

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE

Procedura esecutiva R.G. Es. n° 285/2022

RELAZIONE DI STIMA

L'esperto nominato

Ing. Fiore Marinella

Indice

Premessa	pag. 1
Risposte ai quesiti del G.I.	
Quesito 1	pag. 4
Quesito 2	pag. 6
Quesito 3	pag. 14
Quesito 4	pag. 17
Quesito 5	pag. 17
Quesito 6	pag. 18
Quesito 7-8.	pag. 21
Quesito 9-10 e 11	pag. 22
Quesito 12	pag. 24
Quesito 13	pag. 26
Fascicolo allegati	pag. 27

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE

Procedura esecutiva R.G. Es. n° 285/2022

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

- Con decreto di nomina del 14/03/2023, la sottoscritta ing. Marinella Fiore nata a Palermo il 13/11/1979 (c.f. FRIMNL79S53G273L), regolarmente iscritta all' Ordine degli ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7510 ed all' Albo dei Consulenti di questo Tribunale, è stata nominata esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. Es. n. 285/2022.

- La sottoscritta ha provveduto ad accettare l'incarico in data 20/03/2023 a mezzo PEC.

- E' stato inoltrato l'elaborato "controllo preliminare" del 18/05/2023, secondo quanto previsto dal decreto di nomina, depositato dalla sottoscritta in qualità di esperto (firmato digitalmente anche dal Custode) con esito "documentazione completa" per l'immobile oggetto della procedura.

- E' stata fissata l'udienza dal G.E. dott. Pignataro Gianfranco per il 04/04/2024 alle ore 9,45 in remoto.

- E' stato effettuato:

•0primo accesso in situ il 22/06/2023, unitamente al delegato del custode nominato avv. Vittorio Viviani, senza nessun riscontro

•1secondo accesso in situ il 04/07/2023 , unitamente al delegato del custode nominato avv. Vittorio Viviani, nel corso del quale è stato eseguito rilievo metrico e fotografico.

- creditore procedente: [REDACTED] sede legale in [REDACTED]

di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]
dell'albo degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia, rappresentata e difesa, nel presente

[REDACTED]
Titolo esecutivo posseduto: contratto di mutuo in forma esecutiva repertorio n 206427 raccolta 4832, registrato al n. 9801/18 del 29/10/2010 ed atto di pignoramento del Tribunale di Palermo n. 3694 del 20/06/2022

- debitore: 1. sig. [REDACTED]

2. sig.ra [REDACTED]

Entrambi residenti [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale

- CTU/Stimatore nominato ing. arch. Fiore Marinella

- Custode Giudiziario nominato avv. Viviani Vittorio

- Beni oggetto della procedura di pignoramento: abitazione di tipo civile ubicata al piano terra e primo di una palazzina sita presso il Comune di Palermo in cortile Seidita n. 7, identificata al NCEU al fg 52 p.lla 157 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq (escluse aree scoperte 87 mq), rendita € 139,19 .

(ex sub 2 agli atti ed ex sub 3 graffato 4 agli atti oggi oggetto di fusione)

L' immobile fa parte di un tessuto a carattere tradizionale in zona periferica urbana.

Così come riportato nel decreto di nomina, l'incarico è articolato nei seguenti quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
- 12) Procedere alla valutazione dei beni
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel corso delle operazioni, al fine dell'espletamento dell'incarico, è stata consultata ed acquisita la documentazione di pertinenza presso gli enti di competenza a seguito di richieste formali di accesso agli atti presso :

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali
- Comune di Palermo – Ufficio edilizia privata/Ufficio Condono
- Archivio notarile di Palermo

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

In ordine ai diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27/10/2010 a rogito del notaio Fogazza Dario di Palermo,

Repertorio n. 206426/4831, 38799 da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. 38799,1/2010 Reparto PI di Palermo in atti dal 05/11/2010 .

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/2

ciascuno in regime di comunione dei beni .

Allo stato di fatto l'immobile pignorato ha una destinazione catastale ad uso abitativo, ed è abitato dai debitori come da evidenze in fase di accesso.

In ordine ai beni pignorati

I beni oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come :

- Immobile sito nel Comune di Palermo (PA) in cortile Seidita n. 7 , fg. 52 p.lla 157 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq (escluse aree scoperte 87 mq), rendita € 139,19 .

Si precisa quanto segue: dati catastali presenti agli atti sub 2 e sub 3 graffato 4, ad oggi unico immobile sub 5 come da visura catastale storica, a seguito di fusione del 18/04/2012 pratica PA 0149948 in atti catastali dal 18/04/2012 (n. 12664.1/2012)

(La soppressione del sub 2 ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 52 Particella 157 Subalterno 3; Foglio 52 Particella 157 Subalterno 4; Foglio 52 Particella 157 Subalterno 5; ovvero sub 5 originato da Foglio 52 Particella 157 Subalterno 2; Foglio 52 Particella 157 Subalterno 3; Foglio 52 Particella 157 Subalterno 4)

(Per la descrizione del bene si rinvia al quesito 2)

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è stato effettuato il raffronto fra foto satellitari e mappe catastali (Immagine 1-2-3).



Immagine 1



Immagine 2

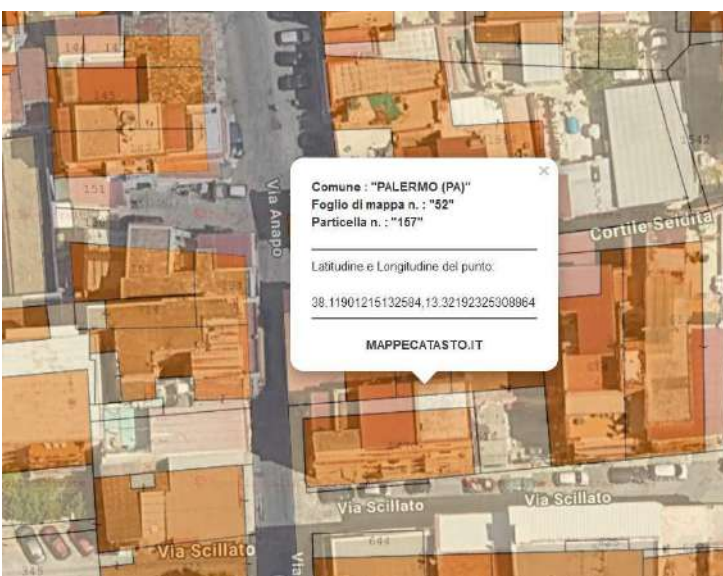


Immagine 3

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono unico lotto per la vendita.

Nello specifico :

abitazione di tipo civile ubicata al piano terra e primo di una palazzina sita presso il Comune di Palermo in cortile Seidita n. 7, identificata al NCEU al fg 52 p.lla 157 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq (escluse aree scoperte 87 mq), rendita € 139,19 .

In atti sub 2 e sub 3 graffato 4 ad oggi unico immobile sub 5 come da visura catastale storica allegata, a seguito di fusione del 18/04/2012 pratica PA 0149948 in atti catastali dal 18/04/2012 (n. 12664.1/2012)

- L' immobile fa parte di un tessuto a carattere tradizionale tipo borgata, in zona periferica urbana
L' immobile confina da lato est e da lato ovest con altri immobili, da lato nord con cortile Seidita, e da lato sud con piccola terrazza/pozzo luce a piano terra interclusa fra fabbricati prospicienti (immagine 4).



Immagine 4

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

Oggetto della presente è un unico lotto composto da fabbricato di tipo civile con unica unità immobiliare piano terra e primo, con copertura non ispezionabile .

LOTTO UNICO

E' sito in Palermo via Cortile Sedita, 7 individuato al NCEU al fg. 52 p.lla 157 sub 5, piano terra e primo. Al bene pignorato si accede dal portone di ingresso civ. 7 e da saracinesca civ 6, entrambi su Cortile Seidita.

Dal civ 7 si accede direttamente

- al vano scala che conduce a piano primo
- all' anticucina/soggiorno con n 3 gradini a quota inferiore rispetto al civ 7.

Dal civ 6 si accede ad un vano collegato internamente direttamente con la zona giorno suddetta.

(Immagine 5 -8).





L' appartamento (Immagine da 9 a 19), su due livelli, allo stato reale di fatto dei luoghi si compone di:

Piano Terra

*ingresso civ 7 con vano scala che porta al piano superiore e accesso a dx ad anticucina/soggiorno con 3 gradini fino a quota strada/cortile Seidita ,

* vano/ripostiglio con accesso da civ 6 e collegamento interno con anticucina/ soggiorno

* anticucina/soggiorno comunicante con wc. , cucina, vano/ripostiglio , con accesso dal civ 7.

Ambiente con soppalco in legno adibito a ripostiglio , con accesso da sportelli, senza scale di collegamento

* w.c. posto nel sottoscala

*cucina , collegata con l' anticucina/soggiorno e con accesso su terrazzo/pozzo luce e affaccio su di esso

*terrazzo/pozzo luce direttamente collegato alla cucina a quota + 20 cm rispetto alla cucina stessa.

Lo stesso ha:

*altezza interna utile di 2.70 ml in cucina, 2.25 ml in anticucina/soggiorno (escluso soppalco/ripostiglio)

* superficie netta di 26.39 mq, superficie esterna a terrazzo/pozzo luce 6.73 mq

* superficie totale lorda di 35.92 mq , superficie esterna esclusa

Piano Primo

*sbarco su ballatoio da scala proveniente da piano terra,

* soggiorno con accesso da vano scala e affaccio con balcone su cortile Seidita

* camera da letto singola con accesso dal soggiorno e affaccio finestrato su cortile Seidita

* disimpegno collegato con il soggiorno, w.c. e camera da letto

*w.c. , con accesso dal disimpegno e affaccio finestrato su pozzo luce

* camera da letto matrimoniale , con accesso dal disimpegno e affaccio finestrato su pozzo luce

Lo stesso ha:

*altezza interna utile di 2.80 ml,

* superficie netta di 49,71 mq, superfici a balconi 2,02 mq

* superficie totale lorda di 59.40 mq balconi esclusi

Le coperture non risultano ispezionabili e quindi non identificabili. Dall' esterno (immagine 20) si deduce una copertura spiovente con muretto d' attico sul fronte alla gronda. Dalle immagini satellitari non risulta rivestimento con manto di tegole.

Nel complesso è finito con intonaco al civile di colore vario (bianco, giallo, tortora, marrone, azzurro, nero), rivestimenti in ceramica alle pareti del vano scala, in cucina, nell' anticucina/soggiorno e nei w.c., pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con persiane, portoncino di ingresso civ 7 in ferro e vetro, saracinesca civ 6 in alluminio, infisso esterno su terrazzo/pozzo luce in ferro e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento/raffrescamento con split.

Il portone di ingresso civ 7 è stato delimitato con ringhiera metallica.

Sono presenti nell' area del pozzo luce diverse pensiline ed installazioni di tipologia precaria.

Il balcone ha ringhiera metallica .

Il bene si presenta allo stato attuale in discreto stato di manutenzione ad eccezione di svariati punti (Immagini da 21 a 26) in cui si evidenziano:

*diffusi fenomeni di degrado da infiltrazioni/umidità localizzati in particolar modo nei solai di piano primo e nelle pareti verticali di piano terra. Tale degrado comporta anche presenza di evidenti macchie, muffe, condense, con conseguente esfoliazione della pitturazione, rigonfiamento e possibile caduta di materiale;

Non sono stati riscontrati per l'immobile, come emerso in fase di accesso, attestato di prestazione energetica né dichiarazioni di conformità degli impianti. All' accesso agli atti non sono stati riscontrati certificati di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il costo per la manutenzione degli impianti ed eventuali adeguamenti alla normativa vigente sarà considerato successivamente . Per la regolarità si rimanda al quesito 6 . Per ulteriori foto si rimanda all' allegato fascicolo fotografico



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



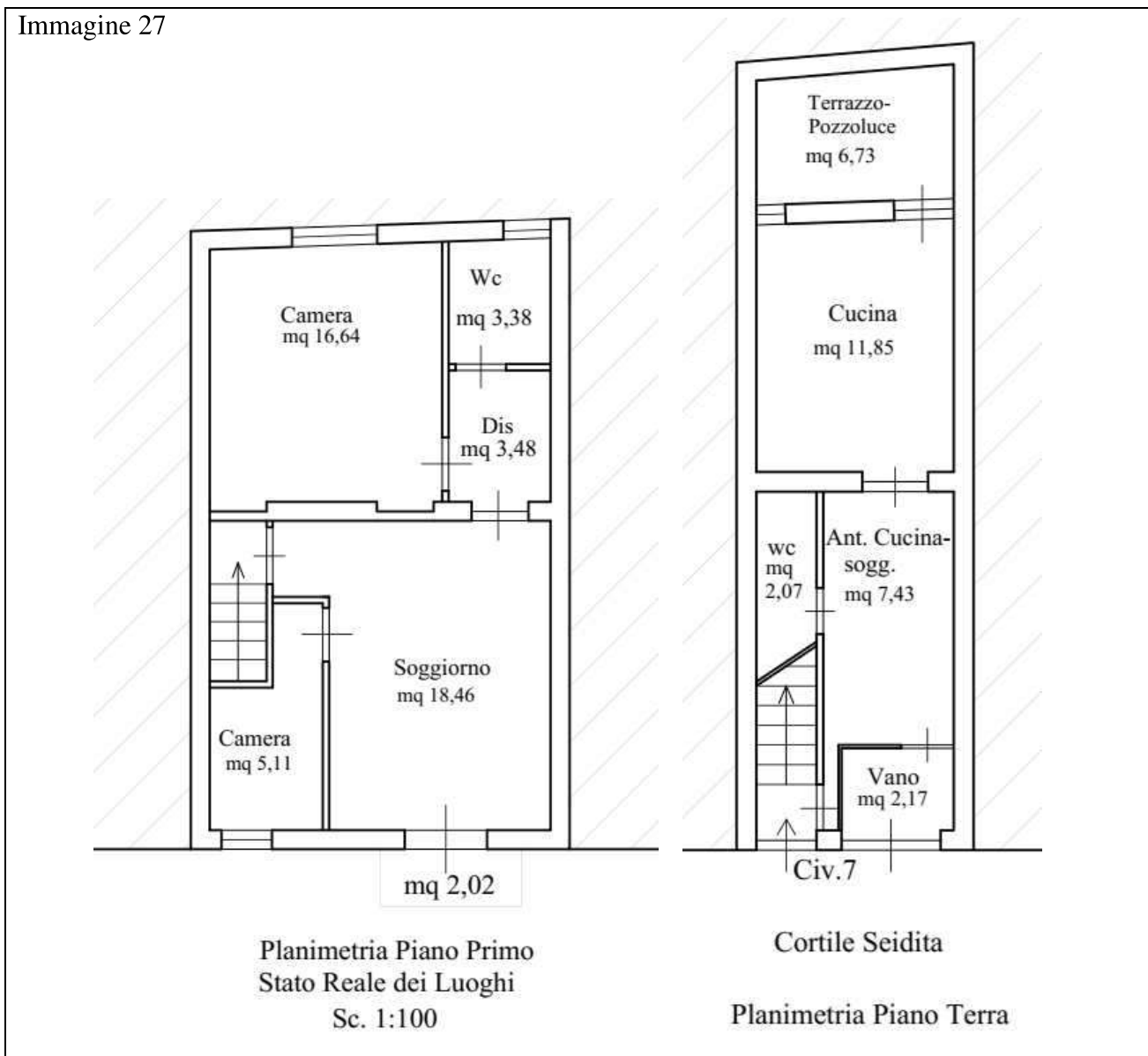
26



Nel suo complesso *l'intero lotto ha superficie commerciale di mq 97,00* calcolata applicando alle superfici dei beni i seguenti coefficienti secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari”:

- superficie coperta utile fuori terra 100%
- balconi 25%
- Corti o cortili 10%

Di seguito si riportano le planimetrie allo stato reale dei luoghi (immagine 27)



3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Sono stati acquisiti (in allegato) le visure storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa.

Il bene pignorato è identificato al NCEU al fg. 52 p.lla 157 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq (escluse aree scoperte 87 mq), rendita € 139,19 , piano terra e primo, indirizzo cortile Seidita n. 7 (altro ingresso cortile Seidita n. 6) , di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni .

In atti sub 2 e sub 3 graffato 4 ad oggi unico immobile sub 5 come da visura catastale storica allegata, a seguito di fusione del 18/04/2012 pratica PA 0149948 in atti catastali dal 18/04/2012 (n. 12664.1/2012)

Dalla documentazione del sub 5 risultano:

- Variazione del 09/11/2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie (classamento e rendita no rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione). Intestati [REDACTED]
- Variazione del 17/02/2015 Pratica n. PA0083611 in atti dal 17/02/2015 Variazione toponomastica. Intestati [REDACTED]
- Variazione del 18/04/2013 Pratica n. PA0114788 in atti dal 18/04/2013 –Variazione classamento n. 14817.1/2013 . Intestati [REDACTED]
- Fusione del 18/04/2012 pratica n. PA0149948 in atti dal 18/04/2012 (n. 12664.1/2012) Intestati [REDACTED]

La fusione ha variato i seguenti immobili soppressi Foglio 52 Particella 157 Subalterno 3; Foglio 52 Particella 157 Subalterno 4; originato Foglio 52 Particella 157 Subalterno 5.

Nello specifico : sub 2 indirizzo CORTILE SEIDITA n. 6 Piano T unità soppressa dal 18/04/2012; sub 3 indirizzo Cortile Seidita n. 7 piano T-1 unità soppressa dal 18/04/2012;

- Intestato dal 18/04/2012 a [REDACTED] derivanti da atto pubblico di compravendita (per ex sub 2 e ex sb 3 graffato 4) del 27/10/2010 Repertorio n.: 206426 Rogante dott. Fogazza Dario , Sede Palermo. Nota presentata con Modello Unico n. 38799.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 05/11/2010. Parte venditrice Guddo Maria [REDACTED]

Dalla documentazione del sub 2 risultano:

- Scrittura privata per compravendita del 22/10/1997 Pubblico ufficiale PIZZUTO F.SCO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 58208 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione registrato in data 07/11/1997 - Voltura n. 20929.1/1997 in atti dal 16/02/1999 . Intestato [REDACTED] [REDACTED] fino al 27/10/2010
- costituzione del 10/12/1990 in atti dal 16/02/1999 (n. 52470/1990). Intestato [REDACTED] fino al 22/10/1997

Dalla documentazione del sub 3 graffato 4 risultano:

- Atto per compravendita del 22/10/1997 Pubblico ufficiale PIZZUTO F.SCO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 58208 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione 668 registrato in data 07/11/1997 - Voltura n. 5541.1/2010 pratica in atti dal 16/02/1999 . Intestato [REDACTED] [REDACTED] fino al 27/10/2010
- costituzione del 07/12/1990 in atti dal 29/07/1999 (n. 52470/1990). Intestato [REDACTED] [REDACTED] fino al 22/10/1997

Si rileva 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, oggi mutate a seguito di fusione catastale. Vi sono variazioni, riguardanti i dati identificativi essenziali, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento a seguito di fusione. Si precisa altresì la presenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione

riportata in planimetria catastale. Di seguito si riportano la planimetria catastale e lo schema grafico con indicazione delle riscontrate difformità. (Immagine 28-29).

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale delle riscontrate difformità si ipotizzano in € 600,00, da detrarre al valore di stima.

Immagine 28 - Planimetria catastale

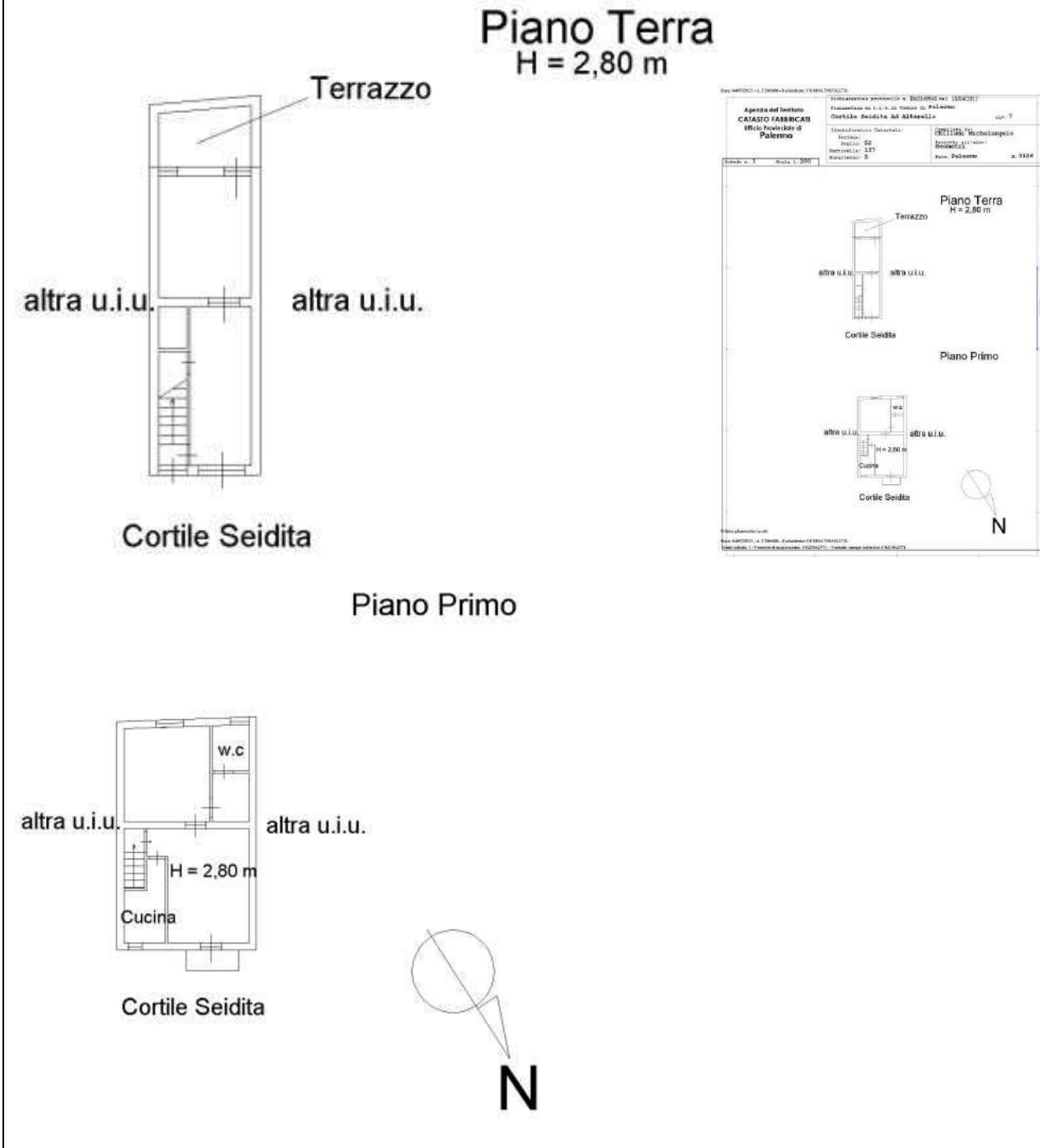
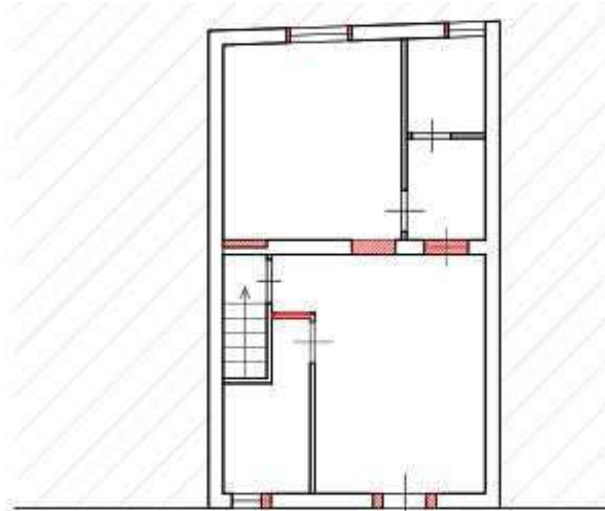
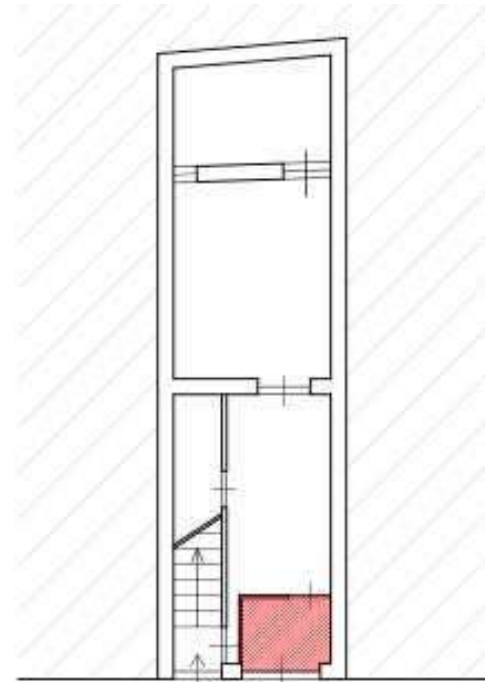


Immagine 29 - Schema grafico difformità



 Variazioni

Planimetria Piano Primo
Raffronto Stato Reale dei Luoghi e Catastale
Sc. 1:100



Civ.7
Cortile Seidita
Planimetria Piano Terra

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

LOTTO UNICO: Trattasi di unico lotto composto da fabbricato di tipo civile con unica unità immobiliare piano terra e primo, proprietà intera degli esecutati (1/2 ciascuno) in regime di comunione legale dei beni . L' appartamento è sito in Palermo via Cortile Sedita n. 7 (altro ingresso cortile Seidita n. 6) individuato al NCEU al fg. 52 p.lla 157 sub 5 zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq (escluse aree scoperte 87 mq), rendita € 139,19. In atti sub 2 e sub 3 graffato 4 ad oggi unico immobile sub 5 come da visura catastale storica allegata, a seguito di fusione del 18/04/2012 pratica PA 0149948 in atti catastali dal 18/04/2012 (n. 12664.1/2012)

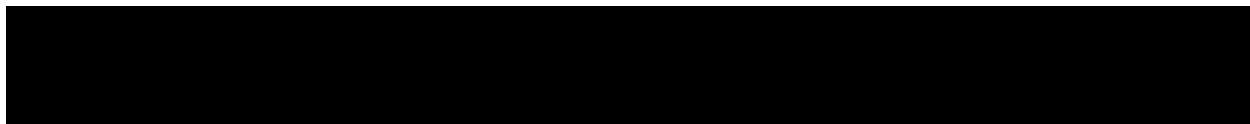
Allo stato reale dei luoghi, al bene pignorato si accede dal portone di ingresso civ. 7 e da saracinesca civ 6, entrambi su Cortile Seidita e risulta così articolato: il piano terra composto da vano scala, anticucina/soggiorno, w.c., cucina, terrazzo/pozzoluce; il primo piano composto da soggiorno, camera da letto singola, disimpegno, w.c., camera da letto matrimoniale, balcone. La copertura non è ispezionabile. Consistenza catastale totale 89 mq . Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per variazioni della distribuzione interna. L' intero lotto, così come nella sua consistenza attuale, non ha trovato rispondenza in alcuno stato autorizzativo presso gli enti preposti.

Prezzo a base d' asta del Lotto di € 80.313,00


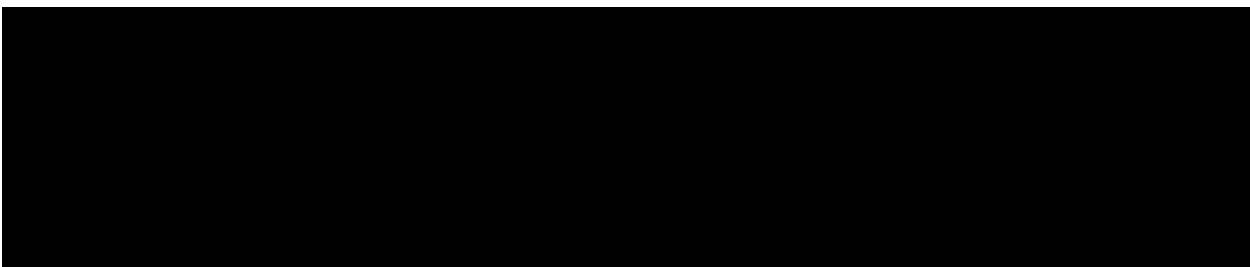
5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati 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:

- atto di compravendita del 27/10/2010 rep. n. 206426/4831 rogato dal dott. Dario Fogazza, notaio in Palermo, trascritto Palermo il 05/11/2010 ai nn. 59383/38799, parte venditrice XXXXXXXXXX



Immobili oggetto della compravendita fg 52 p.lla 157 sub 2 e sub 3 graffato sub 4 , oggi sub 5 a seguito di fusione catastale.

- atto di compravendita del 22/10/1997 rep. n. 58208 rogato dal dott. Pizzuto Francesco, notaio in Palermo, trascritto in Palermo il 03/11/1997 ai nn. 34045/25770, parte venditrice 
- 

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

L'edificio di cui l'immobile fa parte ricade in zona B4b (Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate). (immagine 30)



Immagine 30

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il comune di Palermo

- edilizia privata prot n. 936620 del 31/08/2023 non riscontrando fascicolo

- condono prot. n. 936840 del 31/08/2023 non riscontrando fascicolo

E' stata effettuata acquisizione presso l'archivio notarile di Palermo dell'atto di compravendita del 22/10/1997 rep. n. 58208 avente per oggetto gli immobili ex sub 2 ed ex sub 3 graffato ,oggi sub 5, acquistati successivamente dagli esecutati

Non è stato possibile acquisire atto di compravendita del 27/10/2010 rep. n. 206426/4831 non essendo pervenuto riscontro alcuno alla richieste inviate presso il notaio rogante.

Dalla documentazione acquisita e dai riscontri ottenuti:

- non risultano fascicoli o titoli urbanistici riferiti alla fusione del 18/04/2012 pratica n. PA0149948 ,

- la costruzione degli immobili sub 2 e sub 3 graffato 4 "nella loro attuale consistenza e destinazione, è preesistente al 01/09/1967, e precisamente antecedente dell'anno 1942" come attestato nell'atto di compravendita del 22/10/1997 rep. n. 58208

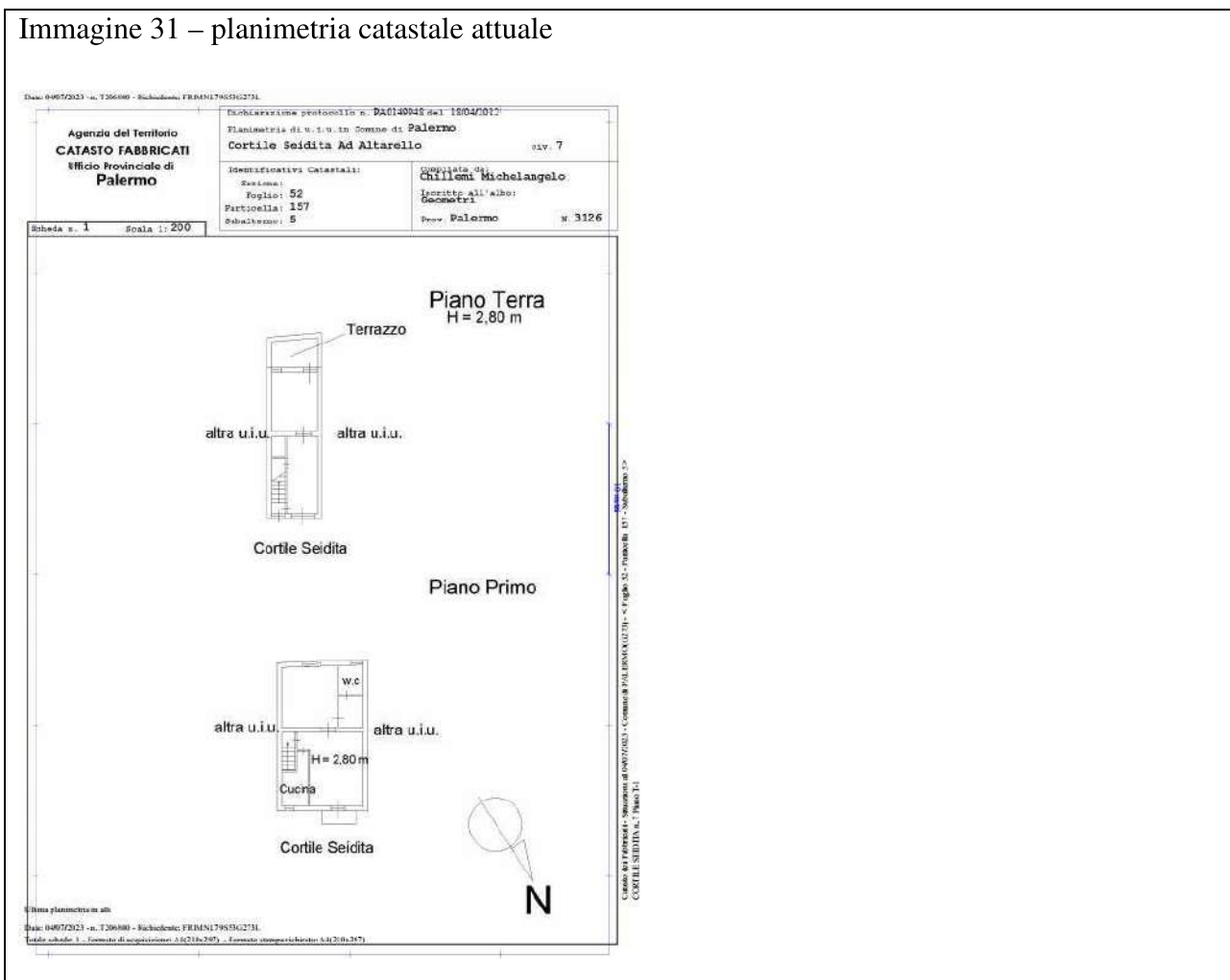
Lo stato reale dei luoghi dell' immobile non trova piena rispondenza nella documentazione agli atti in ordine alla distribuzione interna ed nella legittimità urbanistica dell' immobile poiché oggetto di fusione di cui non si è avuto riscontro di legittimità. Di seguito raffronto fra planimetria dello stato reale dei luoghi, planimetria catastale sub 5 e planimetria catastale ex sub 2. Planimetria ex sub 3 graffiato 4 non evadibile da piattaforma sister (Immagine 31) .

In merito alle difformità riscontrate è possibile la regolarizzazione delle stesse (è applicabile l' art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001) ipotizzando un costo di € 6.000,00 .

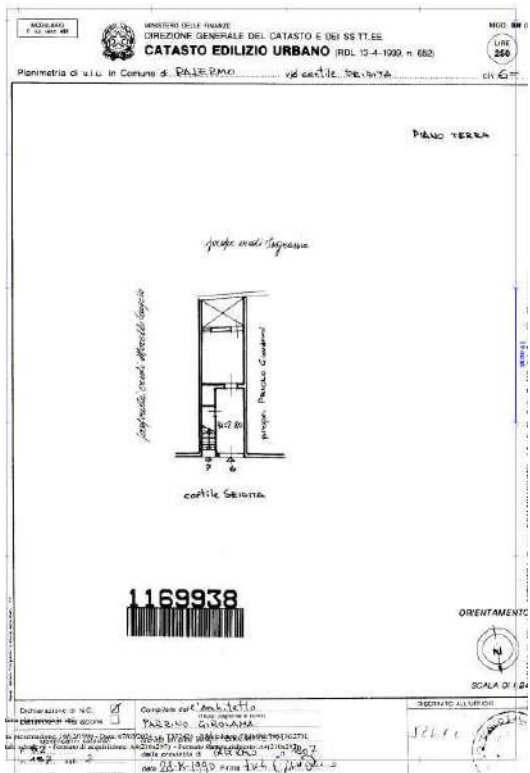
Per la revisione degli impianti si ipotizza un costo di € 3.000,00.

Per il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico ed elettrico) si ipotizza un costo di € 600,00 .

Immagine 31 – planimetria catastale attuale



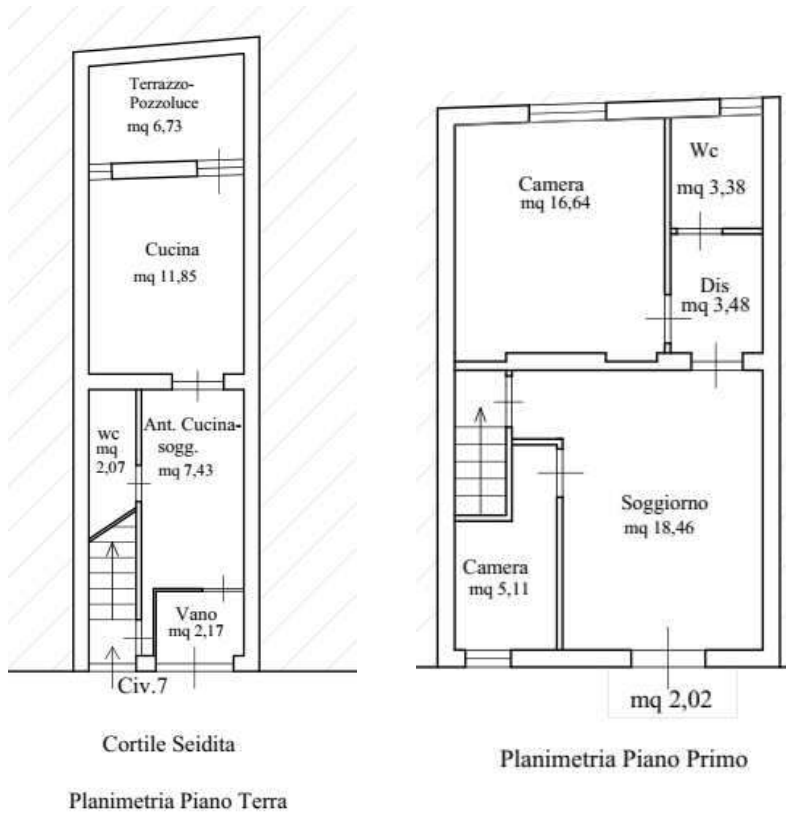
planimetria catastale ex sub 2



planimetria catastale ex sub 3



Planimetria stato reale dei luoghi



Poiché, come già detto, non vi è evidenza di attestato di prestazione energetica, per la redazione dello stesso si stima congruo un costo di € 150,00 da detrarre al valore stimato in seguito.

Nel complesso (pratiche edili di regolarizzazione, pratiche catastali, revisione impianti, rilascio dichiarazioni di conformità, APE), l'importo da detrarre al valore stimato si ipotizza in € 10.350,00 circa .

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato è occupato dei debitori eseguiti.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In collaborazione con il custode giudiziario, in merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si specifica quanto segue:

a) A seguito di acquisizione della visura ipotecaria sull' immobile, di cui si riporta l'elenco sintetico delle formalità, non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 31370 Registro Generale 39584 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3694 del 11/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

b e c) In atto non si riscontrato procedimenti giudiziari civili

d) non sussistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici

e) I beni pignorati non fanno parte di condominio

f) Non si sono riscontrati atti impositivi di servitù

Si indicano di seguito gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell' acquirente e quelli estinti con la procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Atti di asservimento urbanistici
- Altri pesi o limitazioni d' uso (oneri reali ecc)

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizioni ipotecarie
- Difformità urbanistico-edilizie (costo complessivo della regolarizzazione dei beni pignorati indicato in risposta al quesito n. 6 e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non regolarizzato nel corso della procedura)
- Difformità Catastali (costo complessivo della regolarizzazione indicato in risposta al quesito n. 3 e detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non regolarizzato nel corso della procedura).

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico per quanto riscontrato. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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

In merito alla spese di gestione dell' immobile non si ha evidenza, nonostante richiesto, di :

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione
- spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

In merito alla spese di gestione dell' immobile non si ha evidenza eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore dei beni si è proceduto alle stime sia sintetiche (al più probabile valore di mercato e comparativa) che analitica (capitalizzazione del reddito) detraendo per ciascuno i costi precedentemente individuati per la regolarizzazione degli stessi ed infine facendone la media. Come calcolato al quesito 2 si considera complessivamente la superficie commerciale del lotto pari a mq 197,00.

L'importo da detrarre alla stima è stato ipotizzato in € 10.350,00 .

Sono stati inoltre acquisiti i valori secondo la classificazione OMI di Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari per cui l'ubicazione dell'immobile ricade in zona in D14 (in allegato)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/DELIMITAZIONE:DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEREOPORTO BOCCADIFALCO

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,4	4,5	L

Stima sintetica al più probabile valore di mercato

Il valore degli immobili residenziali (in riferimento ad “allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate”) è dato dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale espressa in metri quadrati ovvero

$$V = V_u \times S_c$$

in cui V_u è dato da: $V_{OMI \text{ min}} + (V_{OMI \text{ max}} - V_{OMI \text{ min}}) \times K$

in cui K rappresenta la media ponderata fra coefficiente riferito alla superficie ed coefficiente riferito al piano.

Nella stima si considera il carattere dell'abitazione civile (A4) e si assume nel caso specifico

$$K = 0,65$$

Per cui si ottiene :

$$V_u = 1000,00 \text{ €/mq} + (1.450,00 \text{ €/mq} - 1000,00 \text{ €/mq}) \times 0.65 = 1.295,5 \text{ €/mq}$$

Pertanto

$$V = 1.295,00 \text{ €/mq} \times 97,00 \text{ mq} = 125.372,50 \text{ €}$$

Al valore ottenuto si applica un coefficiente correttivo per la vetustà che, da letteratura, nel caso specifico per immobili con più di 45 anni è pari a 0,70 ovvero

$$V = 139.200,00 \text{ €} \times 0,70 = 97.440,00 \text{ €}$$

Al costo stimato vanno detratte le spese calcolate in precedenza ovvero € 10.350,00

E pertanto si ha € 87.090,00 €

Stima sintetica – comparativa

E' stata effettuata una ricerca (presso portali e annunci agenzie) al fine di rintracciare gli annunci del medesimo segmento di mercato per caratteristiche, vetustà, condizioni, ubicazione e finiture, per tanto al valore medio riscontrato non si applicheranno ulteriori coefficienti correttivi

E' stato riscontrato in media un valore di 990,00 €/mq

Pertanto considerando tale valore medio

$$\text{Per cui } V = 990,00 \text{ €/mq} \times 97,00 \text{ mq} = 96.030,00 \text{ €}$$

Al costo stimato vanno detratte le spese calcolate in precedenza ovvero € 10.350,00

E pertanto si ha € 85.680,00 €

Stima analitica – capitalizzazione dei redditi

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili è:

$$V_m = R_l / r$$

Dove V_m = valore dell'immobile ; R_l = reddito lordo; r = saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del reddito lordo si considera un valore medio sulla base dei valori OMI , pari a:

locazione 3,9 €/mq ovvero € 380 mensili

$$R_l = 4.560,00 \text{ € l' anno}$$

Per il saggio di capitalizzazione si considera un valore del 3.5 %

$$\text{Pertanto } V_m = 4.560,00 / 0,035 \text{ si ha } 130.285,00 \text{ €}$$

Al valore ottenuto si applica un coefficiente correttivo per la vetustà che, da letteratura , nel caso specifico per immobili con più di 45 anni è pari a 0,70 ovvero

$$V = 130.285,00 \text{ €} \times 0.70 = 91.199,50 \text{ €}$$

Al costo stimato vanno detratte le spese calcolate in precedenza ovvero € 10.350,00

E pertanto si ha € 80.849,50 ovvero € 80.850,00

In conclusione, dalla media dei valori ottenuti, si stima il valore dell' immobile (detratte già le spese) in € 84.540,00

Si applica la riduzione del 5% come da decreto di nomina, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato .

Pertanto sulla scorta del valore determinato si propone un prezzo a base d' asta del Lotto di € 80.313,00

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

Il pignoramento non ha ad oggetto beni in quota indivisa .

Fascicolo degli allegati

Alla presente relazione si allega un fascicolo degli allegati composto da :

Verbali di accesso in situ	Allegato 1
Raffronti immagine satellitare e mappa catastale.....	Allegato 2
Fascicolo Fotografico	Allegato 3
Documentazione acquisita	Allegato 4
Documentazione catastale	Allegato 5
Planimetria dello stato di fatto e raffronto con documentazione agli atti ...	Allegato 6
Attestazioni di invio	Allegato 7

La sottoscritta, ritenendo di avere assolto l' incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia , rassegna la presente relazione e rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione si compone di 27 pagg. dattiloscritte e viene depositata telematicamente, unitamente al fascicolo degli allegati ed alle attestazioni di invio alle parti (tot n. 7 allegati).

Palermo 01/03/2024

L' esperto nominato

Ing. arch. Fiore Marinella

