

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R. G. Es. 454/2006

LOTTO H) ufficio via Regione Siciliana 4468, piano T

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 H

Piena proprietà di ufficio sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU al foglio 39, particella 1683, sub 6



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO H

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.....	28
QUESITO N. 8 –SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .	28
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	29
VALUTAZIONE DEL BENE.....	29
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	39



Il Mandato

All'udienza del 19.06.24 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa G. Giuffrida richiama 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.

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



7) ufficio 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) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 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: Ufficio 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: Ufficio 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: Ufficio 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: Ufficio 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 H.

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

- *piena proprietà di ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4,5 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat. A/10.*

Diritti reali:

Il diritto reale della soc. eseguita 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]. (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).



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.

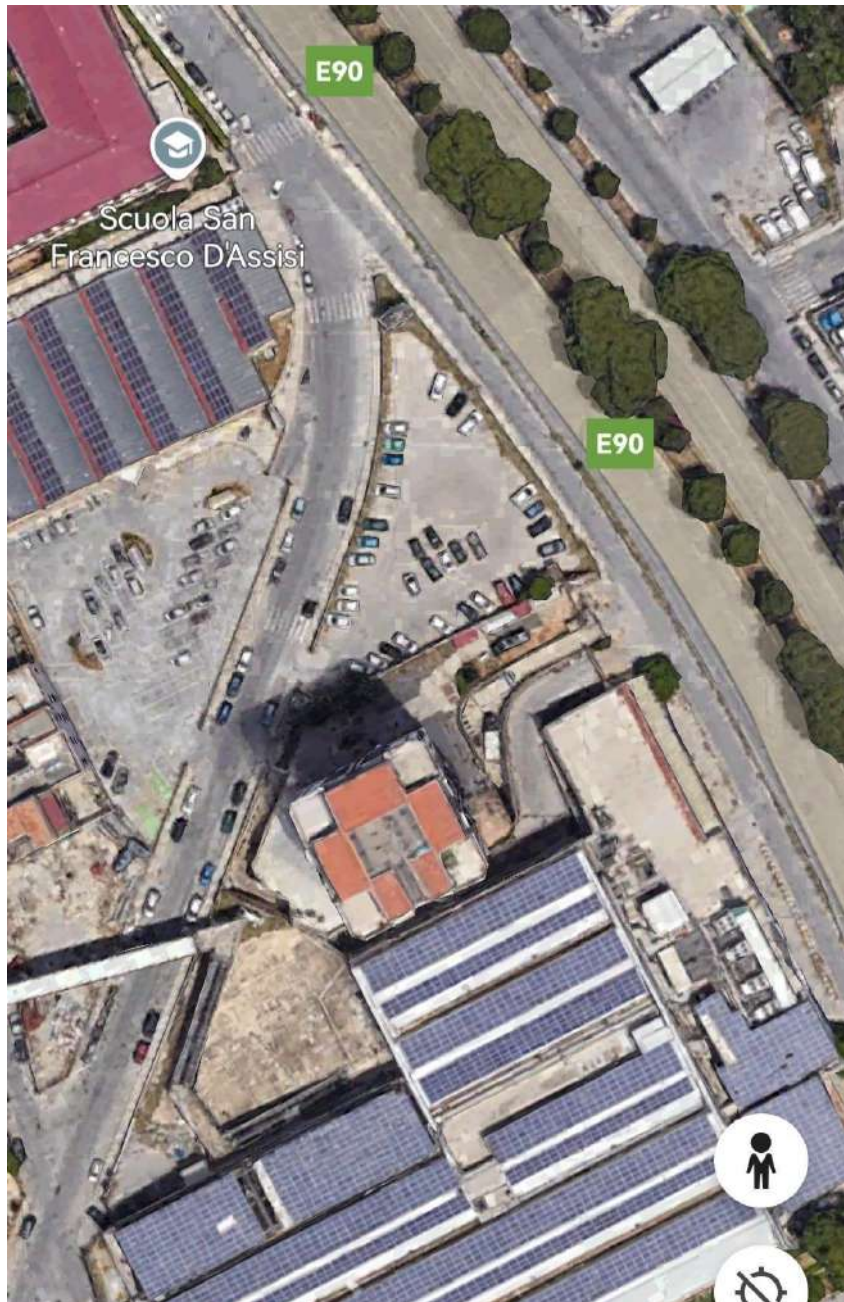
L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

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.



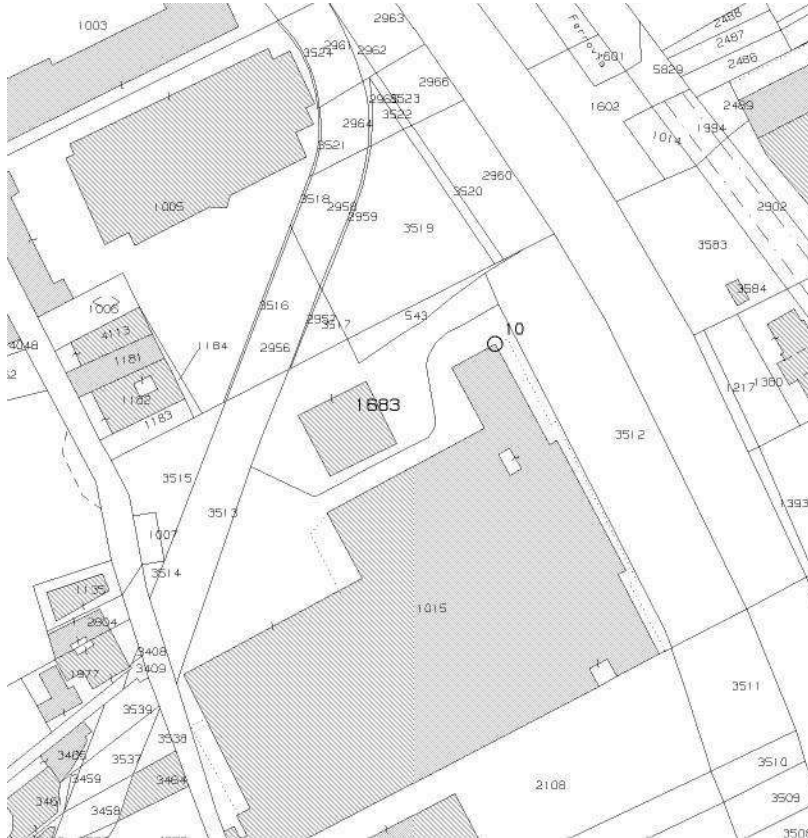
L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

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.

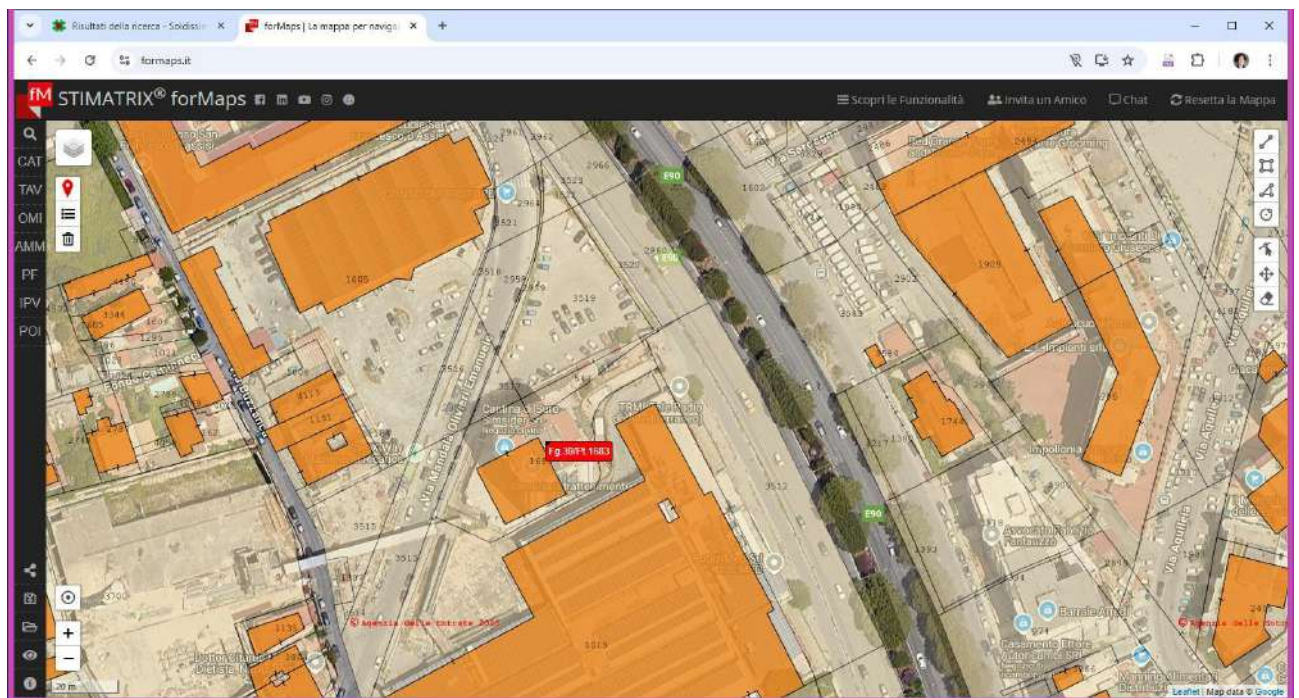


Ortofoto attuale (da Google Earth)





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 ufficio sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 6, cat. catastale A/10, cl. 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq totale: 88 m2.

Tipologia: ufficio

Ubicazione: viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra

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

Accessi: direttamente dalla viale Regione Siciliana

Confini: area esterna condominiale, androne condominiale, propr. aliena sub. 5

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio esterno.



Composizione interna : l'immobile è composto da: salone pari a tre vani, stanzetta w.c. servizio e vano scala delimitato da muratura con porta tagliafuoco che comunica con il piano sottostante; quest'ultimo è costituito dall'immobile "C" facente parte anch'esso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

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

Dovrà essere ripristinata la divisione tra i due immobili, eliminando la scala in ferro e ripristinando il solaio originario.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (a torre).

L'ufficio ha le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in marmo; il locale wc ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica a mezza altezza; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in ferro e posizionati a circa due metri di altezza dal pavimento, e muniti di serranda.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'ufficio è in buono stato di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: no.

Interrogazione banca dati A.P.E. (all. 15)

Fotografie dei luoghi





Foto n. 1– ingresso edificio





Foto n. 2– prospetto principale e laterale



Foto n. 3 – accesso all’edificio e spazio esterno condominiale





Foto n. 4 – androne condominiale



Foto n. 5 – androne condominiale e porta di ingresso immobile



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. 454/2006
LOTTO H) ufficio viale Regione Siciliana 4468, piano T
Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo



Foto n 6 - 7 vani vano principale e porta di accesso dall'androne condominiale





Foto n. 8 – stanza





**Foto n. 9 – ex stanza, ora disimpegno con porta tagliafuoco su vano scala
collegamento piano inferiore immobile sub 1 (lotto C)**





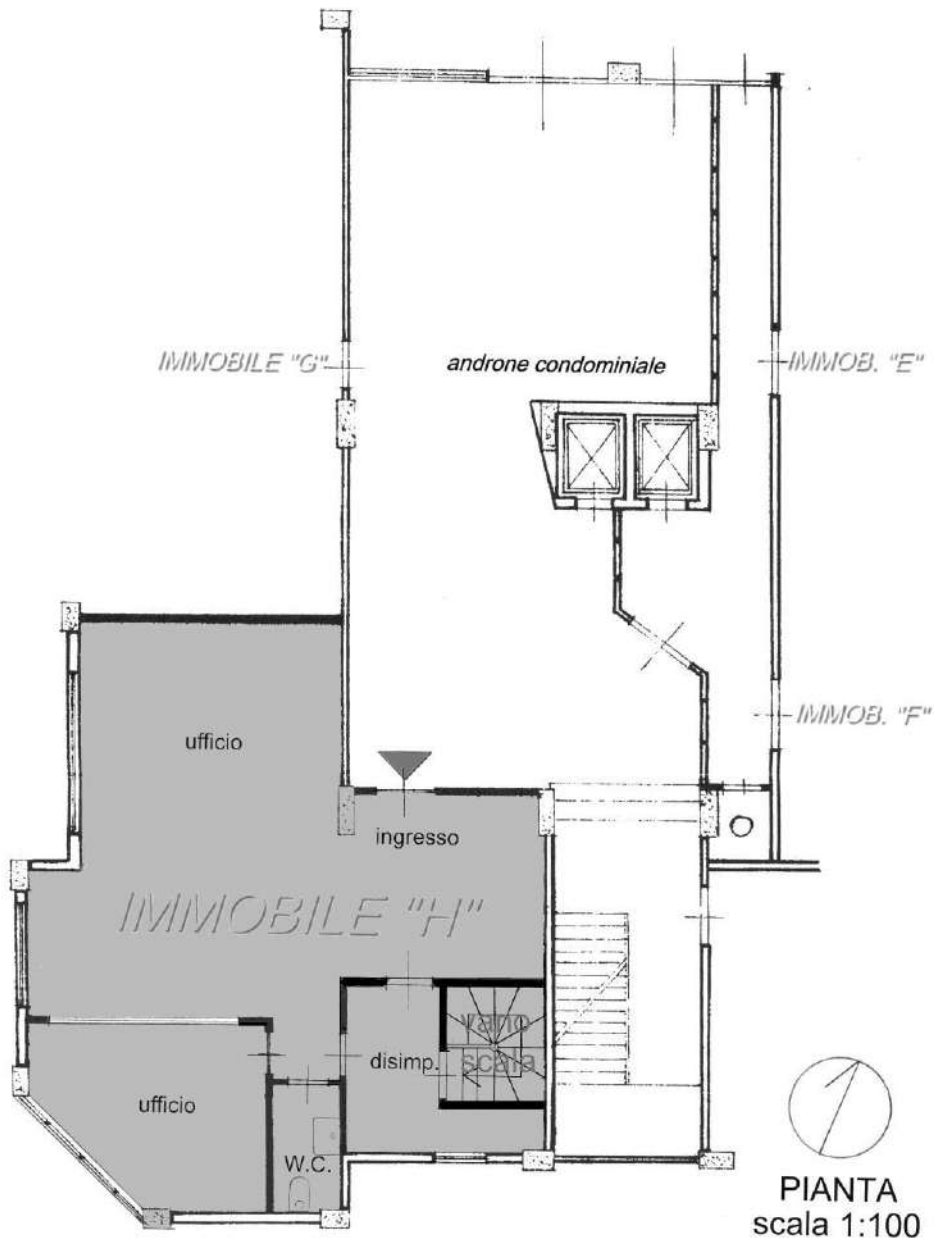
**Foto n. 10 – ex stanza, ora vano scala collegamento piano inferiore immobile
sub 1 (lotto C) , da dismettere.**



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

IMMOBILE "H"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana, n. 4468, piano terra.



Superficie lorda coperta mq. 85,37

Altezza utile interna mt 3,77

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 6, cat. catastale A/10, cl. 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq totale: **88 m2.** VIALE REGIONE SICILIANA n. 1683 Piano T .

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: Nell'immobile è stata riscontrata difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

L'immobile è composto da: salone pari a tre vani, stanzetta w.c. servizio e vano scala delimitato da muratura con porta tagliafuoco che comunica con il piano sottostante; quest'ultimo è costituito dall'immobile al sub 1 facente parte anch'esso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva (lotto "C").

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



LOTTO H) ufficio viale Regione Siciliana 4468, piano T

Espresso stimatore: Arch. Paolo Lombardo

Dovrà essere ripristinata la divisione tra i due immobili, eliminando la scala in ferro e ripristinando il solaio originario.

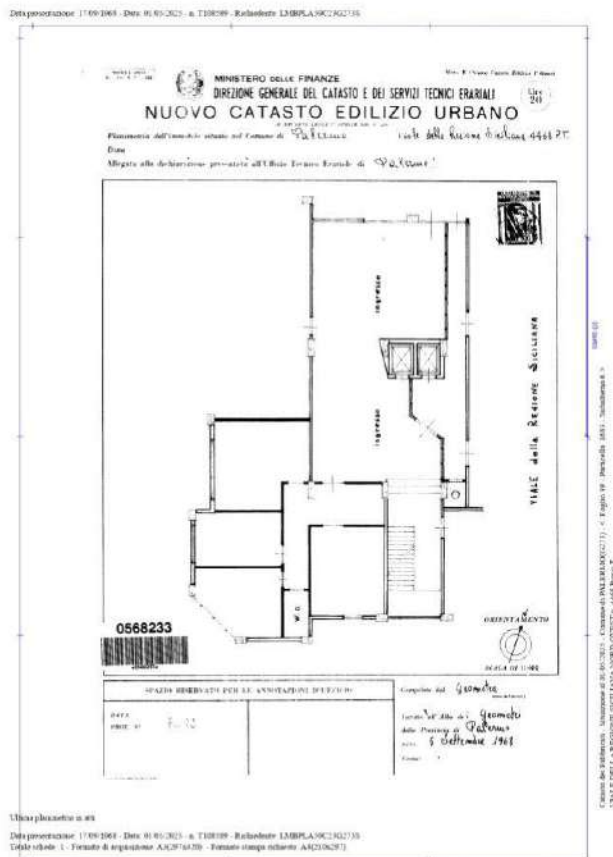
Per quanto riguarda le difformità di ripartizione in pianta occorre presentare una rettifica catastale ad opera di un tecnico abilitato.

I costi per la regolarizzazione dei luoghi, (presentazione C.i.l.a. tardiva, lavori di ripristino solaio, rettifica catastale) possono essere stimati in € 3.650,00 (dicasi € tremilaseicentocinquanta/00).

Inoltre deve essere predisposto l'A.P.E. per un costo stimato di € 250,00.

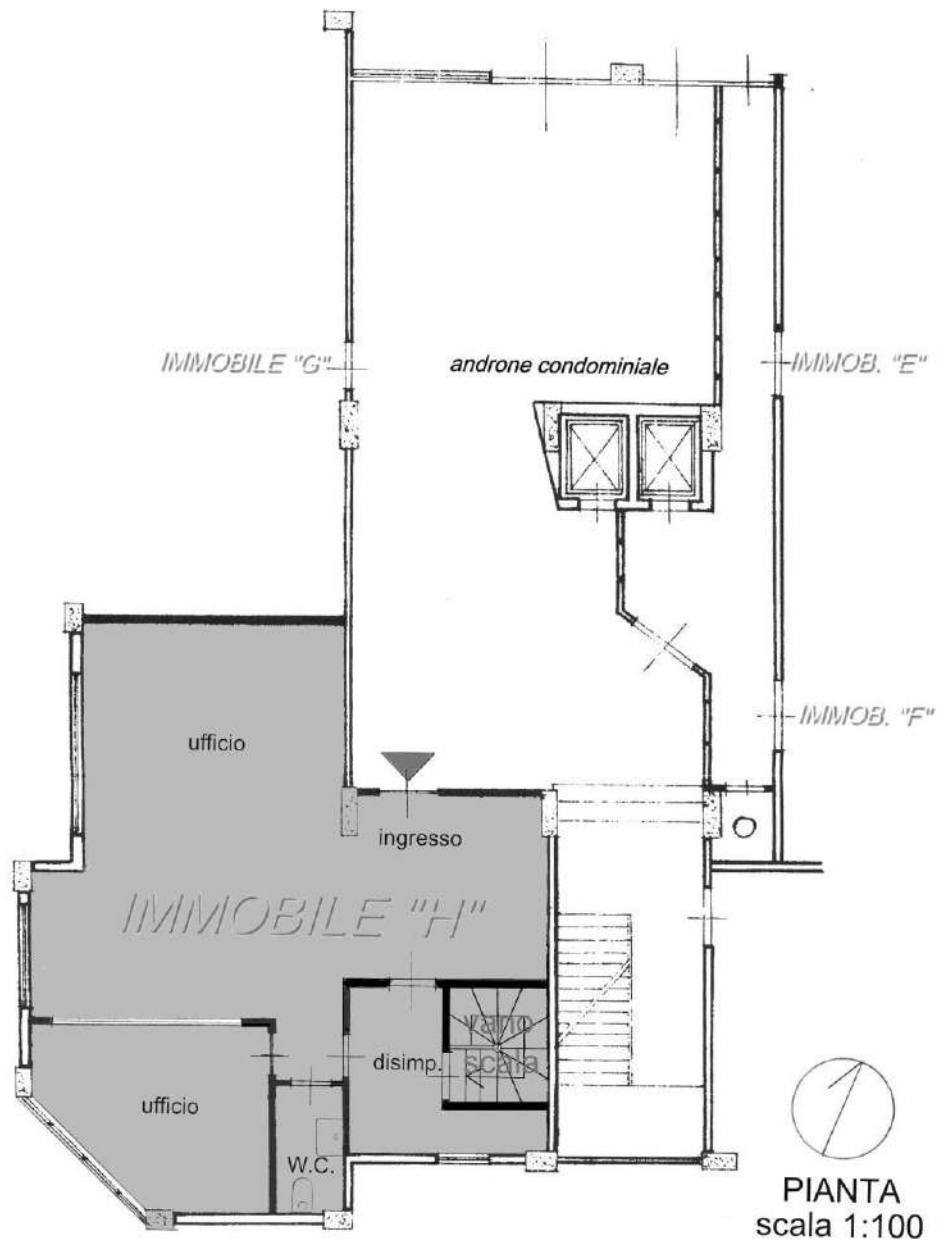
L'immobile in oggetto occupa parte del piano terra di un edificio a pianta quadrata.

Estratto planimetria catastale (All. 8)



IMMOBILE "H"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana, n. 4468, piano terra.



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO H

Piena ed intera proprietà di ufficio ubicato in Palermo (Pa), viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra.

Composto da salone pari a tre vani, stanzetta w.c. servizio e vano scala delimitato da muratura con porta tagliafuoco che comunica con il piano sottostante; quest'ultimo è costituito dall'immobile al sub 1, facente parte anch'esso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva. (lotto C).

Detto collegamento deve essere dismesso, riprestando il solaio originale, e deve essere presentata una rettifica catastale per diversa distribuzione interna.

Censito al NCEU al foglio n. 39, particella 1683, sub 6.

Confinante con: androne condominiale, propr. aliena sub 5, spazio condominiale esterno.

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. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le “ ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... ”

L'ufficio presenta una diversa partizione in pianta.

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) .

L'immobile non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). (all. 15)

I costi per la regolarizzazione dei luoghi, (presentazione C.i.l.a. tardiva, lavori di ripristino solaio, rettifica catastale) possono essere stimati in € 3.650,00 (dicasi € tremilaseicentocinquanta/00).

Inoltre deve essere predisposto l'A.P.E. per un costo stimato di € 250,00.

Superficie coperta mq 85,37

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
<i>valore medio di stima</i>	€	89.162,28
<i>costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)</i>	€	<u>3.900,00</u>
<i>valore finale di stima</i>	€	85.262,28

CALCOLO DEL VALORE a BASE D'ASTA		
<i>valore finale di stima</i>	€	85.262,28
<i>ribasso del 5% (a sottrarre)</i>	€	<u>4.263,11</u>
<i>tot.</i>	€	80.999,17
<i>prezzo a base d'asta, arrotondato</i>	€	81.000,00

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 H) ufficio viale Regione Siciliana 4468, piano T

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)

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) .

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, deve essere eliminato il vano scala di collegamento al piano inferiore che collega con altra unità catastale, e ripristinato il solaio originale, e presentata una rettifica catastale, per diversa partizione interna, a cura di un tecnico abilitato.

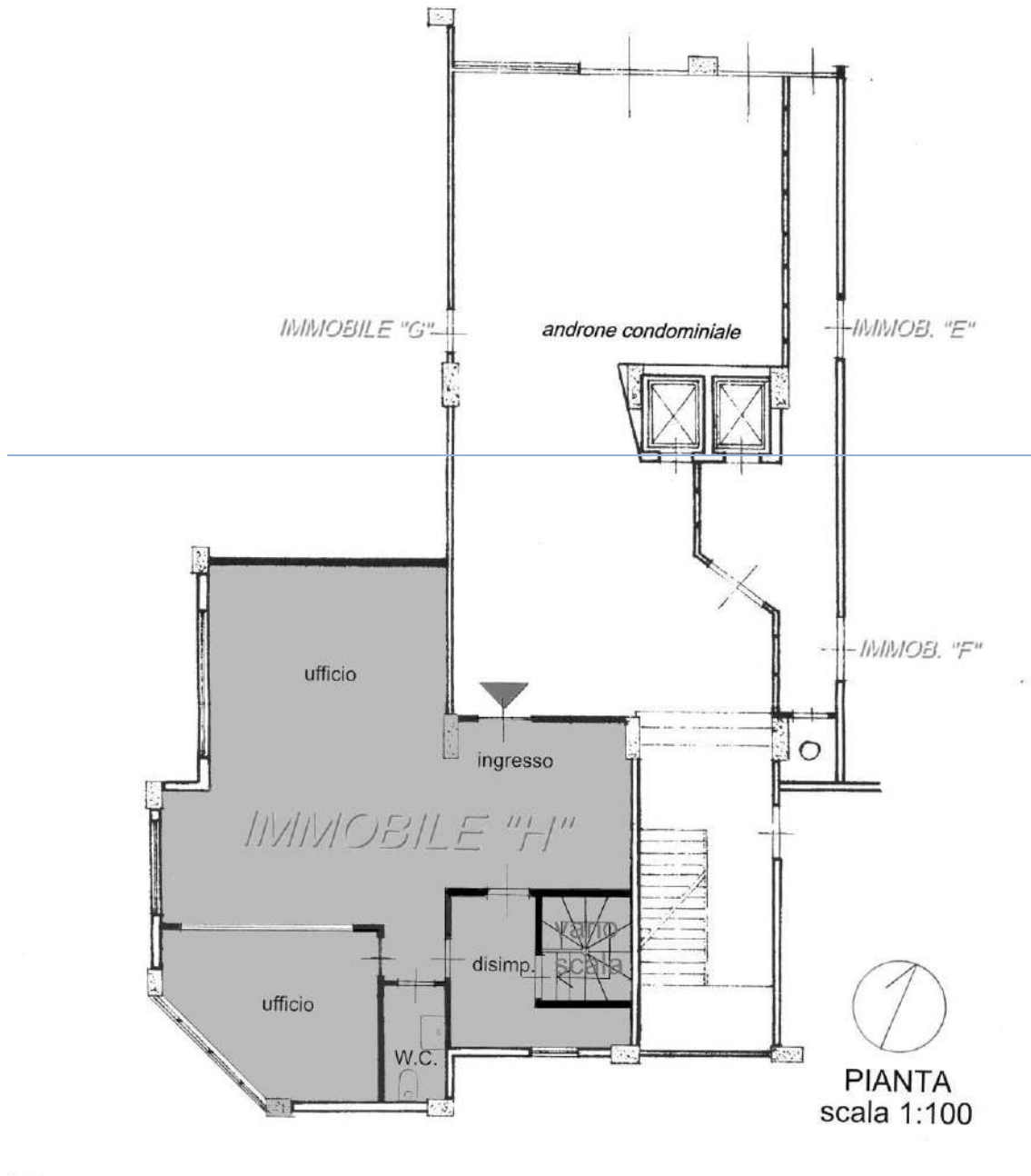
I costi per la regolarizzazione dei luoghi, (presentazione C.i.l.a. tardiva, lavori di ripristino solaio, rettifica catastale) possono essere stimati in € 3.650,00 (dicasi € tremilaseicentocinquanta/00).

Inoltre deve essere predisposto l'A.P.E. per un costo stimato di € 250,00.



IMMOBILE "H"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana, n. 4468, piano terra.



Planimetria di rilievo attuale



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

L’immobile è attualmente locato all’impresa [REDACTED] che lo ha in locazione unitamente al piano sottostante. La ditta mi ha fornito una copia del contratto di locazione del 06.08.1998, per un canone annuale complessivo di 10.560,00 annue, tale contratto non risulta essere stato registrato.

Si allega il contratto fornito. (all. 17).

Nel 2006 la soc. [REDACTED] è fusa con la società [REDACTED] con atto in Notaio [REDACTED]
[REDACTED] (all. 18)

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 propr. dell'immobile ha un debito pari a € 104,76 con il Condominio, calcolando da gennaio 2024.

Le spese condominiali annue si attestano intorno a € 650,00.

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 del sufficiente reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili, ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima 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, in prima battuta, si effettuerà la stima con riferimento ai valori unitari di zona forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al *valore "A"* di stima.

A seguire, si opererà un ulteriore calcolo di stima mediante l'uso dei *comparabili*,



ovverosia riscontrando sul mercato annunci di vendita d'immobili, simili all'oggetto per: zona, tipologia, stato d'uso, ampiezza, epoca di costruzione, caratteristiche costruttive ed urbanistiche; si giungerà pertanto al *valore "B"* di stima.

Infine, mediando i due valori, si otterrà *il valore medio di stima* che, detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile, sarà assunto a *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, sia l'unità immobiliare in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in buono stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato nel 1968;

Trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale e commerciale (viale Regione Siciliana - svincolo viale Lazio/Michelangelo).

La stima sarà affinata mediante la ricerca dei *comparabili*, selezionando gli annunci di c/v aventi per oggetto immobili simili al bene in esame (cfr. allegato 14).

Nella fattispecie, sono stati selezionati solo annunci editi su piattaforme digitali, corredati di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità immobiliare ed edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 3 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'unità in oggetto ed aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo di *stima per*



confronto di mercato e giungere ad una valutazione attendibile.

STIMA 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 3 distinte fasi:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi dall'OMI) e calcolo del valore di stima "A";
2. consultazione dei prezzi unitari comparabili reperiti sul mercato, editi sugli annunci telematici di vendita immobiliare; calcolo del valore di stima "B";
3. calcolo del valore stima medio, operando la media tra valori di stima "A" e "B" in precedenza ottenuti.

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;
- Prestinenzia-Puglisi, *"guida alla stima delle abitazioni"*, terza edizione, DEI;

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

La *consistenza* che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le tipologia in esame, alla composizione dell'immobile.

Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi 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. 3,80 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 lorda 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, l'immobile non è dotato di superfici accessorie e/o pertinenziali; la superficie commerciale (lorda) dell'immobile è pari a mq. 85,37.

Appetibilità del bene.

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

- Immobile catastato come ufficio commerciale di tipo A/10, sito in zona semiperiferico, a sviluppo sia residenziale che commerciale, del comune di Palermo;
- ufficio al piano terra con accesso dall'androne condominiale;
- unità commerciale di qualità media ed in sufficienti condizioni d'uso;
- è discretamente ripartito in pianta;



- l'esposizione non è sufficiente; dispone principalmente di finestre alte che impediscono l'affaccio;
- illuminazione e ventilazione sono sufficienti;
- è locato;
- è parte di uno stabile dall'aspetto generale sufficientemente curato per le parti comuni;
- lo stabile è dotato di servizio diurno di portineria.

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio.

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;*
- *offerte mercato immobiliare su piattaforme digitali.*

Lo scrivente, per lo svolgimento del metodo di *stima 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 di tipo civile, destinazione: residenziale* (cfr. allegato valori OMI).

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

- *valore min. €/mq. 690,00*
- *valore max. €/mq. 1.000,00*



Il sottoscritto, in ragione di quanto fin qui espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere applicare il *valore unitario max.* pari a €/mq. 1.000,00.

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

▣ **Calcolo del valore di stima "A"**

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 "A"* è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore "A"} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

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



LOTTO "H" -- CALCOLO DEL VALORE "A" (base valori OMI)																				ALLEGATO		
immobile sito in Palermo, viale della Regione Siciliana n. 4468, piano terra; in catasto; fg. 39, p.lla 1683, sub 6; categoria catastale: A/10 (ufficio)																						
ZONA (tipologia prevalente)	QUOTAZIONE di zona €/mq. (min. 690, max. 1.000)	livello di piano / disponibilità ascensore: SI	k0	caratteristiche dello stabile: di tipo civile	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16	superficie commerciale mq.	VALORE "A"
						tipologia: in linea	lavori condominiali: manutenz ordinaria e straord.	accesso: da strada pubblica su spazio privato	orientamento: S-O	distribuzione degli ambienti: normale per la tipologia	illuminazione / ventilazione: quasi sufficiente	esposizione: maggioranza finestre alte (no affaccio)	caratteristiche imm.:	stato d'uso unità: sufficiente	coibentaz/isolamento coibentaz. Insufficiente	riscaldamento: pompa calore	sistemi di protezione: NO	incidenza superficie: > mq. 60 < mq. 80	locato: SI	quota disponibile: l'intero		
abitazioni civili	€ 1.000,00	piano terra	0,90	aspetto buono; finiture buone.	1,00	1,00	0,98	1,01	0,98	1,00	0,95	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,03	0,95	1,00	85,37	€ 53.146,16
NOTA: quotazione finale unitaria al mq.																				€	622,54	

Pertanto, il *valore di stima "A"* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 53.146,16.

□ Calcolo del valore di stima "B"

Lo scrivente ha effettuato una consultazione degli annunci dettagliati di compravendita editi sulle piattaforme digitali di settore, pubblicati nel recente periodo. In particolare, ha consultato esclusivamente le offerte riguardanti immobili simili al bene in esame, selezionando n. 3 annunci (cfr. allegato 13).



ELENCO IMMOBILI COMPARABILI								
SELEZIONE DEGLI ANNUNCI DI VENDITA								
			A	B	C	D	E	F
								(E/D)
n. elenco	periodo	ctg. catastale	piano	n. vani	wc.	superf. mq.	prezzo richiesto di vendita	prezzo unitario €/mq.
1	attuale	A10	1	5 +	3	370	€ 595.200,00	€ 1.608,65
2	attuale	A10	T	1	2	312	€ 520.000,00	€ 1.666,67
3	attuale	A10	T	5 +	3	400	€ 615.000,00	€ 1.537,50
							tot.	€ 4.812,82 (b)

Si procede, di seguito, al calcolo del *valore unitario medio* relativo agli immobili comparabili ed al *valore di stima "B"*.

CALCOLO VALORE DI STIMA "B" (base comparabili)			
<i>valore unitario medio</i> =		(b) / 3 = € 1.604,27	(c)
<i>sconto medio di vendita (dato Banca d'Italia) 8,6%</i> =		(c) * 8,6% = € 137,97	(d) (a sottrarre)
		(c) - (d) = € 1.466,30	(e)
<i>valore di stima "B"</i> =	(e) * mq. 85,37 =	€ 125.178,41	(f)

Si annota che nel calcolo sopra esposto è stato applicato lo *sconto medio di vendita* indicato dal Centro Studi della Banca d'Italia, che nel periodo in esame è pari a 8,6% sui prezzi richiesti nelle vendite.

Pertanto, il *valore di stima "B"*, calcolato sulla base del *valore unitario medio* ricavato dalla quotazione media degli immobili comparabili, è pari a € 125.178,41.

CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA

Si procede ora al calcolo del *valore medio* di stima del bene oggetto d'analisi, operando la media fra i *valori di stima A e B*, già calcolati nel precedente paragrafo.

Si avrà:



CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI STIMA				
<i>valore di stima "A" (uso valori OMI) =</i>			€ 53.146,16	(a)
<i>valore di stima "B" (uso comparabili) =</i>	<i>(e) * mq.</i>	85,37	= € 125.178,41	(f)
<i>valore medio di stima =</i>	<i>(f + a) / 2</i>		= € 89.162,28	

Riassumendo, il *valore medio di stima* è pari a € 89.162,28.

$$V_{ms} = € 89.162,28$$

Al valore sopra ottenuto verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile; essi riguardano:

- il costo relativo alla dismissione della scala che attualmente collega l'immobile in oggetto con altra unità immobiliare posta al piano scantinato S1, sottostante (lotto "C");
- i lavori di ricostruzione del solaio vano scala al fine del ripristino dello stato originario dei luoghi;
- i lavori di pavimentazione del nuovo solaio, nonché la ripresa e finitura delle murature del vano scala;
- i costi di implementazione della procedura di CILA tardiva, con relativa ammenda;
- l'aggiornamento dell'elaborato catastale (pianta) e le relative spese tecniche;
- il costo dell'A.P.E.

Tali costi sono espressi, in dettaglio, nella tabella seguente.



COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
lavori dismissione scala di collegam piano Sc.1 / p. terra	€	300,00
lavori di ricostruzione solaio vano scala	€	1.000,00
lavori di finitura vano scala (pavimentaz., tinteggiatura ...)	€	400,00
costo A.P.E.	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala e nuovo w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia ,sommano</i>	€	3.900,00

Si annota che i costi dei lavori di dismissione della scala e ripristino del solaio sono stati computati nella misura del 50%, ritenendo che tale spesa dovrà essere ripartita, in parti uguali, tra i rispettivi aggiudicatari del *Lotto H* e del sottostante *Lotto C*.

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

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
<i>valore medio di stima</i>	€	89.162,28
<i>costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)</i>	€	<u>3.900,00</u>
<i>valore finale di stima</i>	€	85.262,28

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari ad € 85.512,28.

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:



CALCOLO DEL VALORE a BASE D'ASTA			
valore finale di stima	€	85.262,28	
ribasso del 5% (a sottrarre)	€	<u>4.263,11</u>	
tot.	€	80.999,17	
prezzo a base d'asta, arrot.	€	81.000,00	

Prezzo a base d'asta = € 85.262,28 – (5% di € 85.262,28) = € 80.999,17 =

= arrot. € 81.000,00 (leggasi Euro ottantunomila_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



ALLEGATO 12 certificato agibilità

ALLEGATO 13 elaborati allegati alla concessione edilizia

ALLEGATO 14 schede annunci di c/v immobili stessa tipologia

ALLEGATO 15 risposta interrogazione banca dati A.P.E.

ALLEGATO 16 resoconto generale immobili della procedura da parte
dell'amministratore condominio

ALLEGATO 17 contratto locazione viale Regione Siciliana 4468 sub 6

ALLEGATO 18 atto fusione [REDACTED]

ALLEGATO 19 ricevuta invio alle parti

Palermo, 14.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO

