

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R. G. Es. 454/2006
LOTTO D) locale scantinato via Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 454/2006

CREDITORE PROCEDENTE : ISLAND REFINANCING S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA G. GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO D

Piena proprietà di locale scantinato sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU al foglio 39, particella 1683, sub 2



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO D

Sommario

IL MANDATO	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	10
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	20
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	23
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	24
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	25
QUESITO N. 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	27
QUESITO N. 8 –SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..	27
QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	28
QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	28
QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	28
VALUTAZIONE DEL BENE.....	28
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	35

Il Mandato

All'udienza del 19.06.24 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa G. Giuffrida richiamava il sottoscritto Arch. Paolo Lombardo, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Palermo al n. 2003 già nominato precedentemente nella procedura, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

<p><i>“dispone il richiamo dell'esperto già nominato, arch. Paolo</i></p>
<p><i>Lombardo, affinché lo stesso provveda all'aggiornamento della</i></p>
<p><i>stima dei lotti dissequestrati da porsi ancora in vendita, avendo</i></p>
<p><i>cura di fornire chiarimenti in ordine alla:</i></p>
<p><i>1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del</i></p>
<p><i>pignoramento;</i></p>
<p><i>2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun</i></p>
<p><i>lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i></p>
<p><i>3. identificazione catastale del bene pignorato;</i></p>
<p><i>4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;</i></p>
<p><i>5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene</i></p>
<p><i>pignorato;</i></p>
<p><i>6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il</i></p>
<p><i>profilo edilizio ed urbanistico;</i></p>
<p><i>7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;</i></p>
<p><i>8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;</i></p>
<p><i>9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;</i></p>

<i>10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>
<i>11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione</i>
<i>dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;</i>
<i>12. valutazione dei beni;</i>
<i>13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per</i>
<i>la sola quota;"</i>

Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi negli immobili di stima, come riportato dai verbali allegati.

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguardava gli immobili dal n. 1 al n. 11.

E precisamente:

"1) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

2) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano S2 di mq 216 , annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 4, cat. C/1

3) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

4) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

5) locale scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

6) locale scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

7) *locale scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra,*

composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

8) *locale scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra,*

composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. A/10

9) *scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 ,*

annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

10) *Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2*

11) *Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4"*

Alla data dell'odierna CTU gli immobili che nelle procedure successivamente intervenute non sono stati oggetto di trasferimento, sono i seguenti, con la denominazione di lotto già determinata nella precedente CTU depositata:

Lotto B: Locale scantinato sito nel Comune di Palermo, via Alessandro La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra, Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355, sub. 7;

Lotto C: Stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 1;

Lotto D: Scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 2;

Lotto F: Locale scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano

terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 4;

Lotto G: Locale scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 5;

Lotto H: Locale scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 6.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita D.

L'immobile del **LOTTO D** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *piena proprietà di scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6*

Diritti reali:

Il diritto reale della soc. esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata:

l'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. (all.2)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. (All. 6 e 7).

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

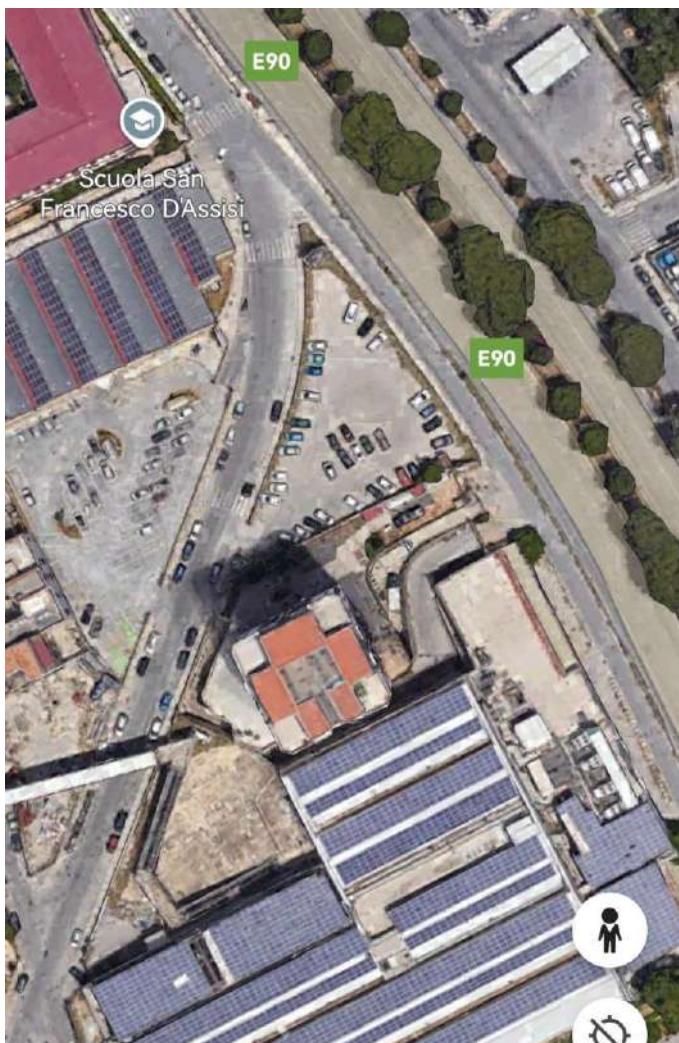
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006
LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio di portineria.

L'accesso all'immobile in esame avviene esternamente all'edificio tramite due rampe scoperte carrabili che conducono a due accessi carrabili situati ai lati opposti dell'immobile.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



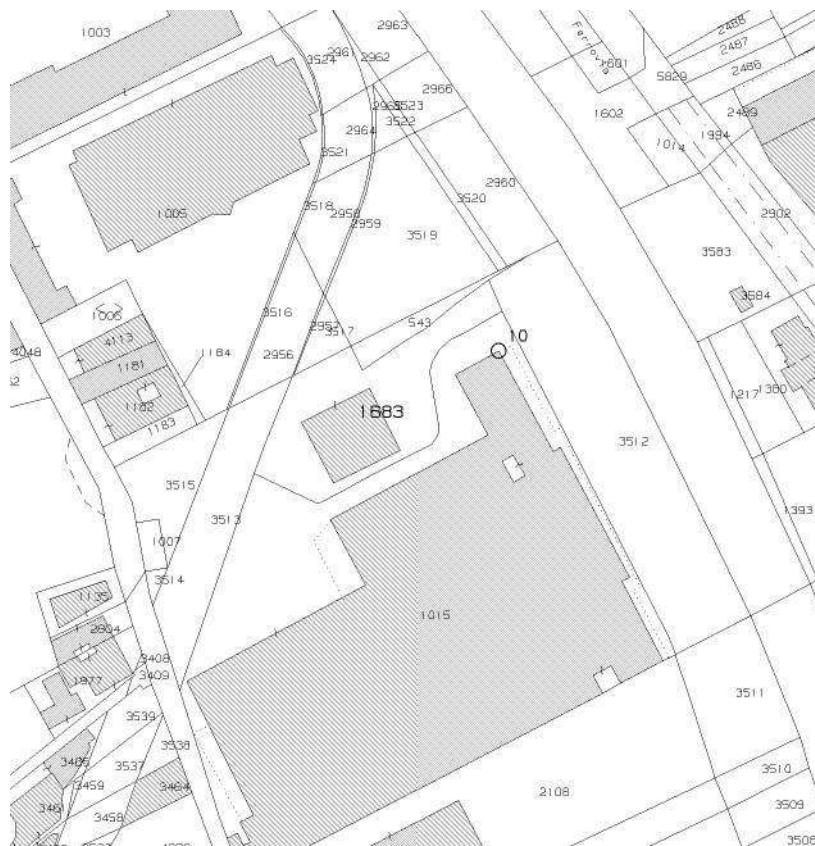
Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo

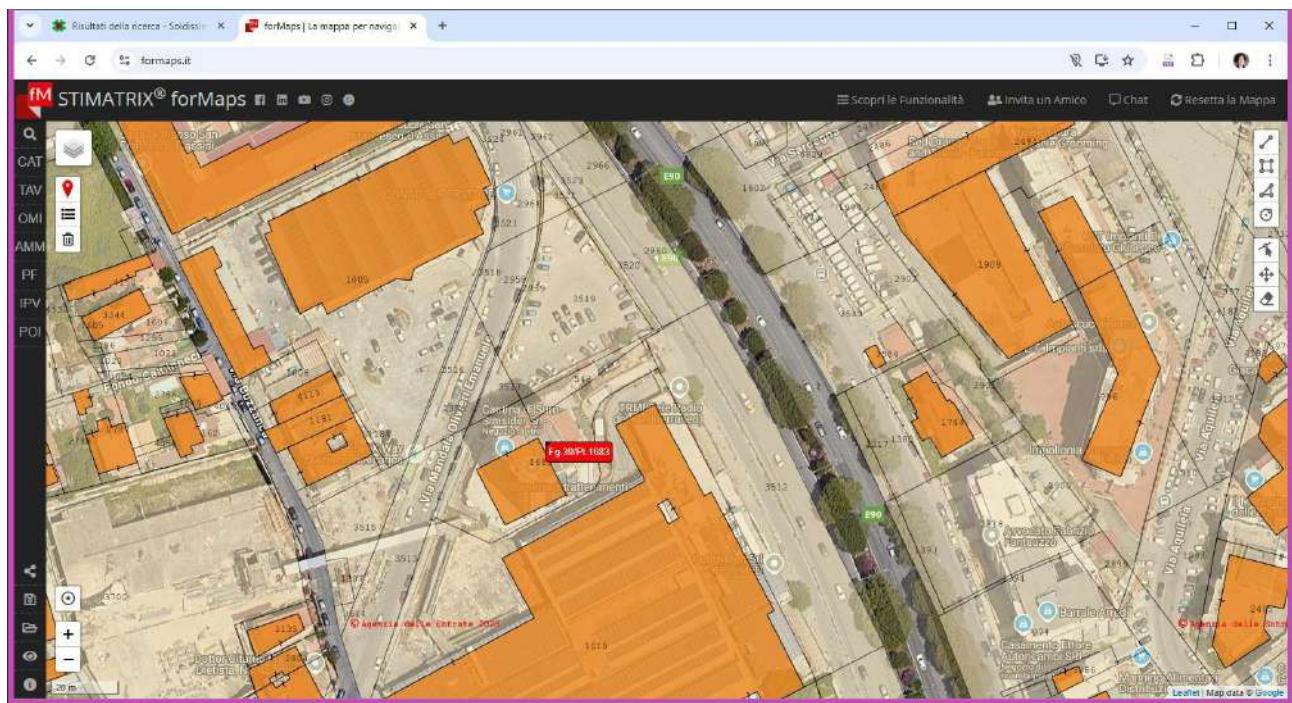
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006

LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da piena proprietà di locale scantinato sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano S2, identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 2, cat. catastale C/6, cl. 5, consistenza mq. 2.050 (nota: si rileva che la consistenza catastale è errata e necessita di correzione).

Tipologia: locale scantinato

Ubicazione: viale Regione Siciliana n. 4468, piano S2

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c. a., tetto piano

Accessi: direttamente dal viale Regione Siciliana e dalla via Oliveri Mandalà

Confini: area esterna condominiale

Pertinenze: nessuna.

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Dotazioni condominiali: spazio esterno al p.t.

Composizione interna : L'unità immobiliare è composta da un grande ambiente pilastrato, un locale ufficio e un piccolo locale wc.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcuni mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti e negli accessi. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (all. 9).

In particolare, si annota che è stato realizzato un nuovo ingresso carrabile direttamente dal piazzale limitrofo, di proprietà aliena, facente parte delle pertinenze di un complesso di immobili di azienda ora fallita, che aveva in locazione l'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere la comunicazione attualmente esistente con la limitrofa proprietà, ripristinando i luoghi nell'assetto configurato al Catasto.

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con intonaco al grezzo, pavimenti sia ricoperti in linoleum (ufficio), sia al grezzo; pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica a mezza altezza; infissi esterni consistenti sia in finestre in ferro alte, con inferriate di sicurezza esterne, sia saracinesche in ferro carrabili.

L'immobile ha:

- un accesso sia carrabile che pedonale, indipendenti tra di loro, muniti di saracinesca in ferro raggiungibili da una rampa carrabile che si diparte dal viale Regione Siciliana.

Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006

LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

- un accesso carrabile munito di saracinesca in ferro, raggiungibile da altra rampa

carrabile che si diparte dallo spazio esterno condominiale, a sua volta con accesso dalla via Oliveri Mandalà.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il locale scantinato è in cattivo stato di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: no. Non necessita.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1– edificio

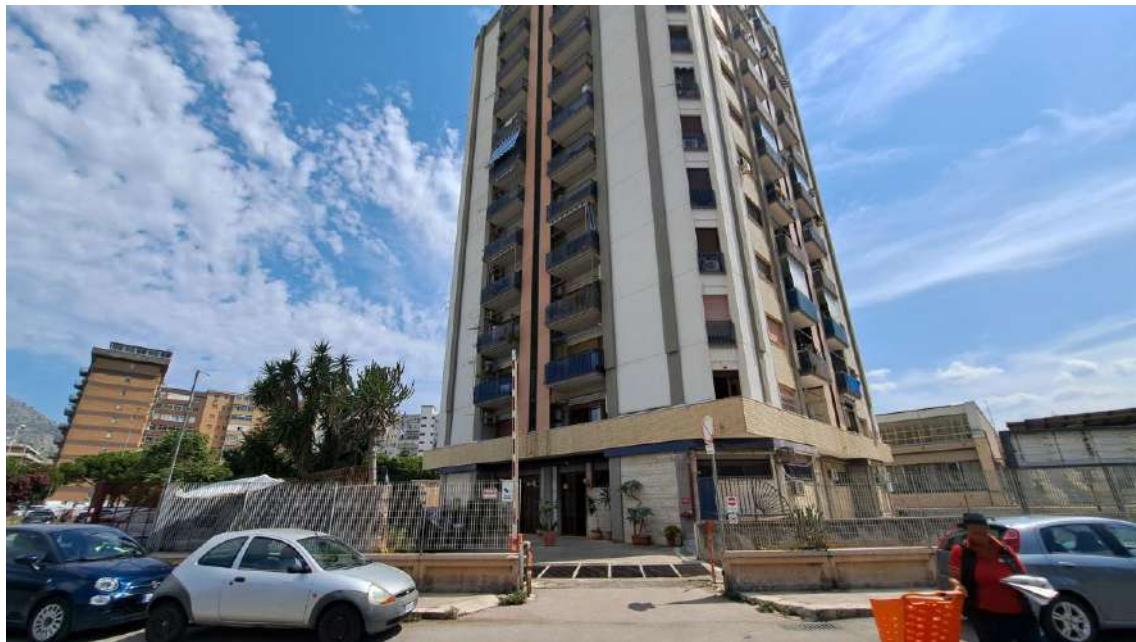


Foto n. 2 – prospetto principale e laterale, spazio condominiale da cui si diparte seconda rampa carrabile di accesso al lotto D



Foto n. 3 – prima rampa di accesso all'immobile e saracinesca carrabile

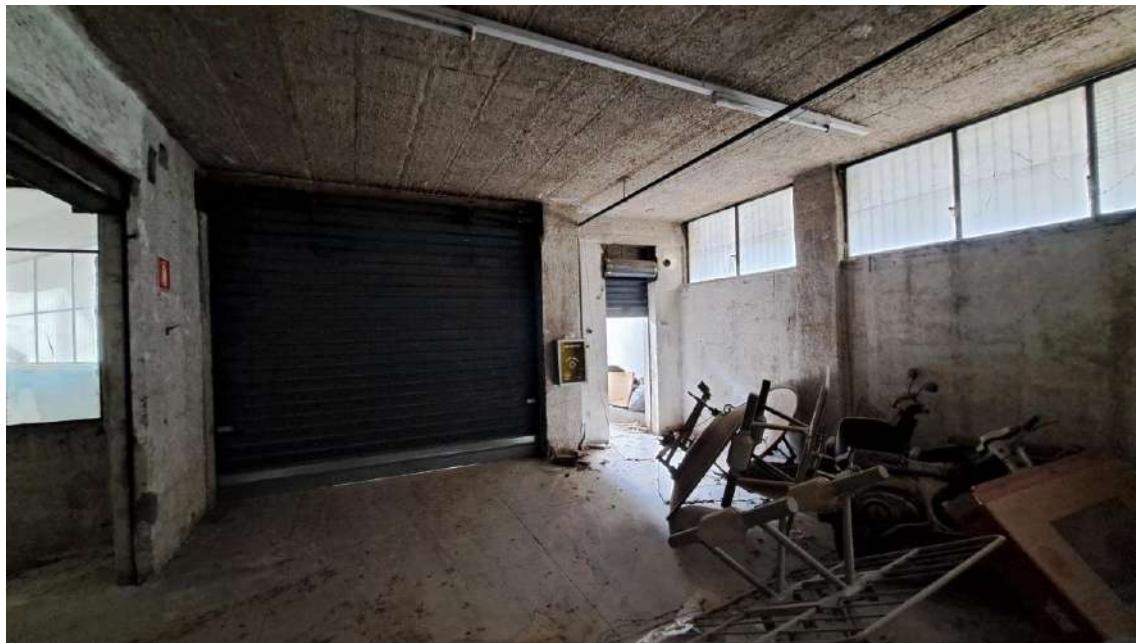


Foto n. 4 – vista dall’interno degli accessi dalla prima rampa



Foto n. 5 – vista interna



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006
LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Foto n. 6 - 7 vista interna



Foto n. 8 – vista interna



Foto n. 9 – vista interna



Foto n. 10 – vista interna



Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006

LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Foto n. 11 – collegamento con proprietà aliena da dismettere.



Foto n. 12 –vista interna e secondo accesso carrabile



Foto n. 13 -vista interna e secondo accesso carrabile



Foto n. 14 – rampa carrabile che si diparte dalla via Mandalà e conduce al secondo ingresso carrabile

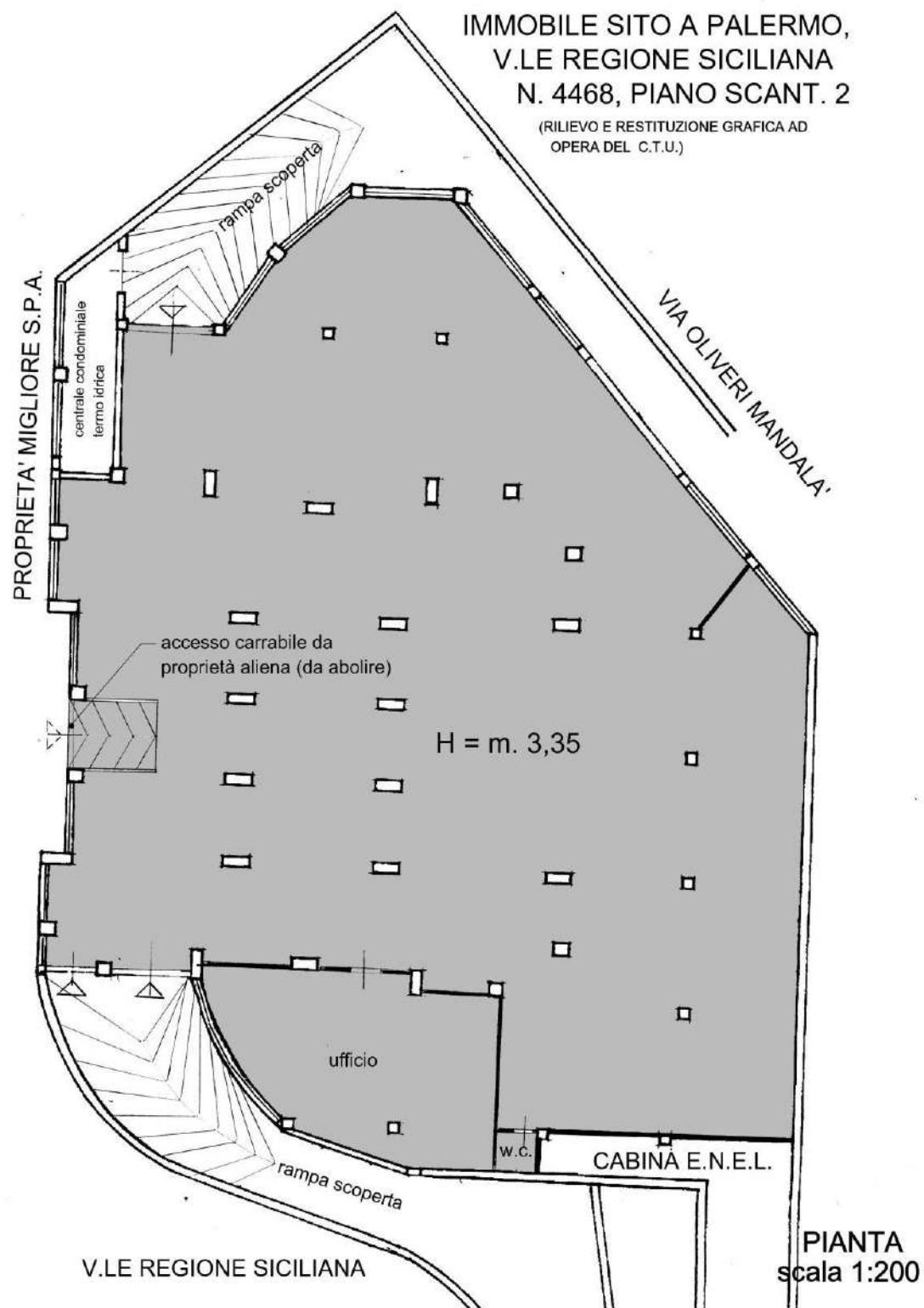
Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006

LOTTO D) locale scantinato viale Region Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006
LOTTO D) locale scantinato viale Region Siciliana 4468, piano S2

Superficie lorda coperta mq. 1.091,00

Altezza utile interna mt 4,85

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 2, cat. catastale C/6, cl. 5, consistenza mq. 2.050, VIALE DELLA REGIONE SICILIANA NORD OVEST n. 4468 Piano S2.

Le visure catastali attuale (All. 6.) e storica (All. 7), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

Planimetria catastale: Nel locale scantinato è stata riscontrata difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

L'unità immobiliare è composta da un grande ambiente pilastrato, un ufficio e un piccolo locale wc.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcuni mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti e negli accessi. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 9).

In particolare, si annota che è stato realizzato un nuovo ingresso carrabile direttamente dal piazzale limitrofo, di proprietà aliena, che deve essere dismesso.

Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006

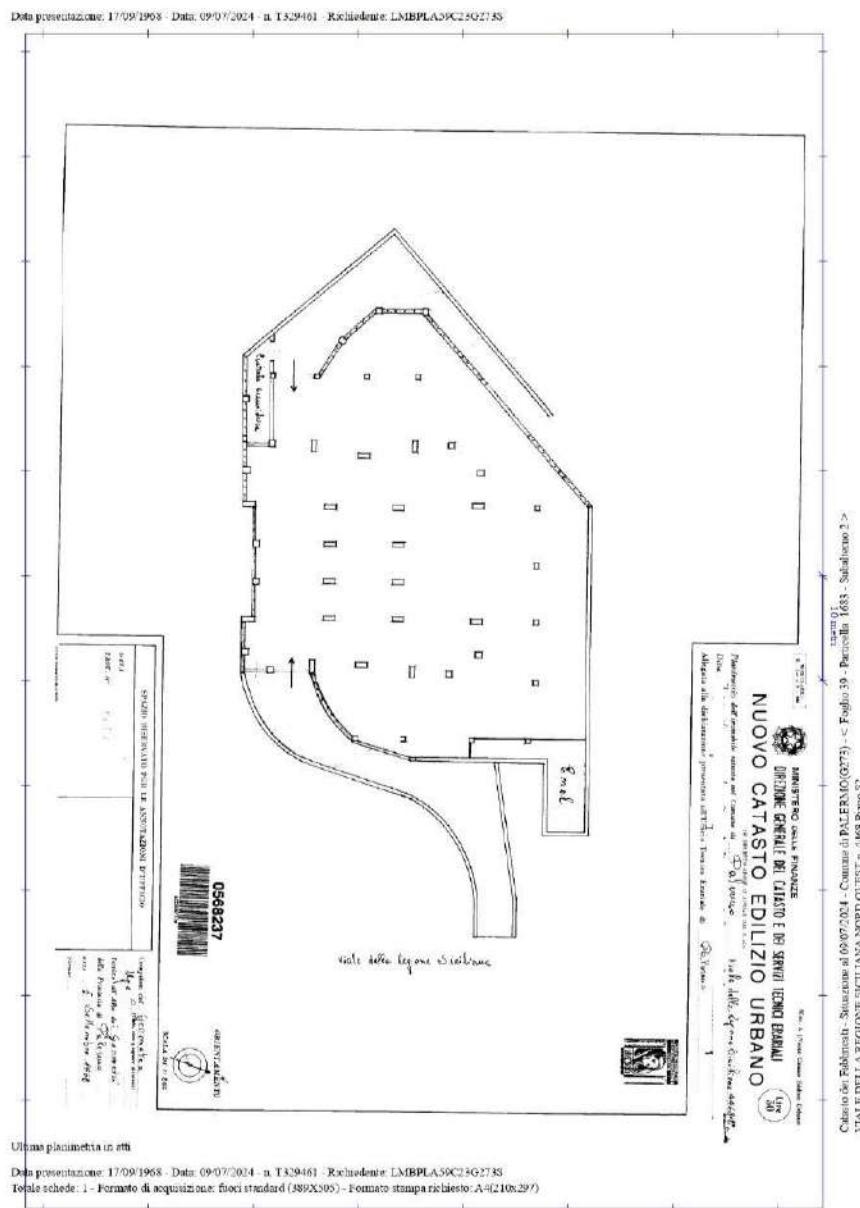
LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Per quanto riguarda le difformità di ripartizione in pianta e la costruzione di un wc

bagno, occorre presentare una C.I.L.A. tardiva, ad opera di un tecnico abilitato, ed effettuare successiva rettifica catastale.

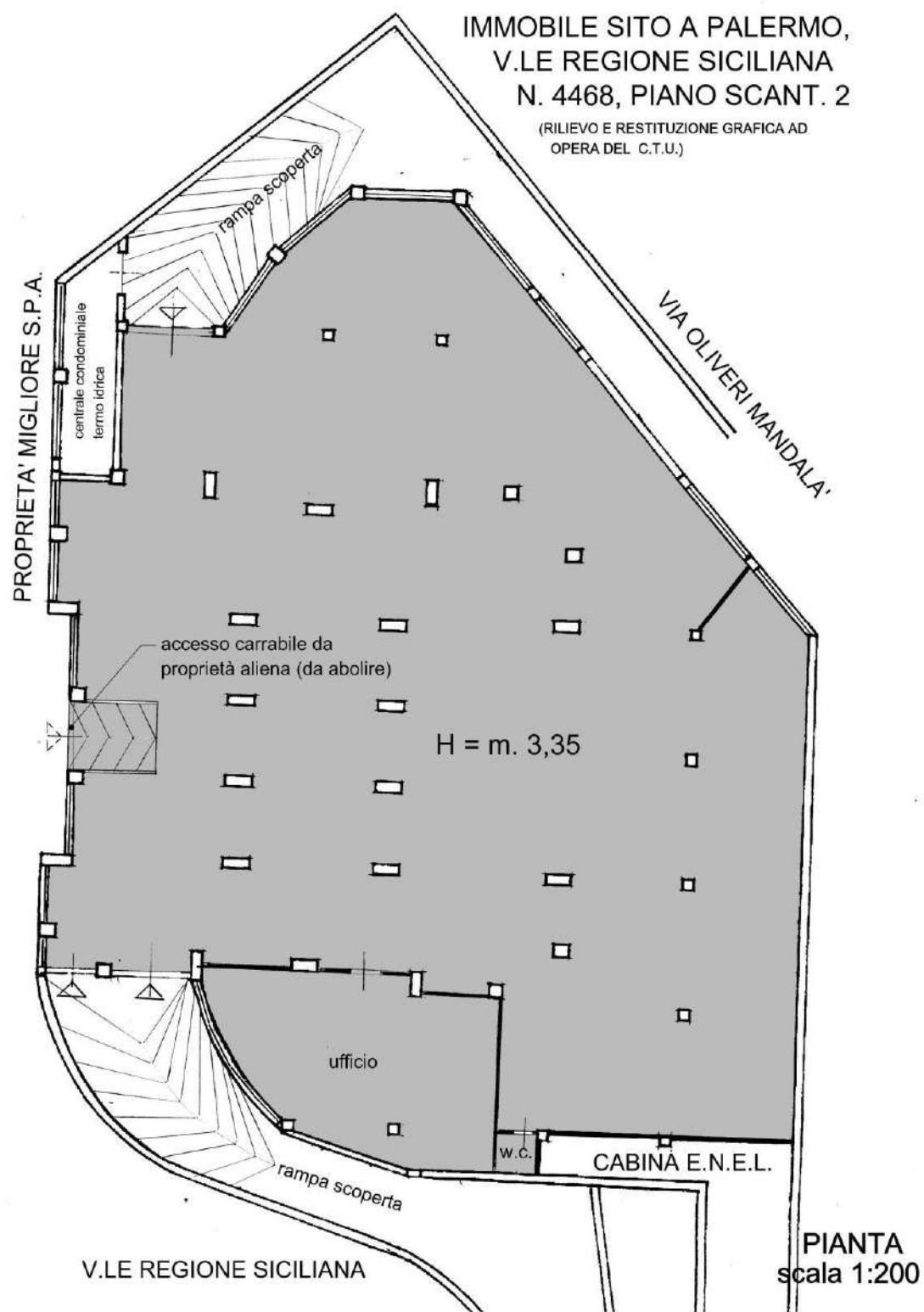
L'immobile in oggetto occupa tutto il piano S2 di un edificio a pianta quadrata.



Estratto planimetria catastale (All. 8)

LOTTO D) locale scantinato viale Region Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Rilievo attuale dei luoghi (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO D

Piena ed intera proprietà di locale scantinato ubicato in Palermo (Pa), viale Regione Siciliana n. 4468, piano S2.

L'unità immobiliare è composta da un grande ambiente pilastrato, un ufficio e un piccolo locale wc.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcuni mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti e negli accessi. si annota che è stato realizzato un ingresso direttamente dal piazzale limitrofo, di proprietà aliena, che deve essere dismesso. Inoltre è stato realizzato un piccolo locale wc.

L'immobile ha due accessi carrabili, mediante due rampe in posizione opposta rispetto ai fronti dell'edificio.

Censito al NCEU al foglio n. 39, particella 1683, sub 2.

Confinante con: spazio condominiale esterno e con proprietà aliena.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene. (all. 12)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Con la zona B3 si definiscono le "... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ..."

Il locale scantinato presenta una diversa partizione in pianta ed è stato realizzato un locale wc.

L'immobile non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e

non lo necessita.

Superficie coperta mq 1.090,00

Tali costi sono espressi nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori di dismissione rampa e portone (accesso propri. aliena)	€	700,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano ufficio, nuovo w.c	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano ufficio e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia , sommano</i>	€	2.650,00

Si procede, di seguito, a sottrarre al *valore di stima* dell'immobile i sopraesposti costi. Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
<i>valore di stima</i>	€	426.432,18
<i>costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)</i>	€	<u>2.650,00</u>
<i>valore finale di stima</i>	€	<i>423.782,18</i>

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari ad € 423.782,18.

Prezzo a base d'asta = € 423.782,18 – (5% di € 423.782,18) = € 402.593,07 =

= arrot. **€ 402.500,00** (*leggasi Euro quattrocentoduecinquecento_00*).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il diritto reale della soc. esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome

collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. (all. 2)

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 12)

L'immobile ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Con la zona B3 si definiscono le "... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ..."

In minima parte ricade in zona territoriale omogenea D1 e all'interno della fascia di rispetto

Il C.D.U. riporta la seguente descrizione:

“..SI CERTIFICA

...che la particella n. 1683 del foglio di mappa n. 39 ricade per la maggior parte in "zona territoriale omogenea B3" (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e per la minor parte in "zona territoriale omogenea D1" (artt. 13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.);

• che la particella n. 1683 del fg. n. 39 ricade per la minima parte all'interno della "Fascia di rispetto dalle Sedi stradali" secondo il nuovo Codice della strada.

Avvertenze di carattere generale: Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi

LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.

• Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.

• I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

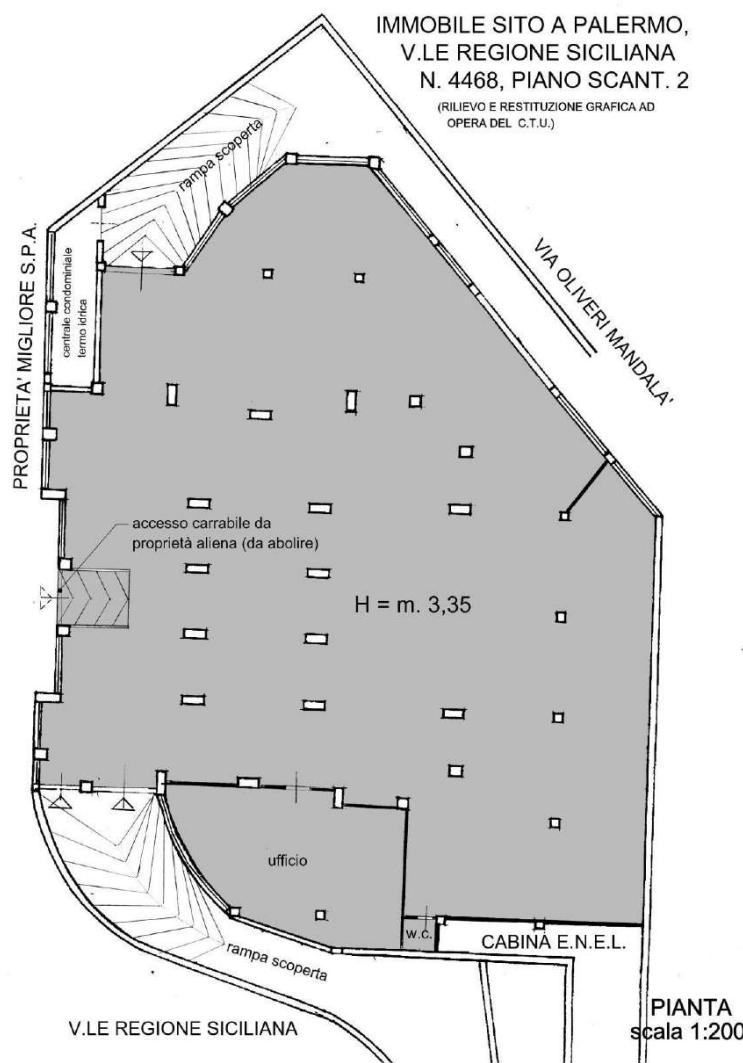
• Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 novembre 2011)

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, deve essere:

- eliminato il collegamento con proprietà aliena
- presentata una C.I.L.A. tradiva per la realizzazione del locale wc. e dell'ufficio

Ho esaminato la documentazione inerente la costruzione dell'immobile, presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo.

L'incartamento è risultato mancante della maggior parte della documentazione grafico-progettuale. Pertanto si allegano gli elaborati rinvenuti (all. 13) .



Rilievo attuale dei luoghi (All. 9)

QUESITO N. 7 –indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L’immobile è attualmente libero.

QUESITO N. 8 –specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Non risultano altre procedure esecutive sull’immobile pignorato, né procedimenti giudiziali civili.

QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

E' stato verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sul bene pignorato.

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

Esiste un Condominio costituito.

L'edificio ha un regolamento condominiale.

E' stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, con documentazione particolareggiata inerente tutti gli immobili oggetto della procedura situati nel condominio, che si allega alla presente. (all. 16)

Alla data odierna la prop. dell'immobile ha un debito pari a € 2.360,65 con il Condominio, calcolando da gennaio 2024.

Le spese condominiali annue si attestano intorno a € 1.972,10.

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Valutazione del bene

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premessa.

Il quesito dispone di computare il valore di mercato dell'immobile.

Il sottoscritto, in assolvimento all'incarico, preso atto dell'insufficiente

reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili (appartenenti alla stessa zona e con caratteristiche similari), ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima sintetica per confronto di mercato*.

Per l'applicazione di tale metodo di stima è necessario acquisire il valore unitario di mercato; dato fondamentale per l'implementazione del calcolo.

Pertanto, si effettuerà la stima con riferimento ai valori unitari di zona forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al *valore* di stima.

Infine, al *valore di stima* saranno detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile, al fine di pervenire al *valore a base d'asta*.

I valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), editi dall'Agenzia del Territorio, derivano da un'analisi semestrale compiuta su gli atti di vendita immobiliare; i dati sono suddivisi per microzona di appartenenza e fanno riferimento ad una tipologia in stato conservativo normale, indicando un valore *min.* e *max.* della quotazione di vendita al metro quadro (valore unitario di vendita).

Nel caso specifico, l'unità immobiliare in esame versa in stato manutentivo carente; l'edificio di cui essa fa parte è in sufficiente stato d'uso; esso è stato realizzato nell'anno 1968; trattasi di edificio di tipo civile, ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale e commerciale (viale Regione Siciliana – svincolo Lazio Michelangelo).

STIMA SINTETICA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della *stima per confronto di mercato*; esso si esplica in 2 distinte fasi:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi dall'OMI) ed analisi del dato in raffronto alle caratteristiche del bene in esame;
2. calcolo del valore stima, mediante l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

Per l'applicazione del metodo di stima si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- *F. Tamborrino “come si calcola il valore originario e attuale degli immobili”, trattato pratico, Pirola editore;*
- *F. Romano, “sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale”, Maglioli editore;*
- *Prestinenza-Puglisi, “guida alla stima delle abitazioni”, terza edizione, DEI;*

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

Ad evitare un eccesso d'approssimazione la consistenza si determina, di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo per confronto di mercato*, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Essa verrà computata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998.

L'immobile in esame presenta tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 4,85 circa.

Si annota che la *superficie commerciale* comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie linda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti

comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, per essi è necessario applicare i *coefficienti di ponderazione* indicati dal DPR 138/1998.

Nel caso in esame, la superficie commerciale (londa) dell'immobile è pari a *mq. 1.091,00*.

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come locale scantinato ad uso autorimessa di tipo C/6, sito in zona semiperiferica, a sviluppo sia residenziale che commerciale, del comune di Palermo;

- locale scantinato al piano S2 con due accessi carrabili indipendenti.
- locale ad uso autorimessa di qualità media ed in cattive condizioni d'uso

(manca di manutenzione ordinaria e straordinaria);

- è discretamente ripartito in pianta, ma la distribuzione dei pilastri non è ottimale;

- è libero;
- è parte di uno stabile dall'aspetto generale ben curato per le parti comuni;
- sito in zona a forte sviluppo commerciale;
- in zona ad alta difficoltà di parcheggio;
- **l'attività di autorimessa non è stata esercitata nei 10 anni precedenti all'attuale**

ed il locale manca di Certificato di Prevenzione Incendi;

LOTTO D) locale scantinato viale Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

- il locale ha superficie maggiore di mq. 1.000,00 ed è privo di ogni dispositivo antincendio.

Per quanto sopra espresso, con particolare attenzione agli ultimi due punti sottolineati nell'elenco, ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio-basso.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire al bene immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- *dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre anno 2024;*

Lo scrivente, per lo svolgimento del metodo di *stima sintetica per confronto*, ha fatto ricorso ai valori OMI di zona. In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: *comune di Palermo (Pa), zona: D10, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale* (cfr. allegato valori OMI all. 10).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo "box" ricadenti nella zona catastale D10 è pari a:

- *valore min. €/mq. 1.100,00*
- *valore max. €/mq. 1.400,00*

Il sottoscritto, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio (cfr. paragrafo *"appetibilità del bene"*), ritiene di dovere applicare il valore unitario *max.* pari a €/mq. 1.400,00.

Il dato sarà oggettivizzato con l'applicazione dei *coefficienti K di differenziazione*.

Calcolo del valore di stima

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano i *coefficienti di differenziazione* indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di affinare la stima, correggendo la *quotazione unitaria* dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il *valore di stima* è dato dalla seguente formula:

$$Vst = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato nel successivo elaborato.

LOTTO "D" -- CALCOLO DEL VALORE DI STIMA (base valori OMI)																			ALLEGATO	
immobile sito in Palermo, viale della Regione Siciliana n. 4468, piano Sc/2; in catasto, fg. 39, p.la 1683, sub 2; categoria catastale: C/6 (autorimessa)																				
ZONA (tipologia prevalente)	QUOTAZ. BOX €/mq. (min. 1.100, max. 1.400) alta difficoltà parcheggio	k0	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16		
abitazioni civili	€ 1.400,00	piano Scant 2	0,90	aspetto buono; finiture buone.	1,00	0,50	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	0,85	1,00	0,98	1,00	1,00	VALORE "A" € 426.432,18 (a)
NOTA: quotazione finale unitaria al mq. € 390,86																				

Pertanto, il *valore di stima* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario

ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 426.432,18.

CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA

Si procede ora al calcolo del *valore finale* di stima del bene oggetto d'analisi.

Al valore al *valore di stima*, sopra calcolato, verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile, attinenti a:

- procedura C.I.L.A. tardiva, afferente alle opere non autorizzate;
- aggiornamento dell'elaborato grafico catastale, a firma di tecnico abilitato.

Tali costi sono espressi nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori di dismissione rampa e portone (accesso propr. aliena)	€	700,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano ufficio, nuovo w.c	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano ufficio e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
costi per regolarizzazione edilizia ,sommano	€	2.650,00

Si procede, di seguito, a sottrarre al *valore di stima* dell'immobile i sopraesposti costi. Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
valore di stima	€	426.432,18
costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)	€	2.650,00
valore finale di stima	€	423.782,18

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari ad € 423.782,18.

Prezzo a base d'asta dell'intero

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato

conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella

misura del **5%**. Pertanto si avrà:

Prezzo a base d'asta = € 423.782,18 – (5% di € 423.782,18) = € 402.593,07 =

= arrot. € 402.500,00

(leggasi Euro quattrocentoduecinquecento_00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA

QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 titolo di proprietà

ALLEGATO 3 estratto foglio di mappa

ALLEGATO 4 estratto sovrapposizione stimatrix

ALLEGATO 5 estratto localizzazione google earth

ALLEGATO 6 visura attuale immobile

ALLEGATO 7 visura storica immobile

ALLEGATO 8. planimetria catastale

ALLEGATO 9. planimetria stato di fatto con difformità

ALLEGATO 10. scheda valori OMI

ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006
LOTTO D) locale scantinato viale Regione Siciliana 4468, piano S2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

ALLEGATO 12 certificato agibilità

ALLEGATO 13 elaborati allegati alla concessione edilizia

ALLEGATO 14 schede annunci di c/v immobili stessa tipologia

ALLEGATO 15 ricevuta invio alle parti

ALLEGATO 16 resoconto generale immobili della procedura da parte

dell'amministratore condominio

Palermo, 14.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO