

Lucia Carrubba

CN = Lucia Carrubba
C = IT

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Gianfranco Pignataro

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 4

*Magazzino con corte di pertinenza
sito in Viale Michelangelo n. 1350, Palermo
Foglio 40, Particella 2809, piano T.*

(Quota 4/12)

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 46/2022

PROMOSSA DA:

COCUZZA ROSARIA

CONTRO

"A"

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo

cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
 RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	16
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	17
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	17
7. STATO DI POSSESSO	23
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	25
10. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	25
11. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	25
12. VALUTAZIONE DEL BENE	26
13. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	40
 ELENCO ALLEGATI	41



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Christian Alessi, a favore di COCUZZA ROSARIA contro il Sig. "A" (notificato in data 25.01.2022 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 18.02.2022 ai nn. 7715/6020), è *l'immobile sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto Fabbricati, al foglio 40, particella 2809, cat. C/2, classe 8, sito in Viale Michelangelo n. 1350, piano T.*

DIRITTO: proprietà per 4/12 del Sig. "A".

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco nel giorno 13.02.2024, congiuntamente al Sig. Giuseppe Zichittella incaricato dal custode giudiziario Notaio Pietro Costamante, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Magazzino con corte di pertinenza sito in Viale Michelangelo n. 1350, Palermo
Foglio 40, Particella 2809 (quota 4/12).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 28.11.2022 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da COCUZZA ROSARIA contro "A", iscritta al RGE n. 46/2022, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

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

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Notaio Pietro Costamante, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 22.03.2023 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, "ALLEGATO 2 - LOTTO 7" evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" poiché non risultava notificato l'avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c. alla comproprietaria Cassano Stella Anna o agli eventuali eredi.

Altre carenze rilevate hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto di matrimonio e del certificato di residenza del debitore esecutato (acquisiti dalla scrivente in data 16.01.2023 **All. 1**) e dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 26.02.2023 **All. 3**).

Nel modulo si riportava quanto segue:

- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Notaio Dott. Cito Giandomenico dal quale emerge che al Sig. "A" l'immobile è pervenuto giusto: *Atto di Compravendita del 11.07.2011 Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473*. La certificazione notarile è inoltre completa poiché risale all'ultimo atto precedente il ventennio e più precisamente: *Atto di Compravendita del 15.11.1932 per Notaio Ferro registrato a Partinico il 03.12.1932 al n. 426*.

In considerazione della nota allegata al modulo di controllo con la quale si evidenziava il mancato deposito dell'avviso alla comproprietaria, il G.E. assegnava, con provvedimento dell'08.05.2023, al creditore precedente termine di sessanta giorni per dedurre in ordine a quanto sopra e per depositare l'avviso ex art. 599 c.p.c..



In data 15.12.2023, il G.E. richiamato il decreto di cui sopra, dichiarava l'improseguibilità della procedura limitatamente ad altri beni oggetto del procedimento esecutivo (Lotti 6, 8 e 9) e pertanto si dava avvio alle operazioni per il bene in esame.

ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Notaio Pietro Costamante concordava con il collaboratore del custode Sig. Giuseppe Zichittella l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.02.2024 alle ore 15,00 presso il bene in esecuzione.

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza della custodia e del debitore Sig. "A", dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi e dunque al rilievo fotografico dell'immobile, prendendo appunti su fogli separati (**All. 2**).

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava la parte debitrice a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e a trasmettere copia della documentazione espressamente richiesta ovvero eventuale documentazione edilizio-urbanistica. In tale sede il debitore dichiarava di voler ricevere copia dell'elaborato peritale a mezzo pec all'indirizzo del proprio rappresentante legale.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria **All. 3-7**) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata richiesta di: visione e copia atti del fascicolo inerente i titoli edilizi ed eventuali istanze di sanatoria in data 29.12.2023 (prot. n. 1674586 **All. 12**) ed in data 22.01.2024 (prot. n. 64306 **All. 13**).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.



3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione. Per il rilievo della corte si è fatto riferimento all'elaborato catastale (All. 6).
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2022 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.

- L'esecutato Sig. "A" ha la quota pari a 4/12 della proprietà del bene oggetto di pignoramento. Il suddetto diritto reale è in titolarità dello stesso in forza di: Atto di Compravendita del 11.07.2011



Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici (trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473 **All. 10**) ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente: *"Immobile sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 2809, cat. C/2, classe 8, sito in Viale Michelangelo n. 1350, piano T".*
I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto **fig. 3**.



Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google Maps.

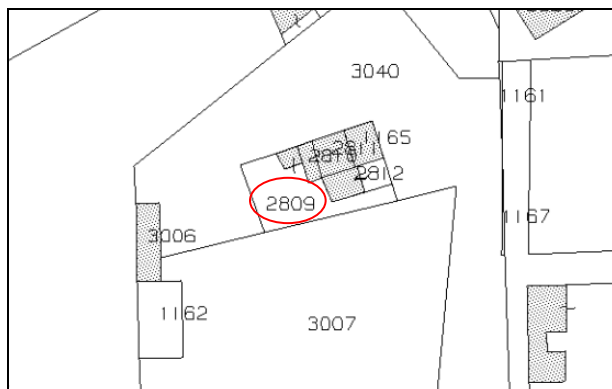


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione della particella.

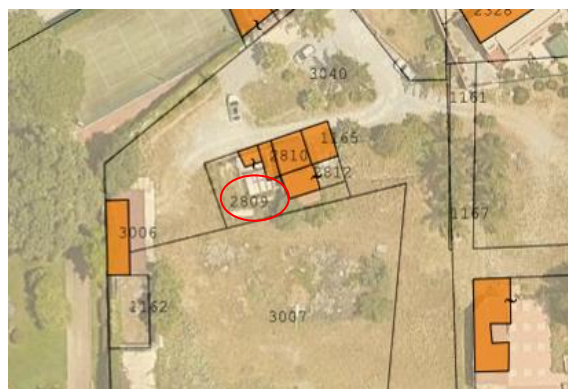


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DELLA PARTICELLA 2809 (All. 5):

NORD: particella 3040

SUD: particella 3007

EST: particelle 2810, 2812, 3040

OVEST: particella 3040

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **individua quattro lotti per la vendita LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4.**

La presente relazione si riferisce al **LOTTO 4** individuato catastalmente come:

"Magazzino/locale di deposito sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto dei Fabbricati al foglio 40, particella 2809, cat. C/2, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 26,34".

DIRITTO: proprietà per 4/12 del Sig. "A".

RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO 4) di proprietà per 4/12 di "A":
Magazzino con corte sito in Viale Michelangelo n. 1350 (PA), foglio 40, particella 2809.

PERTINENZE E ACCESSORI: corte di pertinenza esclusiva estesa circa 150 mq.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: No.



b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato al civico 1350 di Viale Michelangelo. Trattasi di una zona periferica della città di Palermo compresa nella V Circoscrizione. La strada si sviluppa dalla via Regione Siciliana Nord/Ovest sino alla Via Castellana e viceversa (**fig. 4**).

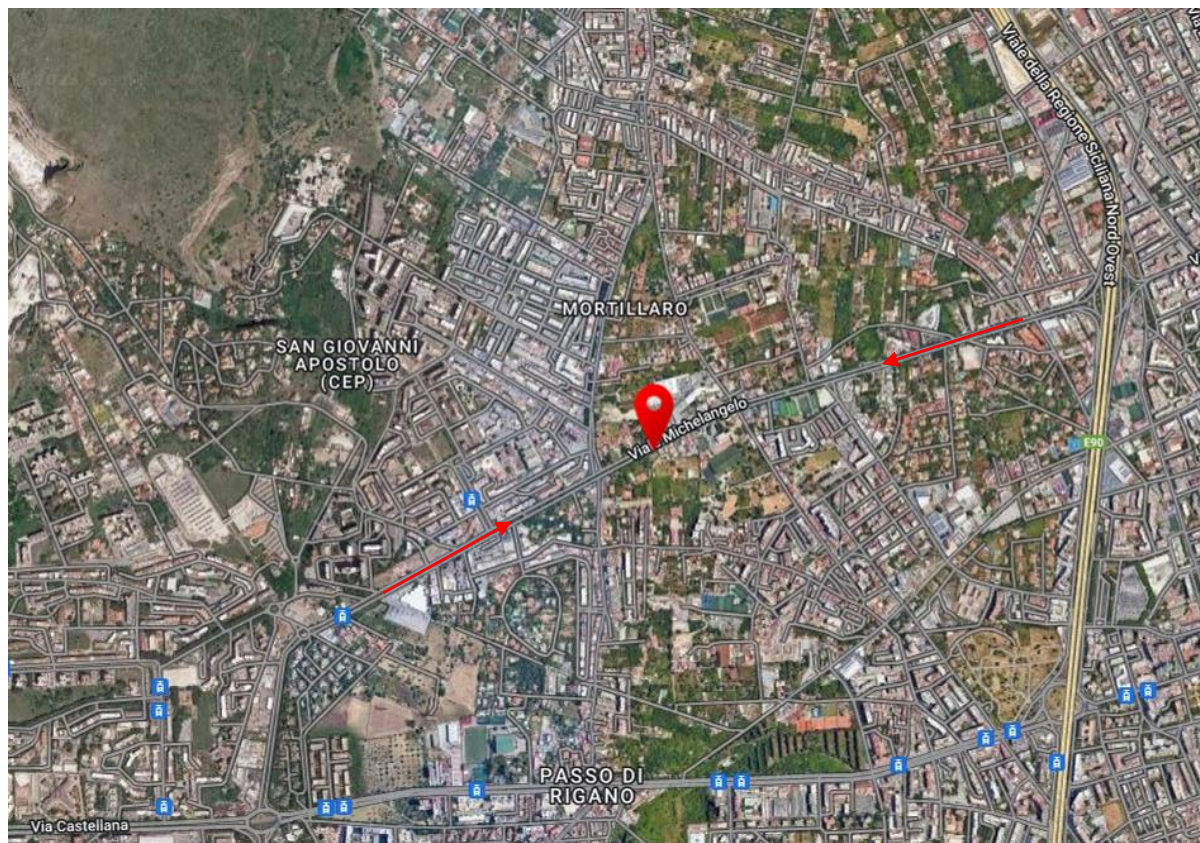


Fig. 4 Localizzazione del fabbricato Google Maps.

La zona è residenziale con una discreta presenza di aree verdi ed è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E20 Suburbana – Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggieri, Castellana, Michelangelo".

Secondo il P.R.G. la particella 3006 del foglio di mappa 40, ricade in zona omogenea "Verde Storico" con simbolo funzionale "V3" Spazi pubblici a verde (**All. 15**).



DESCRIZIONE FABBRICATO E CARATTER. STRUTTURALI (All. 8, 9)

Il LOTTO 4 è composto da un *Magazzino* di 14 mq utili (15 mq catastali) con *Corte di pertinenza esclusiva* di circa 150 mq catastali e tettoia (**fig.5**).

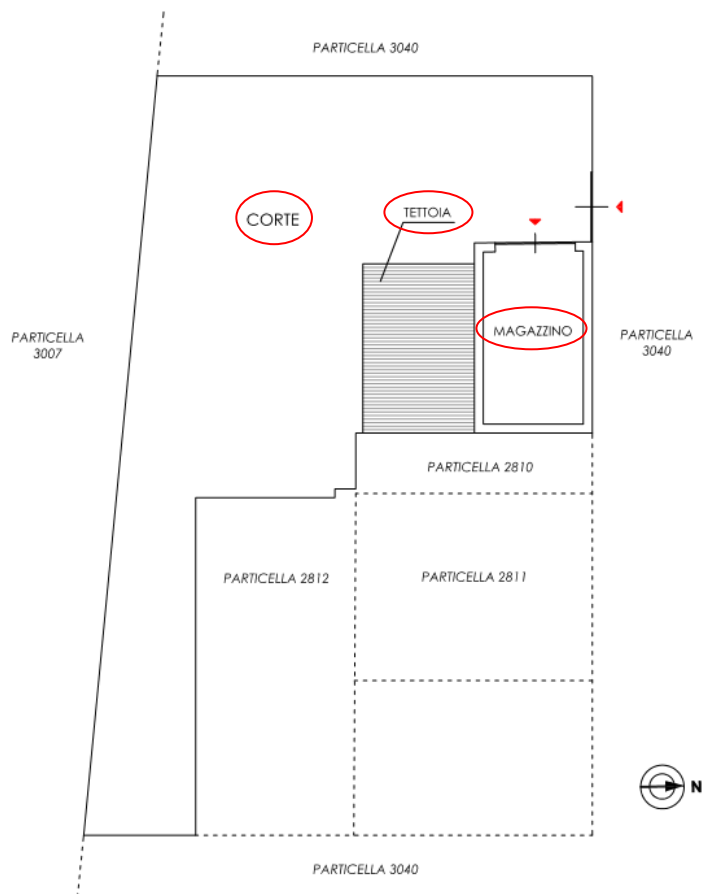


Fig. 5 Rilievo grafico del 13.02.2024 (All. 6).

E' ubicato all'interno di un'area privata composta da magazzini, terreni, etc., il cui accesso avviene dal civico 1350 di Viale Michelangelo a mezzo di cancello carrabile e pedonale. Percorrendo il percorso asfaltato si giunge a sinistra al bene posto in aderenza ad est con l'immobile individuato con le particelle 2810, 2811 e 2812. Sui restanti fronti confina con le particelle di terreno 3040 (LOTTO 2) e 3007 (**fig. 6**).



Fig. 6 Ubicazione del fabbricato.

Trattasi di fondo intercluso poiché non ha sbocchi su pubblica via, in quanto circondato da altri fondi sui quali non risulta costituita alcuna servitù di passaggio.

Il magazzino è realizzato in muratura e si presenta allo stato rustico, privo della copertura, di impianti e di ogni finitura. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è presente un cancello in metallo che ne delimita la superficie interna (**figg. 7 - 9**).



Fig. 7 Ingresso corte e individuazione del magazzino.



Fig. 8 Ingresso magazzino.



Fig. 9 Vano magazzino.



Fig. 10 Corte di pertinenza.

Anche la corte, in parte delimitata da rete metallica con cancello d'ingresso, risulta in stato di abbandono per presenza di vegetazione spontanea e materiali di scarto (**fig. 10**). Adiacente al magazzino, esattamente su prospetto sud, è stata delimitata un'area con rete e tettoia (**fig. 11**).





Fig. 11 Tettoia esterna.



Fig. 12 Vista d'insieme.

Materiali di rivestimento e di finitura, intonaci: NESSUNO

Impianti e canalizzazioni: NESSUNO

Stato di conservazione e manutenzione: PESSIMO. In stato di abbandono per assenza di manutenzione.



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{omm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale del bene (gruppo T magazzini, locali di deposito) è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50% inclusa l'incidenza delle superfici scoperte.

La superficie dell'*area esterna scoperta* di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare appartenente al gruppo T, è computata nella misura del 10%.

$$S_{comm.} = 18,60 \text{ mq } (S_{lorda}) + 0,10 \cdot 150,00 \text{ mq } (S_{area\ esterna}) = 33,60 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	34,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Trattandosi di locale categoria C/2, privo di impianto termico, non ricorre alcun obbligo di dotazione.



RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;

- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'iniziale disamina i dati catastali dell'immobile, riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 26.02.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultavano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (Al. 3)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	...
1	40	2809		2	C/2 ¹	8	15 mq	Tot. 33 mq	Euro 26,34	
Viale Michelangelo n. 1350 Piano T										

Dati derivanti da:

- Ricongiungimento di usufrutto del 01.01.1990, Reg. Volume 2085 n. 3. Atto di morte di Caruso Rosaria Voltura n. 7642.1/2011 Pratica n. PA0113347.
- Costituzione del 01.06.2007 Pratica n. PA0357658 (n. 2718.1/2007).

¹ Secondo il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "C" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria C/2 riguarda: *magazzini e locali di deposito*.



- Atto del 11.07.2011 Pubblico ufficiale Morici Maria Antonietta, rep. n. 50690 – Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 28260.3/2011.
- Variazione nel classamento del 17.07.2010 Pratica n. PA 0380982 (n. 34158.1/2010).
- Variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 22.02.2024 (pag. 23, All. 7) è emerso che l'immobile è stato oggetto di compravendita ad opera degli eredi della comproprietaria defunta Sig.ra C. S..

Conseguentemente è stata aggiornata la visura catastale con i nuovi acquirenti e le nuove quote (All. 4). Da quanto restituito, la compravendita avrebbe riguardato l'intero della proprietà compresa dunque, la quota pignorata del debitore e non l'esclusiva quota restante pari a 2/3.

Tale visura risulta essere errata.

La particella 2809 al Catasto Terreni è individuata quale ente urbano di are 1 72.

L'immobile è regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 17.07.2009 (All. 6). Tale elaborato è correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.



b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale (**fig. 13**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 14**), è emersa la realizzazione di una tettoia abusiva su prospetto sud.

Per come si chiarirà meglio al paragrafo relativo alla *"Regolarità Edilizia ed Urbanistica"* tale abuso dovrà essere rimosso. Pertanto non si richiede necessaria alcuna variazione catastale.

La planimetria catastale non è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

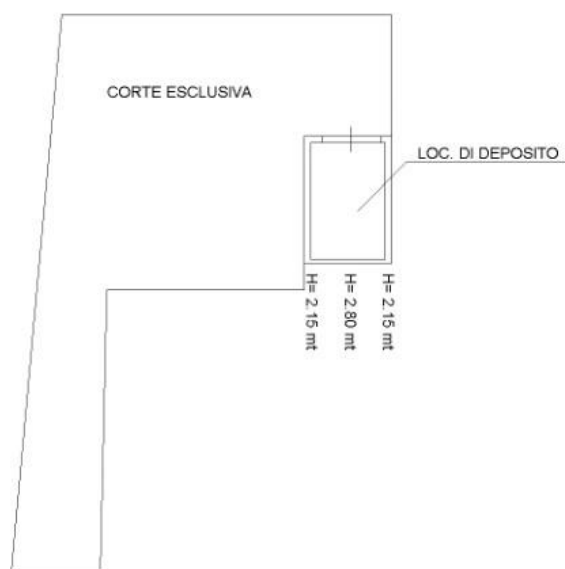


Fig. 13 Planimetria catastale (All. 6).

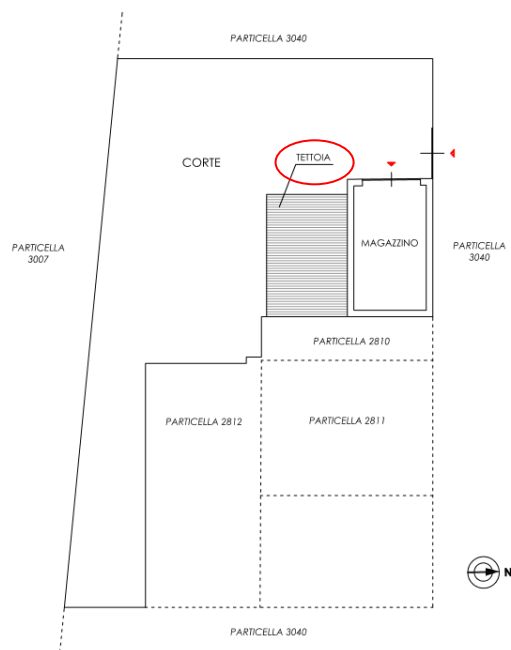


Fig. 14 Planimetria stato dei luoghi (All. 8).

RISPOSTA AL QUESITO 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 4

Proprietà per la quota di 4/12 del Sig. "A" del seguente bene:

"Magazzino con corte di pertinenza esclusiva, sito nel comune di Palermo, Viale Michelangelo n. 1350, piano terra. Censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 40, particella 2809, cat. C/2, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 26,34".

Trattasi di un locale di deposito in muratura, di 14,00 mq utili, che si presenta allo stato rustico privo di copertura, di impianti e di ogni finitura. Anche l'area esterna di circa 150 mq, è in stato di abbandono per assenza di manutenzione.

Il bene è ubicato all'interno di un'area privata composta da magazzini, terreni, etc., il cui accesso avviene dal civico 1350 di Viale Michelangelo.

Il lotto è intercluso poiché non ha sbocchi su pubblica via, in quanto circondato da altri fondi sui quali non risulta costituita alcuna servitù di passaggio.

In merito alla realizzazione del magazzino è possibile asserire dalle ricerche svolte, che sia stato realizzato *in epoca anteriore al 1967* fuori dal nucleo urbano.

Il bene risulta difforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale in ordine alla realizzazione di una tettoia abusiva per la quale si impone la relativa rimozione. I necessari costi sono stati detratti dal valore di stima.

La particella confina: a nord con la particella 3040, a sud con la particella 3007, ad est con le particelle 2810, 2812 e 3040 e ad ovest con la particella 3040.

Il bene è nel possesso del debitore e dei comproprietari. Si precisa che questi ultimi, eredi della defunta comproprietaria C. S. per la quota di 2/3, hanno provveduto erroneamente alla vendita dell'intero con Atto di Compravendita del 21.12.2023 (rep. 10.662 racc. 7.338, Notaio Dott. Indovina Roberto, trascritto il 28.12.2023 ai nn. 49789/63940). Si precisa che il suddetto titolo non è opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

Superficie commerciale mq 34,00.

PREZZO BASE euro € 3.000,00 (euro tremila,00).



RISPOSTA AL QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" per la piena proprietà giusta: Atto di Compravendita del 11.07.2011 Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473 da potere di C. S. Anna nata a Palermo il 05.07.1927.

Nel suddetto titolo il bene è così descritto: *magazzino esteso circa 15 mq, con corte di pertinenza esclusiva estesa circa 150 mq; censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 2809, Via Michelangelo n. 1350, Piano T, Cat. C/2, classe 8, mq 15, ex part. 2802 ex part. 927 (All. 10).*

STORIA DEL DOMINIO

Alla Sig.ra C. S. A. sopra generalizzata la titolarità dell'intero diritto di usufrutto è pervenuta da potere di C. R. nata a Palermo il 21.07.1900 per *Consolidamento di usufrutto* a seguito di decesso della medesima prot. n. PA013347 in atti dal 01.03.2011, Volume 2085 n. 3 del 01.01.1990 Atto di morte (n. 7643.1.2011); la titolarità dell'intera nuda proprietà è pervenuta da potere di C. L. nato a Palermo il 22.04.1892 per *Successione testamentaria* apertasi il 03.07.1974 giusta denuncia presentata in data 09.11.1982 vol. 2962 n. 9 (trascritta in data 04.03.1983 ai nn. 7243/8579).

Al Sig. C. L. sopra generalizzato la titolarità dell'intera piena proprietà è pervenuta da potere di D.G. B. per *Atto di Compravendita* del 15.11.1932 Notaio Ferro reg. il 03.12.1932 al n. 426.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

RISPOSTA AL QUESITO 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.



ACCERTAMENTO EDILIZIO

Al fine di accertare la regolarità edilizia del bene, la scrivente avanzava in data 29.12.2023 (prot. n. 1674586) presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata di Palermo, istanza di visione e copia di eventuali fascicoli (**All. 12**).

A tale richiesta seguiva nota dell'Ufficio Amministrativo del 22.01.2024 prot. n. 63678 nella quale si riportava quanto segue: *dalle ricerche effettuate non sono state reperite sul sistema informatico pratiche inerenti l'immobile in oggetto. Per le pratiche antecedenti il 1978 sono disponibili, presso questo ufficio, i fascicoli di abitabilità pervenuti dall'Ufficio Igiene e Sanità, tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile di cui sopra* (**All. 14**).

In data 22.01.2024 con il prot. n. 64306 veniva presentata altresì istanza presso l'ufficio condono (**All. 13**), alla quale seguiva invito alla presa visione di pratica di abuso edilizio non afferente il bene in esame.

Alla luce di quanto sopra, e come riportato nell'atto di compravendita, è dunque possibile asserire che il fabbricato sia stato realizzato in epoca anteriore al 1967² fuori dal nucleo urbano.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene - distinto al foglio 40 particella 2809 del N.C.E.U. di Palermo - secondo il Piano Regolatore Generale³ ricade in (**All. 15**):

- "Verde Storico" (artt. 2, 21, 23bis, 25, 27 delle Norme Tecniche di Attuazione) con simbolo funzionale "V3" - Spazi pubblici a verde (artt. 2, 23bis, 24, 25, 27, 29, 30 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- all'interno di "Area con Livello di Pericolosità bassa - P1" della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione, secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 375 del 23.12.2021;
- all'interno di "Area con Livello di Rischio moderato - R1", della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione, secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 375 del 23.12.2021.

² Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.

³ P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



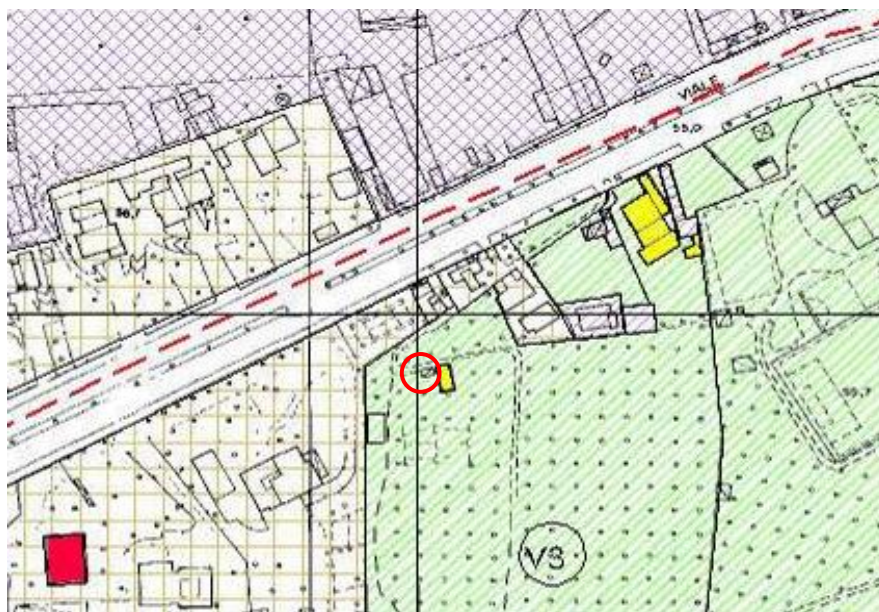


Fig. 15 Stralcio Tav. P2a - 5007 del P.R.G. con individuazione del lotto.



Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 21 - Aree a verde storico, privato e pubblico

1. Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali, nei limiti di densità previsti per le zone E1.
 2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è' ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche con possibilità di edificazione nei limiti di densità previsti per le zone E1.
 3. E' ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.
- La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, etc.) e nel rispetto di quanto sopra.
5. Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione.

Art. 23 - Parchi urbani

1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.



2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente.

3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:

a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;

b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;

b) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.

5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.

6. Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.

7. All'interno dei parchi urbani è consentita la previsione di area adibita alla funzione pubblica subordinata all'esproprio, da prevedersi in appositi progetti esecutivi del parco, in variante allo strumento urbanistico, finalizzata all'apposizione dei vincoli.

Tutte le aree di diversa destinazione da quelle di mantenimento del paesaggio agrario preesistente e da quelle da sottoporre a progetto di parco sono normate dalle rispettive destinazioni urbanistiche, costituendo la linea di definizione del parco un mero riferimento ambientale.

8. All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, etc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.

9. Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i parametri di cui all'art 17 relativi alla zona E1.



10. L'assetto definitivo dei parchi urbani è stabilito mediante appositi progetti esecutivi alla stregua di opere pubbliche volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'approvazione dei predetti progetti.

Art. 24 - Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

S - Attrezzature relative all'istruzione:

- S1 – Asilo nido
- S2 - Scuola dell'obbligo.

IC - Attrezzature d'interesse comune

- IC1: Chiese e centri religiosi
- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n° 22
- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- IC14: Canile Municipale

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde
- V4: Aree attrezzate a parco
- V5: Impianti sportivi

P - Parcheggi

distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio
- PO: Parcheggi operativi
- PR: Parcheggi residenziali

CM - Centro della Municipalità

5. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.



Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.

4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.

5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.

6. Per le zone individuate con simbolo funzionale S, IC, e CM ricadente in zone E non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico è necessario approvare apposita variante urbanistica al fine di sottoporre a vincolo di destinazione pubblica le aree necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature previste. Nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli funzionali ricadono.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal sopralluogo è emersa come unica difformità la realizzazione di una tettoia in aderenza al magazzino su prospetto sud.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per regolarizzare la difformità riscontrata si impone la rimozione della tettoia.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene.

SPESE PER LE OPERE EDILI:	€ 800,00
----------------------------------	-----------------

Il relativo presunto costo (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Il magazzino è nel possesso del debitore e dei comproprietari. A tal proposito si precisa che questi ultimi, eredi della defunta comproprietaria C. S. per la quota di 2/3, hanno provveduto erroneamente alla vendita dell'intero (compresa la quota pignorata del debitore) con Atto di Compravendita del 21.12.2023, rep. 10.662 racc. 7.338, Notaio Dott. Indovina Roberto, trascritto il 28.12.2023 ai nn. 49789/63940 (All. 11).

Si precisa che il titolo non è opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia: *Opere edili per demolizione tettoia*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: *Nessuno*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *l'immobile ricade in "Verde Storico" con simbolo funzionale "V3" - Spazi pubblici a verde; all'interno di "Area con Livello di Pericolosità bassa - P1" della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione; all'interno di "Area con Livello di Rischio moderato - R1", della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: *Nessuno*



ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla VISURA IPOTECARIA in capo al bene "FOGLIO 40, PARTICELLA 2809" estratta dalla scrivente in data 22.02.2024 (All. 7) risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 28260 Registro Generale 39473
Pubblico ufficiale Morici Maria Antonietta Repertorio 50690/12422 del 11.07.2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/10/2021 - Registro Particolare 37378 Registro Generale 47981
Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 976/2021 del 17.09.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 6020 Registro Generale 7715
Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 13/2022 del 25.01.2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/04/2023 - Registro Particolare 13763 Registro Generale 17166
Pubblico ufficiale PALERMO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 145160/88888 del 05.04.2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 49788 Registro Generale 63939
Pubblico ufficiale INDOVINA ROBERTO Repertorio 10662/7338 del 21.12.2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 49789 Registro Generale 63940
Pubblico ufficiale INDOVINA ROBERTO Repertorio 10662/7338 del 21.12.2023
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare non è conforme per la realizzazione di una tettoia abusiva.

Costi di regolarizzazione: € 800,00 per opere edili.



CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale. Considerato che si impone il ripristino dell'originario stato dei luoghi non si richiede il relativo aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione: Nessuno.

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sul fabbricato non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene non fa parte di un complesso condominiale.



VALUTAZIONE DEL BENE

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

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di*



marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;



- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite. Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:



- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA, si rende necessario adeguarli al prezzo di compravendita secondo una riduzione di prezzo intorno al 5-10%.

Per la stima sono stati selezionati immobili aventi caratteristiche planimetriche, tipologiche, strutturali e dimensionali (superficie commerciale) simili al soggetto.

La stima dunque, di tipo pluriparametrico, ha tenuto conto di tali fattori ed altresì dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E20 Suburbana – Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggieri, Castellana, Michelangelo".

In tale segmento di mercato, tra i vari annunci acquisiti, ne sono stati selezionati tre e, poiché verificati e valutati, sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
Prezzo	40.000,00	Prezzo	33.000,00	Prezzo	35.000,00
C. All.	0,95	C. All.	0,95	C. All.	0,95
P. Reale	38.000,00	P. Reale	31.350,00	P. Reale	33.250,00





Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto)
e dei tre comparabili assunti come riferimento.



Procedura esecutiva n. 46/2022
COCUZZA ROSARIA contro "A"
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

UBICAZIONE	Via Michelangelo n. 1350			
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi			
STATO DI MANUTENZIONE	PESSIMO	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	0			
ACCESSIBILITA'	FONDO INTERCLUSO			
	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. principale	18,60	100%	18,60
	S. esterna (corte)	150,00	10%	15,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				33,60



Procedura esecutiva n. 46/2022
COCUZZA ROSARIA contro "A"
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

COMPARABILE 1					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	01.12.2022				
UBICAZIONE	Via Nicolò Candela				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	2				
ACCESSIBILITA'	DIRETTA				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan Indice	MQ
	S. principale		34,00	100%	34,00
	S. esterna (corte)		25,00	10%	2,50
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					36,50

Riferimento: 99776020

Prezzo: euro 40.000,00

Descrizione:

in zona Cruillas nelle vicinanze dell'ospedale Cervello e precisamente in via Niccolò Candela, proponiamo in VENDITA un deposito di 34 Mq interni e 25 Mq di spazio esterno posto al piano terra. Il negozio risulta essere composto da: ingresso su ambiente adibito alla vendita, retro bottega con due ambienti e due bagni.

Caratteristiche

TIPOLOGIA: Magazzino - Deposito

DISPONIBILITÀ: Libero



Procedura esecutiva n. 46/2022
COCUZZA ROSARIA contro "A"
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

COMPARABILE 2					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	28.10.2023				
UBICAZIONE	Via Cruillas				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ACCESSIBILITA'	DIRETTA				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	
	S. principale		37,00	100%	37,00
	S. esterna (corte)		25,00	10%	2,50
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					39,50

Riferimento: 182

Prezzo: euro 33.000,00

Descrizione:

In via Cruillas proponiamo in vendita un magazzino di 37 mq sito al piano terra con annessa corte.

Caratteristiche

TIPOLOGIA: Magazzino - Deposito

DISPONIBILITÀ: Libero



Procedura esecutiva n. 46/2022
COCUZZA ROSARIA contro "A"
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

COMPARABILE 3					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	05.04.2023				
UBICAZIONE	Via Nicolò Candela				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	0				
ACCESSIBILITA'	DIRETTA				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	
	S. principale		32,00	100%	32,00
	S. esterna (corte)		0,00	10%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					32,00

Riferimento: iso87

Prezzo: euro 35.000,00

Descrizione:

Comodo Magazzino soppalcato di metri 32 posto in una strada privata facilmente accessibile.

Caratteristiche

TIPOLOGIA: Magazzino - Deposito

DISPONIBILITÀ: Libero



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

UBICAZIONE	Via Nicolò Candela	Via Cruillas	Via Nicolò Candela	Via Michelangelo n. 1350
PREZZO (PRZ)	€ 38.000,00	€ 31.350,00	€ 33.250,00	??
DATA (DAT) mesi	15	5	11	
SUPERFICIE PRINCIPALE (S1)	34,00	37,00	32,00	18,60
CORTE ESCLUSIVA (SES)	2,50	2,50	0,00	15,00
SERVIZI (SER) (n)	2	1	0	0
ACCESSIBILITA' (ACC)	1	1	1	0
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	1	1	0
CATEGORIA (CAT)	C/2	C/2	C/2	C/2
SUPERFICIE COMMERCIALE	36,50	39,50	32,00	33,60
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 1.041,10	€ 793,67	€ 1.039,06	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi*	9,07%
SEL	100%
STM	10.000,00

* Fonte ForMaps

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni del bene da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$

$P \text{ DAT €/mese} = PRZ \times S_a / 12$



Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,0907 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 38.000,00 x 0,0907 / 12 = € 287,22

P DAT comparabile 2: € 31.350,00 x 0,0907 / 12 = € 236,95

P DAT comparabile 3: € 32.250,00 x 0,0907 / 12 = € 251,31

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P\ S1 = PRZ / S_{comm}$

P S1 comparabile 1: € 38.000,00 x 36,50 = € 1.041,10

P S1 comparabile 2: € 31.350,00 x 39,50 = € 793,67

P S1 comparabile 3: € 32.250,00 x 32,00 = € 1.039,06

Prezzo marginale delle Superfici Esterne Scoperte (SES):

il prezzo marginale delle superfici esterne (portico, terrazzo, corte, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P\ SES = P\ S1\ (\text{valore minimo}) \times i.$

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno di modeste dimensioni è di circa € 2.000,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

Prezzo marginale dell'accessibilità (ACC):

la variazione di prezzo riguarda l'accessibilità al bene: diretta e agevole, o indiretta per fondo intercluso. Il soggetto non ha sbocchi su pubblica via poiché circondato da altre particelle.



Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI									
PDAT									
C1 (DAT)	€	38.000,00	X	0,0907	/	12	=	287,22	€/mese
C2 (DAT)	€	31.350,00	X	0,0907	/	12	=	236,95	€/mese
C3 (DAT)	€	33.250,00	X	0,0907	/	12	=	251,31	€/mese
P (S1)									
C1	€	1.041,10							
C2	€	793,67						prezzo marginale*	€ 793,67
C3	€	1.039,06						*pari al minimo dei prezzi medi	
P (SES)									
		CORTE ESCL.		79,37					
P (SER)									
				€ 2.500,00					
P ACC									
				€ 2.500,00					
		DIRETTA							
		INDIRETTA							
P STM									
				€ 10.000,00					
		MANUTENZ.							

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.



Procedura esecutiva n. 46/2022
COCUZZA ROSARIA contro "A"
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA			CONTRATTO					
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO	
PRZ		€ 38.000,00		€ 31.350,00		€ 33.250,00		
DAT (mesi)	15	€ 4.308,25	5	€ 1.184,77	11	€ 2.764,46		
S1	34,00	-€ 12.222,53	37,00	-€ 14.603,54	32,00	-€ 10.635,19	18,60	
SES (CORTE)	2,50	€ 992,09	2,50	€ 992,09	0,00	€ 1.190,51	15,00	
SER	2	-€ 5.000,00	1	-€ 2.500,00	0	€ -	0	
ACC	1	-€ 2.500,00	1	-€ 2.500,00	1	-€ 2.500,00	0	
STM	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0	
PREZZO CORRETTO		€ 13.577,81		€ 3.923,31		€ 14.069,78		
VALORE MEDIO con MCA		€ 10.523,63						

VALORE MEDIO CON MCA € 10.523,63

Valore €/mq = € 10.523,63 / 34,00 mq = 309,52 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

zona "E20 Suburbana BADIA-ANGELICO-DA VINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2023, fornisce i seguenti dati per magazzini nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	280	410

▪ Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a febbraio 2024 per la tipologia "magazzini":

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 188	Euro 282	Euro 376

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato tra il range minimo e massimo restituito.



DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Ai sensi dell'art. 568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per *"... oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo"*.

Dal valore di mercato determinato occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene ammontanti a € 800,00 iva esclusa (opere edili).

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 10.523,63 - € 800,00 = € 9.723,63

PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, sempre ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

€ 9.723,63 - 5% = € 9.237,45



RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La quota oggetto del pignoramento è pari a 4/12 della piena proprietà del bene:

$$€ 9.237,45 \times 4/12 = € 3.079,15$$

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA INDIVISA

IN C.T. € 3.000,00 (euro tremila/00).

Si precisa che la suddetta quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, e che anche l'immobile non risulta divisibile.

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 02.03.2024 trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (All. 16).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

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

Palermo, 04.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Certificato di residenza ed estratto di matrimonio dell'esecutato
2. Verbale di sopralluogo del 13.02.2024
3. Visura storica per immobile p.lla 2809 del 26.02.2023
4. Visura storica per immobile p.lla 2809 del 22.02.2024
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale scala 1:200
7. Ispezione ipotecaria
8. Rilievo stato di fatto scala 1:100
9. Documentazione fotografica
10. Atto di compravendita dell'11.07.2011
11. Atto di compravendita del 28.12.2023
12. Istanza per visione e copia atti del 29.12.2023 (prot. n. 1674586)
13. Istanza per visione e copia atti del 22.01.2024 (prot. n. 64306)
14. Nota ufficio tecnico
15. Certificato di Destinazione Urbanistica
16. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

