia è stato realizzato senza le necessarie autorizzazioni, per lo stesso si prevede la demolizione e pertanto non verrà

considerato nel calcolo della superficie commerciale; si terrà invece conto dell'area di sedime dello stesso che verrà calcolata insieme alla superficie dell'area circostante scoperta.

Si precisa inoltre che, nel calcolo della superficie commerciale, non viene considerata la superficie che attualmente è stata inglobata nell'immobile in oggetto e che invece appartiene all'immobile limitrofo, come si dirà meglio nei paragrafi successivi. Per tale difformità, infatti, si prevede il ripristino delle superfici di progetto.

Sulla base di quanto sopra detto, la superficie lorda commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, e della superficie delle pertinenze ragguagliate con opportuni coefficienti di ponderazione:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	165,00	100%	165,00
Area scoperta di pertinenza	671,70	10% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	15,40
Locale magazzino di pertinenza	33,30	50%	16,60
Totale in c.t.			<u>197,00</u>

L'altezza netta dei vani è pari a 3,20 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, ubicato al piano terra del fabbricato sito in Palermo via Germania n. 73-75, risulta iscritto al C.F. del comune di Palermo con i seguenti dati.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Cat.
22	1363	1	A/2	9	6,5 vani	199 mq. escluse aree scoperte 172 mq.

L'immobile sopra identificato è intestato catastalmente a:

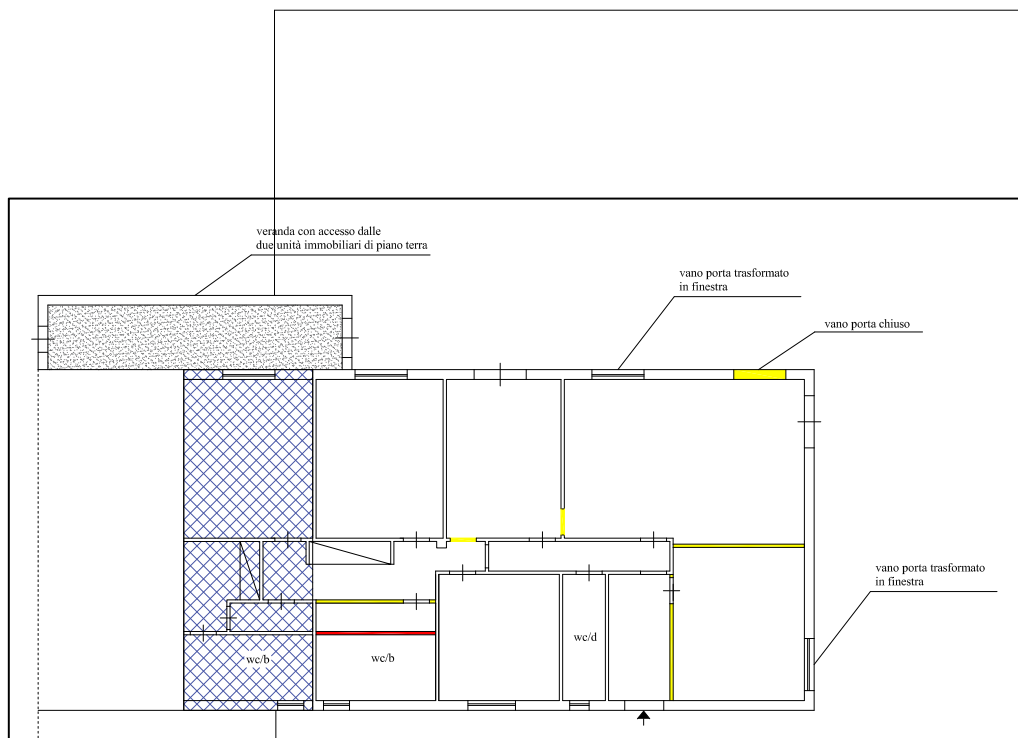
*****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Nell'allegato n. 3 viene riportata la visura catastale storica dell'immobile e nell'allegato n. 4 la planimetria catastale che presenta difformità rispetto allo stato di fatto rilevato.

Tali difformità consistono nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di una porzione dell'immobile adiacente, nella diversa distribuzione interna degli spazi e nella realizzazione di un corpo di fabbrica retrostante destinato a lavanderia con accesso esterno.

Con il colore rosso sono indicati i tramezzi demoliti rispetto alla distribuzione planimetrica catastale e con il colore giallo i tramezzi ricostruiti secondo l'attuale distribuzione planimetrica. Con il reticolo di colore blu viene indicata la porzione di fabbricato annessa dal limitrofo immobile.

Di seguito si riporta il grafico di rilievo dove vengono indicate le difformità planimetriche dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale (All. 5).



Schema grafico con difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

- LEGENDA
- tramezzi esistenti rispetto alla planimetria catastale
 - tramezzi realizzati in difformità alla planimetria catastale
 - superficie di ampliamento con rapporto di contiguità
 - superficie di ampliamento che costituisce veranda accessibile dai due appartamenti di piano terra

Come detto ai paragrafi precedenti non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e i dati

agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indicazione della toponomastica; infatti, al C.F. l'immobile risulta ubicato in via Spagna 43 piuttosto che in via Germania 73-75.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo via Germania n. 73-75, iscritto al C.F. alla particella 1363 sub 1 del foglio 22 ed ubicato nella porzione destra di piano terra guardando il fabbricato.

Allo stato attuale l'immobile comprende una porzione di fabbricato appartenente alla limitrofa unità immobiliare anch'essa parte della presente procedura.

La vendita dell'immobile comprenderà la sola superficie originaria prevista in progetto e indicata al catasto, seppure con le modifiche interne che

potranno essere oggetto di autorizzazione in sanatoria. Si riporta pertanto la descrizione della sola porzione che farà parte del presente lotto di vendita.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, salone, cucina, disimpegno, tre camere, due servizi igienici. Essa è dotata anche di uno spazio esterno che circonda l'intero fabbricato e, nella porzione di retrospetto, è stata realizzata una lavanderia esterna con accesso sia dalla proprietà in oggetto che dalla limitrofa proprietà di piano terra, per la quale si prevede la demolizione.

All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ricade una costruzione ad una elevazione realizzata in c.a. con infisso di accesso in alluminio anodizzato. Tale locale attualmente risulta anche comunicante con uno dei locali box, che fa parte della presente procedura, mediante un vano porta che dovrà essere chiuso. Per la regolarizzazione dello stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 6339 del 15/04/1987, che non risulta ancora completata.

La superficie commerciale calcolata secondo i criteri di cui al paragrafo 2 è pari a 197,00 mq.

La costruzione del complesso residenziale nel quale ricade l'immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n. 1087 del 31/08/1968 e successiva variante n. 499 del 27/06/1970. Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata dichiarazione di agibilità in data 24/10/1970, con la quale lo stesso viene dichiarato agibile e non abitabile.

Lo stesso immobile risulta invece abitato e registrato presso l'Agenzia del Territorio con cat. A/2 (abitazione di tipo civile).

Poiché l'immobile non presenta le caratteristiche di abitabilità, lo stesso potrà essere destinato agli usi consentiti dalla sola agibilità.

Ciò premesso, per le restanti difformità distributive riscontrate rispetto ai grafici di progetto depositati presso gli uffici comunali è necessario presentare una CILA tardiva.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova, tenuto conto delle spese da effettuare per la sua regolarizzazione, può essere stimato in € 198.200,00.

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Come si rileva dalla Certificazione notarile, redatta dal Notaio Luca Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244 (All. 6).

Al dante causa l'immobile era pervenuto con atto di vendita del 06/11/1971 redatto dal Notaio Benedetto Gerardi rep. n. 10, registrato il 24/11/1971 al n. 1609 e trascritto il 29/11/1971 ai nn. 3240/32788 (All. 7).

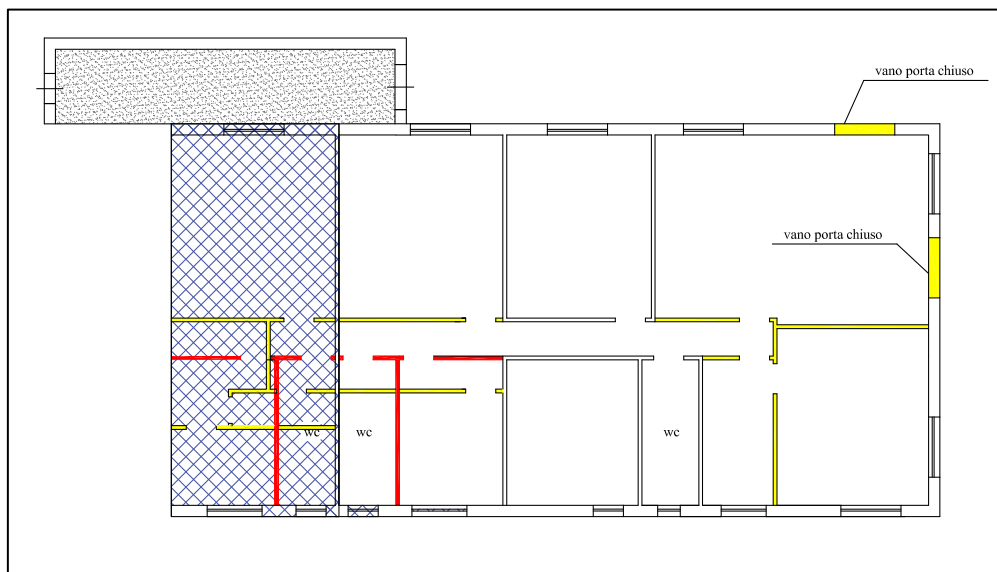
QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Come rilevato dallo studio della documentazione urbanistica, la costruzione dell'edificio nel quale ricade l'immobile pignorato, è stata autorizzata con concessione edilizia n. 1087 del 31/08/1968 e successiva variante n. 499 del 27/06/1970.

Per lo stesso è stata rilasciata dichiarazione di agibilità in data 24/10/1970 (All. 8), con la quale l'immobile in oggetto viene dichiarato agibile.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici del comune di Palermo rileva delle difformità planimetriche dello stato attuale rispetto al progetto depositato in atti, in particolare rispetto alla planimetria approvata nella seduta C.E. del 10/11/1969 presentata in variante al progetto approvato nelle sedute del 17/07/1968 e del 24/08/1968 (nell'allegato n. 9 si riporta copia dello stralcio di progetto approvato nella seduta C.E. del 10/11/1969).

Tali difformità consistono nella chiusura di due vani porta e nell'ampliamento della superficie dell'appartamento con accorpamento di una porzione dell'immobile adiacente e nella diversa distribuzione interna degli spazi (nell'allegato n. 10 si riporta lo stralcio grafico con le difformità riscontrate). Con il colore rosso sono indicati i tramezzi demoliti rispetto al progetto depositato presso gli uffici del comune e con il colore giallo i tramezzi ricostruiti secondo l'attuale distribuzione planimetrica, nonché i vani porta/finestra chiusi. Con il reticolo di colore blu viene indicata la porzione di immobile annessa all'unità immobiliare dal limitrofo immobile.



Schema grafico che evidenzia le difformità planimetriche tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto

— Come già detto, all'interno dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ricade una costruzione ad una elevazione destinata a magazzino per la quale è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 6339 del 15/04/1987, che non è stata completata (All. 10 bis).

Attualmente il locale risulta comunicante con uno dei box oggetto della presente procedura, per il quale si prevede la chiusura del vano porta che li collega.

Per completare tale pratica edilizia di concessione in sanatoria ai sensi della L.R.47/85 è necessario presentare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato. I costi presuntivi per la definizione della pratica di sanatoria vengono di seguito elencati.

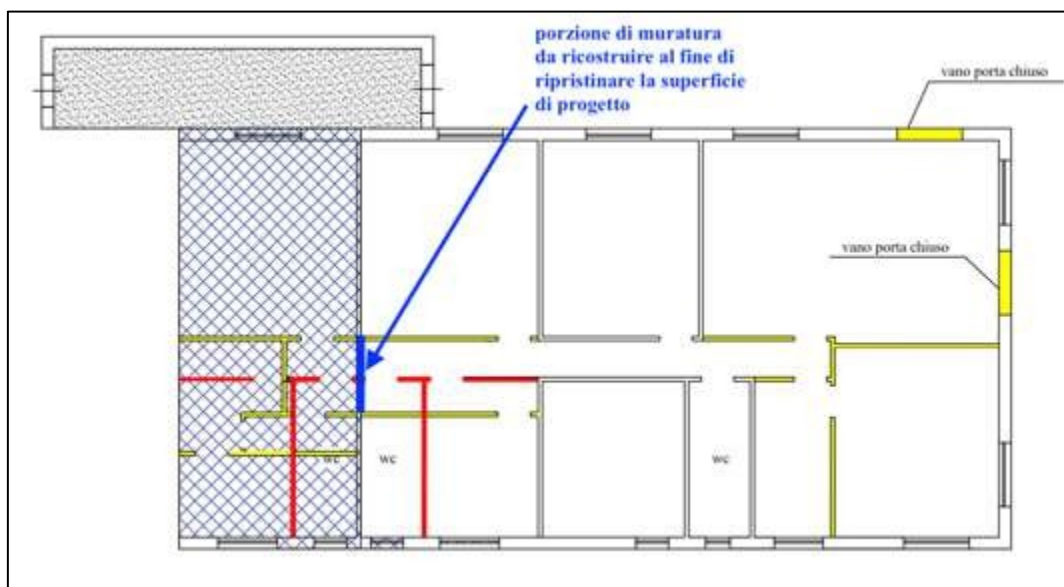
Descrizione	Costo €
Perizia giurata per completare la pratica di sanatoria	2.500,00

Certificazione impianti	200,00
Inserimento presso il catastale mediante presentazione DOCFA e aggiornamento mappale	1.700,00
Attestato di conformità energetica	<u>200,00</u>
TOTALE	<u>4.600,00</u>

Si rileva inoltre che per il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto risulta essere stata rilasciata dal Comune certificazione che ne attesta l'agibilità piuttosto che l'abitabilità. Lo stesso immobile risulta invece abitato e registrato presso l'Agenzia del Territorio con cat. A/2 (abitazione di tipo civile).

Occorre tenere conto che l'immobile non presenta le caratteristiche necessarie per procedere alla richiesta di certificazione di abitabilità. La destinazione che comporta l'esecuzione di minori opere di adeguamento e di conseguenza di minori costi è quella ad ufficio. Si procederà quindi alla stima dell'immobile come ufficio, detraendo i costi necessari al suo adeguamento/ripristino.

Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi occorre eseguire la chiusura di una porzione di parete che permette di interrompere la comunicazione con la parte di immobile che appartiene al locale adiacente e ripristinare i vani porta/finestra riportando il prospetto allo stato originario. Va inoltre considerata la demolizione del locale lavanderia di retroprostetto e presentata una CILA tardiva per regolarizzare le modifiche interne previa dismissione della cucina.



Schema grafico che evidenzia la porzione di muratura da realizzare per ripristinare la superficie di progetto

Di seguito si elencano i lavori necessari da eseguire per mettere in pristino i luoghi. Alcuni di essi, come quelli volti al ripristino della superficie di progetto e alla demolizione della lavanderia esterna, poiché interessano entrambi gli immobili di piano terra, oggetto della presente procedura, verranno attribuiti per ciascuno di essi nella misura del 50%.

Descrizione dei lavori da eseguire	Costo €
Riapertura di n. 2 vani porta/finestra, compreso trasporto a discarica del materiale di risulta. Fornitura e collocazione di due infissi esterni in legno.	
A corpo	5.000,00
Dismissione della cucina	
A corpo	1.000,00
Chiusura del vano comunicante tra i due immobili di piano terra mediante blocchi in calcestruzzo leggero di argilla espansa dello spessore di 20 cm. Realizzazione dello strato di intonaco e di finitura e	

tinteggiatura per entrambe le facce della muratura.	
A corpo 800,00 da calcolare nella misura del 50%	400,00
Demolizione del locale lavanderia vuoto per pieno previa dismissione degli infissi. Ripristino dell'area oggetto di intervento. Smaltimento dei rifiuti presso pubblica discarica.	
A corpo 3.000,00 da calcolare nella misura del 50%	1.500,00
TOTALE	7.900,00

Descrizione delle pratiche edilizie da presentare	Costo €
Presentazione CILA tardiva per modifiche interne (per oneri e spese tecniche)	2.500,00
Presentazione della planimetria catastale mediante DOCFA	700,00
Attestato di conformità energetica	200,00
TOTALE in c.t.	3.400,00

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato in assenza di titolo dalla madre del debitore esecutato.

Poiché l'immobile è occupato ad uso residenziale, si procederà al calcolo dell'indennità di occupazione basandosi sui valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e riferiti a valori locativi residenziali (All. 11).

Periferica/Circonvallazione - V. Nuova - Quartieri-Niscemi - S. Lorenzo-Villa Sofia - V. Sardegna - Belgio - Strasburgo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,7	4,8	L (lorda)

Tenuto conto di quanto sopra, considerando la tipologia dell'immobile per la zona nella quale ricade, il mediocre stato di conservazione, può essere attribuito il valore locativo minimo pari a 3,70 €/mq.

Si considererà la superficie dell'appartamento e dell'area scoperta circostante che, secondo i coefficienti riportati al paragrafo 2, risulta pari a 180,40 mq.

In tal modo il canone di locazione di mercato può essere determinato in 660,00 €/mese.

L'indennità di occupazione può essere calcolata in misura ridotta rispetto al canone di locazione sopra determinato, considerato sia l'obbligo dell'immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, sia la mancanza delle caratteristiche di abitabilità dello stesso. L'indennità di occupazione può essere stimata utilizzando un coefficiente di riduzione pari al 50% e quindi nella misura di **330,00 €/mese**.

QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come già evidenziato nel "*Modulo di controllo della documentazione*" già depositato telematicamente, non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile elencati nel paragrafo di risposta al quesito n. 6 che possono essere stimati complessivamente in € 8.000,00.

Inoltre, rimangono a carico dell'acquirente i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi che sono stati computati in € 7.900,00.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano ipoteche sull'immobile oggetto del pignoramento.

TRASCRIZIONI

Trascrizione pignoramento in data 18/07/2022 ai nn. 35294 registro generale, 27971 registro particolare.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri gravanti sul bene pignorato.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Nonostante siano state richieste ripetutamente all'amministratore pro tempore informazioni sulle spese di gestione dell'immobile, lo stesso non ha fornito alcuna risposta. Ci si riserva di integrare la presente relazione non appena ricevute le suddette informazioni.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati

elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in particolare, oggetto della presente stima, occorre premettere che, nonostante sia censito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio come categoria A/2 (abitazione civile), lo studio della documentazione urbanistica ha rilevato che lo stesso ricade in una porzione di fabbricato per cui è stata rilasciata agibilità e non anche abitabilità. Per tale

ragione la valutazione dello stesso verrà effettuata riferendosi a valori di mercato per immobili agibili ed in particolare destinati ad uso ufficio.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia.

Per la determinazione del valore di stima mi sono riferito anche ai dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari, in particolare rintracciati sui siti dedicati come *Immobiliare.it* per tipologie simili all'immobile oggetto di esecuzione (All. 12), confrontandoli con i dati forniti dall'OMI (All. 13) e dal *Borsino Immobiliare* (All. 14).

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Ufficio sito al piano rialzato di via Giuseppe Ingegneros, esteso 57 mq Richiesta € 68.000	Immobiliare.it	1.190,00
Ufficio sito al piano terra di viale Strasburgo, esteso 60 mq Richiesta € 85.000	Immobiliare.it	1.400,00
Media valori di mercato (€/mq)		1.290,00

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2023, risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona D1: Periferica/Circonvallazione - V. Nuova - Quartieri-Niscemi - S. Lorenzo-Villa Sofia - V. Sardegna - Belgio - Strasburgo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Uffici	NORMALE	900	1.100	1.300	L (lorda)

Dai dati pubblicati dal *Borsino immobiliare*, per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Uffici	820	1.033	1.245

Tenuto conto di quanto sopra, considerando la tipologia ordinaria dell'immobile per la zona nella quale ricade, il valore di mercato unitario, che risulta dalla media dei valori medi sopra riportati, può essere stimato in **1.140,00 €/mq** [(€ 1.290,00+1.100,00+1.033,00)/3].

Superficie mq.	Valore di mercato unitario €/mq	Valore di stima immobile regolarizzato	Costi per la regolarizzazione e il ripristino dell'immobile	Valore di stima immobile nello stato in cui si trova
197,00	€ 1.140,00	€ 224.580,00	€ 15.900,00	€ 208.680,00

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 5% circa.

Pertanto, il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in **€ 198.200,00**.

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile è di proprietà del debitore esecutato per la quota pari al

100%, pertanto, la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 18/01/2024

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Estratto di mappa catastale foglio 22 part.lla 1363 sub 1;

25 di 27

- Allegato 2** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 3** – Visura catastale storica foglio 22 part.IIa 1363 sub 1;
- Allegato 4** – Planimetria catastale foglio 22 part.IIa 1363 sub 1;
- Allegato 5** – Grafico di rilievo con indicazione delle difformità planimetriche dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale;
- Allegato 6** – Atto di donazione del 23/03/2011, Notaio Dario Ricolo, rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244;
- Allegato 7** – Atto di vendita del 06/11/1971, redatto dal Notaio Benedetto Gerardi rep. n. 10, registrato il 24/11/1971 al n. 1609 e trascritto il 29/11/1971 ai nn. 3240/32788;
- Allegato 8** – Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Palermo il 24/10/1970;
- Allegato 9** – Copia dello stralcio di progetto approvato nella seduta C.E. del 10/11/1969;
- Allegato 10** – Grafico di rilievo con indicazione delle difformità planimetriche dello stato di fatto rispetto alla planimetria di progetto;
- Allegato 10 bis** – Copia della domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 6339 del 15/04/1987;
- Allegato 11** – OMI valori di locazione residenziali;
- Allegato 12** – Valori di mercato uffici agenzie immobiliari;
- Allegato 13** – OMI valori di mercato uffici;
- Allegato 14** – Borsino Immobiliare valori di mercato uffici;
- Allegato 15** – Documentazione fotografica.

