

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 72/2023

PROMOSSA DA

CELIO SPV S.R.L.

(rappresentata dall' Avv. Mario Volante)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 72/2023

LOTTO n. 17

Lastrico solare in Via Carrabia n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg.

61 p.lla 1603 sub 25 - Cat. F/5

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Modica Gigi Omar

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA.	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 7	
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e	
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	17
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo	
del lotto.....	18
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in	
relazione al bene pignorato.	19
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il	
profilo edilizio ed urbanistico.	19
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	20
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 21	
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	21
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione	
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	21
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	22
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
pignorati per la sola quota	25
CONCLUSIONI	26

ALLEGATI:

- A.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;
- A.02 Assi viari e foto aerea;
- A.03 Elaborato grafico;
- A.04 Dossier fotografico;
- A.05 Documentazione urbanistica SUE;
- A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;
- A.07 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- A.08 Quotazioni Borsino immobiliare.

PREMESSA.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 72/2023 PROMOSSA dalla società **CELIO**

SPV S.R.L con sede legale in Via Piemonte n. 18, 00196 Roma, C.F.

15796571006, per essa, quale mandataria Special Gardant S.p.A., con sede

in Roma, via Piemonte n. 38 P.IVA 15430061000 - C.F. 15759561002 rap-

presentata e difesa dall' Avv. Mario Volante

A seguito dei titoli esecutivi posseduti, nello specifico:

- Contratto di Mutuo Fondiario del 01.8.1980 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 53130 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 21.12.1981 Rep. n. 55257 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 02.08.1980 ai nn. 2265/27933, rinnovata il 01/07/2000 ai nn. 3791/25555 e successivamente rinnovata il 30.06.2020 ai nn. 2476/25683;
- Contratto di Mutuo Fondiario del 31.07.1984 rogato dal Not. Francesco Chiazzese, Notaio in Palermo, Rep. n. 60167 , successivo atto di erogazione finale e quietanza rogato dal Not. Chiazzese il 27.12.1984 Rep. n. 608000 spedito in formula esecutiva il 03.10.2022, garantito dall'ipoteca iscritta il 01.08.1984 ai nn. 3045/31778, rinnovata il 29.07.2004 ai nn. 10071/37855.

alla parte esecutata venne notificato **l'atto di precetto** in data **19.12.2022**

intimando il pagamento della somma complessiva di 542.064,47 €, oltre

spese e compensi dell'atto, nonché gli interessi convenzionali maturati e ma-

turandi sino al soddisfo entro giorni 10 dalla notifica del precetto.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **07.02.2023**

l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrar-

re, a garanzia del credito i seguenti beni:

IMMOBILI 1

1. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 10, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;

2. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 11, Cat. C/6 Classe 1 di 15 mq., rendita Euro 13,94;

3. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 12, Cat. C/6 Classe 1 di 31 mq., rendita Euro 28,82;

4. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 13, Cat. C/6 Classe 1 di 35 mq., rendita Euro 32,54;

5. Magazzino/Deposito in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censito all'NCEU al fg. 61

p.lla 1017 sub 14, Cat. C/2 Classe 5 di 7 mq., rendita Euro 7,23;

6. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 15, Cat. C/6 Classe 1 di 26 mq., rendita Euro 24,17;

7. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 16, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10;

8. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 17, Cat. C/6 Classe 1 di 23 mq., rendita Euro 21,38;

9. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 18, Cat. C/6 Classe 1 di 224 mq., rendita Euro 208,24;

10. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 3, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq., rendita Euro 17,66;

11. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 4, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;

12. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 5, Cat. C/6 Classe 1 di 18 mq., rendita Euro 16,73;

13. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 6, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;

14. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 7, Cat. C/6 Classe 1 di 21 mq., rendita Euro 19,52;

15. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 8, Cat. C/6 Classe 1 di 19 mq., rendita Euro 17,66;

16. Autorimessa in Via Carrabia n. 14 al piano S1, censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1017 sub 9, Cat. C/6 Classe 1 di 27 mq., rendita Euro 25,10.

IMMOBILI 2

17. Magazzino/Deposito in Via Carmelo Lazzaro n. 5 al piano S1, censito all'NCEU al

fg. 61 p.lla 1606 sub 1, graffato con fg. 61 p.lla 1606 sub 2, Cat. C/2 Classe 1 di

1993 mq., rendita Euro 1.029,30.

IMMOBILI 3

18. Abitazione in Via Carrabia n. 10 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 141,

Cat. A/6 Classe 7 di 1,5 vani, rendita Euro 48,03; Area Urbana in Via Carrabia n.

16 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla 507, Cat. F/1 di mq.196. **[unità**

immobiliari ad oggi “soppresse e demolite” in quanto inglobate nel com-

plesso edilizio identico con la p.lla 1017]

IMMOBILI 4

19. Abitazione in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censita all'NCEU al fg. 61 p.lla

1604 sub 1, Cat. A/2 Classe 6 di 7,5 vani, rendita Euro 484,18;2- Ufficio in Via

Carmelo Lazzaro n. 17 al piano T., censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1604 sub 2,

graffato con fg. 61 p.lla 1605, Cat. A/10 Classe 2 di 2,5 vani, rendita Euro

400,25;3

20. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 17 al piano 9 interno 28, censito

all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 53, Cat. F/5, senza rendita;

21. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla

1603 sub 70, Cat. F/5, senza rendita;

22. Lastrico solare in Via Carmelo Lazzaro n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61

p.lla 1603 sub 25, Cat. F/5, senza rendita.

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 15.03.2023 ai nn. **12680/10282.**

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott. Modica Gigi Omar** con dispositivo datato 25.08.2023, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 31.08.2023, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

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

*In ordine al primo profilo inerente i “**diritti reali pignorati**” si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con il seguente titolo:*

- Atto di compravendita del 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto in data 31.07.1980 ai nn. 22510 RP. e 27559 RG. da potere [REDACTED];

Atto di compravendita del 16.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53065, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22510 rp. e 27559 rg., [REDACTED]

Atto di compravendita del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53025, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22511 rp. e 27560 rg., [REDACTED]

Atto di compravendita del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53026, trascritto il 31.07.1980 ai nn. 22512 rp. e 27561 rg., [REDACTED]

Atto di del 05.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53027, trascritto il 02.08.1980 ai nn. 22806 rp. e 27931 rg., [REDACTED]

atto di compravendita del 17.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiaz-
zese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53069, trascritto il 04.08.1980 ai nn.
22888 rp. e 28027 rg.,

atto di compravendita del 15.09.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiaz-
zese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53184, trascritto l'8.10.1980 ai nn.
29937 rp. e 36315 rg.,

atto di compravendita del 10.04.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiaz-
zese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54299, trascritto l'11.05.1981 ai nn.
14900 rp. e 18214 rg.

atto di compravendita del 30.06.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiaz-
zese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54639, trascritto il 23.07.1981 ai nn.
23060 rp. e 28665 rg.,

atto di compravendita del 16.07.1981, a rogito del Dott. Francesco Chiaz-
zese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 54726, trascritto l'8.08.1981 ai nn.
24570 rp. e 30639 rp.,

gli atti descritti descrivano le porzioni di fondo rustico ove è stato edificato il

fabbricato di cui fa parte integrante l'u.i. oggetto della presente.

Diritti reali dell'esecutato:

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Carrabia n. 20 di piano nono;
- Foglio: 61
- Particella: 1603
- **Sub. 25**

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali in data 13.03.24 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nessuno era presente per parte esecutata, in fasi di rilievo sono emerse discrasie tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistenti in una diversa rappresentazione del torrino scale.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità, probabilmente dovuta alla mancanza di allineamento tra il catasto terreni e fabbricati; facilmente de-

sumibile dal confronto tra l'estratto di mappa e l'aerofotogrammetria.

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con il fabbricato identificato con la p.lla 1017;
- Est con atrio interno;
- Ovest con via Carrabia;
- Sud con via Carrabia/Lazzaro. (Cfr. Allegato n. 1).



Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – <https://www.formaps.it>



Estratto di Mappa del foglio 61 p.lla 2209

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

Lastrico solare in Via Carrabia n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla

1603 sub 25 - Cat. F/5

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella via Carrabia all'altezza del civico 14, nel 4° quartiere della città denominato Montegrappa - Rosalia, all'interno della IV Circoscri-

zione un tempo aperta campagna, sono sorti numerosi e popolosi quartieri.

Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitan-

ti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima

ma città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la

Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla

città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una

vera spaccatura fisica tra diversi quartieri. Il quartiere sorge nella zona me-

ridionale, che con la grande espansione immobiliare del capoluogo avviata nel

secondo dopoguerra, l'area ha subito un notevole incremento edilizio con

interventi sia privati che pubblici. All'inizio degli anni '60 il quartiere è stato

interessato dalla fondazione di una nuova cittadella universitaria per l'ateneo

cittadino, resasi necessaria in seguito al crescente numero di iscrizioni regi-

strato a partire dal decennio precedente. **L'unità immobiliare, posta al pia-**

no nono dell'edificio, fa parte integrante di un edificio composto da nove

piani fuori terra ed uno entro terra, avente una struttura portante del tipo

intelaiata in c.a., solai in latero cemento e copertura piana, ad uso stretta-

mente residenziale, ad esclusione di alcuni locali a piano terra destinati ad

attività commerciali. Nello specifico giunti al piano nono, oltrepassato il tor-

rino scale si accede al lastrico solare, lo stesso di forma prettamente rettan-

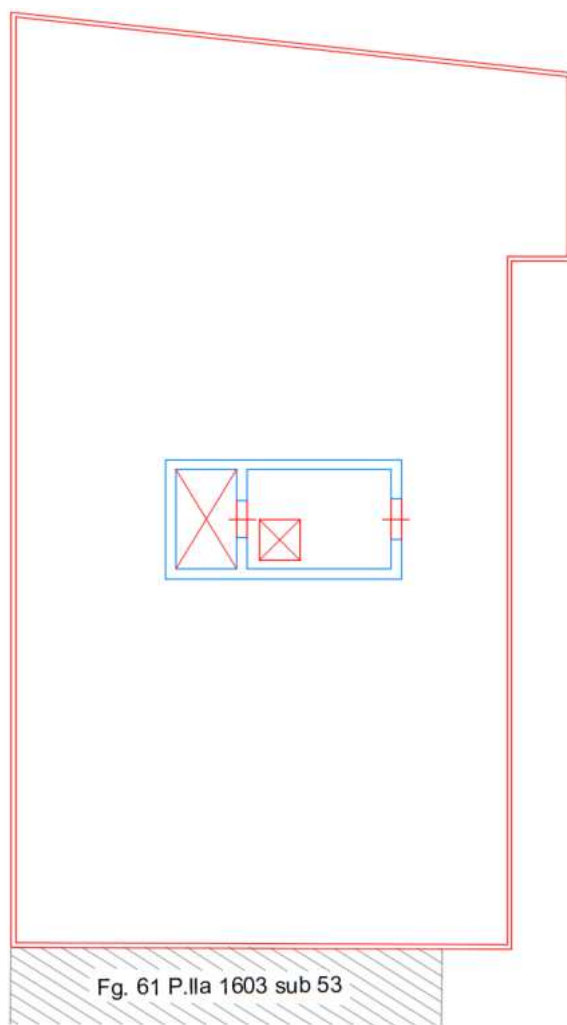
golare, risulta privo di protezioni lungo il muretto d'attico.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 25,90 calcola-

ta sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- *Superficie lastrico solare 25,90 ragguagliata al 10% della superficie totale di mq 259,00.*

Schema dello stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)



Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 01)

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T124322 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

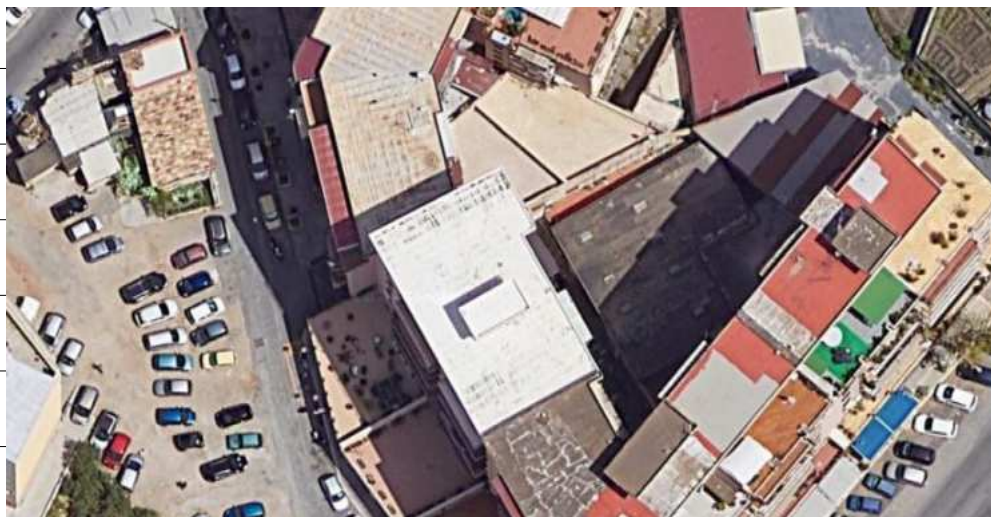
MODULO 1003 R. - Ed. 2. T. - 101		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 50	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Palermo</u> Via <u>Larabba n. 20</u> Ditta <u>Enfuri Costruzioni s.r.l.</u> con sede in <u>Palermo via Larabba n. 2</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Palermo</u>					
piano 9° (lastrico solare) interni 17 + 18 edificio "A"					
prop. dello stesso intestatario					
Via Larabba					
prop. dello stesso intestatario					
prop. dello stesso intestatario					
0796711					
ORIENTAMENTO					
SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA PROT. N°		Compilato dall'Architetto <u>Rossario Spataro</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo degli Architetti n° 369 della Provincia di <u>Palermo</u> DATA <u>25/11/1983</u> Firma: <u>Art. Spataro</u>			

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1983 - Data: 01/02/2024 - n. T124322 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Caudo dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di PALERMO (273) - < Foglio 61 - Particella 1603 - Subalterno 25 >
VIACARRABIA n. 20 Piano 9

Report Fotografico (Cfr. allegato n. 04)



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** copertura con strato di impermeabilizzazione;
- **Rivestimenti interni:** ///;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** ///;
- **Impianto idrico-sanitario:** ///;
- **Impianto di climatizzazione:** ///;
- **Impianto di alimentazione del gas:** ///;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:** ///;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo, il lastrico da un esame visivo si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione, ma necessita opere di manutenzione in quanto porzioni risultano degradate dal tempo, inoltre sul torrino sono presenti segni di fessurazione dell'intonaco, presumibilmente dovute all'azione delle acque meteoriche.

Pertinenze e servitù: ///////////////;

Principali dotazioni condominiali: ///////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

☐ provvista di attestato di prestazione energetica;

☒ sprovvista di attestato di prestazione energetica, stante la tipologia di unità immobiliare per la quale non è necessario l'attestato.

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità , per quanto attiene la ricostruzione storica si precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Cfr. allegato n. 01)

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 61 Particella: 1603 sub. 25 F/5

lastrico solare

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Annotazioni: lastrico solare (s=mq 251)

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:

Titolo di provenienza:

- Atto di compravendita del 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto 31.07.1980 ai nn. 22509 rp. e 27558 rg. da potere Ciresi Olimpia nata a Palermo il 18.12.1922 , con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 13.03.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, in fase di rilievo sono emerse discrasie tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistenti in una diversa rappresentazione del torrino scale.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 500,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

Occorre precisare che per quanto attiene l'individuazione dell'immobile sull'estratto di mappa catastale identifica l'immobile come la p.lla al Catasto terreni n. 2209, quest'ultima risulta collegata e correlata con la p.lla al Catasto urbano n.1603, identificativo dell'unità oggetto della presente relazione di stima.

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

Lastrico solare in Via Carrabia n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 25 - Cat. F/5 - L'unità immobiliare confina a Nord con il fabbricato identificato con la p.lla 1017, ad Est con atrio interno, Ovest con la

via Carrabia mentre a Sud con la via Carrabia / via Lazzaro. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale consistenti in una diversa rappresentazione del torrino scale.

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979 e della Concessione edilizia n. 310 del 18.06.1982 in variante inoltre e presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 5908/83 rilasciato in data 23.05.1983. **Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, stante che trattasi di corpo tecnico.**

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Lastrico solare in Via Carrabia n. 20 al piano 9, censito all'NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 25 - Cat. F/5 .

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza all'atto di compravendita dell'atto di compravendita del 23.07.1980, a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri (PA), Rep. 53095, trascritto 31.07.1980 ai nn. 22509 rp. e 27558 rg. da potere Ciresi Olimpia nata a Palermo il 18.12.1922 , con il presente atto è stato acquistato il fondo rustico ove è stato edificato il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata

fatta richiesta di presa visione tramite il portale telematico del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio SACE - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo SACE, quest'ultima assunta al num. 1643700 del 15.12.2023. Successivamente, in data 18.12.2023 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. (Cfr. allegato n. 05)

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso lo stesso è stato realizzato in forza alla:

- **Concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979** finalizzata alla costruzione di un edificio composto da tre corpi di fabbrica composti come segue: da un piano cantinato, piano terra, otto piani elevati il corpo di fabbrica denominato A; da un piano cantinato, piano terra, sei piani tipo, settimo e ottavo piano parzialmente rientrati per i corpi di fabbrica denominato B e C;

- **Concessione edilizia n. 310 del 18.06.1982** in variante alla C.E. n. 85/79 consistente nella diversa distruzione interna dei vari piani e lievi modifiche agli infissi esterni, inoltre in una parziale diversa destinazione d'uso dell'ultima elevazioni i cui locali originariamente destinati a studi professionali vengono adibiti a residenze.

In data 23.05.1983 il Comune di Palermo Ripartizione d'igiene e sanità rilascia il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 5908/83.**

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto congiuntamente del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri in data 13.03.2024, l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in testa alla [REDACTED], quest'ultimo non presente alle operazioni di sopralluogo, il bene risulta libero. (Cfr. allegato n. 06)

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di eventuali trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge, non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari, non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, in quanto il lastrico solare non è inserito nelle tabelle millesimali.

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale - Condominio via Lazzaro 9/17 - Via Carrabia 14/20 amministrato dal Rag. Marco Modesto con sede in Palermo via E. Di Blasi 92 ;
- non sono presenti spese in quanto non risulta inserito nelle tabelle millesimali.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2024.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni di tipo economico**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale**

si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 850,00/mq** ad un massimo di **€ 1.050,00/mq** (cfr. allegato n. 07).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona E. Basile Montegrappa Cliniche Stazione Centrale Orto Botanico, riporta un valore minimo di 809,00 €/mq - un valore massimo 1.122,00 €/mq - valore medio 966,00 €/mq - (cfr. allegato n. 08);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.100,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 25,90

Si ottiene:

$$\text{mq } 25,90 \times \text{€ } 1.100,00 = 27.830,00 \text{ € (Valore C)}$$

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:¹

- Coeff. di età, qualità stato manutentivo edificio medio, anni 4-60, stato buono: 0,60

¹ Consulente immobiliare - Il sole24Ore

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale dell'unità immobiliare pari ad un importo di **500,00 €** (Valore A);

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times 0,60 - (\text{Valore A}) =$$

$$27.830,00 \text{ €} \times 0,60 - \mathbf{500,00 \text{ €}} = 16.198,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% =$$

$$16.198,00 \text{ €} - 5\% = 15.388,10 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 15.500,00 €

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

	CONSISTENZA	VALORE
IMMOBILE	sup. comm. lorda	STIMATO
Lastrico solare in Via Carrabia n. 20 al piano 9, censito all’NCEU al fg. 61 p.lla 1603 sub 25 - Cat. F/5	Mq 259,00	15.500,00 €

Certo di aver adempiuto all’incarico conferitogli, si rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell’Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 25 Novembre 2024

L’Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa