
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)
iscritta al **N. 442/2022 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitori eseguiti)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.IIIa 951/6 (catg. C/6).

- Custode Giudiziario: **Avv. Alessio Cordova**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

UDIENZA DEL 05/06/2024

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa dell’immobile pignorato	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell’Esperto/C.T.U.	2
4. Elenco beni immobili	2
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	3
LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.lla 951/6 (catg. C/6)	3
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
Suddivisione in lotti	3
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	3
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	3
Estensione e Consistenza	6
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	7
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento: SI	7
Storia catastale del bene	8
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	8
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	9
Prospetto sintetico	9
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	10
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	10
Precisazioni del C.T.U.....	12
Inquadramento urbanistico	12
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	13
Calcolo-Verifica indennità di occupazione dell’immobile pignorato	13
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	14
Elenco formalità pregiudizievoli.....	14
Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:	14
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14
QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	14
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	15



QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....15

Estimo: criteri e metodi di stima.....15

Metodo sintetico-comparativo16

Calcolo superficie commerciale17

Valutazione18

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d’asta (Lotto Unico).....18

RIEPILOGO QUOTE:19

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.19

ALLEGATI..... 1

1. Verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti;
2. Titolo di proprietà (atto di compravendita);
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Palermo:
 - 3.1 Perizia Giurata attestante l’Agibilità dell’immobile;
 - 3.2 Concessione Edilizia del 2005;
 - 3.3 Elab. di progetto e doc. vari acquisiti;
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria);
5. Foto Google Earth;
6. Stralci cartografici con inquadramento urbanistico;
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
8. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
10. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).



INCARICO

Con provvedimento del 16/10/2023, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 442/2022 R.G.Es. e lo stesso accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in data 17/10/2023 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti di cui alla Sez. A "Contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina (in atti)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto/C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina in atti), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, (contenente il controllo della documentazione presentata dal creditore e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

LOTTO UNICO: DOC. COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**, fatta eccezione per gli elaborati catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc...) e per i certificati anagrafici, acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati.

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.,



si rimanda al modulo di controllo redatto dallo scrivente Esperto/C.T.U., in collaborazione con il Custode, depositato in data 28/11/2023.

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato oggetto della presente non ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un box auto - garage (Catg. C/6).

Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto sono intervenuti sui luoghi la Sig.ra OMISSIS e l'Avv. OMISSIS, nella qualità di eredi legittimi (unitamente al Dott. OMISSIS) della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), deceduta il OMISSIS (come dagli stessi comunicato). La Sig.ra OMISSIS ha riferito che il locale box auto pignorato de quo è detenuto dalla stessa ed a tal uopo ha richiesto di potere continuare a detenere l'immobile fino alla data di eventuale aggiudicazione, rendendosi disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

In data **15/12/2023** alle ore 10:00, previo legale avviso a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario (Avv. Alessio Cordova), si è recato presso l'immobile pignorato de quo sito in Palermo, in Via Anwar Sadat n. 148. In detto giorno (15/12/2023) sui luoghi, oltre allo scrivente Esperto/C.T.U. ed al Custode Giudiziario, sono presenti:

- Sig.ra OMISSIS e l'Avv OMISSIS, nella qualità di eredi legittimi della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), deceduta il OMISSIS (come dagli stessi comunicato);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato de quo, prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), entro e non oltre il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come espressamente riportato nel verbale di sopralluogo (alla presente allegato), parte esecutata autorizza lo scrivente Esperto/C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica:

xxxxxxx@xxxxx.xx

N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo - primo accesso, redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).

4. Elenco beni immobili

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo (box auto), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso costituisce un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.IIa 951/6 (catg. C/6).

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà 1/1

Diritto reale pignorato: quota di proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata), deceduta il OMISSIS.

Dalla visione della documentazione in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla relazione notarile, si evince che il diritto reale pignorato per l'immobile pignorato de quo (box auto - garage) è la piena proprietà (1/1), in conformità al titolo di proprietà e precisamente all'atto di compravendita del 01/07/2010 in Notar Leoluca Crescimanno di Palermo, rep. nn. 97030/25307, trascritto a Palermo in data 07/07/2010 ai nn. 39919/26600 da potere di OMISSIS.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso ed al fine di consentirne l'esatta individuazione lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che il compendio pignorato de quo (lotto unico), **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo (lotto unico), costituito da un box auto - garage, identificato catastalmente nel foglio 34, particella 951/6 (Catg. C/6), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che il detto compendio costituisce un **LOTTO UNICO** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.IIa 951/6 (catg. C/6).

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, in Via Anwar Sadat n. 148. Ricadente nella zona esterna e periferica del capoluogo siciliano, zona Fiera - Montepellegrino, trattasi di un locale destinato a box auto - garage, posto al primo piano seminterrato (P.S1) di un più ampio



complesso immobiliare residenziale condominiale, cui vi si accede da una rampa - scivolo carrabile prospiciente la detta Via.

Descrizione quartiere-zona: Il quartiere “Montepellegrino” è il ventiquattresimo quartiere di Palermo, compreso nell'VIII Circoscrizione. Il quartiere sorge ai piedi del Monte Pellegrino, in una zona molto prossima al mare e compresa fra le borgate storiche di Sampolo e dell'Acquasanta. Lo sviluppo del quartiere per come appare in epoca contemporanea iniziò a prendere forma a partire dal 1897, anno in cui nella zona vennero impiantati i cantieri navali di Palermo. Questo trasformò l'area in una sorta di "quartiere operaio", essendo qui dislocato il maggior numero di impiegati nel settore industriale della città. La nuova edilizia novecentesca inglobò nel quartiere le antiche borgate di Sampolo e dell'Acquasanta: la prima, di origine prettamente agricola, sorse alla fine del XVIII secolo su un importante asse viario che dal Piano dell'Ucciardone si addentrava verso la Piana dei Colli; la seconda nacque e si sviluppò a partire dal XVII secolo intorno a una sorgente di acqua considerata salutare ed ebbe uno sviluppo fondato essenzialmente sulla pesca, sviluppata anche grazie alla presenza di una tonnara. A partire dal 1946 sorse e si sviluppò la sede della Fiera del Mediterraneo, che con la sua presenza contribuì ad aumentare il valore fondiario dei lotti della zona. Con l'avvento della speculazione edilizia del dopoguerra, l'area divenne oggetto di un'intensa edificazione che si distribuì seguendo un impianto ortogonale tracciato lungo gli assi più importanti del quartiere, come la via Ammiraglio Rizzo, con la costruzione di grandi condomini o case in linea che superano anche i 15 piani.

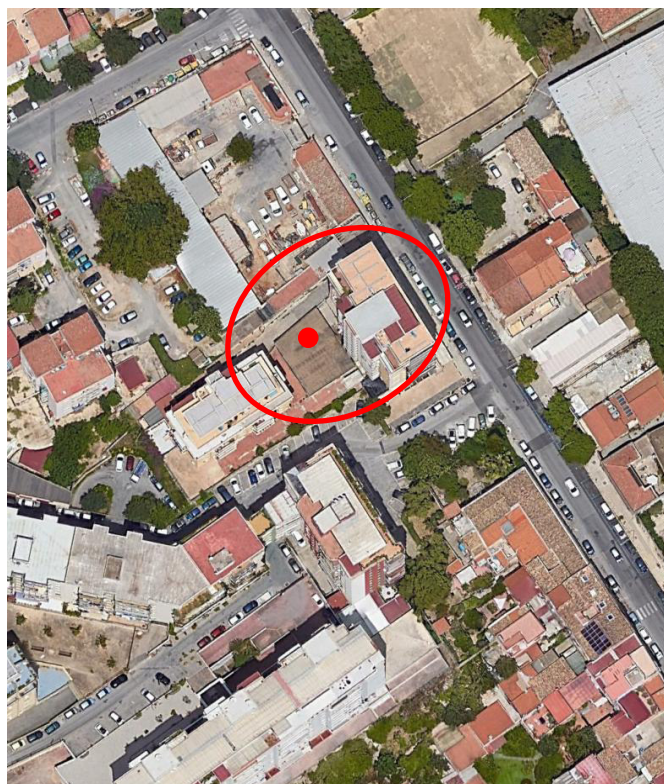
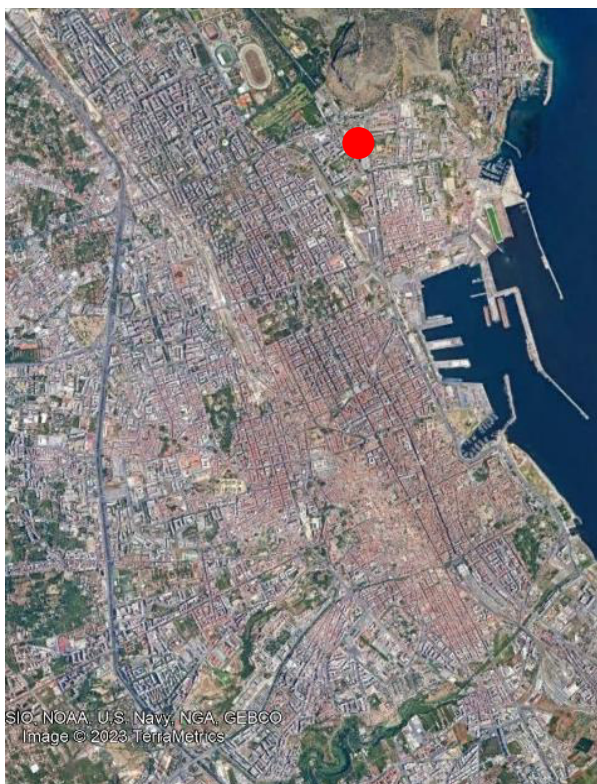
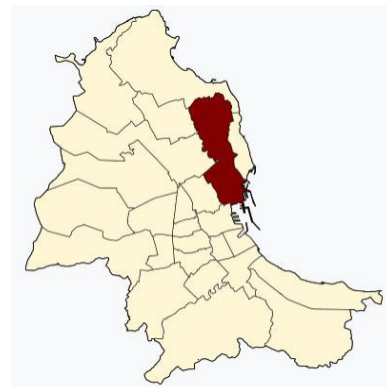
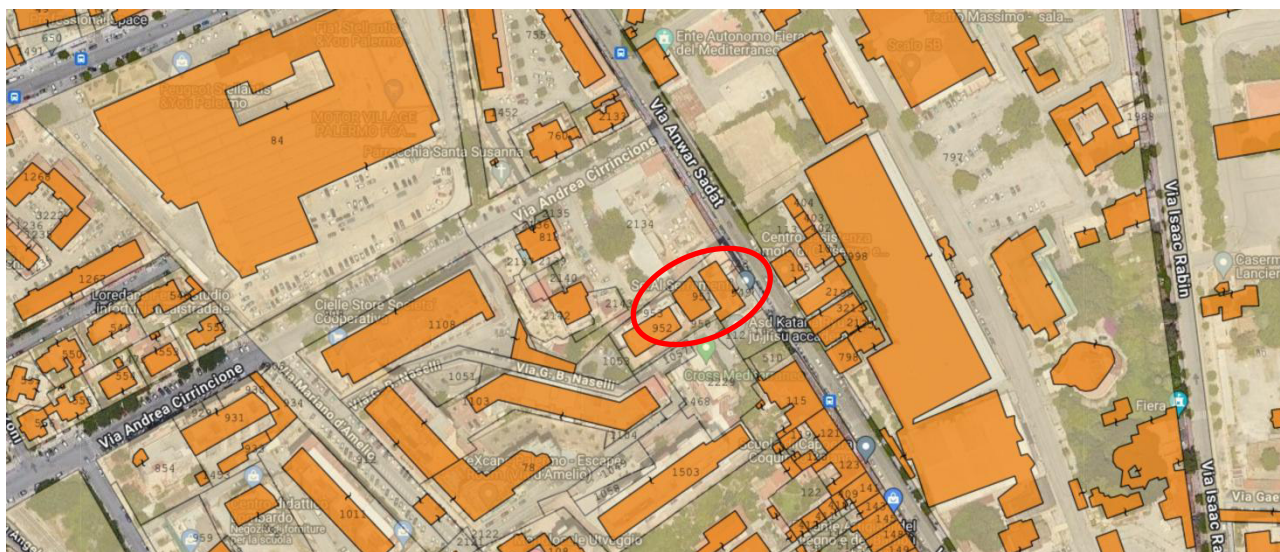


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.145448° Long. 13.354495°

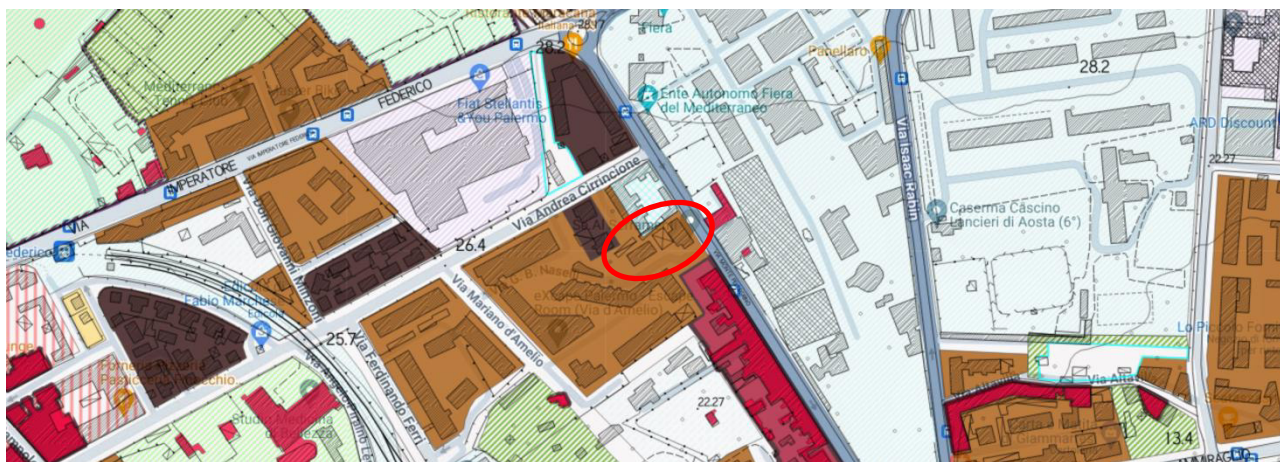




Stralcio fg. di mappa catastale



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale



Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004

Zona B3: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq



Estensione e Consistenza

Tab. superfici

Part.IIIa	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
951/6	Box auto - Garage P.S1	24 mq	27 mq	1,00	27,00 mq	4,00 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					27,00 mq	

⁽¹⁾ Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

L'immobile non è divisibile



Foto 1

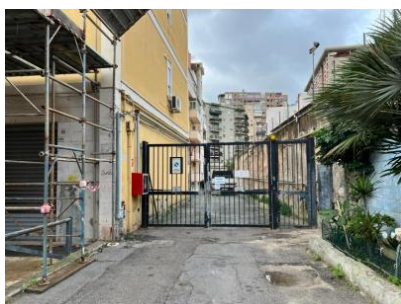


Foto 2



Foto 3

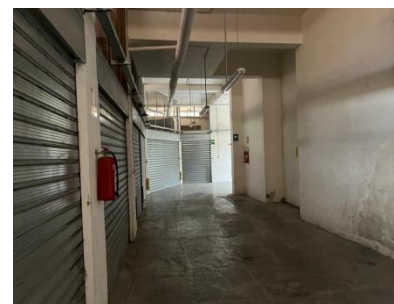


Foto 4

L'immobile pignorato oggetto della presente trovasi ubicato, come detto, in Via Anwar Sadat n. 148. Ubicato nella zona esterna e periferica del capoluogo siciliano, zona Fiera - Montepellegrino, trattasi di un locale destinato a garage - box auto, posto al primo piano seminterrato (P.S1) di un più ampio edificio pluripiano condominiale (foto 1). Con accesso dal civ. 148 della detta Via, attraverso un ampio e comodo cancello carrabile (foto 2) ci si immette in una rampa - scivolo esterno (foto 3) e da qui si accede all'interno della corsia comune (foto 4) che conduce ai vari locali posti, come detto, a primo piano seminterrato. Privo di particolari finiture, il box auto - garage in oggetto è costituito da un unico ambiente di modeste dimensioni, di forma pressoché rettangolare, con il pavimento in battuto cementizio e con le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) intonacate e tinteggiate di bianco (foto 1-2-3).

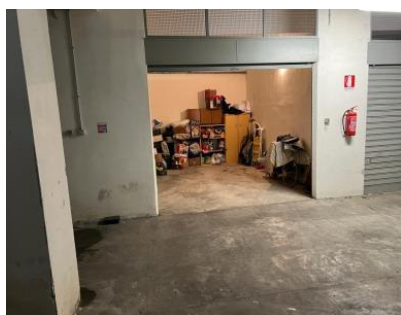


Foto 5

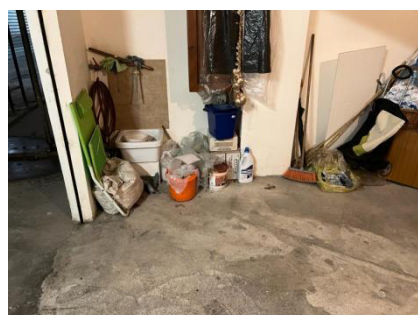


Foto 6

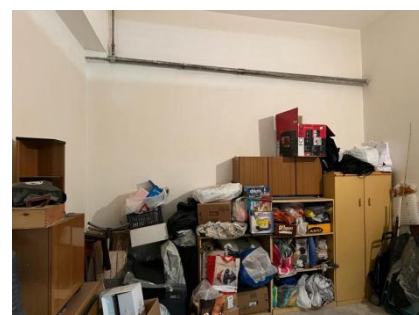


Foto 7



È munito di saracinesca metallica automatica, con sopraluce. Relativamente alle dotazioni impiantistiche l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico (con un punto d'acqua/pilozza), sottotraccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti. Infine si precisa che per la sua specifica destinazione d'uso (box auto - garage), l'immobile pignorato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

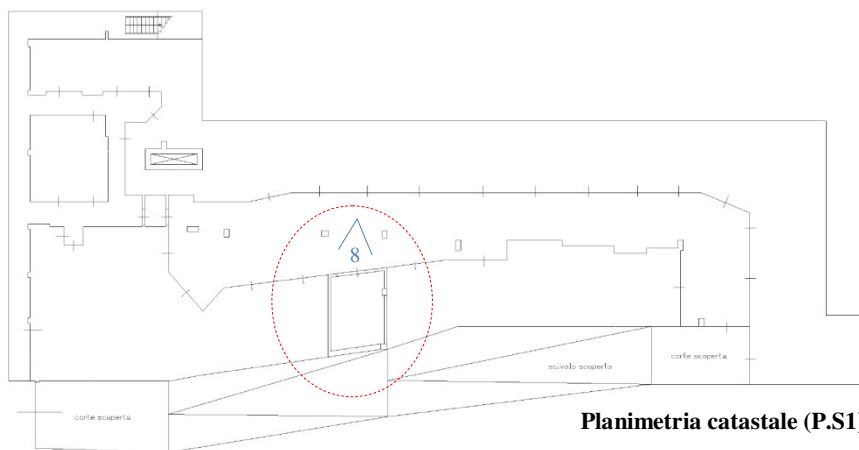
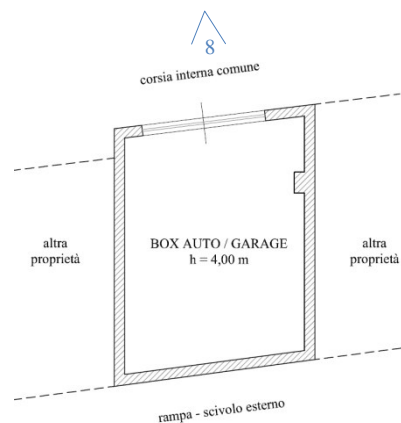


Foto 8

L'immobile pignorato de quo (box auto - garage), individuato catastalmente nel fig. 34, part.lla 951/6, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, in relazione alla specifica destinazione d'uso dello stesso.**

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (box auto - garage) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nata a OMISSIS il OMISSIS (**deceduta il OMISSIS**)

Fig. 34 - Particella 951/6

Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: PALERMO										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Ubicazione
	34	951	6	4	C/6	8	22 mq	26 mq	46,58	Via A. Sadat, 148 P.S1

* C/6 - Garage - box - auto

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento: SI

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile



pignorato de quo consistente, come detto, in un locale box auto - garage (Catg. C/6), posto al primo piano seminterrato di un edificio pluripiano sito in Via A. Sadat n. 148.

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), allo stato attuale, si appartiene alla odierna esecutata per la piena proprietà di 1/1.

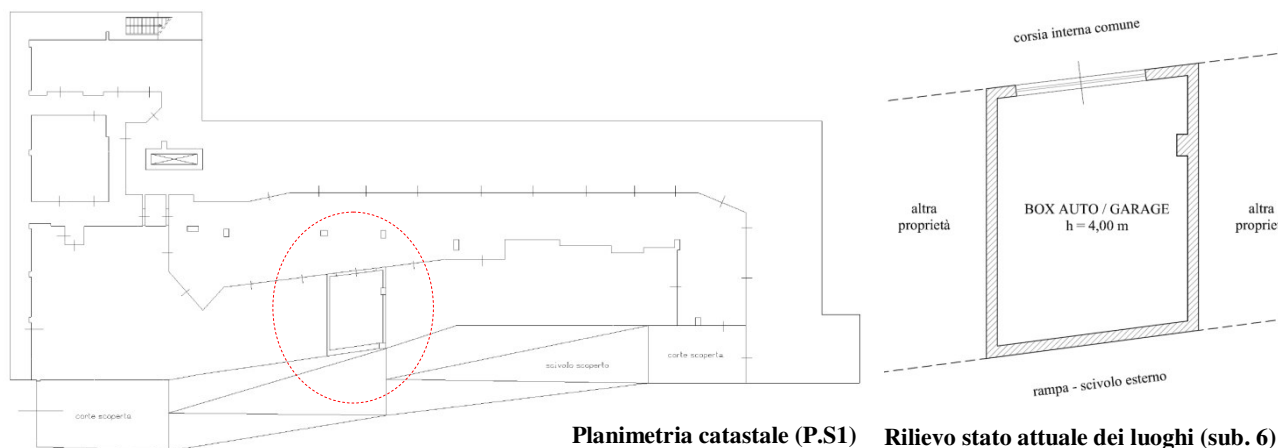
CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 01/07/2010 ad oggi (stato attuale)	Sig.ra OMISSIS DEBITRICE ESECUTATA	Fg. 34, Part.IIa 951/6 Via A. Sadat n. 148 P.S1 - Catg. C/6
Sino al 01/07/2010	OMISSIS	
Sino al 05/02/2003	OMISSIS	
Sino al 03/04/1979	OMISSIS	
Sino al 15/11/1974	OMISSIS	

N.B.: Come comunicato in sede di sopralluogo dagli stessi interessati intervenuti, si precisa che la Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) è deceduta in data OMISSIS e gli eredi legittimi della stessa sono la Sig.ra OMISSIS, il Dott. OMISSIS e l'Avv. OMISSIS.

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI**
- **Planimetria catastale: SI (data 08/03/2007)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile pignorato de quo (box auto - garage), rilevando che la stessa **risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente appresso riportati ed alla presente allegati).



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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.lla 951/6 (catg. C/6).

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice).
N.B.: Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto sono intervenuti sui luoghi la Sig.ra OMISSIS e l'Avv. OMISSIS, nella qualità di eredi legittimi, unitamente al Dott. OMISSIS, della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), deceduta il OMISSIS (come dagli stessi comunicato).
- Il compendio pignorato de quo (lotto unico) è costituito da un locale box auto - garage, posto al primo piano seminterrato (P.S1), di un fabbricato urbano pluripiano sito in Via A. Sadat n. 148 (zona Montepellegrino/Fiera).
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel **Fg. 34 - Part.lla 951/6**.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che l'immobile pignorato de quo (garage - box auto) risulta conforme catastalmente.
- In seguito alla richiesta inoltrata all'U.T.C./S.U.E. del Comune di Palermo, finalizzata ad accertare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato de quo, è emerso che per il fabbricato pluripiano di cui fa parte il detto immobile è stato rilasciato dal Comune di Palermo il Certificato di Agibilità/Abitabilità in data 18/06/1970, prot. n. 8746. Relativamente al piano cantinato (di cui fa parte il box auto pignorato) è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1916/03/04pr/2121 del 19/01/2005 per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso e successivamente, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo ha rilasciato il relativo Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) in data 13/10/2008. Infine, si precisa che per l'immobile de quo è stata presentata perizia giurata per l'attestazione dell'agibilità in data 24/01/2009 a firma dell'Ing. OMISSIS (cfr documentazione alla presente allegata).
- Sulla scorta della documentazione visionata presso l'U.T.C. di Palermo, a parere dello scrivente l'immobile pignorato de quo **non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio** stante una divisione dell'originario box individuato con il n. 15 in due subalterni (sub. 6 e sub. 7). Tali difformità a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21 e ss.mm.ii), mediante la presentazione di una C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), e consequenziale aggiornamento dell'Agibilità (relativamente al detto locale), il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso dettagliatamente riportato e descritto in risposta al quesito 6).
- Stato attuale dei luoghi: **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, in relazione alla specifica destinazione d'uso dello stesso (box auto - garage).



- Possesso - uso: La Sig.ra OMISSIS (erede dell'odierna debitrice esecutata, Sig.ra OMISSIS, deceduta il OMISSIS) in occasione del sopralluogo svolto ha riferito che il locale box auto - garage pignorato è detenuto dalla stessa ed a tal uopo ha richiesto di potere continuare a detenere l'immobile fino alla data di eventuale aggiudicazione, rendendosi disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato).
- **Prezzo base d'asta: € 27.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (box auto - garage), individuato catastalmente nel Fg. 34 - Part.Ile 951/6, risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nata a OMISSIS il OMISSIS (**deceduta il OMISSIS**)

giusto atto di compravendita del 01/07/2010 in Notar Leoluca Crescimanno di Palermo, rep. nn. 97030/25307, trascritto a Palermo in data 07/07/2010 ai nn. 39919/26600 da potere di OMISSIS, cui era pervenuto in forza di atto di compravendita i Notar Zalapì Domenico d Bagheria del 27/12/2005 nonché per atto di adozione di quota in seno all'atto di divisione del 22/10/2008 i Notar Letizia Russo di Palermo (cfr atto di compravendita alla presente allegato).

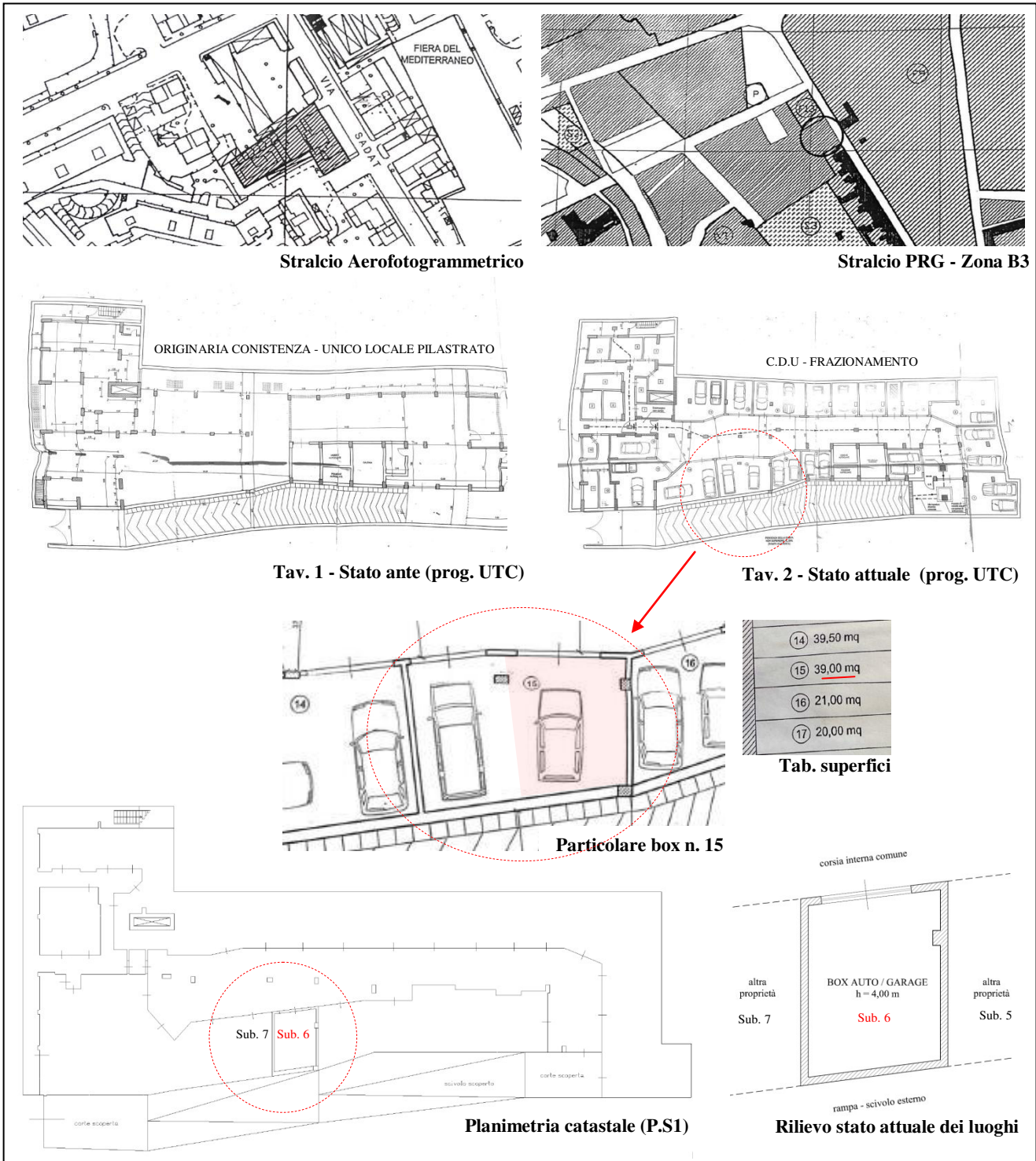
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo: < 1970**
- **Certificato di Agibilità/Abitabilità (fabbricato): 18/06/1970 prot. n. 8746**
- **Concessione Edilizia (per frazionamento e cambio destinazione d'uso del P.S1): 1916/03/04pr/2121 del 19/01/2005**
- **Inizio lavori (frazionamento e cambio destinazione d'uso): 10/12/2005**
- **Fine lavori (frazionamento e cambio destinazione d'uso): 10/12/2007**
- **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo in data 13/10/2008**
- **Perizia giurata per l'attestazione dell'agibilità del 24/01/2009 a firma dell'Ing. Francesco Portera**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto. Successivamente, con nota inviata a mezzo mail del 14/02/2024 (alla presente allegata), lo scrivente Esperto/C.T.U. veniva invitato per il giorno 16/02/2024 alle ore 10:30 presso i locali di Via Alcide De Gasperi, per visionare la documentazione reperita. Nello specifico, da una attenta disamina della pratica edilizia fornita in visione, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'u.i. pignorata (box auto - garage) è munito del **Certificato di Agibilità/Abitabilità del 18/06/1970 prot. n. 8746** e nella sua originaria consistenza, il piano



seminterrato (dove oggi si trova ubicato il garage pignorato) era costituito da un unico grande locale pilastrato, avente una superficie complessiva di circa 860 mq. Successivamente, al fine di ottenere il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 1916/03/04pr/2121 del 19/01/2005**, con inizio dei lavori in data 10/12/2005 e fine lavori in data 10/12/2007. Infine, si precisa che per il piano seminterrato de quo è stata presentata/depositata **Perizia giurata finalizzata all'attestazione dell'Agibilità in data 24/01/2009 a firma dell'Ing. OMISSI** (cfr documentazione alla presente allegata).



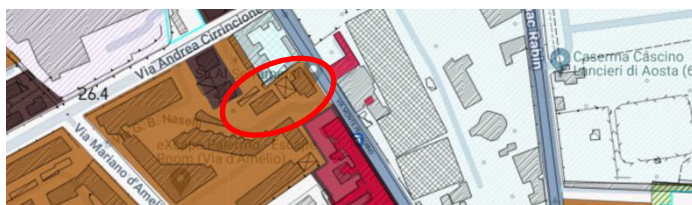
Da un primo esame della documentazione progettuale reperita lo scrivente evidenzia che con la C.E. del 2005 è stato richiesto ed autorizzato il frazionamento ed il contestuale cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, originariamente costituito, come detto, da un unico grande locale pilastrato (già dichiarato agibile in data 18/06/1970), al fine di realizzare n. 18 garage (box auto) e n. 12 cantine. Successivamente, per il detto intervento, al fine di attestare l'agibilità del P.S1, è stata presentata la Perizia Giurata in data 24/01/2009 a firma dell'Ing. OMISSIS (cfr documentazione alla presente allegata). Cionondimeno, visionando la planimetria raffigurante lo stato di progetto (tav. 2 sopra riportata) si evince che il locale box auto n. 15, nella sua consistenza originaria e così come autorizzato, ha una superficie di 39,00 mq (cfr documentazione progettuale alla presente allegata). Al contrario invece, allo stato attuale, detto box n. 15 risulta ulteriormente suddiviso in due porzioni e precisamente: sub. 6 (oggetto del presente pignoramento) e sub. 7 (di proprietà aliena ed estraneo al presente procedimento).

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta della documentazione fornita e visionata presso l'U.T.C./S.U.E. di Palermo (alla presente in copia allegata), a fronte di una complessiva conformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato, l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), individuato catastalmente nel Fg. 34, part.IIa 951/6, non risulta conforme sotto il profilo urbanistico - edilizio. Tali difformità, essenzialmente ascrivibili alla divisione dell'originario box individuato con il n. 15 in due subalterni (sub. 6 e sub. 7), a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21 e ss.mm.ii), mediante la presentazione di una C.L.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), e conseguenziale aggiornamento dell'Agibilità mediante la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), relativamente al detto locale, il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, a fronte di una complessiva conformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato, tenuto conto delle accertate difformità per l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), individuato catastalmente nel Fg. 34, part.IIa 951/6, essenzialmente ascrivibili ad una divisione - frazionamento dell'originario box (individuato con il n. 15), in due subalterni (sub. 6 e sub. 7), a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Palermo, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Inquadramento urbanistico



**Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004
Zona B3: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq**

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

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (box auto) trovasi in uso alla Sig.ra OMISSIS (come dalla stessa dichiarato-comunicato). Al riguardo si precisa ulteriormente che in occasione del sopralluogo svolto sono intervenuti sui luoghi la Sig.ra OMISSIS e l'Avv. OMISSIS, nella qualità di eredi legittimi (unitamente al Dott. OMISSIS) della Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), deceduta il OMISSIS (come dagli stessi comunicato). La Sig.ra OMISSIS ha riferito che il locale box auto pignorato de quo è detenuto dalla stessa ed a tal uopo ha richiesto di potere continuare a detenere l'immobile fino alla data di eventuale aggiudicazione, rendendosi disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato).

Per quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., su richiesta del Custode ed in ottemperanza a quanto disposto con i quesiti posti, ha individuato l'indennità di occupazione da corrispondere (come appresso dettagliatamente riportato).

Calcolo-Verifica indennità di occupazione dell'immobile pignorato

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.lla 951/6 (catg. C/6).

Tab. indagini di mercato

IMMOBILE	DESTINAZIONE	VALORE LOCATIVO €/mq x mese		
		PERIODO DI RIFERIM.	BANCA DATI (OMI)	INDAGINI DIRETTE ¹
Box auto/Garage (C/6) Fg. 34 - Part.lla 951/6	BOX	Anno 2023 II sem.	4,10 ÷ 5,70	5,00 ÷ 10,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame, che tengono conto delle locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle in oggetto.

Tab. valutazione indennità di occupazione

IMMOBILE	SUP. ¹ mq	VALORE LOCATIVO APPLICATO €/mq	COEFF. CORRETTIVI K ²	VALORE LOCATIVO PONDERATO €/mq	VALORE RICAVATO ³ (in c.t.) €/mq x mese
Box auto/Garage (C/6) Fg. 34 - Part.lla 951/6	27,00	7,00	0,95	6.65	180,00

¹ Superficie commerciale che tiene conto dei criteri di ponderazione sopra descritti (Tab. computo superfici).

² Coefficienti correttivi K che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà ecc..

³ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra riportato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. l'indennità di occupazione per l'immobile pignorato in oggetto (box auto - garage) risulta pari a € 180/mese (€ 2.160/anno).

IMMOBILE	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	
	€/mese	€/anno
Lotto Unico - Box auto/Garage (C/6) Fg. 34 - Part.lla 951/6	180,00	2.160,00



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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che per il compendio pignorato de quo non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato de quo ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 77173/14649 del 12/10/2009 nascente da ipoteca in rinnovazione di ipoteca legale iscritta il 16/10/199 n. 5876 a favore di OMISSIS contro OMISSIS (gravante su immobile nella sua precedente identificazione catastale Fg. 34 - Part.lla 952/19, 951/3, 950/2 e 949/28);
- Iscrizione nn. 23272/4650 del 16/03/2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in Notar La Seta Maria Adelaide del 13/03/2009 rep. nn. 7510/3319, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.
- Trascrizione nn. 3273/2665 del 23/01/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - Verbale Pignoramento Immobiliare del 03/11/2022 a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

(cfr documentazione in atti - relazione notarile)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate (meglio descritte in risposta al quesiti sopra riportati), mediante presentazione di una C.I.L.A. (c.d. tardiva e/o in sanzione) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), solo se necessario, ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc...il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.): * € **5.000,00**

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza, ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché degli oneri relativi alla redazione della S.C.A. (solo se necessario), ivi compreso il rilascio delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti. Detto importo tiene altresì conto di eventuali imprevisti dettati da eventuali ulteriori criticità e/o difformità allo stato attuale non riscontrabili sulla scorta della documentazione richiesta e fornita in visione.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), identificato catastalmente nel Fg. 34, Part.lla 951/6, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà 1/1) in testa alla debitrice esecutata.**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), identificato catastalmente nel Fg. 34, Part.lla 951/6, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



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

In risposta al presente quesito si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), identificato catastalmente nel Fg. 34, Part.IIa 951/6, fa parte di un edificio pluripiano costituito in condominio le cui spese di gestione ordinarie ammontano a circa 25÷30 €/mese (come comunicato dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali che hanno altresì comunicato di non avere quote insolute). Al riguardo giova evidenziare ulteriormente che il condominio di cui fa parte l'immobile pignorato de quo ha deliberato l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione, le cui spese straordinarie imputabili in quota parte all'immobile pignorato de quo ammontano a circa € 1.500,00 (importo questo ancora da corrispondere in quanto in fase di definizione, come comunicato dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali).

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (box auto - garage), identificato catastalmente nel Fg. 34, Part.IIa 951/6, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del



bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione,



collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);

• le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad es. per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/18, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.



Valutazione

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K ₁	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Lotto Unico - Box auto/Garage Fg. 34 - Part.Illa 951/6	1.000 ÷ 1.500	800 ÷ 1.200	1.300,00	0,95	1.235,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Palermo - Fiera/Montepellegrino), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2023 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Palermo - con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare (box auto - garage).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K₁" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.Illa 951/6 (catg. C/6).

- Superficie commerciale complessiva pari a 27,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 1.235,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	33.345,00
- A detrarre:		
oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)	€	5.000,00
	Sommano	€ 28.345,00
Valore di mercato del compendio pignorato (in c.t.)		€ 28.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore **riduzione pari al 5%** (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)

LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.Illa 951/6 (catg. C/6).		
	Valore di mercato	€ 28.000,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- €	1.400,00
	Sommano	€ 26.600,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.)		€ 27.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.



* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE:

UNICO: Piena proprietà (1/1) locale box, sito in Palermo, Via Anwar Sadat n. 148, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Fg. 34, Part.Illa 951/6 (catg. C/6).

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 27.000,00

Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/1) € 27.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

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

Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa alla debitrice esecutata.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), identificato catastalmente nel Fg. 34, Part.Illa 951/6, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene. Il bene pignorato costituisce un lotto unico già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 03/05/2024

L'esperto stimatore / C.T.U.

Salvatore Vivirito



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.

