

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI civile- Esecuzioni Immobiliari

Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura n. N. 73/2002 + 674/2018 R.G.Es. R.G.E.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Quesiti.....	2
3. Svolgimento delle operazioni peritali e risposta ai quesiti	4
4. Conclusioni	11
5. Elenco allegati.....	15

Architetto Alessandra Gambino

90145 Palermo | Via Camillo Camilliani 39 | mobile (+39) 3206906418 | P.Iva 05107580820 | C.F. GMBLSN72H59G273U

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI civile- Esecuzioni Immobiliari

Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura n. N. 73/2002 + 674/2018 R.G.Es.

**Integrazione alla relazione di stima redatta dall'Ing. Enrica Passaglia nel Febbraio
2008 di cui all'ordinanza del 03/03/2022**

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 20/07/2022, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Alessandra Gambino, con studio in Palermo, Via C. Camilliani 39, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n° 3538, quale Esperto stimatore nella procedura in epigrafe, in sostituzione dall'Ing. Enrica Passaglia (richiamata con ordinanza del 03/03/2022), per integrare la relazione di stima da questa già redatta nel febbraio 2008.

2. Quesiti

La sottoscritta prestava giuramento telematico in data 22/07/2022 accettando il seguente incarico che di seguito integralmente si riporta:

Il Giudice (...) letta la relazione depositata in data 01.06.2021 con la quale il professionista delegato riferisce che, tra i beni pignorati, vi sono dei posti auto scoperti ubicati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale, non delimitati da segnaletica e con libero accesso, identificati dal consulente tecnico come lotti da 34 a 68 e valutati € 9.600,00 ciascuno;

considerato che detti posti auto difficilmente potranno essere venduti quali lotti singoli e che, pertanto, appare opportuno che gli stessi vengano distribuiti ed accorpati agli altri immobili ancora in vendita costituendo, dunque, dei nuovi lotti più ampi di quelli attuali secondo la seguente suddivisione proposta dal delegato:

- n. 2 posti auto ciascuno agli appartamenti identificati come lotti 12-13-15-16-17-25-27-28;*
- n. 1 posto auto ciascuno agli appartamenti identificati come lotti 7 e 8;*
- n. 3 posti auto ciascuno ai cinque locali commerciali (lotto 1-2-3-4-5);*
- n. 2 posti auto all'unico locale ufficio (lotto 18);*

Considerato che occorre, a tal fine, rimodulare i prezzi base dei singoli lotti per la vendita, previa una corretta individuazione di detti posti auto; dispone il richiamo dell'esperto nominato, ing. Enrica Passaglia, affinché sotto il vincolo del giuramento già prestato, depositi un'integrazione alla relazione di stima che preveda l'accorpamento dei posti auto identificati come lotti da 34 a 68 - previa corretta individuazione degli stessi - agli altri immobili ancora in vendita secondo la suddivisione di cui in premessa e la conseguente rimodulazione dei prezzi base dei nuovi lotti in tal modo costituiti.

A seguito di richiesta da parte della sottoscritta di chiarimenti sul quesito, il Giudice differiva l'udienza al 18/01/2023, specificando che l'esperto dovesse procedere alla determinazione di nuovi lotti per la vendita, ottenuti dall'accorpamento dei posti auto agli appartamenti e attribuendo loro il valore ottenuto sommando quello di mercato dell'appartamento, come individuato nella precedente c.t.u., con tanti multipli di € 9.600,00 quanti sono in posti auto accorpati, ottenendo il valore del nuovo lotto all'epoca dell'espletamento della precedente CTU (febbraio 2008);

In ordine ai quesiti posti si rappresenta quanto segue.

3. Svolgimento delle operazioni peritali e risposta ai quesiti

In data 12/10/2022 la sottoscritta congiuntamente al sig. Salamone Giuseppe, delegato del Custode Notaio Anna Ruffino, si è recata presso gli immobili siti in Via Ernesto Tricomi n. 2/l, angolo via Zangla per prendere visione dei posti auto, situati all'interno della corte condominiale, più precisamente il lotti indicati nella perizia dell'Ing. Passaglia con i numeri da 34 a 68, per un totale di 35 posti auto.

Giunti sul posto si rinvenivano n. 31 posti auto debitamente segnati e numerati a terra, oltre ad altro spazio destinato a parcheggio, privo di qualunque identificazione sia numerica che di delimitazione.



1: area al di fuori del vincolo a parcheggio con i posti auto relativi ai lotti pignorati. contrassegnati con i nn.da 34 a 68

2: area all'interno del vincolo a parcheggio, posti auto non pignorati



In data 08/11/2022 la sottoscritta effettuava accesso agli atti presso il Sue del Comune di Palermo, per prendere visione degli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 4 del 14/07/1995 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 03/12/1997;

Qui si riscontrava la planimetria di progetto della variante del 03/12/1997 che riportava l'esatta ubicazione, suddivisione degli spazi e la numerazione di tutti i posti auto da 1 a 86, così suddivisi: posti auto da 1 a 31, ricadenti all'interno dell'area vincolata a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19 del 31/03/1972 e art. 2 della L. 122 del 24/03/1989 e *non oggetto di pignoramento*, e i posti contrassegnati in planimetria con i numeri da 32 a 66, situati al di fuori dell'area vincolata a parcheggio, *oggetto di pignoramento immobiliare*. (fig. 01)

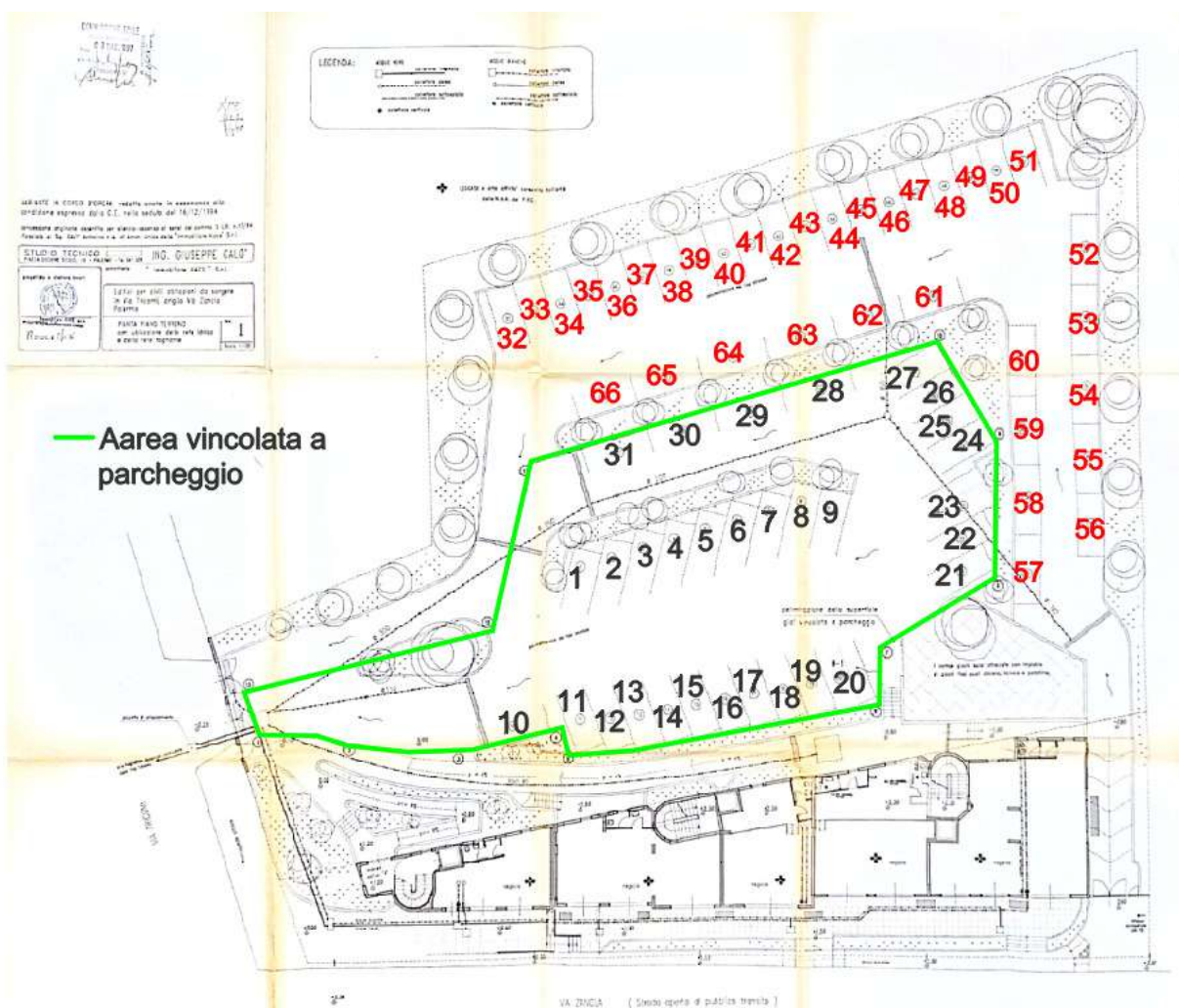


Fig. 01- planimetria di variante al progetto in corso d'opera del 03/12/1997 riportante l'esatta numerazione dei posti auto.
In rosso con i numeri da 32 a 66, sono rappresentati i posti auto pignorati corrispondenti ai lotti numerati nella precedente ctu dal 34 al 68.
In verde la delimitazione dell'area vincolata a parcheggio. Come si evince i posti auto pignorati si trovano al di fuori dell'area vincolata

Dalla ricerca effettuata presso il catasto è emerso che tutti i posti auto –da 1 a 66 sono dotati di autonomo identificativo catastale .

Nello specifico i posti pignorati sono individuati al N.C.E.U al fg. 61, p.lla 2112 sub da 52 a 86, e hanno una superficie variabile da 12 a 10 mq (fig. 02)

POSTI AUTO Cat. C/6				
n. lotto	N.C.E.U.	n. rif. In planimetria	superficie mq	prezzo stimato
34	fg. 61, p.IIa 2112 sub 52	32	12	9.600,00 €
35	fg. 61, p.IIa 2112 sub 53	33	12	9.600,00 €
36	fg. 61, p.IIa 2112 sub 54	34	12	9.600,00 €
37	fg. 61, p.IIa 2112 sub 55	35	12	9.600,00 €
38	fg. 61, p.IIa 2112 sub 56	36	12	9.600,00 €
39	fg. 61, p.IIa 2112 sub 57	37	12	9.600,00 €
40	fg. 61, p.IIa 2112 sub 58	38	12	9.600,00 €
41	fg. 61, p.IIa 2112 sub 59	39	12	9.600,00 €
42	fg. 61, p.IIa 2112 sub 60	40	12	9.600,00 €
43	fg. 61, p.IIa 2112 sub 61	41	12	9.600,00 €
44	fg. 61, p.IIa 2112 sub 62	42	12	9.600,00 €
45	fg. 61, p.IIa 2112 sub 63	43	12	9.600,00 €
46	fg. 61, p.IIa 2112 sub 64	44	12	9.600,00 €
47	fg. 61, p.IIa 2112 sub 65	45	12	9.600,00 €
48	fg. 61, p.IIa 2112 sub 66	46	12	9.600,00 €
49	fg. 61, p.IIa 2112 sub 67	47	12	9.600,00 €
50	fg. 61, p.IIa 2112 sub 68	48	12	9.600,00 €
51	fg. 61, p.IIa 2112 sub 69	49	12	9.600,00 €
52	fg. 61, p.IIa 2112 sub 70	50	12	9.600,00 €
53	fg. 61, p.IIa 2112 sub 71	51	12	9.600,00 €
54	fg. 61, p.IIa 2112 sub 72	52	11	9.600,00 €
55	fg. 61, p.IIa 2112 sub 73	53	11	9.600,00 €
56	fg. 61, p.IIa 2112 sub 74	54	11	9.600,00 €
57	fg. 61, p.IIa 2112 sub 75	55	11	9.600,00 €
58	fg. 61, p.IIa 2112 sub 76	56	11	9.600,00 €
59	fg. 61, p.IIa 2112 sub 77	57	11	9.600,00 €
60	fg. 61, p.IIa 2112 sub 78	58	11	9.600,00 €
61	fg. 61, p.IIa 2112 sub 79	59	11	9.600,00 €
62	fg. 61, p.IIa 2112 sub 80	60	11	9.600,00 €
63	fg. 61, p.IIa 2112 sub 81	61	10	9.600,00 €
64	fg. 61, p.IIa 2112 sub 82	62	10	9.600,00 €
65	fg. 61, p.IIa 2112 sub 83	63	10	9.600,00 €
66	fg. 61, p.IIa 2112 sub 84	64	10	9.600,00 €
67	fg. 61, p.IIa 2112 sub 85	65	10	9.600,00 €
68	fg. 61, p.IIa 2112 sub 86	66	10	9.600,00 €

Fig. 02- individuazione dei lotti, riferimento al numero di lotto, corrispondenza catastale e numerazione nella planimetria di progetto

Le planimetrie catastali consentono di identificare univocamente i posti auto, poiché riportano i sub limitrofi e il corretto orientamento. (foto 03-04 a titolo di esempio).

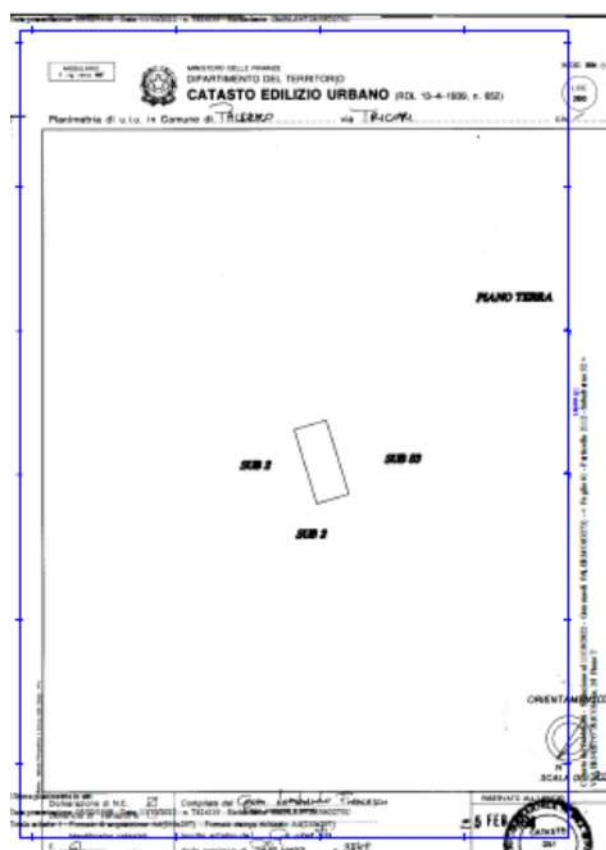


Fig. 03- fg. 61, p.lla 2112 sub 52,
corrispondente in planimetria al n.32 e al n.
di lotto 34

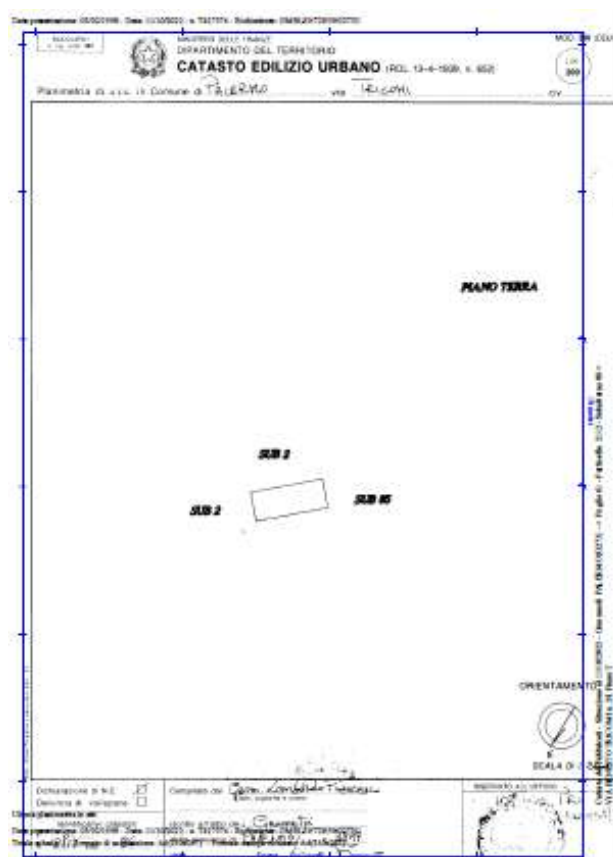


Fig. 04- fg. 61, p.lla 2112 sub 86,
corrispondente in planimetria al n. 66 e al
n. di lotto 68

Pertanto si possono senza dubbio identificare i posti auto pignorati ed individuati nella perizia di stima redatta dall'Ing. Enrica Passaglia come lotti nn. da 34 a 68, nei posti auto contrassegnati nella planimetria allegata alla variante di progetto del 03/12/1997 con i nn. da 32 a 66, ed individuati catastalmente al N.C.E.U. al fg. 61, p.lla 2112 sub da 52 a 86.

Occorrerà provvedere alla delimitazione fisica della superficie di ogni posto auto/lotto con il tracciamento a terra delle strisce e della numerazione, nel rispetto delle superfici e dei sub individuati catastalmente.

Per quanto attiene alla seconda parte del quesito si è considerato che alcuni immobili sono già stati posti in vendita e che il loro prezzo è stato ribassato, come da avviso di vendita senza incanto del Custode, del 23/11/2020 (All.02), e nello specifico i lotti 1, 2, 3, 4 ,5 corrispondenti agli immobili individuati rispettivamente al fg. 61, p.lla 2112 sub da 4 a 8, categoria C/1 (locale commerciale), i lotti 7, 12, 15, individuati rispettivamente al fg. 61, p.lla 2112 sub 11, 17 e 21 categoria A/2 (appartamento), per i quali si è considerato appunto il prezzo già ribassato, mentre per i restanti lotti 8, 13, 16, 17, 18, 25, 27 e 28, individuati rispettivamente al fg. 61, p.lla 2112 sub 12, 18, 22, 23, 24-25 (cat. A10 ufficio), 34, 38 e 39, si è considerato il prezzo determinato dalla stima dell'Ing. Passaglia nella perizia redatta nel febbraio 2008.(fig. 05)

n. lotto	N.C.E.U.	tipologia	prezzo stimato	
1	Fg. 61, p.lla 2112 sub 4, z.c. 2, cat. C/1	locale commerciale	51.750,00 €	*
2	Fg. 61, p.lla 2112 sub 5, z.c. 2, cat. C/1	locale commerciale	95.062,50 €	*
3	Fg. 61, p.lla 2112 sub 6, z.c. 2, cat. C/1	locale commerciale	65.812,50 €	*
4	Fg. 61, p.lla 2112 sub 7, z.c. 2, cat. C/1	locale commerciale	93.937,50 €	*
5	Fg. 61, p.lla 2112 sub 8, z.c. 2, cat. C1	locale commerciale	137.812,50 €	*
7	Fg. 61, p.lla 2112 sub 11, cat. A/2	appartamento	82.500,00 €	*
8	Fg. 61, p.lla 2112 sub 12, cat. A/2	appartamento	116.000,00 €	
12	Fg. 61,p.lla 2112 sub 17, cat. A/2	appartamento	165.000,00 €	*
13	Fg. 61, p.lla 2112 sub 18, cat. A/2	appartamento	201.000,00 €	
15	Fg. 61, p.lla 2112 sub 21, cat.A2	appartamento	210.000,00 €	*
16	Fg. 61, p.lla 2112 sub 22, cat.A2	appartamento	210.000,00 €	
17	Fg. 61, p.lla 2112 sub 23, cat.A2	appartamento	227.000,00 €	
18	Fg. 61, p.lla 2112 sub 24-25, cat.A10	ufficio	100.000,00 €	
25	Fg. 61, p.lla 2112 sub 34, cat.A2	appartamento	270.000,00 €	
27	Fg. 61, p.lla 2112 sub 38, cat.A2	appartamento	274.000,00 €	
28	Fg. 61, p.lla 2112 sub 39, cat.A2	appartamento	274.000,00 €	
*prezzo già ribassato come da Avviso di vendita senza incanto del 23/11/2020				

Fig. 05- prezzo stimato o già soggetto a ribasso degli immobili a cui accorpare i posti auto

Pertanto considerato il prezzo unitario di ogni posto auto stimato in € 9.600,00, e la suddivisione proposta dal delegato:

- n. 2 posti auto ciascuno agli appartamenti identificati come lotti 12-13-15-16-17-25-27-28;
- n. 1 posto auto ciascuno agli appartamenti identificati come lotti 7 e 8;
- n. 3 posti auto ciascuno ai cinque locali commerciali (*lotti 1,2,3,4,5*);
- n. 2 posti auto all'unico locale ufficio (*lotto 18*);

il prezzo complessivo ammonta a quanto indicato nella seguente tabella (TAB 01):

ACCORPAMENTO LOTTI SECONDO QUANTO DISPOSTO CON ORDINANZA DEL 03/03/2022 (RICHIAMO DEL CTU)	
n. lotti	prezzo complessivo
1+34+35+36	80.550,00 €
2+37+38+39	123.862,50 €
3+40+41+42	94.612,50 €
4+43+44+45	122.737,50 €
5+46+47+48	166.612,50 €
7+49	92.100,00 €
8+50	125.600,00 €
12+51+52	184.200,00 €
13+53+54	220.200,00 €
15+55+56	229.200,00 €
16+57+58	229.200,00 €
17+59+60	246.200,00 €
18+61+62	119.200,00 €
25+63+64	289.200,00 €
27+65+66	293.200,00 €
28+67+68	293.200,00 €

4. Conclusioni

Sono stati identificati correttamente i posti auto pignorati ed individuati nella perizia di stima redatta dall'Ing. Enrica Passaglia come lotti nn. da 34 a 68, nei posti auto contrassegnati nella planimetria allegata alla variante di progetto del 03/12/1997 con i nn. da 32 a 66, ed individuati catastalmente al N.C.E.U. al fg. 61, p.lla 2112 sub da 52 a 86.

Occorre delimitarli fisicamente sui luoghi con strisce pitturate a terra e numerazione per cui si rimanda alla planimetria allegata alla variante al progetto in corso d'opera del 03/12/1997, dove sono indicati correttamente (All. 05 e 07))

Per quanto alla determinazione del prezzo si riportano i nuovi lotti formatisi come da suddivisione proposta dal delegato e più precisamente:

LOTTO 1 + 34+35+36

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 4, z.c. 2, cat. C/1, fg. 61, p.lla 2112 sub 52-53-54 cat. C/6

Prezzo complessivo € 80.550,00

LOTTO 2 + 37+38+39

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 5, z.c. 2, cat. C/1, fg. 61, p.lla 2112 sub 55-56-57 cat. C/6

Prezzo complessivo € 123.862,50

LOTTO 3 + 40+41+42

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 6, z.c. 2, cat. C/1, fg. 61, p.lla 2112 sub 58-59-60 cat. C/6

Prezzo complessivo € 94.612,50

LOTTO 4 + 43+44+45

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 7, z.c. 2, cat. C/1, fg. 61, p.lla 2112 sub 61-62-63 cat. C/6

Prezzo complessivo € 122.737,50

LOTTO 5 + 46+47+48

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 8, z.c. 2, cat. C/1, fg. 61, p.lla 2112 sub 64-65-66 cat. C/6

Prezzo complessivo € 166.612,50

LOTTO 7 + 49

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 11, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 67, cat. C/6

Prezzo complessivo € 92.100,00

LOTTO 8 + 50

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 12, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 68, cat. C/6

Prezzo complessivo € 125.600,00

LOTTO 12 + 51+52

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 17, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 69 e 70, cat. C/6

Prezzo complessivo € 184.200,00

LOTTO 13 + 53+54

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 18, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 71 e 72, cat. C/6

Prezzo complessivo € 220.200,00

LOTTO 15 + 55+56

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 21, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 73 e 74, cat. C/6

Prezzo complessivo € 229.200,00

LOTTO 16 + 57+58

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 22, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 75 e 76, cat. C/6

Prezzo complessivo € 229.200,00

LOTTO 17 + 59+60

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 23, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 77 e 78, cat. C/6

Prezzo complessivo € 246.200,00

LOTTO 18 + 61+62

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 24-25, z.c. 2, cat. A/10, fg. 61, p.lla 2112 sub 79 e 80, cat. C/6

Prezzo complessivo € 119.200,00

LOTTO 25 + 63+64

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 34, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 81 e 82, cat. C/6

Prezzo complessivo € 289.200,00

LOTTO 27 + 65+66

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 38, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 83 e 84, cat. C/6

Prezzo complessivo € 293.200,00

LOTTO 28 + 67+68

Composto dagli immobili rispettivamente individuati al N.C.E.U Fg. 61, p.lla 2112 sub 39, z.c. 2, cat. A/2, fg. 61, p.lla 2112 sub 85 e 86, cat. C/6

Prezzo complessivo € 293.200,00

La presente relazione si compone di 15 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente integrazione di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 18/12/2022

L'Esperto stimatore

Arch. Alessandra Gambino

5. Elenco allegati

All.01_Verbale di sopralluogo custode con ctu12.10.22.

All.02_avviso di vendita

All.03_elenco immobili sub da 52 a 86

All.04_plan. catastali sub da 52 a 86

All.05_plan numerazione posti

All.06_concessione edilizia

All.07_variante in corso d'opera del 03_12_1997

All.08_relazione tecnica variante in corso d'opera del 03_12_1997

All.09_ric_319295879 accesso atti