

Ill.mo Sig. Giudice Dott Gianfranco PIGNATARO dell'Esecuzione Immobiliare civile RG n.350/2021 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto A -unico-** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.4
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 8
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.12
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.17
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.19
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.21
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.26
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.27
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.27

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.29
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.29
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag. 29
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.29
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.45

Premessa

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/06/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 12/08/2022 ai nn.41153/32738, la società xxxxxxxxxxxx srl con sede in Roma via Piemonte 38, rappresentata da xxxxxxxxxxxx con sede in Siena via Aldo Moro 13-15 e per essa xxxxxxxxxxxx spa con sede in San Donato Milanese, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo e, precisamente:

“piena proprietà per 1/1 di magazzini e locali di deposito nel comune di Palermio via Rosario Riolo 63 censito al NCEU di detto comune al foglio 44 part. 194 sub 1, categoria C/2 piano T mq 54,00”.

In data 15/09/2021 il legale della procedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx., e per essa LA xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx depositava per via telematica
presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Titolo esecutivo e precetto
notificato alle parti, con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 04/10/2021 il legale della procedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx., e per
essa xxxxxxxxxxx., e per essa xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni
immobiliari Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

In data 07/10/2021 il legale della procedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx., e per
essa xxxxxxxxxxx e per essa xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni
immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato.

In data 22/10/2021 il legale della procedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx., e per
essa xxxxxxxxxxx., e per essa LA xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx avv. xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione
Esecuzioni immobiliari atto di avviso ai sensi dell'art.498 cpc ai creditori iscritti.

In data 03/12/2021 il legale della procedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e per
essa xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e per essa LA xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx avv.
xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della
sezione Esecuzioni immobiliari Relazione notarile ai sensi dell'art.57 cpc riguardante
il bene pignorato.

Con Decreto del 29/04/2022 il G.ES dott. xxxxxxxxxxx nominava Custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. xxxxxxxxxxx e contestualmente l'esperto per la stima; poi sostituito nella persona del sottoscritto in data 10/05/2023 con Decreto di nomina del dott. xxxxxxxxxxx con il compito di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

Il sottoscritto inoltrava poi Verbale di accettazione **incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G. Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata a seguito di ulteriori attività processuali al 06/09/2023, poi rinviata al 30/11/2023.

Il G. Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1 (vedi allegato 1).

CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell'incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell'esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della *“completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”*.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione ipotecaria depositata telematicamente il 03/12/2021.*

Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il suddetto immobile risulta piena proprietà in regime di comunione legale in favore del debitore esecutato per acquisto fatto per atto di compravendita del 12.01.2009 in notar xxxxxxxxxxx di Palermo rep. n. 5896/3327 da potere del signor xxxxxxxxxxx nato a Palermo il 23 maggio 1947; atto trascritto il 14.01.2009 ai nn. 3071/2075.

In data **17 ottobre 2022** il sottoscritto depositava telematicamente MODULO di controllo documentazione a firma congiunta con il Custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxx. Le risultanze del controllo documentale portavano a alla verifica della seguente circostanza: “ *che dall’estratto per riassunto degli atti di matrimonio, risulta che il xxxxxxxxxxx si è separato dalla moglie il 15.11.2012, cioè dopo l'acquisto dell'immobile. Il che dunque comporta che la comunione si è sciolta ma non che il bene appartenga in proprietà esclusiva al xxxxxxxxxxx, a meno che, nel decreto di omologa della separazione, non risulti che i coniugi abbiano deciso di trasferire l'intero bene in proprietà al xxxxxxxxxxx. Una simile circostanza, tuttavia, avrebbe dovuto essere trascritta e sarebbe dovuta quindi risultare dalla certificazione notarile in atti*”.

Alla luce di tale osservazione all'udienza del 16/02/2023 l'ill.mo sig. G,es onerava il creditore procedente di *“notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza del 15.12.2022 e il presente verbale al debitore esecutato e al terzo comproprietario non esecutato entro 60 giorni, onerando altresì il creditore procedente di depositare entro 60 giorni una certificazione notarile ex art 567 cpc aggiuntiva con riguardo ad eventuali trascrizioni o iscrizioni a favore o contro il terzo comproprietario non esecutato, tenuto conto del fatto sopravvenuto della separazione dei coniugi con conseguente scioglimento della comunione”*. Rinviava per provvedere ai sensi dell'art. 569 cpc all'udienza del 30.11.2023 ore 9.30

In data **01 marzo 2023** il legale della procedente xxxxxxxxxxx L., e per essa xxxxxxxxxxx., e per essa xxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxx deposita Avviso di espropriazione immobiliare ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c. notificato.

In data **15 marzo 2023** il legale della procedente xxxxxxxxxxx., e per essa xxxxxxxxxxx., e per essa xxxxxxxxxxx avv. xxxxxxxxxxx depositava Certificato notarile integrativo attestante le risultanze dei registri Immobiliari (Art. 567 comma 2 cpc), relativo al ventennio antecedente il 17.09.2021.

Per ciò che concerne la successiva attività peritale, in data **30 settembre 2022** il sottoscritto estraeva copia telematica della visura storica catastale del bene presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) ; in data **28 giugno 2023** il estraeva copia telematica di planimetria catastale aggiornata e di impianto del bene oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1,2).

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento **sito in Palermo via Rosario Riolo 63** fu eseguito il giorno **11 luglio 2023** previa comunicazione data alle parti, dal Custode Giudiziario.

Sui luoghi erano presenti il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxx, e il sig. xxxxxxxxxxxx, l'avv. xxxxxxxxxxxx, legale di quest'ultimo. Così dal relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato 2):

“Oggi martedì 11 luglio 2023 ore 09.00 il sottoscritto xxxxxxxxxxxx in qualità di esperto nominato nella procedura in epigrafe giusta nomina del Dott. Pignataro del 10/05/2022 e giuramento del 16/05/2022 si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Palermo via Rosario Riolo 63 piano terra per dare inizio alle operazioni peritali giusta data stabilita dal Custode giudiziario avvocato xxxxxxxxxxxx alle parti regolarmente consegnata. Sui luoghi sono presenti l'avvocato xxxxxxxxxxxx Custode giudiziario, il sig. xxxxxxxxxxxx della parte esecutata. È altresì presente l'avvocato xxxxxxxxxxxx legale di fiducia della parte esecutata ancora non costituita. Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto esegue accurato rilievo e fotografico sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso. In merito al cambio d'uso da abitazione a magazzino rilevata da visura storica catastale il signor xxxxxxxxxxxx rileva che non ha documentazione in quanto a proprio di dire è stato acquistato già con tale destinazione d'uso. Il sig. xxxxxxxxxxxx rileva che il bene è libero e nella propria disponibilità. L'avvocato xxxxxxxxxxxx prende da oggi la custodia e il possesso materiale del bene con consegna delle chiavi del magazzino al medesimo avvocato. L'immobile è in cattivo stato d'uso derivato presumibilmente a lungo

periodo di disuso ma non si presentano problemi di natura statica. Per la trasmissione della perizia telematica il sig. xxxxxxxxxxx dichiara di preferire la trasmissione telematica all'indirizzo dell'avvocato Soldo: sergio.soldo@avvocatitermini.it. Alle ore 9:50 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS".
(v.allegato 2)

In data **29 novembre 2023** il sottoscritto ritirava presso lo studio notarile xxxxxxxxxxx di Palermo copia dell'atto di compravendita del 12.01.2009 rep. n. 5896/3327, trascritto il 14.01.2009 ai nn. 3071/2075 (vedi allegato 5).

In data 20/11/2023 effettuava inoltre accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo per eseguire visure ipotecarie aggiornate (vedi allegati sub 7).

CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/06/2022 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 12/08/2022 ai nn.41153/32738, la società xxxxxxxxxxx srl con sede in Roma via Piemonte 38, rappresentata da xxxxxxxxxxx con sede in Siena via Aldo Moro 13-15 e per essa xxxxxxxxxxx spa con sede in San Donato Milanese, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti di xxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxx CF S xxxxxxxxxxx la "piena proprietà per 1/1 di magazzini e locali di

deposito nel comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU di detto comune al foglio 44 part. 194 sub 1, categoria C/2 piano T mq 54,00”.

In ordine ai **diritti reali pignorati**, è verificato che il diritto di piena *proprietà* indicato nell'atto di pignoramento non corrisponda a quello in titolarità in quanto il bene veniva acquistato in regime di comunione legale giusta atto di compravendita del 12.01.2009 in notar xxxxxxxxxxx di Palermo rep. n. 5896/3327, trascritto il 14.01.2009 ai nn. 3071/2075, da potere del signor xxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxx.

Per tal motivo in data 01 marzo 2023 il legale della precedente xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx., e per essa xxxxxxxxxxx e per essa LA xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx S.P.A avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx depositava Avviso di espropriazione immobiliare ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

E' stato comunque verificato il corretto allineamento tra i dati catastali identificativi dell'immobile pignorato riguardo ai rispettivi riportati nell'atto di pignoramento (e alla relativa nota di trascrizione).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene.

E' da rilevare tuttavia che rispetto alla situazione dei luoghi verificati dal sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato sono state verificate **difformità sostanziali** in confronto alla planimetria catastale descrivente l'immobile pignorato.

Tali difformità sostanziali, meglio descritte al successivo paragrafo 3 consistono nella chiusura della porta di accesso dal vano scala condominiale, e nella presenza di un piccolo magazzino nel pozzo luce (vedi rilievo sub 9).

Su tale aspetto in ossequio alle indicazioni del quesito n.1 formulato dall'Ill.mo sig. G.Es, il sottoscritto ha proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente alla



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 91 catasto terreni)-

consistenza di fatto rilevata, confortata sia dai titoli derivativi di acquisto che dalla planimetria catastale di impianto.

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato “*l’opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, risultando autonomamente commerciabile e dotato di autonomo identificativo catastale...*”: identificato come lotto A) -unico-.



- identificazione in immagine satellitare (software Google earth) –

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

- Descrizione LOTTO A -unico-: *magazzini e locali di deposito nel comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU di detto comune al foglio 44 part. 194 sub 1, categoria C/2 piano T mq 54,00*”

-ubicazione – L’immobile pignorato, magazzino sito a piano terra di maggiore fabbricato sito in Palermo via Rosario Riolo 63 è sito in zona semicentrale del comune di Palermo; la via Rosario Riolo è una strada di secondario traffico cittadino che collega la via Catania con la via Giuseppina Turrisi Colonna.

Il contesto è caratterizzato da edilizia in linea di medio/alta cubatura su tessuto edilizio compatto tipico dell’espansione ottocentesca degli antichi agglomerati fuori porta.

Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, pochi uffici pubblici; vi sono poche possibilità di parcheggio.

L’immobile pignorato fa parte di un edificio in cinque piani f.t. facente parte di una palazzina di vetusta costruzione (individuata nel Piano regolatore generale come Netto storico, ossia antecedente al 1935) formante nell’intero un omogeneo comparto edilizio della stecca di case prospettante la via Riolo e compresa tra le vie Catania, via G.Turrisi Colonna e via Sammartino.

La palazzina risulta realizzata in muratura portante, dotata di prospetti intonacati e tinteggiati in discreto stato d’uso, balconi con ringhiere metalliche, infissi esterni in legno (vedi foto in allegato 9 n.1).



-a sinistra: vista dell'edificio
-sopra particolare dell'ingresso
al locale pignorato

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in argomento non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE- poiché i magazzini ne sono esenti ai sensi della normativa vigente (art.3 Dlgs 192/2005).

-Confini- L'unità immobiliare pignorata confina a sud con spazio interno e vano scala condominiale; a nord e ovest con via Rosario Riolo, ed est con altra proprietà (vedi rilievo sub 8, planimetria catastale sub 3.2).

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 11 luglio 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'immobile in esame è raggiungibile dal civ. 63 di via Rosario Riolo in Palermo. Esso si compone di tre locali in successione, un servizio igienico con antibagno; ha accesso al pozzo luce condominiale tramite porta dal terzo locale. Non

ha altri accessi che dal civ.63; l'ingresso dal vano scala risulta murato (vedi rilievo sub 8, planimetria catastale sub 3.2).

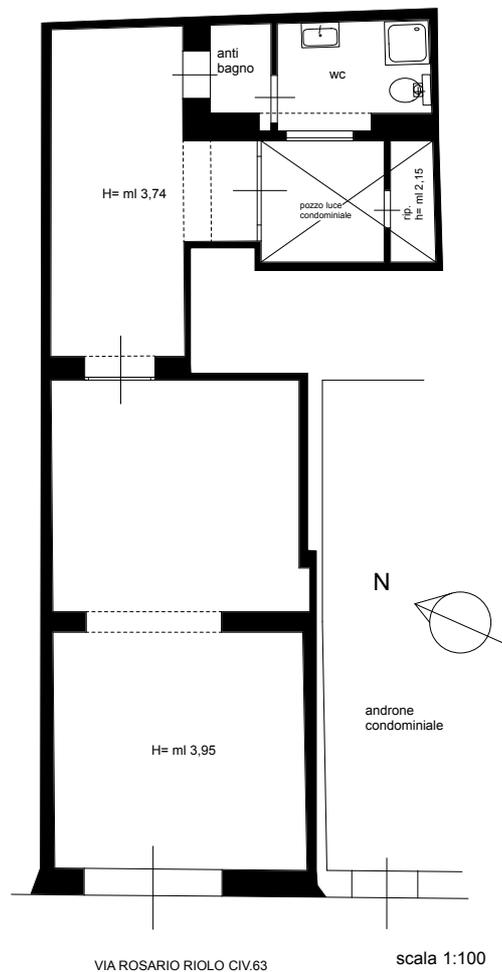


-foto degli interni-

Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 9 foto n.6/22).

Gli infissi esterni (saracinesca e infisso del servizio igienico) sono in metallo.

Gli infissi interni in legno (vedi all. 11 foto n.2/15). Lo stato di manuten-



- Rilievo del bene -

zione è complessivamente discreto. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione.

-calcolo superficie commerciale

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche).

Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria..", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni.

calcolo superficie commerciale:

-magazzino mq 60,00

somma **superficie commerciale: mq 60,00**

-Pertinenze e accessori:

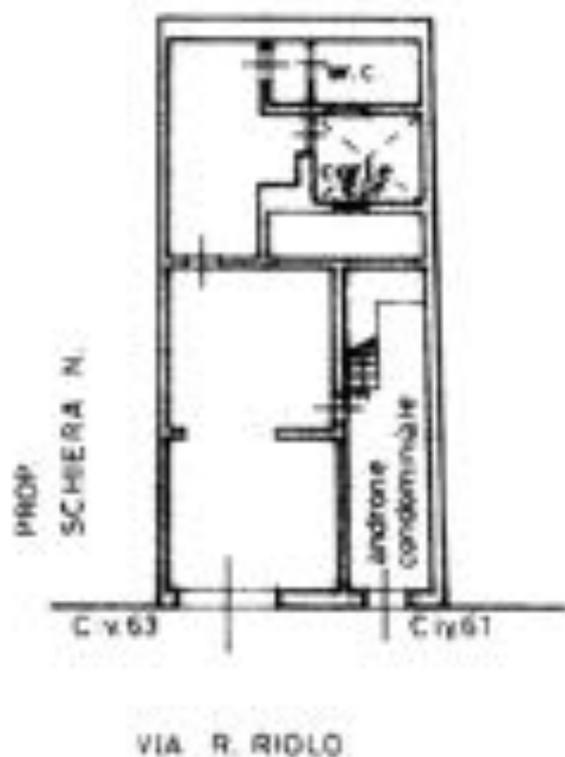
L'immobile non risulta dotato di alcuna pertinenza

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Del bene pignorato indicato nella presente relazione come lotto A- unico-, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente e di impianto (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio 44 p.lla 194 sub 1 zona censuaria 3, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 9 consistenza mq 54,00, superficie catastale mq 74, rendita € 189,64 in testa al debitore esecutato (vedi allegato 3.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la **costituzione dell'immobile già in categoria A/4 (abitazione ultrapopolare)** di 4,5 vani con **scheda catastale n. 10668551 del 29 dicembre 1939** (vedi planimetria catastale sub 3.3), all'istituzione del catasto fabbricati.



- Planimetria catastale del bene –(stralcio) –

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.350/2021

-G.ESXXXXXXXXXX - RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE LOTTO A-UNICO; XXXXXXXXXXXX

Con successiva **variazione del 28 novembre 1995 n. 39747** in atti da 18 maggio 1999 (vedi allegato 3.2, 3.3) il **bene assumeva la destinazione d'uso corrente (C/2-magazzini e locali di deposito).**

Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenziano le seguenti **difformità sostanziali** da rilievo diretto in loco:

- a) *realizzazione di piccolo magazzino nella corte esterna condominiale;*
- b) *chiusura di porta di accesso dal vano scala condominiale*

In ordine alle difformità su evidenziate, descritte dal confronto tra rilievo dei luoghi (allegato 8) e planimetria progettuale (allegato 4) e descritte fotograficamente nell'allegato 9 (v. foto n. 10,11; 17,18) coincidenti con le difformità edilizie come meglio descritte *infra* al successivo paragrafo 6), il sottoscritto è del parere che non sia necessaria alcuna variazione catastale (DOCFA) in previsione della prevista attività di ripristino delle difformità rilevate.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO A: *–unico- magazzini e locali di deposito nel comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU di detto comune al foglio 44 part. 194 sub 1, categoria C/2 piano T mq 54,00”*

Unità immobiliare ad uso commerciale (magazzini e locali di deposito) censita in categoria C/2 sita a piano terra di maggiore palazzina in muratura portante in cinque piani f.t con accesso dal civ.63 di via Rosario Riolo in Palermo. Confinante nell'insieme a sud con spazio interno e vano scala condominiale; a nord e ovest con

via Rosario Riolo, ed est con altra proprietà. Esso si compone di tre locali in successione, un servizio igienico con antibagno; ha accesso al pozzo luce condominiale tramite porta dal terzo locale. L'ingresso dal vano scala risulta murato. Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni (saracinesca e infisso del servizio igienico) sono in metallo. Gli infissi interni in legno. Rispetto alla verifica della regolarità urbanistico edilizia si evidenzia che il bene rientra in maggiore fabbricato indicato nel PRG come "Netto storico-edilizia in linea" realizzato quindi in epoca antecedente sia alla prima legge urbanistica italiana che sancisce il regime della "licenza edilizia" per la edificabilità dei suoli (L.n. 1150 del 17/08/1942) che al primo strumento urbanistico del comune di Palermo (Piano regolatore generale adottato con delibera consiliare 20/11/1959 n.458 e approvato con D.P.R.S n.110/A del 28/06/1962). All'epoca del primo accatastamento del bene veniva censito come abitazione (cat A/4) poi mutata con variazione del 28/11/1995 a locale commerciale in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Per il cambio d'uso effettuato in assenza di titolo edilizio veniva inoltrata istanza di condono LN 724/94 prot.2644 del 20/02/1995 definita ai sensi dell'art.17 LR 4/2003 con deposito Perizia giurata cron5093 del 28/06/2009 protocollata presso l'ufficio tecnico con prot.6257596 del 31/08/2009 e successiva Attestazione di avvenuto silenzio assenso ai sensi del comma 4 art.17 LR 4/2003 prot.500482 del 05/07/2010. Rispetto allo stato di progetto depositato si evidenziano talune difformità consistenti nella *realizzazione di piccolo magazzino nella corte esterna condominiale*

e nella chiusura di porta di accesso dal vano scala condominiale per le quali è stato previsto il ripristino il cui costo presuntivo è stata detratto dal valore di stima del bene ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato. Valore immobile: € 38.000,00

Valore lotto A 50%: PREZZO BASE D'ASTA: euro 19.500,00.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile in esame risulta piena proprietà in regime di comunione legale di xxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per acquisto fatto per atto di compravendita del 12.01.2009 in notar xxxxxxxxxxx di Palermo rep. n. 5896/3327 da potere del signor xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx; atto trascritto il 14.01.2009 ai nn. 3071/2075 (vedi allegato 5). Al sig. xxxxxxxxxxx il bene era pervenuto per successione legittima del padre xxxxxxxxxxx nato a Palermo il 21/03/1905 ed ivi deceduto il 08/12/1967 (den. di succ. n.44 vol.2046 registrata a Palermo il 25/03/1969 e trascritta il 25/03/1969 ai nn.11761/9198), per riunione dell'usufrutto uxorio della propria madre xxxxxxxxxxx alla di lei morte del 30/09/1981 (den. n. 33 vol.99 e den. Var. n.215 del 20/11/1981) nonché per attribuzione da divisione in notaio xxxxxxxxxxx del 16/07/1984 rep.6409 registrato a Palermo il 01/08/1984 al n.18567 e trascritto a Palermo il 11/08/1984 ai nn.33323/27124 (vedi allegato 6).

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agencia delle Entrate (ex Agencia del Territorio) il bene **LOTTO A -unico-** risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

a) **destinazione urbanistica** Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il



-Estratto di PRG vigente-

fabbricato in esame ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt.5, 20 delle N. di A.)” entro cui il maggiore fabbricato (TAV.P2 a- 5011) è classificato come “Netto storico-Edilizia in linea”.

I fabbricati classificati come Netto storico sono gli immobili di antica costruzione individuati nelle tavole del rilievo della soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) del 1935/37.

b) **verifica regolarità urbanistica** Sulla base di analisi dei luoghi e sulla scorta di indagini comparate presso l’ufficio tecnico del Comune di Palermo e presso l’agenzia delle Entrate (ex catasto) il c.t.u. ha verificato che l’immobile è **sostanzialmente regolare dal punto di vista urbanistico**, pur con le difformità di seguito esplicitate.

Originariamente destinato ad abitazione e censito in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) l’immobile veniva dichiarato in **catasto con scheda n.10668551 del 29 dicembre 1939** (vedi allegato 2.3) sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, come meglio specificato in appresso.

Presente nel rilievo della soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) del 1935/37 e classificato come su detto come “Netto storico-edilizia in linea” la regolarità urbanistica del manufatto è attestata a tal punto dall’epoca di costruzione, antecedente sia alla prima legge urbanistica italiana che sancisce il regime della “licenza edilizia” per la edificabilità dei suoli (L.n. 1150 del 17/08/1942) che al primo strumento urbanistico del comune di Palermo (Piano regolatore generale adottato con delibera consiliare 20/11/1959 n.458 e approvato con

D.P.R.S n.110/A del 28/06/1962).

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità ex abitabilità (sancita *ex lege* con R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie), modificato dal D.P.R. n. 425 del 22/04/1994 e dal D.P.R. n. 380 del 06/06/2001). **In epoca successiva all'accatastamento, il 28/11/1995 veniva presentata variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).** Tale intervento non risulta realizzato secondo regolare titolo edilizio e per tal motivo oggetto di **istanza di condono LN 724/94 prot.2644 del 20/02/1995** inoltrata da Salerno Maurizio precedente proprietario.

Da accesso atti eseguito giusta istanza del 21/11/2023 prot.1497750 (vedi allegato) il sottoscritto ha verificato che la pratica di condono risulta completa e **definita ai sensi dell'art.17 LR 4/2003 con deposito Perizia giurata cron5093 del 28/06/2009 protocollata presso l'ufficio tecnico con prot.6257596 del 31/08/2009** e successiva **Attestazione di avvenuto silenzio assenso ai sensi del comma 4 art.17 LR 4/2003 prot.500482 del 05/07/2010** (vedi allegati sub 4).

Rispetto allo stato di progetto depositato che si assume corrispondente allo stato di fatto urbanisticamente assentito, si evidenziano le **seguenti difformità**:

- c) *realizzazione di piccolo magazzino nella corte esterna condominiale;*
- d) *chiusura di porta di accesso dal vano scala condominiale*

Ai fini della regolarizzazione delle difformità su descritte verificate dal confronto tra rilievo dei luoghi (allegato 8) e planimetria progettuale (allegato 4) così come descritte fotograficamente nell'allegato 9 (v. foto n. 10,11; 17,18) il sottoscritto ha considerato l'attività di ripristino, con abolizione del magazzino realizzato su

spazio condominiale e la riapertura del vano di ingresso dal vano scala condominiale. Gli interventi di ripristino rientrano in edilizia libera ai sensi dell'art.4 comma 1 ad) legge regionale 6 agosto 2021 n.23, da eseguirsi senza alcun titolo abilitativo. I costi materiali dell'intervento di ripristino sono stimati sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2022 secondo le seguenti categorie di lavoro:

Regolarizzazione opere

1) 21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Mq x cm € 1,02

Rimozione muro frontale ripostiglio ml (1,95 x 2,15)x 20 x 1,02= € 85,57

2) 21.1.2. Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 2) eseguito a mano € mc 670,22

Demolizione soletta copertura ripostiglio: ml 2,15 x 0,80 x 0,20x €/ mc 670,22 = € 230,55

3) 21.1.1. Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/ms 339,53

Riapertura porta di accesso: ml 0,75x 2,10 x 0,30 x €/mc 339,53= € 160,42

4) art. 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

mc 2 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56

5) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 2 x0,30 x €/mc 0,52 x km 5= € 1,56

6) NV **ripristino pareti della porta di ingresso (intonaco, finitura, tinteggiatura): a corpo € 200,00**

7) 8.1.10 Fornitura e posa in opera di portoncino d'ingresso realizzato con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), a taglio termico, sezione mm. 50÷60, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013. La verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo di prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta all'acqua sarà in battuta. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 3 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs.192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene accessori (serratura elettrica, maniglia per serratura su un lato e maniglione sull'altro, cerniere); controtelai in profilo d'acciaio zincato compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggio dei serramenti. E' inclusa la fornitura e posa in opera del pannello multistrato rivestito in alluminio. - Superficie minima di misurazione: m2 2,00- con trasmittanza termica complessiva non superiore a 1,6 W/(m2/K) €/mq 855,32

Portoncino di ingresso ml 0,75 x 2.10 x €/mw 885,32= € 1.394,37

8) imprevisti: 10% = € 207,40

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 2.281,43 esclusa iva.

Tale è il costo presunto per gli interventi di **ripristino**; calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione. Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltre di **segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)**, ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) della relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche L. 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che

verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

Quesito N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile all'epoca del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore come verificato in occasione dei sopralluogo del 11 luglio 2023.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In base alla documentazione esistente in atti e verificate da ispezione ipotecaria si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 7):

1) TRASCRIZIONE del 14/01/2009 - Registro Particolare 2075 Registro Generale 3071 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 5896/3327 del 12/01/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx per la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU foglio 44 part. 194 sub 1, categoria C/2 piano T mq 54,00;

2) ISCRIZIONE del 14/01/2009 - Registro Particolare 683 Registro Generale 3072 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 5897/3328 del 12/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx gravante sull'unità Immobiliare

sita nel Comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU foglio 44 part. 194 sub 1;

3) ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 2745 Registro Generale 11066 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx repertorio 91444/2009 del 23/12/2009 xxxxxxxxxxx derivante da IPOTECA ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 contro xxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxx gravante sull'unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU foglio 44 part. 194 sub 1,

4) TRASCRIZIONE del 17/09/2021 - Registro Particolare 33005 Registro Generale 42472 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO repertorio 4301 del 13/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di xxxxxxxxxxx con sede in Roma gravante sull'unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo via Rosario Riolo 63 censito al NCEU foglio 44 part. 194 sub 1;

- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE: Sono presenti difformità urbanistico-edilizie per cui sono stati stimati costo di ripristino che rimangono a carico dell'acquirente;

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Da indagini comparate presso i pubblici uffici l'area ove insistono i beni pignorati non risultano gravati da uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dagli atti della procedura e dal sopralluogo effettuato in data 11 luglio 2023 non risulterebbe costituito condominio.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): -*International valuation standard (IVS) versione 2013* , -*RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , -*Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011* , -*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi 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 nessuna costrizione”.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo”. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita degli ultimi mesi/anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili nei siti telematici specializzati;

-le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di dette fonti è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla relativa attendibilità considerando che:

- i *prezzi* restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo. Dall'analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell'immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

-gli *asking price* sono un dato puntuale da cui è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi di mercato concretamente utilizzabili, possono essere considerati ai fini valutativi, ma con un "peso" ed un'attendibilità inferiore e soprattutto come verifica dei risultati di stima.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare *ex post* l'attendibilità del valore attribuito. Ai fini della stima del bene pignorato il sottoscritto ha considerato lo stato urbanistico-edilizio così come emergente dalle indagini effettuate; lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche, così come le condizioni posizionali, le dotazioni tecnologiche.

Il **criterio di stima** adoperato è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare *il più probabile valore di mercato per confronto* con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Ha ritenuto infatti di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria, o il metodo del costo, avendo a disposizione dati

numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica.

-Il Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati

ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare qualitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

La **norma UNI 11612-2015** "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il *metodo di confronto del mercato*: "*Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in*

vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.

Gli "asking price" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato¹.

Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli *asking price* (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 8,4%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*” pubblicato dalla Banca d’Italia - tabella 5- “*Rapporto tra prezzo pagato all’acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore secondo trimestre 2023*”.

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato applicando la suddetta aliquota di riduzione del 8,4%.

- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili ad uso commerciale (magazzini e locali di deposito) dello stesso segmento di mercato nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (allegati. 10.1):

¹ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Comparabile A:

Annuncio del 13/07/2023 Agenzia Studio Villabianca: LOCALE 60 MQ, 3 VETRINE IN ZONA DUCA DELLA VERDURA Adiacente alla Via Duca della Verdura, esattamente Via De Gregorio, Locale ottimo per uso magazzino, deposito o laboratorio, è di circa 60 mq composto da 3 vetrine e un servizio. L'immobile è di categoria catastale C/3 . Ottimo investimento

Mq 60/ € 55.000,00 x 0,916 = € 50.380,00; €/mq 839,66

Comparabile B:

Annuncio del 31/10/2023 Agenzia FRIMM MAGAZZINO PRESSI PIAZZA STURZO PALERMO FRIMM RESTIVO VENDE - TEL. 091511812 Pressi Piazza Sturzo, precisamente in Via Isidoro Carini, proponiamo in vendita magazzino (categoria C/2) di 45 mq circa posto al piano terreno il magazzino è composto da 3 locali, offrendo ampio spazio per organizzare e conservare i tuoi prodotti. L'altezza dei tetti è di 4,20 metri. Sebbene necessiti di una ristrutturazione, questo locale offre un potenziale enorme per creare un ambiente moderno e funzionale, adatto a diverse attività commerciali. L'accesso al locale avviene tramite una saracinesca, che garantisce sicurezza e facilità di carico e scarico delle merci. E' possibile visionare l'immobile tutti i giorni previo appuntamento telefonico con la nostra agenzia. Per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento contattare affiliato FRIMM RESTIVO Tel. 091.511812 cell. 393. 4662041 oppure vieni a trovarci presso il nostro ufficio ci troviamo a Palermo (PA), Via Empedocle Restivo n. 102/c.

Mq 45/ € 48.000,00x0,916 = € 43.968,00; €/mq 977,06

Comparabile C:

Annuncio del 24/02/2021 Agenzia CASA IN IMMOBILIARE PALERMO- Nei pressi di via Malaspina, all'altezza di Piazza Paolo Tosti, via benedetto Marcello: magazzino di categoria C/2, al piano terra, di 54 mq, in ottimo stato. L'immobile è composto da due vani e bagno, ha due saracinesche, impianto a norma e agibilità. No camionabile. Ottimo-ristrutturato.

Mq 54/ € 65.000,00 x 0,916= € 59.540,00; €/mq 1.102,59

- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione (denominati A, B, C).

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	50.380,00	43.968,00	59.540,00	- ?? -	
Data	13/07/2023	20/09/2023	24/02/2021	-	-
Superficie	60	45	54	60,00	€/mq 839,66
Manutenzione (*)	0	0	1	0	€/mq 200,00
Livello piano	0	0	0	0	0,02% Va
Servizi igienici	1	0	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	1	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 4.200,00
Fruibilità	1	2	1	1	10% Va
Coeff.pos OMI	18,11	14,17	18,11	0	%
Prezzo unitario (€/mq)	839,66	977,06	1.102,59	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

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

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni essendo i dati censiti primo semestre 2023.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 50.380,00: 60 mq= € 839,66 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 43.968,00: 45 mq = € 977,06 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 59.540,00: 54 mq = € 1.102,59 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1 + K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame tutti i comparativi presentano medesimo livello.

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 200,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono; buono/ottimo): alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci, rispetto al soggetto della valutazione, si applica variazione marginale rispetto al comparabile C:

-Prezzo marginale comparabile C: mq 54 x €/mq 200 = € 10.800,00

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00. Si apprezzano per tutti i comparabili

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio.

Si apprezza per il comparativo B:

-Prezzo marginale comparabile B: € 43.968,00x 10% = € 4.396,80

Prezzo marginale per ubicazione estrinseca (OMI)

Il coefficiente commenta la differente posizione dei comparativi rispetto al territorio comunale; non essendo stati reperiti annunci di immobili in vendita nella zona immediatamente limitrofa, la selezione di tre comparativi di immobili simili ma in zone differenti, va ragguagliato al coefficiente posizionale dei zona, rilevabile dalla media dei valori tabellati rispetto al segmento di mercato indagato.

Nel caso del comparativo A e C si rileva che appartengono alla zona OMI C1 con valori oscillanti per magazzini tra € 500/1000,00 (valore medio € 750,00); il comparativo B compreso nella zona OMI B23 presenta valori oscillanti tra € 600/850 (valore medio € 725,00. Il valore medio della zona OMI del subject (B21) è invece pari a € 635 (€ 520/750). L'adeguamento specifico ai fini del valore marginale per ubicazione è il seguente:

-prezzo marginale comparativo A: € 839,66 x 18,11% (€ 750-635)/635x100
18,11 = €/mq 152,06 x mq 60 = € 9.123,60

-prezzo marginale comparativo B: € 977,06 x 14,17% (€ 725-635)/635x100
18,11 = €/mq 138,44 x mq 45= € 6.229,80

-prezzo marginale comparativo C: € 1.102,59 x 18,11% (€ 750-635)/635x100
 18,11 = €/mq 199,67 x mq 54 =€ 10.782,18

-Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	-€ 839,66	-€ 839,66	-€ 839,66
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-	-€ 10.800,00
Livello piano	-	-	-
Servizi igienici	-	-€ 4.000,00	-
Impianto di riscaldamento	-	-	-
Fruibilità, pos intrinseca	-	-€ 4.396,80	-
Pos estrinseca OMI	-€ 9.123,60	-€ 6.229,80	-€ 10.782,18

-Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum\Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum\Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario.

Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito dato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento
Prezzo (€)		€ 50.380,00		€ 43.968,00		59.540,00
Data	-	-	-		-	
Superficie	(60-60,00)	-	(60-45)	+€ 12.594,90	(60-54)	+€ 5.037,96
	-		+15,00		+6,00	

Manutenzione	(0 -0) 0	-	(0 -0) 0	-	(0-1) -1	- € 10.800,00
Livello piano	(0 -0) 0	-	(0 -0) 0	-	(0 -0) 0	-
Servizi igienici	(1-1) 0	-	(1-0) 1	+€ 4.000,00	(1-1) 0	-
impiantistica	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Fruibilità,	(0-0) 0	-	(0-2) -2	-€ 8.793,60	(0-0) 0	-
Pos. Estrinseca	(0-1) -1	-€ 9.123,60	(0-1) -1	-€ 6.229,80	(0-1) -1	-€ 10.782,18
	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Prezzo corretto		€ 41.256,40		€ 45.539,50		€ 42.995,78
Prezzo <i>subject</i>						€ 43.263,89

- Sintesi conclusiva (Reconciliation)

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 45.539,50 - € 41.256,40) / € 41.256,40 \times 100 = 10,38\%$ la differenza percentuale è di poco superiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 43.263,89** (€/mq 721,04).

-DATI OSSERVATORI ECONOMICI

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2023 fornisce i seguenti dati per magazzini nella zona considerata B21 (centrale) –(vedi allegato 10.2): superficie -lorda-, stato conservativo -Normale- valore minimo: € 520,00; valore massimo: € 750,00.

L'agenzia "Nomisma" riporta per la zona considerata (PA13) quotazioni di zona aggiornate variabili tra il minimo di €/mq 793,29 a €/mq 940,79.

I valori del "Borsino Immobiliare" riportano per la zona considerata quotazioni aggiornate per immobili in fascia media variabili tra il minimo di €/mq 374,00 a €/mq 708,00 (vedi allegato 10.3).

-Adeguamenti e correzioni della stima

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 (€ **43.263,89**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 2.281,43; addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € 40.988,46 (€ 43.269,89- € 2.281,43) e **in c.t. € 41.000,00** valore lotto -diconsi € quarantunomila e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 5%, funzione: 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di agibilità (queste ultime in questa sede non valutabili), l'approntamento di ulteriori

spese da parte dell'acquirente e tempistiche non definibili; 2) delle 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; 3) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 4) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione); 5) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

€ 41.000,00 -5%= € 38.950,00 e in c.t. **€ 39.000,00** (diconsi euro trentanovemila e centesimi zero) **valore immobile. Risultando il debitore proprietario in regime di comunione legale, il valor del lotto a base d'asta sarà pari a € 39.000,00 x 50% = € 19.500,00 prezzo lotto a base d'asta.**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato a favore del creditore procedente per la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) in danno del debitore esecutato il quale risulta proprietario in regime di comunione legale del bene, pertanto il valore del lotto A) pari al 50% sarà pari a:

€ 39.000,00 x 50%= € 19.500,00 valore LOTTO A

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A -unico- che si compone di n° 46 pagine e n° 11 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig.
Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, lì 15/12/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata;
3.2. planimetria catastale aggiornata; 3.3. planimetria catastale di impianto
- 4- Documentazione edilizia: 4.1 istanza acceso atti; 4.2. documenti inerenti la pratica di condono edilizio LN 724/94 prot 2644/95;
- 5- Atto di compravendita di notaio G. Falcone rep 5896 del 12/01/2009;
- 6- Atto di divisione in notaio S. Diliberto rep. 6409 del 16/07/1984;
- 7- Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RRII di Palermo;
- 8- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 9- Documentazione fotografica;
- 10- Fonti utilizzate per la stima; 10.1. *asking price* 10.2 quotazioni OMI; 10.3. quotazioni il borsino Immobiliare;
- 11- Comunicazione con le parti; 11.1. comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;
- 12- certificati anagrafici