

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 382/2022
GIUDICE DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO
PERIZIA ESTIMATIVA

Creditore: Asporti S.r.l. (C.F. 10444350960)

Debitore: (A)

Palermo, 09/09/2024

L'esperto stimatore
Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 15/11/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 16/11/2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione inviata a mezzo pec in data 19/02/2024 dal Custode Giudiziario al debitore oggetto del presente procedimento esecutivo, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 29/02/2024 ore 12:00.

Medesima comunicazione veniva inviata a mezzo pec in data 19/02/2024 dal Custode Giudiziario al creditore pignorante e al creditore intervenuto.

Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Marino Torre (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* e *Condonò, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo.



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 27/02/2024 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile redatta in data 14/11/2022 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Giuseppe Piazzì n. 2 – 4 – 6 e Via Dante n. 87 – 89 Piano T, annotata nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 51, particella 169 subalterno 13 categoria C/1 e intestata a (A) proprietà per 1/1.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutato sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del terreno in cui è ubicato il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto del presente pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione tra la



QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona centrale della città di Palermo e all'interno del quartiere Politeama zona limitrofa al centro storico cittadino.

La via Dante è una arteria che collega il centralissimo Teatro Politeama a Piazza Principe di Camporeale, nelle vicinanze del sollazzo regio della Zisa.

Il quartiere è caratterizzato da una discreta densità abitativa, con complessi immobiliari principalmente risalenti alla seconda metà del XIX secolo ed edilizia post-bellica con destinazione residenziale e commerciale.

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è inoltre dotata della fermata metropolitana di piazza Lolli.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta realizzato antecedentemente al 1930 con struttura in muratura portante e coperture a falde inclinate ed è composto da quattro piani fuori terra.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'unità immobiliare, adibita a negozio, è accessibile mediante l'ingresso ubicato in via Dante n. 87 e presenta altre tre aperture adibite a vetrine direttamente prospicienti su via Dante e su via Giuseppe Piazzai.

L'unità immobiliare, che dispone quindi di una doppia esposizione esterna, è composta da tre vani direttamente comunicanti adibiti a locale vendita, un vano adibito a retrobottega e un vano wc.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del



sopralluogo, è risultato essere normale.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in cotto ad eccezione del wc che è pavimentato con piastrelle in ceramica.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Le pareti del servizio igienico sono invece rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri antinfortunistici dotati di vetrocamera.

Il servizio igienico è dotato solamente di lavabo e vaso igienico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia ad eccezione dell'impianto elettrico che risulta in parte realizzato a vista. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'immobile non risulta dotato dell'impianto di riscaldamento, mentre il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito dalla presenza di due pompe di calore.

Risulta assente l'impianto del gas e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare non possiede pertinenze e dotazioni condominiali, così come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di circa 3,20 m.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad € **150,00** (diconsi euro centocinquanta/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.



L'immobile ha una superficie utile netta di circa 63 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione.

Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	63,00	100%	63,00
Muri interni e perimetrali	11,0	100%	11,00
Muri perimetrali in comunione	10,00	50%	5,00
Totale			79,00

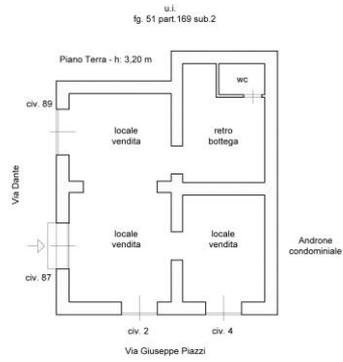
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è quindi pari a 79,00 mq.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



UNITA' IMM. SITA IN PALERMO
VIA GIUSEPPE PIAZZI N. 2 - 4 - 6 - VIA DANTE N. 87 - 89
FOGLIO 51 PARTICELLA 169 SUBALTERNO 13

PIANO TERRA h: 3,20 m



PIANTA DELLO STATO DI FATTO

SCALA 1:100

FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Vista da Via Dante

~ 8 ~





Vista prospetto Via Dante



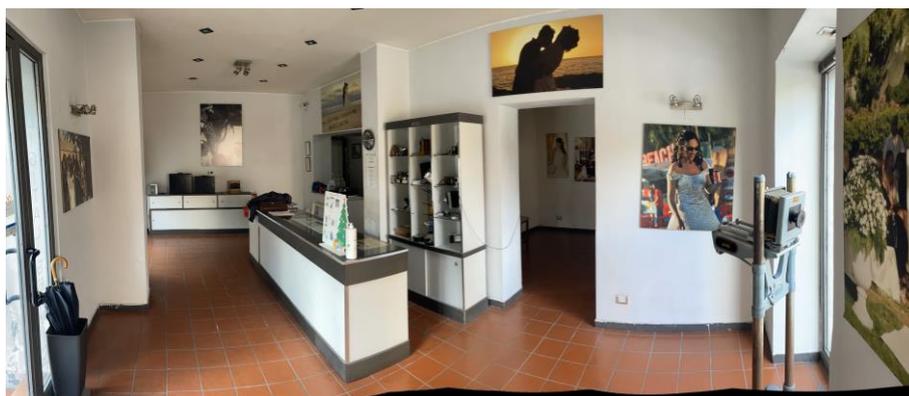
Vista da Via Giuseppe Piazzi



Vista prospetto Via Giuseppe Piazzi



FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vano locale vendita



Vano locale vendita



Vano locale vendita

~ 10 ~





Vano locale vendita



Vano retrobottega



Vano wc



QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l' Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 51 Particella 169 Subalterno 13 Categoria C/1 (negozi e botteghe) Classe 9

~ 11 ~



Consistenza 49 mq vani Dati superficie 64 mq Rendita € 2.110,55 – Via Giuseppe
Piazzini n. 2 – 4 – 6 e Via Dante n. 87 – 89 Piano T .

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 30/06/1987 (impianto meccanografico), dati derivanti da:

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 18/05/2009 Pratica n. PA0269629 in atti dal 18/05/2009 Variazione di toponomastica – vde da abitazione a negozio (n. 12750.1/2009);
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dai relativi alla planimetria: data di presentazione 18/05/2009, prot. n. PA0269629;
- variazione nel classamento del 18/10/2016 Pratica n. PA0250868 in atti dal 18/10/2016 variazione di classamento (n. 71377.1/2016). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

L'unità immobiliare catastale oggetto della presente è stata costituita a seguito della suindicata variazione catastale che ha comportato la soppressione dell'originaria unità immobiliare catastale identificata con il subalterno 1.

Dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare i passaggi catastali sono i seguenti:

- dall'impianto antecedente l'impianto meccanografico fino al 11/12/1970 l'immobile risulta intestato a Antonina Quattrini;
- dal 11/12/1970 fino al 03/08/2006 l'immobile risulta intestato a Ugo Quattrini (C.F. QTRGUO29B15G273S) proprietà per 1/1;
- dal 03/08/2006 fino al 18/05/2009 l'immobile risulta intestato a Franca Quattrini (C.F. QTRFNC62C53G273P) proprietà per 1/1;



- dal 30/09/2009 fino ad oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/1.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il Foglio 51 Particella 169.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 169 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 357 mq dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 08/03/1988;
- variazione del 06/06/2014 pratica n. PA0211661 in atti dal 06/06/2014 bonifica identificativo catastale (n. 6880.1/2014).

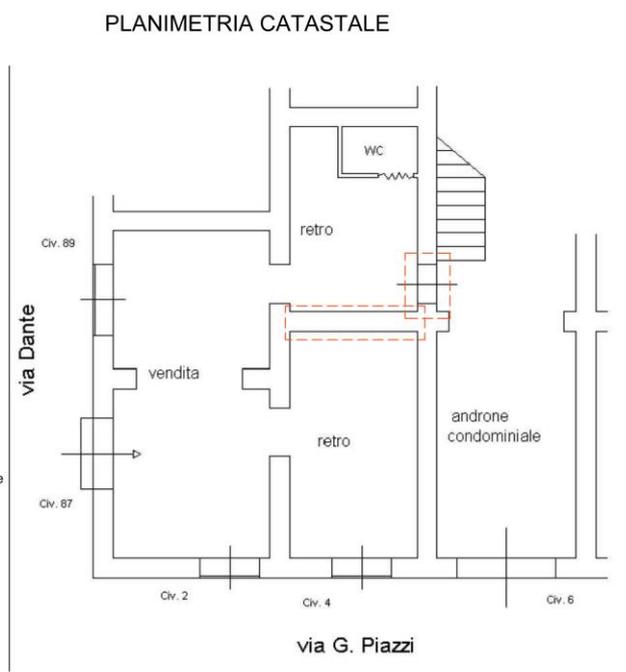
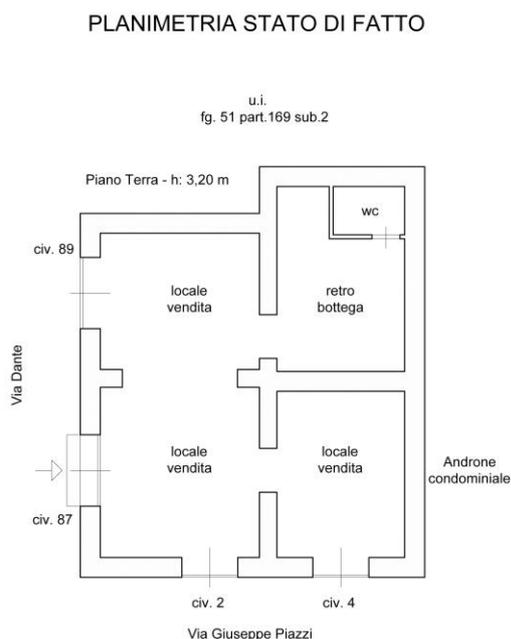
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine alla chiusura dell'ingresso all'unità immobiliare direttamente dall'androne condominiale e all'errata rappresentazione grafica di posizionamento di un muro interno portante.

Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la *“Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria”*.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in € **500,00** (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale con evidenziate in rosso le riscontrate difformità.





QUESITO N. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare adibita a negozio ubicata in Palermo Via Giuseppe Piazzai n. 2 – 4 – 6 e Via Dante n. 87 – 89 piano T; è composta da un tre vani direttamente comunicanti adibiti a locale vendita, un vano adibito a retrobottega e un vano wc; confina a nord con androne condominiale, a est con Via Giuseppe Piazzai, a sud con Via Dante e a ovest con unità immobiliare complanare; il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine alla chiusura dell'ingresso all'unità immobiliare direttamente dall'androne condominiale e all'errata rappresentazione grafica di posizionamento di un muro interno portante; il fabbricato di cui fa parte il bene risulta costruito in data antecedente al primo settembre 1930 e non presenta titoli abilitativi, la variazione della destinazione d'uso da abitazione a negozio è regolarizzabile mediante la presentazione di Permesso di Costruire in



Sanatoria (PdC in Sanatoria); non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona territoriale omogenea A2 (tessuti urbani storici) e sulla stessa insiste un manufatto classificato come "netto storico".

PREZZO BASE € € 113.700,00 (diconsi euro cento tredicimila settecento/00).

QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 51 Particella 169 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/09/2009 Numero di repertorio 16538/9560 Notaio Pietro Costamante trascritto il 01/10/2009 nn. 74665/54075 da potere di Franca Quattrini (C.F. QTRFNC62C53G273P). (A), intervenuto quale unico titolare della omonima impresa artigiana corrente in Palermo, via Dante n. 87, esercente attività di fotografo, iscritta nel registro delle imprese



di Palermo, partita iva 02994370829, ha acquistato la piena proprietà dell'immobile destinandola alla propria su indicata impresa individuale.

A Franca Quatrini, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto della presente, è pervenuta per successione in morte di Ugo Quatrini (C.F. QTRGUO29B15G273S) deceduto il 03/08/2006 registrata il 30/07/2007 al Numero di repertorio 47/159 Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 12/05/2008 ai nn. 27454/18938 devoluta per testamento del 07/09/2006 Numero di repertorio 13324 Notaio Pietro Costamanante trascritto il 28/09/2006 nn. 59785/33272. Risulta trascritta in data 09/03/2015 ai nn. 9048/7083 accettazione tacita dell'eredità.

A Ugo Quatrini l'immobile era pervenuto per successione in morte di Antonina Quatrini deceduta il 11/12/1970 (den. 49 vol. 2203 dell'Ufficio del Registro di Palermo) trascritta il 03/03/1972 ai nn. 8244/6532, devoluta per testamento olografo registrato a Carini il 23/12/1970 n. 1820 con verbale Notaio Speciale.

QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* e *Condoni, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

La particella n. 169 del foglio di mappa n. 51 ricade, come da *Certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Palermo in data 30/08/2024, a seguito dell'istanza presentata dallo scrivente registrata al prot. n. 939670 del 22/07/2024, in Zona territoriale



omogenea A2 (artt. 5-2-25-23 bis-27 delle N. T. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato “netto storico” (artt. 20-2-25-23 bis-27 delle N. T. di A.) con previsione di Scheda Norma di “edilizia in linea” (artt. 20-13-7-8-25 delle N. T. di A.).

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l’ufficio tecnico *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* del Comune di Palermo, assunta al protocollo al n. 261620 del 14/03/2024, e presso l’ufficio tecnico *Condono, Sanatorie Edilizie e Abusivismo*, assunta al protocollo al n. 320367 del 03/04/2024, riguardanti qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all’unità immobiliare pignorata.

In data 29/03/2024 con protocollo n. 312298 l’ufficio tecnico *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE)* del Comune di Palermo comunicava a mezzo pec allo scrivente che “*da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l’immobile in oggetto. Per le pratiche antecedenti il 1978 sono disponibili, presso questo Ufficio, i fascicoli di abitabilità pervenuti dall’Ufficio di Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello inerente l’immobile di cui sopra*”.

In data 05/04/2024 l’ufficio *Condono, Sanatorie Edilizie e Abusivismo* del Comune di Palermo comunicava a mezzo pec allo scrivente che “*da ricerche informatiche sul nostro database non esistono istanze di sanatoria con i dati dal Lei forniti*”.

Nell’atto di compravendita del 30/09/2009 risulta dichiarato che “*le opere di costruzione di quanto forma oggetto del presente atto sono state effettuate anteriormente al 1930 e, quindi, iniziate antecedentemente al giorno 1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente*”.



Lo scrivente ha quindi verificato mediante la consultazione della Carta Tecnica Omira 1935 di Palermo che il fabbricato, di cui è parte il bene oggetto della presente, era già stato edificato e per tale ragione risulta essere legittimo anche se privo di titolo abilitativo. Considerato che dalla visura storica catastale risulta che in data 18/05/2009 è stata effettuata una variazione della destinazione da abitazione a negozio (Pratica n. PA0269629) e conseguente soppressione dell'originario subalterno 1 e costituzione dell'attuale subalterno 13, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene quindi necessaria la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, per regolarizzare il cambio di destinazione di uso dell'unità immobiliare.

Successivamente alla presentazione della suindicata pratica, per il completamento di tutto l'iter burocratico, è dovuta la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 integrato e modificato con D.Lgs n. 222/2006, a firma di un tecnico abilitato che certifica le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico e la conformità dell'opera al progetto presentato e la conseguente agibilità.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che i costi presumibili per la regolarizzazione definitiva del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e l'ottenimento quindi del certificato di agibilità dell'intera unità immobiliare possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio competente, in € **10.000,00** (diconsi euro diecimila/00) comprendenti gli onorari professionali, il pagamento dell'oblazione del contributo di costruzione in misura doppia e i diritti fissi di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigente. Il predetto importo dovrà detrarsi



dal valore di stima dei beni.

Il bene oggetto della presente è quindi risultato essere privo del certificato di agibilità.

Dalle ricerche effettuate è possibile inoltre precisare che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

QUESITO N. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta utilizzato dal debitore come titolare della omonima impresa artigiana esercente attività di fotografo. Il debitore inoltre, nel verbale di accesso ai luoghi di causa, ha dichiarato che utilizza il suindicato immobile anche come abitazione personale da circa due anni e mezzo.

QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 19/08/2023, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 74666/14381 del 01/10/2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30/09/2009 Numero di repertorio 16539/9561 Notaio Pietro Costamante a favore di Banco di Sicilia S.P.A. (C.F. 05716390827) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Iscrizione nn. 46891/9787 del 12/08/2010 ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 del 16/07/2010 Numero di repertorio 227622/2009



emesso da Serit Sicilia SPA (C.F. 04739330829) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;

- Trascrizione nn. 30159/22939 del 01/08/2017 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 12/07/2017 Numero di repertorio 4094/2017 emesso da ufficiale giudiziario Corte di Appello di Palermo a favore di Unicredit S.P.A. (C.F. 00348170101 contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 2417/1981 del 19/01/2021 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 18/12/2020 Numero di repertorio 744 emesso da Unep c/o Corte d'Appello di Palermo a favore di Salvatore Mattaliano (C.F. MTTSVT65R19G273R) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 52925/42111 del 07/11/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15/09/2022 Numero di repertorio 5053 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Palermo a favore di Aporti S.r.l. (C.F. 10444350960) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto.

Con nota del 19/06/2023, a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente, viene certificato dal Funzionario Giudiziario del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari che i procedimenti a carico di (A) trascritti in data 01/08/2017 ai nn. 30159/22939 e in data 19/01/2021 ai nn. 2417/1981 non risultano più pendenti.

Dalla suindicata certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti pendenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.



Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stata verificata l'esistenza di un condominio costituito così come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso ed è stato verificato, come da comunicazione dell'amministratore del 18/07/2024, che lo stesso è privo di un regolamento condominiale.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 74666/14381 del 01/10/2009 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Iscrizione nn. 46891/9787 del 12/08/2010 nascente da ipoteca legale gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Trascrizione nn. 52925/42111 del 07/11/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 10.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9

Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di piena proprietà.

QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato da (A) nel verbale di accesso ai luoghi di causa, è presente un condominio costituito.

Lo scrivente ha pertanto contattato a mezzo pec, in data 24/04/2024 e 18/07/2024, l'amministratore dello stabile condominiale per reperire le informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile in oggetto.

L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) a consuntivo mensile è di circa € 96,00.

Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Alla data del 18/07/2024 le spese condominiali scadute non pagate e riferite agli ultimi due anni (2022 – 2023 – 2024) sono pari a € 288,00, come da rendiconto dell'amministratore del condominio.

QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle



Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso commerciale con tipologia "Negozzi" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2023 ed al 2° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Centrale / Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo" (codice di zona B3), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.900,00.

Anche i valori per la medesima zona "Centrale / Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo" (codice di zona B3), nel periodo inerente il secondo



semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.900,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 1.550,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “*Borsino Immobiliare*”, il valore medio aggiornato dei negozi nella zona “Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo” è di €/mq 1.292,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da maggio dell'anno 2023 fino a maggio dell'anno 2024. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 4 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categoria catastale C/1) ed ubicati all'interno di un area avente un raggio di ricerca di 300 metri dal bene in oggetto. Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di €/mq 1.282,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 1.550,00 + \text{€ } 1.292,00 + \text{€ } 1.282,00) / 3 = \text{€/mq } \mathbf{1.375,00}.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– ZONA: zona con potenziale a livello commerciale	1,20
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,20

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } \mathbf{1.375,00} \times \mathbf{1,20}) = \text{€/mq } \mathbf{1.650,00}.$$



Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 79 x €/mq 1.650,00) = € 130.350,00 (diconsi euro centotrentamila trecentocinquanta/00).**

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica precedentemente stimati in **€ 10.650,00.**

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

(€ 130.350,00 - € 10.650,00) = € 119.700,00 (diconsi euro centodiciannovemila settecento/00).

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a **€ 113.700,00 (diconsi euro cento tredicimilasettecento/00).**

QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Documentazione condominiale
- ALLEGATO N. 10: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 09/09/2024

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

