

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina Imperiale

Custode giudiziario avv. Marco Di Vita

Esecuzione immobiliare n. 220/2022 R.G.Es. promossa da:

(omissis)

contro

(omissis)

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Trabucco n. 67, piano terra, esteso 58,00 m² di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Palermo, foglio 29, particella 257, subalterno 1, categoria C/1

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Indice

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 5
QUESITO N. 3	pag. 9
QUESITO N. 4	pag. 11
QUESITO N. 5	pag. 12

QUESITO N. 6	pag. 12
QUESITO N. 7	pag. 13
QUESITO N. 8	pag. 14
QUESITO N. 9	pag. 14
QUESITO N. 10	pag. 15
QUESITO N. 11	pag. 15
QUESITO N. 12	pag. 16
QUESITO N. 13	pag. 18
Elenco allegati	pag. 19

* * * * *

Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 02/01/2023 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale *esperto per la stima dei beni pignorati* in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 13/01/2023 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina, come meglio riportati nei paragrafi che seguono. Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

Il G.E. in data 13/06/2023 sospendeva le attività di stima e di custodia; con provvedimento del 06/09/2024 disponeva la ripresa delle medesime attività; con provvedimento del 08/01/2025 concedeva all'esperto stimatore la chiesta proroga di gg. 30 per il deposito della perizia di stima, contestualmente rinviando l'udienza ex art. 569 e 600 c.p.c. al 04/06/2025. Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 27/09/2024 – in uno con il custode

giudiziario – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Palermo, via Trabucco n. 67, piano terra, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, in allegato alla presente relazione (v. allegato n. 1). Con ulteriore provvedimento del 03/02/2025 il G.E. concedeva all'esperto stimatore la chiesta proroga di gg. 60 per il deposito della perizia di stima.

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 02/01/2023, al quale si rimanda.

* * * * *

QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 5, rigo 9 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente, sig. (omissis), notificato agli odierni esecutati in data 26/05/2021 – dove il bene in parola veniva pignorato per la «... *piena proprietà del magazzino sito in Palermo nella via Trabucco n.67, piano T, identificato al foglio 29, particella 257, sub 1, zona ces. 2, cat. C/1, classe 6, mq. 34, rendita € 626,88*» – e quanto riportato nel relativo titolo di proprietà acquisito presso il portale *online* dell'Agenzia delle Entrate (v. allegato n. 2):

- dichiarazione di successione rep. n. 41/3697 del 12/11/1991 di (omissis), nato a Palermo il 06/11/1920 e deceduto in data 13/02/1990, trascritta a Palermo in data 25/08/1993 ai nn. 33920/25757 di Registro Generale/Particolare.

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta censito sempre a pag. 5, righe 10-11, dell'atto di pignoramento di cui sopra, come «... *identificato al foglio 29, particella 257, sub 1 ...*», così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella *Visura attuale*

per immobile dello stesso bene al 23/02/2023 (v. allegato n. 3).

Si riportano di seguito, in formato ridotto, la foto satellitare (v. allegato n. 4) e l'estratto della mappa catastale (v. allegato n. 5) del foglio 29 di Palermo, ove insiste il bene staggito.



foto satellitare (Google Maps)

estratto della mappa catastale

A tal proposito si segnala come il bene pignorato – sebbene correttamente identificato sui luoghi dallo scrivente ausiliario sulla scorta degli identificativi catastali riportati nel pignoramento, poi riscontrati nella planimetria catastale (v. allegato n. 6) e nella visura catastale (v. allegato n. 3) – risultava erroneamente riportato nella mappa catastale con la p.lla n. 265 (estranea al pignoramento e, tra l'altro, già soppressa) e che la p.lla 257 (che di fatto individua in catasto il bene pignorato) risultava individuare tutta la maggiore particella limitrofa.

Per accertare quanto sopra, in data 19/02/2025 lo scrivente si recava presso l'*Agenzia delle Entrate / Ufficio provinciale - Territorio* di Palermo: in detta occasione il tecnico di turno accertava quanto riscontrato dall'odierno ausiliario, attribuendone la causa a pregressi errori da parte dei tecnici redattori dell'accatastamento del bene. Tale variazione, intervenuta in epoca antecedente il pignoramento, risultava pertanto avere carattere meramente nominale, non comportando difatti alcuna variazione della planimetria catastale dell'immobile: nel corso dell'accesso del 27/09/2024 lo scrivente prendeva visione del bene staggito, accertando la corrispondeva dello stesso con quanto riportato nella relativa planimetria catastale (ove lo stesso risulta individuato nella «*VIA TRABUCCO n. 67 Piano T*»; v. allegato

n. 6), così risultando lo stesso esattamente individuato.

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra richiamate (foto satellitare, allegato n. 5, ed estratto della mappa catastale, allegato n. 6), il bene in parola confina: a nord con la via Mariano Cefalù; a est con la p.lla 257; a sud con le p.lle 120-257; a ovest con la via Trabucco.

Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal solo bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente, confinante e identificato catastalmente come sopra meglio riportato.

* * * * *

QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto del presente lotto è un corpo basso, adibito ad attività commerciale, con piccola area pertinenziale frontale/laterale, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 67 della via Trabucco nel quartiere *Cruillas*, a poca distanza dallo svincolo autostradale di viale della Regione Siciliana e dall'*Ospedale Riunito Villa Sofia - Cervello*.

Il quartiere, composto prevalentemente da edilizia popolare, deve il suo nome alla famiglia dei *Cruillas*, nobili originari della Catalogna che si trasferirono a Palermo nel XIII secolo.

Dal punto di vista distributivo (v. allegato n. 4) l'immobile si compone oggi di due distinti vani (v. foto nn. 3-4) – tra loro collegati tramite un infisso in legno e accessibili entrambi dalla serranda metallica posta sul prospetto nord-ovest (v. foto n. 2) – e un piccolo servizio igienico munito di lavabo e vaso (v. foto n. 5). Detti vani, si segnala, risultano derivare dall'avvenuta costruzione di un setto murario, a partire dalla serranda metallica di accesso (che risulta così virtualmente divisa in due porzioni, seppure unica) sino alla parete di retro-prospetto, realizzato in epoca non nota ma certamente successiva all'anno 1995 (epoca di presentazione della planimetria catastale, v. allegato n. 4).

È altresì presente, all'interno del vano entrando a destra, una parete divisoria in struttura

precaria rimovibile (alluminio e vetri; v. foto 4).

La pavimentazione interna al magazzino è in marmette con scaglie di pezzatura piccola per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il servizio igienico e il relativo corridoio di disimpegno che presentano pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato o sim. Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti tranne che nel servizio igienico che presenta altresì un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata.

Gli impianti sono sottotraccia. Quello elettrico – seppure munito di interruttore differenziale (c.d. salvavita) – appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8 (v. foto n. 6). I costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano provvisoriamente pari a 3.000,00 euro circa.



Foto n. 1 – accesso da via Trabucco



Foto n. 2 – serranda di accesso



Foto n. 3 – vano entrando a sinistra



Foto n. 4 – vano entrando a destra

Lo stato di manutenzione e conservazione interno al bene è mediocre stante la presenza di

una diffusa umidità da risalita con conseguenti fenomeni di rigonfiamento e sfarinamento degli intonaci, sia interni (v. foto n. 7) che esterni (v. foto n. 8), e la presenza di esiti di umidità sul soffitto (v. foto n. 9) presumibilmente dovuti ad infiltrazioni di pioggia dalla copertura.

In corrispondenza della porzione posteriore dell'area di pertinenza dell'immobile è presente un cancelletto metallico (v. foto n. 10) tramite il quale è possibile accedere al giardino retrostante di pertinenza condominiale, estraneo al pignoramento (v. foto n. 11). Alla medesima area si accede anche dal portoncino metallico limitrofo al servizio igienico (v. foto n. 12).

L'esposizione principale è orientata a nord-ovest. L'altezza utile interna è pari a 3,40 m.

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 7.



Foto n. 5 – servizio igienico



Foto n. 6 – quadro elettrico



Foto n. 7 – parete interna



Foto n. 8 – parete esterna



Foto n. 9 – soffitto

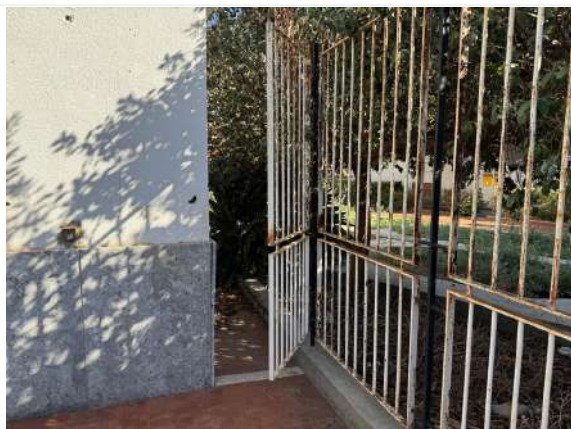


Foto n. 10 – cancelletto laterale



Foto n. 11 – area condominiale



Foto n. 12 – portoncino retro-prospetto

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione da parte del bene pignorato dell'Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 01/10/2024 lo scrivente presentava apposita richiesta al *Dipartimento Energia* della Regione Siciliana il quale, con PEC dell' 11/10/2024, prot. n. 31965 (v. allegato n. 8), comunicava che «... *l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Palermo, foglio n. 29, particella n. 257 e subalterno n. 1, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA*». I costi occorrenti per la redazione dell'A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 200,00.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 27/09/2024, è riportata – in formato ridotto –

in risposta al successivo *QUESITO n. 3* ed altresì in allegato n. 9 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile dell'immobile – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser *Leica Disto D110*) – è pari a 36,90 m² oltre 57,40 m² di superficie non residenziale (area pertinenziale); la superficie lorda commerciale è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 9 del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e la superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva nella misura del 20%.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

Tab. 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Locali principali	45,86 m ²	100%	45,86 m ²
Area scoperta	61,23 m ²	20%	12,25 m ²
superficie complessiva			58,11 m²

QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato

In allegato n. 3 e n. 10 sono riportati – rispettivamente – l'estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 6 la planimetria catastale; quest'ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, dall'esame della licenza edilizia n. 258 del 24/04/1970 rilasciata dalla *Ripartizione Urbanistica* del Comune di Palermo e successiva licenza in variante n. 1088 del 23/10/1975 (v. allegati nn. 11-12), si rileva come il bene in questione (in uno ad altri fabbricati) sia stato edificato su area originariamente censita in catasto alle particelle nn. 257/a, 265 e 120 del foglio 29 di Palermo.

Per quanto concerne la verifica circa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto

di pignoramento con le risultanze catastali, si rileva l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale del bene in parola, riportati a pag. 6, righe 9-10-11 dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente, rispetto a quanto riportato nella *Visura attuale per immobile* dello stesso bene al 23/02/2023 (v. allegato n. 3).

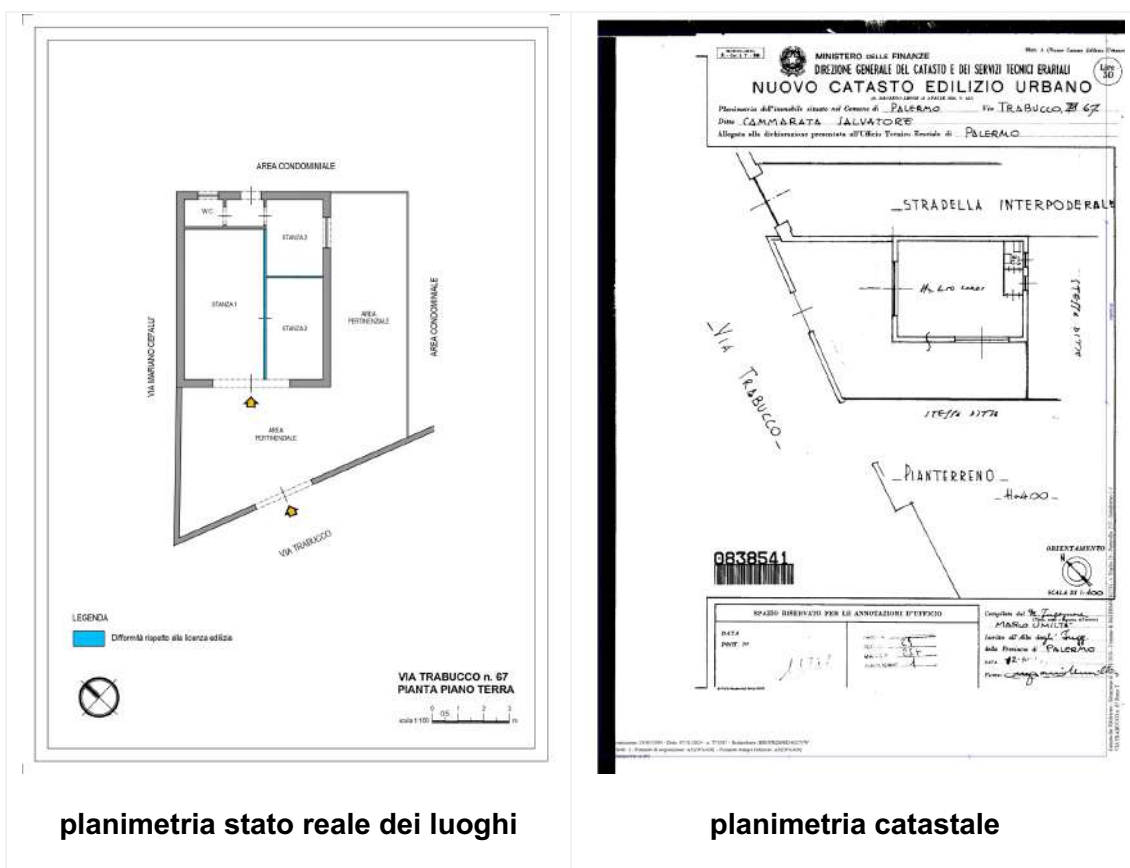
I dati di identificazione catastale sopra menzionati – con specifico riferimento ai numeri di foglio, particella catastale e subalterno – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 5 del 16/06/2022, Reg. gen./part. nn. 29559/23344).

Nessuna difformità di rilievo si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale, fatta eccezione per l'avvenuta realizzazione di un setto murario longitudinale (tramezzatura), a partire dalla serranda metallica di accesso sino alla parete di retro-prospetto, che ha suddiviso l'originario ambiente unico in due distinti vani (senza considerare la parete in struttura precaria, facilmente rimovibile).

Dette difformità risultano evidenziate con campitura di colore celeste nell'allegata planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. allegato n. 9), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 27/09/2024; elaborato altresì riportato in formato ridotto, più avanti, nel corpo della presente relazione.

Si segnala, altresì, la presenza di un cancelletto metallico nella porzione laterale-posteriore dell'area di pertinenza dell'immobile in parola, tramite il quale è possibile accedere al giardino retrostante di pertinenza condominiale, estraneo al pignoramento (v. foto n. 11). Alla medesima area si accede anche dal portoncino metallico su retro-prospetto, limitrofo il servizio igienico (v. foto n. 12).

Si precisa che per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale potrà essere presentata presso l'*Agenzia delle Entrate* apposita variazione per mezzo della procedura *Docfa* a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione, i cui costi si stimano pari a 600,00 euro compresi oneri fiscali e tributi speciali.



QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena proprietà del corpo basso con piccola area pertinenziale frontale/laterale, adibito ad attività commerciale, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 67 della via Trabucco, esteso 58,00 m² di superficie commerciale. Composto da due vani e piccolo servizio igienico con lavabo e vaso.

Confina a nord con la via Mariano Cefalù; a est con la p.lla 257; a sud con le p.lle 120-257; a ovest con la via Trabucco. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Vi sono licenza edilizia n. 258 del 24/04/1970 e licenza in variante n. 1088 del 23/10/1975 rilasciate dal Comune di Palermo cui è conforme lo stato dei luoghi fatta eccezione per talune lievi difformità distributive regolarizzabili ai sensi dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 16/2016 (C.I.L.A. tardiva).

PREZZO BASE: euro 46.600,00

QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'odierno debitore, (omissis), nato a Palermo il 19/01/1957, in parte per successione in morte di (omissis), nato a Palermo il 06/11/1920, apertasi il 13/02/1990, denuncia n. 41/3697 registrata a Palermo il 12/11/1991 e in parte per riunione di usufrutto in morte di (omissis), nata a Palermo il 04/03/1926 e deceduta il 12/03/2000.

Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

Per quanto concerne il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non vi sono ulteriori passaggi di proprietà.

* * * * *

QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

Per quanto concerne la regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in parola, in data 11/11/2024 (prot. n. 1625130 del Comune di Palermo) lo scrivente provvedeva a chiedere all'*Ufficio autonomo SACE* (v. allegato n. 13) il rilascio di «... *Eventuali licenze/concessioni edilizie e/o comunicazioni opere interne per l'immobile sito in Palermo via Trabucco n. 67. N.C.E.U. f.29 part.257 sub.1 ...*». In data 18/11/2024 lo scrivente acquisiva copia di:

- Licenza n. 258 del 24/04/1970 del Comune di Palermo, rilasciata a (omissis) per «... *eseguire, in via Trabucco (Cruillas), la costruzione di un edificio composto di ... un corpo basso destinato a bottega ...*» (v. allegato n. 11);
- Licenza n. 1088 del 23/10/1975 del Comune di Palermo, rilasciata a (omissis) per «... *eseguire in via Trabucco (Cruillas) (F.29 P.120-261-257/a) opere di variante al progetto originario autorizzato con licenza n. 258 del 24-4-1970 ...*» (v. allegato n. 12);
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità prot. 16670 del 08/11/2078 del Comune di Palermo, rilasciata a (omissis) (v. allegato n. 14).

Ciò detto, effettuato il raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo delle licenze edilizie sopra richiamate (v. allegato n. 15) e lo stato dei luoghi rinvenuto in

occasione del primo accesso del custode giudiziario (27/09/2024), si riscontravano talune difformità distributive all'interno del bene staggito, consistenti nell'avvenuta realizzazione di un setto murario longitudinale (tramezzatura), a partire dalla serranda metallica di accesso sino alla parete di retro-prospetto, per la suddivisione dell'originario ambiente unico in due distinti vani. Veniva altresì realizzato un cancelletto metallico nella porzione laterale-posteriore dell'area di pertinenza dell'immobile per l'accesso al giardino retrostante di pertinenza condominiale; area quest'ultima estranea al pignoramento.

Si tratta in ogni caso di difformità di lieve entità, talché l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. a) e co. 6, della L.R. 16/2016, presentando una *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* (C.I.L.A. TARDIVA) a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro oltre diritti di istruttoria (150,00 euro) e spese tecniche (1.000,00) per un totale complessivo di 2.400,00.

Oltre ciò, lo stesso aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione dell'accesso (cancelletto metallico) al giardino retrostante di pertinenza condominiale in quanto non rappresentato nei grafici di progetto autorizzati (v. allegato n. 15).

Si segnala altresì che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d'asta e che pertanto l'onere di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile graverà sul futuro acquirente.

QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Come si evince dalla lettura del verbale di primo accesso del custode giudiziario del 27/09/2024, alla data dell'accesso l'immobile risultava «... *DETENUTO DALLA PARTE ESECUTATA, BENCHÉ ATTUALMENTE INUTILIZZATO E LIBERO DA PERSONE E COSE*» (v. allegato n. 1).

QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

In merito al presente quesito, con nota PEC del 19/11/2024 (v. allegato 16) lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")».

A tale nota rispondeva l'avv. Di Vita con nota trasmessa sempre a mezzo PEC in data 22/11/2024 (v. allegato 16), precisando che: «sulla scorta delle informazioni che ci sono state fornite dal debitore esecutato sembrerebbe che l'immobile pignorato sia estraneo ai condomini limitrofi. Tuttavia, al fine di aver riscontro di quanto dichiarato dal debitore, Vorrà esaminare quanto eventualmente segnalato al riguardo nel titolo di acquisto del sig. (omissis)».

Dall'esame, inoltre, della RELAZIONE IPOCATASTALE del 19/07/2022 a firma del notaio Sergio Tripodo, allegata alla produzione del creditore procedente e relativa al ventennio di interesse, si rilevano a carico del bene staggito i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- pignoramento trascritto in data 16/06/2022 ai nn. 29559/23344, a favore di (omissis) nato a Castronovo di Sicilia il 08/08/1953.

Per quanto concerne ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- la redazione dell'A.P.E. (v. QUESITO N. 2);
- la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (v. QUESITO N. 3);
- la regolarizzazione delle lievi difformità distributive (v. QUESITO N. 6).

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

In merito al quesito in esame, con PEC del 01/10/2024 (v. allegato n. 18) inviata presso il DIPARTIMENTO AZIENDA FORESTE della Regione Siciliana, lo scrivente chiedeva «... di sapere se l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n. 67, piano T, al N.C.E.U. di

Palermo, foglio 29, particella 257 sub. 1, ricade in area afferente il Demanio Trazzerale regionale». A fronte di detta richiesta nessuna risposta preveniva dall'ufficio in parola.

Dall'esame, però, della *Visura storica per immobile catastale* per il bene oggetto di pignoramento (v. allegato n. 10) non risulta che lo stesso ricada in area demaniale.

QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In merito al quesito in esame, con PEC del 01/10/2024 (v. allegato n. 17) inviata al *Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia*, lo scrivente chiedeva di sapere «... se l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Trabucco n. 67, piano T, al N.C.E.U. di Palermo, foglio 29, particella 257 sub. 1, ricade in area gravata da usi civici». A fronte di detta richiesta rispondeva l'ufficio in parola con PEC del 02/10/2024 (v. allegato n. 17) precisando che «... visti gli atti d'ufficio, si comunica che l'immobile sito a Palermo in via Trabucco 67, identificato catastalmente al foglio 29 p.lla 257 sub. 1 non è interessato da diritti di uso civico».

Dall'esame, inoltre, dell'estratto catastale storico (v. allegato n. 10) non si rilevavano censi, canoni, livelli o diritti reali gravanti sul bene pignorato.

QUESITO N. 11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

In merito al presente quesito, con nota PEC nota PEC del 19/11/2024 (v. allegato 16) lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare:

*«eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
se il bene pignorato risulta costituito in condominio e, in detta ipotesi, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute e le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni».*

A detta nota rispondeva il custode giudiziario con PEC del 22/11/2024 (v. allegato n. 16), precisando che: «... sulla scorta delle informazioni che ci sono state fornite dal debitore

esecutato sembrerebbe che l'immobile pignorato sia estraneo ai condomini limitrofi. Tuttavia, al fine di aver riscontro di quanto dichiarato dal debitore, Vorrà esaminare quanto eventualmente segnalato al riguardo nel titolo di acquisto del sig. (omissis).

Quanto agli eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, sulla scorta delle informazioni desumibili dalla relativa relazione notarile in atti, sembrerebbe non sussistere alcun contenzioso pendente».

Le spese fisse di gestione o manutenzione del bene pignorato risultano pertanto ad esclusivo carico del relativo proprietario.

QUESITO N. 12: valutazione del bene

Per quanto concerne l'andamento dei volumi di scambio delle compravendite nel quarto trimestre del 2024, per il mercato non residenziale, dall'esame della pubblicazione OMI *Statistiche - IV trimestre 2024* dell'Agenzia delle entrate si evince che «*Nel IV trimestre 2024, gli scambi di negozi crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%.*

Nelle grandi città, le compravendite di negozi registrano un incremento del 2,3% rispetto al IV trimestre 2023 ... Più contenuti, seppur rilevanti, i rialzi registrati nelle città di Firenze, +14,1%, Bologna, +9,6%, Palermo, +8,2% e Napoli, +5,6%».

Ciò detto, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del *metodo del confronto di mercato*, basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel gradino corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all'esito di:

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla posizione/zona *CRUILLAS BRUNELLESCHI TRABUCCO CEP BORGIO NUOVO MANGO* (v. allegato n. 19);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima fascia/zona di cui al superiore punto 1 (*Suburbana/CRUILLAS – BRUNELLESCHI – TRABUCCO - CEP-BORGIO NUOVO - MANGO*) e al secondo semestre del 2024 (v. allegato n. 20).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili campione o *comparabili*; v. allegato n. 21).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

Tab. 2

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 717,00/1.112,00	-
OMI	euro/m ² 680,00/1.100,00	-
Comparabile	-	euro/m ² 1.447,37

Il valore di mercato V_m del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI) e delle richieste di mercato:

$$V_m = 58 \text{ m}^2 \times 902,00 \text{ euro/m}^2 = 52.316,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti alla redazione dell'A.P.E., alla correzione e aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarizzazione delle lievi difformità distributive, per un totale di 3.200,00 euro (200,00 + 600,00 + 2.400,00) euro:

$$V_m = (52.316,00 - 3.200,00) \text{ euro} = 49.116,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

Prezzo a base d'asta = 46.600,00 euro

QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 01/04/2025

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) verbale primo accesso custode giudiziario
- 2) dichiarazioni di successione
- 3) visura attuale per immobile
- 4) foto satellitare
- 5) estratto mappa catastale
- 6) planimetria catastale
- 7) repertorio fotografico
- 8) visura APE
- 9) planimetria stato reale dei luoghi
- 10) visura storica per immobile
- 11) licenza edilizia n. 258/1970
- 12) licenza edilizia n. 1088/1975
- 13) richiesta copia atti
- 14) dichiarazione di agibilità
- 15) elaborati grafici licenza edilizia n. 1088/1975
- 16) PEC perito stimatore/custode giudiziario
- 17) Istanza/attestazione usi civici
- 18) istanza Demanio trazzerale
- 19) valori vendita borsinoimmobiliare
- 20) valori vendita OMI
- 21) offerte vendita comparabili