

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

Esecuzioni immobiliari

G.ES. : Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'

RIGUARDANTE IL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PROMOSSO DA

AGG. s.r.l.

CONTRO

R.G. Es. 11/2021

Esperto Estimatore

Arch. Giuseppina Bertini



INDICE

I. PREMESSA.	Pag. 02
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	Pag. 02
III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO	Pag. 04
IV. RISPOSTE AI QUESITI.	Pag. 05
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag. 05
1.1 Diritti reali.	Pag. 05
1.2 Oggetto del pignoramento.	Pag. 05
1.3 Lotto per la vendita.	Pag. 06
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag. 06
2.1. Individuazione e descrizione del lotto.	Pag. 06
2.2 Calcolo della superficie commerciale.	Pag. 11
2.3 Attestato di prestazione energetica.	Pag. 11
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag. 12
3.1 Ricostruzione della storia catastale.	Pag. 12
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali.	Pag. 13
3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.	Pag. 14
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag. 14
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 15
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 15
6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile.	Pag. 15
6.2 Difformità e/o modifiche presenti.	Pag. 15
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 16
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 16
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag. 18
10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	Pag. 18
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 18
12. Procedere alla valutazione del bene.	Pag. 19
12.1 Criterio di Stima.	Pag. 19
12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione.	Pag. 19
12.3 Adeguamenti e correzioni della stima.	Pag. 20
12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta.	Pag. 21
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 21



I. PREMESSA.

Con Decreto del 04.03.2022, notificato con PEC il 07.03.2022, il G.Es. Dott.ssa Alessia Lupo nominava me sottoscritta Giuseppina Bertini, architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2949 dal 1994, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n. 157 dal 1996 e Albo dei Periti del Tribunale di Palermo al n. 44 dal 2000, con studio in Palermo alla via Villa di Napoli n°28, esperto nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n°11/2021 promossa da A.G.G. s.r.l., in danno del [REDACTED], per la stima del bene pignorato.

Io sottoscritta accettavo l'incarico, previo giuramento in via telematica che depositavo nel fascicolo in data 09.03.2022, e successivamente, a seguito del pagamento da parte del Creditore procedente dell'acconto liquidato dal G.Es., depositavo in data 08.10.2022 il *Modulo di Controllo Preliminare*, firmato congiuntamente al Custode Giudiziario.

Il bene oggetto della procedura esecutiva, nell'atto di pignoramento notificato il 27.04.2021 e trascritto il 23.06.2021 ai nn. 22522 R.gen. 29152, promossa da AGG. s.r.l. contro Miccichè Giuseppe è descritto come:

Piena proprietà di immobile sito in Palermo, via Rosolino Pilo n. 20/A, piano Terra, Identificato al N.C.E.U al Foglio 123, Particella 231, Subalterno 6, categoria C/1, classe 12, consistenza 53 mq.

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.

Il giorno 26 luglio dell'anno 2022 alle ore 10.30, mi recavo una seconda volta presso il compendio immobiliare oggetto della procedura R.G.E. n. 11/2021 alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Vincenzo Vitale che aveva ulteriormente avvisato l'esecutato mediante raccomandata R/AR, dopo il primo accesso negativo, e che in questa occasione entrava in possesso dell'immobile, come da verbale dallo stesso redatto e firmato da tutti i presenti.



Infatti il 31 maggio 2022, alle ore 16,30, durante il primo accesso, l'esecutato non era presente, poiché la lettera R/AR inviata per informarlo del sopralluogo non gli era ancora pervenuta.

Tuttavia il 31 maggio era già stato possibile visionare dall'esterno il bene staggito, cioè il magazzino con saracinesca, apparentemente in discreto stato di conservazione e chiedere ragguagli ai commercianti della zona, circa l'uso dello stesso, i quali affermavano che saltuariamente il suddetto magazzino veniva aperto ed utilizzato dall'esecutato, ed alla portinaia della via Rosolino Pilo n°20 di cui l'immobile fa parte, la quale forniva il nominativo ed il contatto dell'Amministratore condominiale, indispensabile alla verifica di eventuali morosità in capo all'esecutato.

Il 26 luglio, altresì, sui luoghi era presente il [REDACTED], figlio dell'esecutato, il quale permetteva l'accesso all'immobile onde far svolgere le operazioni peritali mediate servizio di fabbriceria, preventivamente contattato dal Custode Avv.to Vincenzo Vitale, stante la difficoltà di apertura della saracinesca d'accesso.

Durante il sopralluogo effettuavo il rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12.30 con rilettura del verbale redatto dal Avv.to V. Vitale, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

Desidero fare presente che la **Perizia di Stima Immobiliare** con gli **Allegati** (in fascicolo ad hoc) e la **Perizia di Stima Immobiliare per Pubblicità**, vengono depositati in via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, altresì trasmessi all'Avvocato del Creditore procedente, al Custode Giudiziario e all'Avvocato del debitore esecutato mediante *PEC*.



III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE

PIGNORATO

I documenti acquisiti telematicamente e non, presso l'Archivio Notarile di Palermo, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il Polo Tecnico del Comune di Palermo, la Sezione IV Civile e Fallimentare del Tribunale di Palermo, il Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1, il Dipartimento dello Sviluppo Rurale e Territoriale - Demanio Trazzerale e Usi Civici, sono:

- a) Visura catastale storica sintetica e analitica per immobile;
- b) Planimetria catastale ed Estratto di Mappa;
- c) Stralcio Ortofoto di *Google.Earth* con indicazione del fabbricato;
- d) Stralcio del Piano Regolatore Generale con indicazione del fabbricato;
- e) Progetto di un Edificio per Civile Abitazione, Negozi e Studi professionali da sorgere in Palermo tra la via R. Pilo e la via N. Cozzo;
- f) Variante di distribuzione interna al progetto approvato dalla C.E. in data 10/7/73 Licenza n. 157 del 22/12/77;
- g) Rapporto tecnico per l'Abitabilità dell'08.09.1978;
- h) Certificato di Destinazione urbanistica Particella n. 231, Fg. di Mappa n. 123;
- i) PEC del Dirigente dell'Ufficio Usi Civici;
- l) Attestazione di prestazione energetica del Dipartimento Regionale dell'Energia.



IV. RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità dell'esecutato in forza dell'Atto di compravendita del 19.05.1980 Rep. n. 9767 Racc. n. 2399 rogitato dal Notaio Dott. Epifanio Messina (in Atti) e riguardano la piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare identificata nel prossimo paragrafo.

Va precisato che nel 1980, come era in uso all'epoca ed è pure specificato nel Contratto succitato, l'immobile non era ancora rilevato col subalterno all'UTE di Palermo ma già dichiarato, da cui è ovvio che esso *“costituisce parte dell'unità immobiliare...”* (cit. in 'Atto di compravendita').

1.2 Oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto del procedimento è **un negozio sito in Palermo, via Rosolino Pilo n°20/A, Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123 particella 231 subalterno 6 categoria C/1.** *“Detto bene pignorato per intero, come pervenuto al proprietario, senza limitazione alcuna e con ogni esistente accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, ivi comprese le relative ragioni di acqua e tutto quant'altro possa competere al medesimo in dipendenza dei titoli d'acquisto, della situazione dei luoghi, del possesso protratto nel tempo, della legge e di qualsiasi altro titolo, ragione o causale, per il soddisfacimento del credito per cui si procede”.*

Ai fini dell'esatta individuazione del bene pignorato viene di seguito effettuato un raffronto – inserito anche nel fascicolo degli allegati (Cfr. **All. 3, 4**) - tra l'Ortofoto reperita mediante portale web *Google Earth* e lo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale dal quale si evince che l'edificio nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato in luogo della Particella 231, ove prima insisteva la proprietà della *“Wesleyan Methodist Missionary Society”* (Società Missionaria Metodista



Wesleyana) con sede in Londra, come si evince dall'Atto di Compravendita (in Atti) rogitato in Palermo dal Notaio Dott. Enrico Rocca il 21.02.1973, Repertorio N. 55101, Raccolta N. 2493.



Ortofoto



Stralcio Mappa catastale

1.3 Lotto per la vendita

Considerato il bene pignorato, per la vendita si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da **negozio sito in Palermo, via Rosolino Pilo n. 20/A, Piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123, particella 231, subalterno 6, categoria C/1, classe 12, consistenza 53,00 mq., che prospetta a Ovest su via Rosolino Pilo e confina a Nord con androne condominiale, a Sud con il negozio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123, particella 231, subalterno 54** (Cfr. All. 1, 2, 3).

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

2.1 Individuazione e descrizione del lotto unico.

Il locale commerciale, più precisamente il negozio al Piano terra dell'edificio di via Rosolino Pilo in Palermo, con ingresso dal civico 20/A, si trova nel Quartiere Libertà, sorto a nord dell'antica 'città murata', durante l'espansione ottocentesca, e oggi nell'VIII Circoscrizione, la più popolosa suddivisione amministrativa e l'area più ricca, elegante e di particolare interesse immobiliare e commerciale della città.

L'arteria fondamentale del quartiere è proprio la via della Libertà, che



rappresenta la naturale prosecuzione della più antica via Ruggero Settimo, strada perpendicolare alla via Rosolino Pilo. La via Ruggero Settimo incrocia la via Mariano Stabile, in luogo ove si creano i cosiddetti Quattro Canti di Campagna, contrapposti ai Quattro Canti di città altresì posti più avanti sulla stessa via, nella cosiddetta ‘città murata’.

Nella zona di ubicazione del negozio trovano posto uffici, studi professionali, asili, scuole primarie e secondarie pubbliche e private, istituti di Credito, attività commerciali, Case di cura, bar, pizzerie, gelaterie, supermercati, ristoranti, alberghi, b@b, parcheggi, edifici di culto, cinema, i teatri Massimo, Politeama etc.

In tutta l’area la viabilità è agevole, con vasti tratti anche pedonalizzati; inoltre in essa transitano le principali linee di autotrasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi parte della città, compresi l’Aeroporto Falcone Borsellino, le Stazioni ferroviaria e delle autolinee.

Dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana - Presa D’atto Delibera 7/2004) nella Tav. 5011, A/4 Zonizzazione e delimitazione delle Osservazioni accolte, si evince che l’immobile ricade in Zona territoriale omogenea A2, tessuti urbani e storici (artt.5-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) (Cfr. **All. 5, 11**).





Il negozio da stimare fa parte di un fabbricato prospiciente la via Rosolino Pilo a nove elevazioni fuori terra (con attico e super attico) e un piano seminterrato - in buono stato di conservazione e manutenzione -, realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato (Cfr. All. 6, foto da 1 a 12) da “La



Realizzatrice”, una delle più importanti società di costruzioni operanti non solo a Palermo negli anni Settanta, Ottanta.

In particolare, il bene in esame, al quale si accede dal civico 20/A mediante una grande serranda metallica avvolgibile a maglie chiuse, è composto da un ambiente provvisto di piccolo w.c. ed anti w.c. e si presenta in stato di manutenzione e conservazione discreto relativamente a finiture di pavimenti, pareti, soffitti e infissi (*Cfr. All. 6, foto da 1 a 12*) ma ottimo per posizione commerciale, praticamente la più centrale della città di Palermo. Inoltre, esso ha le caratteristiche di seguito specificate.

Pavimento: è in calcestruzzo gettato in opera.

Rivestimenti interni: le pareti del w.c sono rivestite da piastrelle in ceramica monocottura; le pareti dell’anti w.c e il soffitto hanno finiture a ducotone; le superfici murarie della parte destinata a negozio sono rivestite di carta da parati.

Infissi: le porte interne sono in legno, la serranda a maglie chiuse è in metallo.

Impianto idrico: è realizzato con tubazioni sottotraccia per l’erogazione dell’acqua fredda e calda, quest’ultima prodotta da un piccolo scaldacqua elettrico porcellanato ad accumulo marca Fais, collocato nel w.c.

Impianto elettrico: non è adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

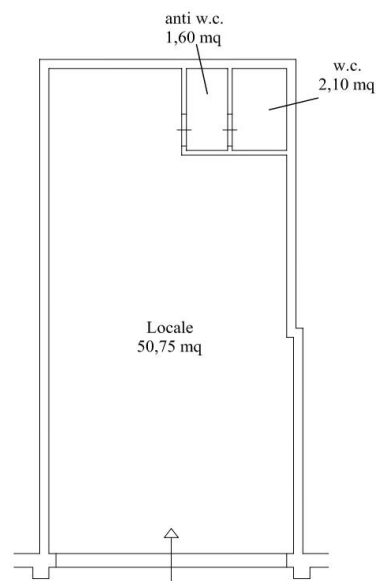
Inoltre, l’approvvigionamento idrico e l’allontanamento delle acque reflue è garantito dall’allaccio alle reti idriche e fognarie comunali.





Lo stato attuale del bene è quello ripreso nell'Elaborato fotografico e rappresentato nella Planimetria dello Stato di fatto rilevato, rispettivamente inseriti negli Allegati (Cfr. All. 6, 10).

Il negozio ha una superficie utile interna pari a 59.35 mq. e un'altezza interna utile di circa 3,55 m.



Planimetria stato di fatto

VIA ROSOLINO PILO



2.2 Calcolo superficie commerciale

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile, per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI, nonché il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina del settore commerciale, che ha riclassificato le categorie degli raggruppandole in: Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie); Grandi strutture di vendita (super/ipermercati); Centri commerciali.

Il negozio, nel caso de quo, è assimilabile all'Esercizio di vicinato e quindi per il computo della superficie commerciale è necessario considerare:

la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie commerciale dell'immobile risulta essere **59,35 mq** e l'altezza utile interna è circa **3,55 m**.

Il coefficiente di omogeneizzazione, specificato nella tabella seguente, rappresenta la percentuale della superficie che deve essere considerata nel calcolo della superficie commerciale totale.

Negozio	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	59,35	100%	59,35

2.3 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile sito in Palermo foglio n. 123 del Catasto, particella n. 231 e subalterno n. 6, è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), come da riscontro mediante PEC prot. n. 36814 del 25.11.2022, inoltrata al Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Cfr. **Art. 13**).

Pertanto, per le motivazioni esposte nel successivo capitolo 6, l'aggiudicatario del bene dovrà depositare A.P.E. al Dipartimento per mezzo di un tecnico abilitato



iscritto al proprio Albo professionale e con una spesa di circa € 250,00, oltre I.V.A. e oneri di legge, che deve essere detratta dal valore di stima dell'immobile.

3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come segue (Cfr. All. 1):

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	12	53 m ²		€ 3.591,23 £ 6.953.600
Indirizzo			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
Dati derivanti da			Variazione del 30/09/1994 in atti dal 04/10/1994 errata rappresentazione grafica e variazione della toponomastica (n. 38499/1994)					

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. All. 1), è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	10	238 m ²		£ 32.606
Indirizzo			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/05/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	10	238 m ²		£ 32.606
Indirizzo			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
Dati derivanti da			Voltura del 19/05/1980 in atti dal 18/05/1989 (n. 510/1981)					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	12	63 m ²		£ 12.423
Indirizzo			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
Dati derivanti da			FRAZIONAMENTO del 28/11/1981 in atti dal 18/05/1989 (n. 16367/1981)					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/05/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	12	63 m ²		£ 12.423
Indirizzo			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
Dati derivanti da			Istrumento (atto pubblico) del 15/05/1980 in atti dal 04/10/1994 compravendita (n. 510/1981)					



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	P.Illa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	12	63 m ²		€ 4.268,83 £ 8.265.600
<i>Indirizzo</i>			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
<i>Dati derivanti da</i>			Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario					

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	P.Illa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
123	231	6	3	C/1	12	53 m ²	58 m ²	€ 3.591,23 £ 6.953.600
<i>Indirizzo</i>			Via Rosolino Pilo n. 20/A Piano T					
<i>Dati derivanti da</i>			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni, dall'Atto di compravendita del 19.05.1980 del Notaio Dott. Epifanio Messina, il fabbricato è stato edificato sulla particella 231 del foglio 123 (Cfr. **All. 1, 3**).

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali foglio 123, particella 231, subalterno 6 sono rispondenti a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Nota di Trascrizione Registro generale n. 3010 e Registro particolare n. 2427 del 22.01.2021; nonché nel negozio di acquisto del 19.05.1980 rep. 9767 racc. n. 2399 rogato in Palermo dal del Notaio Dott. Epifanio Messina (Cfr. **All. 15**), limitatamente a foglio e particella, dato che dalla verifica dei dati dell'Atto di Compravendita si evince una variazione nella consistenza materiale dell'immobile, per il frazionamento contestuale alla Compravendita stessa dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, così come era in uso negli anni Ottanta quando si acquistavano immobili, la cui destinazione era negozio o bottega, subito dopo la loro realizzazione.

I medesimi dati catastali non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.



3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26.07.2022 lo stato attuale dei luoghi risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 30.09.1994 e richiesta il 07.06.2022 (Cfr. **All. 2**).

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di negozio ubicato in **Palermo** alla via Rosolino Pilo n. 20/A, Piano terra; è composto da un ambiente provvisto di piccolo w.c. ed anti w.c., prospetta a Ovest su via Rosolino Pilo e confina a Nord con androne condominiale, a Sud con il negozio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123, particella 231, subalterno 54; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123, particella 231, subalterno 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto; vi è Concessione Edilizia n. 1157 del 21.12.1973 e successiva Variante n. 1603 del 25.07.1978.

PREZZO BASE euro 265.507,00 FINALE CON DETRAZIONE.

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

In relazione al bene pignorato, dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 23.12.2020, Ufficio Unico N.E.P. MOD. F04/2020 Numero di repertorio 5169, a favore di AGG SRL, sede via del Fervore n.15 (PA) C.F. 05704750826 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, come pure Nota di Trascrizione presentata il 22.01.2021, Registro Generale n. 3010, Registro particolare n. 2427.

Il bene pignorato è stato acquistato dal debitore con Atto di compravendita del 19.05.1980 Rep. n. 9767 Racc. n. 2399, rogitato in Palermo dal Notaio Dott. Messina.



6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile de quo è stato costruito con Concessione Edilizia n. 1157 del 21.12.1973 e successiva Variante n. 1603 del 25.07.1978. In data 08.09.1978 il Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata - Polizia Edilizia, nel Rapporto tecnico per l'Abitabilità dichiarava Agibile "(...) a piano terra (...) due locali ciascuno composto di un grande ambiente pilastro; (...)” (Cfr. **All. 7, 8, 9**).

Poi secondo il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Area urbanistica e della rigenerazione urbana, della mobilità e del Centro storico del Comune di Palermo, che *“la particella n. 231 del foglio di mappa n. 123 ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.)”,* cioè *“quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. (...) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)”* (Cfr. **All. 11**).

6.2 Diffformità e/o modifiche presenti

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi da stimare, rilevato durante il sopralluogo del 19.05.2022, e quello desunto dagli elaborati della succitata Concessione e successiva Variante ove si deduce la destinazione a negozi (Cfr. **All. 7, 8**), nonché dal Rapporto tecnico per l'Abitabilità (Cfr. **All. 9**), si evince, come discusso con i tecnici del Polo Tecnico del Comune di Palermo, che sarà necessario - dato che



l'Agibilità specifica solo un "grande ambiente pilastrato" non il singolo negozio - presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva) in comproprietà e con procura di tutti i proprietari, per frazionamento e opere interne (per creazione di w.c e anti w.c) interventi entrambi consentiti in *Zona territoriale omogenea A2*, che prevede il pagamento di una sanzione per la tardata comunicazione pari a € **1.000,00** da versare alla Tesoreria comunale e dei Diritti di istruttoria pari a € **150,000**, oltre a presentare una Richiesta di segnalazione di certificato di agibilità (SCA) il cui costo ammonta a € **150,00** per i Diritti di istruttoria.

Si precisa che per la presentazione delle istanze suddette presso il Polo Tecnico del Comune di Palermo, si dovrà dare incarico ad un professionista abilitato e iscritto al proprio Albo per l'inoltro telematico, il cui costo presunto, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € **1.000,00**, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono di seguito le spese che si dovranno affrontare, che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile:

- CILA Tardiva	€ 1.150,00
- SCA (Diritti d'istruttoria)	€ 150,00
- Spese tecniche	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.300,00

7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare è usata saltuariamente dall'esecutato come deposito mobili, cartoni, motociclette, etc.

8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) in Atti e redatto dal Notaio



Dott. Francesco Minutella, sull'immobile relativo alla presente procedura espropriativa gravano:

ipoteca giudiziale iscritta in data il 15.12.1988 ai nn. 6819/52959 in favore della Banca Commerciale Italiana, contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo n. 2487, emesso dal Tribunale di Palermo il 10.12.1988, Rep. N. 4725, rinnovata il 10.12.2008 ai nn. 15973/75011;

ipoteca giudiziale iscritta in data il 15.12.1988 ai nn. 6820/52960 in favore della Banca Commerciale Italiana, contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo n. 2488, emesso dal Tribunale di Palermo il 10.12.1988, Rep. N. 4726, rinnovata il 11.12.2008 ai nn. 75682/16086;

ipoteca giudiziale iscritta in data il 07.07.2020 ai nn. 26938/2586 in favore della Società AGG s.r.l., contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Termini Imerese il 12.12.1988, Rep. N. 151;

ipoteca giudiziale iscritta in data il 07.07.2020 ai nn. 26939/2587 in favore della Società AGG s.r.l., contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Termini Imerese il 12.12.1988, Rep. N. 155;

ipoteca giudiziale iscritta in data il 27.07.2020 ai nn. 30513/2898 in favore della Società AGG s.r.l., contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Palermo il 10.12.1988, Rep. N. 4725;

ipoteca giudiziale iscritta in data il 27.07.2020 ai nn. 30514/2899 in favore della Società AGG s.r.l., contro [REDACTED], nascente dal Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Palermo il 10.12.1988, Rep. N. 4726.



9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile non ricade su suolo demaniale (Cfr. All. 11).

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Come da riscontro del Dirigente del Dipartimento Demanio Civico della Regione Sicilia, a seguito di istanza inoltrata via pec (il 16/01/2023) per immobile sito a Palermo, via Rosolino Pilo n. 20/A piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 123 p.lla 231 sub 6 risulta che “non ricade in area gravata da usi civici” (Cfr. All. 12).

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

Da quanto depositato telematicamente in Atti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di via Rosolino Pilo, in virtù del decreto ingiuntivo n.5224/2021, il sig. Miccichè Giuseppe è debitore nei confronti del Condominio di via Pilo.

Come però precisato dal Giudice delle Esecuzioni, nel verbale dell'Udienza del 04.09.2023, considerato che “la pendenza di una procedura di esecuzione immobiliare non fa scomparire l'obbligo per il debitore esecutato (proprietario del bene) di corrispondere gli oneri condominiali connessi alla proprietà dei beni pignorati e ritenuto che, conseguentemente, la decurtazione delle spese condominiali dal valore di stima appare giuridicamente infondata, atteso che nessuna norma di legge riconosce natura prededucibile agli oneri condominiali, venendosi altrimenti a determinare un pregiudizio alla massa dei creditori ed un'illegittima violazione delle regole che disciplinano l'intervento dei creditori di cui all'art. 499 c.p.c.”, la suddetta pendenza non va decurtata dal valore complessivo del bene.



12. Procedere alla valutazione del bene

12.1 Criterio di stima

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...).

Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale calcolata con le modalità già indicate al quesito 2.

In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la formula che segue:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Da cui:

la **Superficie commerciale** è l'estensione effettiva del negozio;

la **Quotazione al mq** è la stima di mercato di ogni metro quadro;

il **Coefficiente di merito** si riferisce a certe peculiarità dell'immobile, che nel caso del negozio di via Rosolino Pilo è la posizione in centro città particolarmente favorevole al commercio, è **+50%**.

Dal valore stimato vanno stati detratti i costi presunti, così come specificato nei paragrafi successivi.

12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione sono state condotte indagini di mercato volte a individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da stimare. Tale indagine è stata condotta per mezzo delle seguenti fonti:

. quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per



ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso;

. quotazioni pubblicate nel portale “www.borsinoimmobiliare.it” che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti a negozi ubicati nella stessa zona.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili la cui tipologia prevalente è negozio per OMI e per Borsino Immobiliare, del tutto simile quello da stimare e ubicato nella zona in cui si trova il bene pignorato, cioè Codice zona: B20 (microzona catastale 0) Centrale/DELIM: XX SETT-CORLEO-POLITEAMA-VILLAREALE-R.SETTIMO-CAVOUR-ROMA, sono le seguenti (Cfr. **Art. 14**):

Fonte	Zona	Periodo di riferimento (si riferisce ai valori più recentemente aggiornati)	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Centrale	Semestre II Anno 2022	2.450,00	3.275,00	4.100,00
Borsino immobiliare	Centrale	Semestre II Anno 2022	2.425,00	3.061,00	3.696,00
Valore medio al mq. (€ 3.275,00 + € 3.061,00)/2 =					€ 3.168,00

Considerata la tipologia di immobile, le condizioni, l'ubicazione in cui esso si trova, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere il **valore** desunto come media tra i due valori medi in €/mq. pari a: **€ 3.168,00**.

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima dell'immobile saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei paragrafi precedenti:

Redazione dell'A.P.E.	€ 250,00
Presentazione CILA Tardiva, SCA, incarico ad un tecnico abilitato	€ 2.300,00
Totale costi da detrarre	€ 2.550,00



12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato	€/mq. 3.168,00
Superficie commerciale (S _c):	mq. 59,35
Coefficiente di merito	+ 50% (1,5)
Probabile valore di mercato (Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito)	€ 282.031,20
Totale delle detrazioni:	€ 2.550,00
Probabile valore di mercato attuale	€ 279.481,20

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda di **€ 265.507,00**, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 279.481,20 - € 13.974,06 =	€ <u>265.507,14</u>
In c.t.	€ <u>265.507,00</u>

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

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

A tal punto io sottoscritta ritengo di aver assolto all'incarico assegnatomi e rassegnato la presente **Perizia di Stima Immobiliare** composta da 22 pagine (inclusa la copertina), n° 14 **Allegati** (in fascicolo ad hoc) contenenti anche n° 12 fotografie, oltre alla **Perizia di Stima Immobiliare per Pubblicità**.

Palermo, 18 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giuseppina Bertini

