

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 147/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED] e, per essa, quale mandataria [REDACTED]

(rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED])

CONTRO

**** OMISSIS **** *(rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED])*, ****

OMISSIS **** E **** OMISSIS ****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO N. 3

“Piena ed intera proprietà di locale deposito e sgombero sito in Monreale (PA), Via Regione Siciliana n. 14/E, edificio “E” del complesso edilizio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E, piano secondo sottostrada, censito al C.F. al fg. MU, p.lla 3579 sub. 95”

C.T.U.: Ing. Baldassare Pugliesi

Via G. Puccini n. 132 - 91011 Alcamo – Tel. 0924/509937



SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

(rif. Quesiti nn. 1 e 3) 3

1.1. DATI CATASTALI3

1.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI.....5

1.3. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO

REALE DEI LUOGHI.....7

1.4. CONFINI.....8

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2) 8

3. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)..... 10

4. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5) 11

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6) 15

6. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7) 17

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8) 17

8. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9)..... 18

9. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito
n. 10)..... 19

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11) 19

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12) 19

12. RIEPILOGO 22

ALLEGATI

1. TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO

2. VISURA CATASTALE

3. ESTRATTO DI MAPPA



4. RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA

5. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

6. PLANIMETRIA CATASTALE

7. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

8. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO (rif. Quesiti nn. 1 e 3)

Piena ed intera proprietà di locale deposito e sgombero sito in Monreale (PA), Via Regione Siciliana n. 14/E, edificio "E" del complesso edilizio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E, piano secondo sottostrada, censito al Catasto Fabbricati al foglio MU, p.lla 3579, sub. 95 e con superficie lorda complessiva di 77 m².

Trattasi del locale deposito e sgombero con accesso dalla scala dell'edificio "E" del complesso edilizio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E e dagli scivoli di servizio per i piani cantinati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, piena ed intera proprietà, corrisponde a quello in titolarità di parte eseguita, **** *Omissis* ****, in forza dell'atto di vendita del 23.07.1987, Rep. n. 27892 Racc. n. 8193, in Notaio Oreste Morello, trascritto il 05.08.1987 ai nn. 30391/22924 (v. *allegato n. 1*).

1.1. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta iscritto al catasto dei fabbricati



del Comune di **Monreale** (v. allegato n. 2), come riportato di seguito:

Dati identificativi:

Foglio MU, particella 3579, sub. 95.

Dati di classamento:

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 61 m²,

Superficie Catastale Totale 71 m², Rendita € 113,41.

Indirizzo:

Via Regione Siciliana n. 14 piano: S2.

Intestatari - dati anagrafici:

- **** Omissis ****

(Proprietà)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati dal 23/07/1987

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del [REDACTED] Voltura in atti dal 1 [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] 2 Rogante: [REDACTED] Sede: Palermo
Registrazione: Sede: Palermo n: [REDACTED] del 03/08/1987 Compravendita (n. [REDACTED]).

\$\$\$

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali sopra indicati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

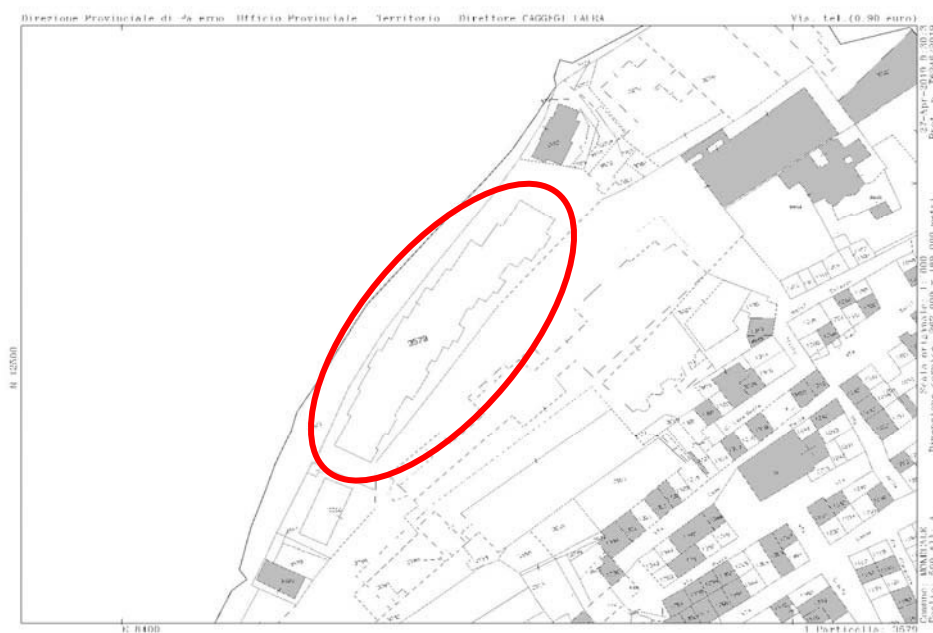
E' stata riscontrata, inoltre, l'esatta corrispondenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, tra l'ortofoto reperita dal sito

Google Maps e l'estratto di mappa catastale (v. allegato n. 4).





Ortofoto Google Maps



Estratto di mappa catastale

1.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Esecuzione Immobiliare n. 147/2018 – Lotto n. 3



Dal 27/12/1984 (antecedente	██████████ con sede	Catasto Terreni
all'impianto meccanografico) al	in ██████ C. ██████	Fg. MU , Part. 3579
27/02/1987		Qualità Uliveto, Cl. 3
		Superficie (ha are ca) 0 28 33
		R.D. £. 16.998, R.A. £. 16.998
Dal 27/02/1987	Ente Urbano	Catasto Terreni
		Fg. MU , Part. 3579
		Qualità Ente Urbano
		Superficie (ha are ca) 0 28 33
Dall' impianto meccanografico	██████████ con sede	Catasto Fabbricati
del 30/06/1987 al 23/07/1987	in ██████ C.F. ██████ -	Fg. MU , Part. 3579 , Sub. 95
	Proprietà fino al 23/07/1987	Categoria -- Cl. -- Cons. --
		Rendita --
		Via Regione Siciliana n. 14
		Piano S2
Dal 23/07/1987 al 18/03/1996	**** Omissis **** - Proprietà	Catasto Fabbricati
		Fg. MU , Part. 3579 , Sub. 95
		Categoria -- Cl. -- Cons. --
		Rendita --
		Via Regione Siciliana n. 14
		Piano S2
Dal 18/03/1996 al 09/11/2015	**** Omissis **** - Proprietà	Catasto Fabbricati
		Fg. MU , Part. 3579 , Sub. 95
		Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 61 m ²



		Rendita € 113,41
		Via Regione Siciliana n. 14
		Piano S2
Dal 09/11/2015	**** Omissis **** - Proprietà	Catasto Fabbricati
		Fg. MU, Part. 3579, Sub. 95
		Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 61 m ²
		Sup. Catastale: Totale: 71 m ²
		Rendita € 113,41
		Via Regione Siciliana n. 14
		Piano S2

1.3. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI

Dall'esame della documentazione catastale non sono state riscontrate difformità inerenti alla visura catastale, nella quale la titolare catastale **** *Omissis* **** corrisponde alla titolare reale, ad eccezione del civico erroneamente indicato con il n. 14 anziché 14/E, mentre delle difformità sono state riscontrate nella planimetria catastale (v. *allegato n. 6*), non raffigurante esattamente lo stato reale dei luoghi (v. *allegato n. 7*).

Per l'eliminazione delle suddette difformità è necessario provvedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate, mediante procedura *Docfa*, della denuncia per errata rappresentazione grafica e rettifica toponomastica, il cui costo complessivo, valutato in € 500,00 verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 11.



1.4. CONFINI

Come si evince dall'elaborato planimetrico (v. *allegato n. 5*), l'unità immobiliare staggita confina a Nord-Est con rampa di accesso al piano terzo sottostrada (p.lla 3579 sub. 56) e magazzino complanare (p.lla 3579 sub. 96), a Sud-Est con Istituto Casa del Sorriso e a Sud-Ovest con il corpo scala dell'edificio "E" (p.lla 3579 sub. 47) e con appartamento complanare (p.lla 3579 sub. 116).

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza è ubicata nel Comune di Monreale, in Via Regione Siciliana n. 14/E, e fa parte dell'edificio "E" del complesso edilizio costituito da cinque edifici di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E.

Il suddetto edificio, composto da tre piani sottostrada e quattro elevazioni fuori terra, risulta realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento.

La scala dell'edificio "E" consente di raggiungere il bene oggetto di stima, che trovasi ubicato al secondo piano sottostrada, a sinistra scendendo le scale.

L'unità immobiliare in oggetto, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (v. *allegato n. 7*), tenuto conto delle difformità presenti in quella catastale (v. *allegato n. 6*), è costituita da due ambienti con w.c.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche (v. *allegato n. 9*) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:



Pavimento: materiale: parquet, condizioni: mediocri;

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle del w.c. sono piastrellate, condizioni: mediocri;

Infissi esterni: in alluminio e vetri semplici con grate, condizioni: sufficienti;

Infissi interni: in legno tamburato, condizioni: buone;

W.C.: è provvisto di vaso, lavabo e piatto doccia, condizioni: sufficienti; non dispone di finestra apribile sull'esterno, ma di aerazione forzata;

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca di realizzazione;

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti;

Impianto ACS: con boiler elettrico, condizioni: sufficienti.

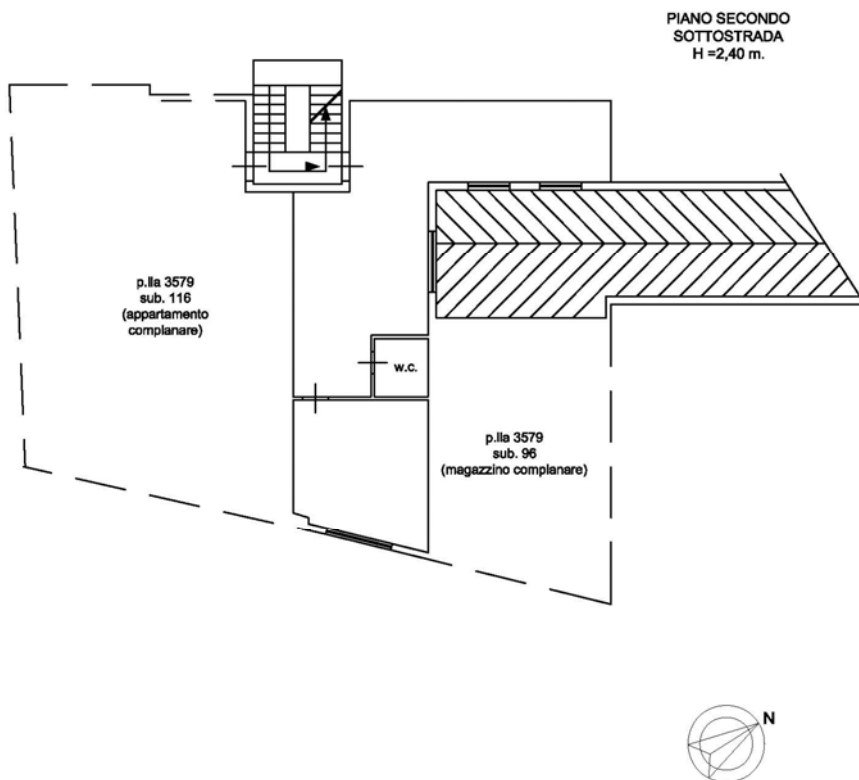
L'altezza interna utile è pari a 2,40 m.

Complessivamente l'immobile presenta discrete caratteristiche di finitura e mediocri condizioni di manutenzione – conservazione.

La **superficie commerciale lorda dell'immobile**, calcolata al lordo dei muri perimetrali, risulta pari a **77 m²**.

Si riportano di seguito alcune fotografie dell'unità immobiliare e la planimetria dello stato reale dei luoghi:





3. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)

LOTTO N. 3: – piena ed intera proprietà di **locale deposito e sgombero**, sito in Monreale (PA), Via Regione Siciliana n. 14/E, edificio “E” del complesso edilizio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E, piano secondo sottostrada; è composto da due ambienti con w.c., confina a Nord-Est con rampa di accesso al piano terzo sottostrada (p.lia 3579 sub. 56) e magazzino complanare (p.lia 3579 sub. 96), a Sud-Est con Istituto Casa del Sorriso e a Sud-Ovest



con il corpo scala dell'edificio "E" (p.lla 3579 sub. 47) e con appartamento complanare (p.lla 3579 sub. 116); è riportato nel C.F. del Comune di Monreale al foglio MU, p.lla 3579 sub. 95; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una errata rappresentazione grafica; vi è concessione edilizia n. 23 del 20.07.1984 e quella di variante n. 16 del 08.04.1986, cui lo stato dei luoghi si presume conforme.

PREZZO BASE euro € 39.000,00 (leggasi euro trentanovemila/00).

4. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)

Il locale in oggetto è pervenuto in piena ed intera proprietà alla *Sig.ra *****

*Omissis *****, allora nubile, con atto di vendita del 23.07.1987, Rep. n. [REDACTED]

Racc. n. [REDACTED] in Notaio [REDACTED] trascritto il 05.08.1987 ai nn.

[REDACTED] da potere di [REDACTED] con sede in Monreale (c.f.

[REDACTED]

Nel predetto atto (v. *allegato n. 1*) è possibile leggere:

"..... L'anno millenovecentoottantasette (1987), il giorno ventitre luglio (23 luglio)

in Palermo, nel mio ufficio sito nella [REDACTED]

Innanzi a me [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritto

al Collegio Notarile del Distretto di Palermo,

SONO PRESENTI

*Il sig. **** OMISSIS ****, ove è domiciliato [REDACTED]*

[REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità

di [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale lire Ventunomilioni (£.



21.000.000) [REDACTED] iscritta alla Cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo al [REDACTED] da una parte.

E dall'altra parte: la sig.na **** OMISSIS ****.

Dell'identità personale dei detti componenti, io Notaio sono certo.

SI PREMETTE:

– La [REDACTED] con atto di permuta ai miei rogiti del 27 Dicembre 1984, registrato a Palermo il 10 Gennaio 1985 al n. [REDACTED] trascritto in Palermo il 16 Gennaio 1985 ai nn. [REDACTED] acquistava da potere di **** Omissis **** un lotto di terreno edificabile in Monreale esteso catastalmente metri quadrati duemilaottocentotrentatre (mq. 2833) confinante con proprietà di **** Omissis ****, con fabbricato e stradella condominiale di proprietà aliena, proprietà [REDACTED] e proprietà **** Omissis ****, con la Via Regione Siciliana ove prospetta e con casa, giardino e spiazzo di proprietà dello stesso, in catasto alla partita 5560, M.U. particella 3579, are 28,33, R.D. £. 116,03 R.A. £. 18,40;

– che per lo sfruttamento edilizio di tale lotto il Sig. **** Omissis **** aveva fatto predisporre un progetto approvato dalla Commissione Edile del Comune di Monreale il 6 Ottobre 1983 a seguito di che era stata rilasciata il 20 Luglio 1984 la relativa Concessione Edilizia portante il n. 23;

– che successivamente all'acquisto tale concessione è stata volturata alla [REDACTED] la quale ha approntato un progetto di variante che è stato approvato dalla Commissione Edile di Monreale il 28 Novembre 1985 ed in data 8 Aprile 1986 è stata rilasciata la concessione n. 16;

– che la [REDACTED] conformemente ai progetti ed alle Concessioni sopracitate ha realizzato, sul lotto di terreno sopradescritto, la co-



struzione di un edificio comprendente cinque corpi, tra loro collegati, de-

denominati "A", "B", "C", "D", "E", tutti prospettanti e con accessori sulla

Via Regione Siciliana n. 14/A, 14/B, 14/C, 14/D, 14/E;

L'EDIFICIO "A" comprende un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;

L'EDIFICIO "B" comprende un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano e un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;

L'EDIFICIO "C" comprende un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato con due appartamenti, un primo piano con tre appartamenti, un secondo piano con due appartamenti ed un piano sottotetto con un solo appartamento;

L'EDIFICIO "D" comprende un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano e un secondo piano, ciascuno con due appartamenti ed un piano sottotetto con un solo appartamento;

L'EDIFICIO "E" comprende un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;

sono stati altresì realizzati un piano seminterrato comprendente ventitré boxes con accesso dallo scivolo a destra guardando il prospetto (numero civico 14/a) e quindi dalla corsia interna che corre sotto gli edifici, e un piano semicantinato, comprendente tre locali adibiti a deposito e sgombero con accesso dalla scala del corpo "E" e dallo scivolo di servizio per i piani cantinati, nonché un piano cantinato comprendente sedici locali che hanno acces-



so dallo scivolo a sinistra guardando il prospetto (civico 14/E);

– che la [REDACTED] già portato a termine i lavori di costruzione e che in data 16 Marzo 1987 il competente ufficio del Municipio di Monreale ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità di tutte le unità sopradette.

.....omissis.....

Tutto quanto sopra premesso che forma parte integrante ed essenziale delle stipulazioni che seguono, i comparenti in virtù del presente atto convengono e stipulano quanto appresso:

ART. 1) La [REDACTED] come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge anche per i casi di evizione e molestia, vende e trasferisce in favore della sig.na **** Omissis **** che in compra accetta le seguenti unità immobiliari facenti parte degli “EDIFICI D ed E” sopradescritti in Monreale, con ingresso dalla Via Regione Siciliana n. 14/D e 14/E e precisamente:

1)omissis.....;

2) locale adibito a deposito e sgombero con accesso dalla scala dello Edificio E e dallo scivolo di servizio per i piani cantinati, confinante con proprietà della Società venditrice da due lati e con la Casa del Sorriso.

Detti immobili sono stati denunziati al N.C.E.U. in data 27 Febbraio 1987 ed iscritti alla partita 10245, M.U. 1,omissis..... e mappale 3579/95 (locale) Via Regione Siciliana n. 14, piano S2, senza attribuzione di classamento, consistenza e rendita.omissis.....”.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare, di cui fa parte il locale in oggetto, era pervenuto alla [REDACTED] con atto di permuta ai rogiti del Notaio [REDACTED] registrato a Pa-



lermo il 10.01.1985 al [REDACTED] trascritto in Palermo il 16.01.1985 ai nn.

[REDACTED] da potere di **** *Omissis* ****.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)

Dall'atto di compravendita del 22.05.1990, Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] in

Notaio [REDACTED] si evince che il complesso immobiliare di Via Regione

Siciliana nn. 14/A, 14/B, 14/C, 14/D e 14/E, di cui fa parte il box in oggetto,

è stato edificato giusta le seguenti regolari concessioni edilizie:

– n. **23** del **20.07.1984** con cui il Sig. **** *Omissis* **** è stato autorizzato ad eseguire le opere di cui al progetto approvato dalla Commissione Edile di Monreale nella seduta del **06.10.1983**;

– n. **16** del **08.04.1986** con cui la società [REDACTED] cui era stata volturata la precedente concessione edilizia, è stata autorizzata ad eseguire i lavori di cui al progetto di variante approvato dalla Commissione Edile di Monreale nella seduta del **28.11.1985**.

In conformità alle suddette concessioni la [REDACTED] ha realizzato, sul terreno distinto al N.C.T. di Monreale al fg. MU p.lla 3579 di are 28,33, la costruzione di n. 5 edifici, tra loro collegati, denominati A-B-C-D-E, così composti:

– L'EDIFICIO "A" comprendente un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;

– L'EDIFICIO "B" comprendente un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano e un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;



– L'EDIFICIO "C" comprendente un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato con due appartamenti, un primo piano con tre appartamenti, un secondo piano con due appartamenti ed un piano sottotetto con un solo appartamento;

– L'EDIFICIO "D" comprendente un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano e un secondo piano, ciascuno con due appartamenti ed un piano sottotetto con un solo appartamento;

– L'EDIFICIO "E" comprendente un piano seminterrato con un solo appartamento, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano e un piano sottotetto, ciascuno con due appartamenti;

– sono stati altresì realizzati un piano seminterrato comprendente ventitré boxes con accesso dallo scivolo a destra guardando il prospetto (numero civico 14/a) e quindi dalla corsia interna che corre sotto gli edifici, e un piano semicantinato, comprendente tre locali adibiti a deposito e sgombero con accesso dalla scala del corpo "E" e dallo scivolo di servizio per i piani cantinati, nonché un piano cantinato comprendente sedici locali che hanno accesso dallo scivolo a sinistra guardando il prospetto (civico 14/E).

Si evince, inoltre, che l'intero complesso è stato dichiarato abitabile e agibile, giusta autorizzazione del **16.03.1987** rilasciata dal Comune di Monreale.

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente, trasmessa a mezzo pec del 21.02.2019, l'Area V[^] - Gestione del Territorio – Sezione Edilizia Privata – Ufficio Sanatoria ha attestato, con nota prot. n. 10455 del 14.05.2019 (v. allegato n. 5 – Fascicolo Introduttivo), che la pratica n. 240/F a nome **** *Omissis* ****, relativa alla concessione edilizia n. 23 del 20.07.1984 e variante n. 16 del 08.04.1986 risulta non reperibile.



Dal confronto dello stato dei luoghi (v. allegato n. 7) con la planimetria catastale (v. allegato n. 6), ipotizzando quest'ultima coincidente con la planimetria di progetto, non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Per quanto attiene la conformità energetica si rappresenta che l'unità immobiliare, locale deposito e sgombero di categoria catastale C/2, è esclusa dall'obbligo di certificazione energetica.

6. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)

Attualmente l'immobile è in possesso dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

7.1.2. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **Nessuno.**

7.1.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**

7.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno.**

7.1.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1. Iscrizioni ipotecarie:



– Ipoteca volontaria [REDACTED] iscritta il **27.10.2000** ai nn.

[REDACTED] – Conservatoria RR.II. di Palermo, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26.10.2000 rep. n. [REDACTED] in Notar Margherita Frosina, a favore del [REDACTED] A., contro ****

Omissis **** e debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] gravante tra gli altri sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;

7.2.2. Pignoramenti:

– Pignoramento trascritto in data **15.03.2018** ai nn. [REDACTED] – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro gli esecutati **** *Omissis* ****, **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****, gravante tra gli altri sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi.

7.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

Nessuna.

7.2.4. Difformità urbanistico-edilizie: Nessuna.

7.2.5. Difformità catastali:

– Erronea numerazione civica e rappresentazione grafica: come descritto al paragrafo 1.3 per l'eliminazione di tali difformità è necessario provvedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate, mediante procedura *Docfa*, di apposita denuncia di variazione catastale, il cui costo complessivo, valutato in € **500,00** verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 11.

8. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n.



9)

Non è stata rilevata l'insistenza del bene staggito su suolo demaniale.

9. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO

TIPO (rif. Quesito n. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n.

11)

Contattato telefonicamente l'amministratore del condominio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E, ha riferito allo scrivente che l'unità immobiliare in oggetto in atto non partecipa, per una mancata rilevazione, alle spese condominiali del complesso edilizio.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamen-



to viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2019** pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "**Centrale/Centro Urbano**" la destinazione **commerciale** e la tipologia relativa a **magazzini**, per la



quale lo stato conservativo prevalente risulta quello **normale**, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **415,00 €/m²** ad un massimo di **610,00 €/m²** (v. allegato n. 8).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **600,00 €/m²**.

Superficie commerciale lorda = 77 m²

Prezzo unitario = 600,00 €/m²

$V = 77 \text{ m}^2 \times € 600,00 \text{ €/m}^2 = € 46.200,00$

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

– detrazione dei costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Per cui si ottiene:

€ 46.200,00 - € 500,00 = € 45.700,00

A quest'ultimo importo si applica una riduzione del 15% tenuto conto:

- a) della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);
 - b) della nota diffidenza del mercato non speculativo verso il settore delle vendite immobiliari giudiziarie e della conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;
 - c) della indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione;
- e, quindi, per: **€ 6.855,00**;

Per cui si propone il seguente prezzo a base d'asta del lotto:

€ 45.700,00 - € 6.855,00 = € 38.845,00 \cong € 39.000,00



(leggasi euro trentanovemila/00)

12. RIEPILOGO

Piena ed intera proprietà di locale deposito e sgombero sito in Monreale (PA), Via Regione Siciliana n. 14/E, edificio “E” del complesso edilizio di Via Regione Siciliana nn. 14/A-B-C-D-E, piano secondo sottostrada, censito al C.F. al fg. MU, p.lla 3579 sub. 95.

Superficie commerciale lorda lotto = 77 m²

Prezzo a base d'asta del lotto = € 39.000,00

Alcamo, li 18.11.2019

L'Esperto Stimatore

Ing. Baldassare Pugliesi

