

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione Immobiliare civile n.336/2020 +428/2021 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto C** - 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 consulenzapag.14
- 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. 21
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.23
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.29
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.31
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.33
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.33
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.40
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.40

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.42
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.42
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.42
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.42
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.58

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXXX Noto Sardegna e avv. XXXXXXXXX con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:

a) XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F. XXXXXXXXX

a.1) la Piena proprietà per 4/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07;

a.2) la Piena proprietà per 4/12 del terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

b) **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. XXXXXXXXX:

b.1) - Piena proprietà di 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P.NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

b.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c) **XXXXXXXXX Marcello** nato a Palermo il 30.08.1961 CF. XXXXXXXXX
la:

c.1.) - Piena proprietà per 1/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07

c.2) - Piena proprietà per 1/12 del terreno censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 2855 qualità limoneto classe 3 superficie ca 58 RD € 10,57 e RA € 0,78;

c.3) -la piena proprietà per 4/5 dell'immobile per civile abitazione in Palermo via F.Crispi n.72 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 123, p.lla 211 sub 25 cat. A/2 classe 3 cons. 7 vani, RC € 524,40;

c.4) -piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20;

d) **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Palermo il 14/01/1983 CF GRDCML83A14G273Y;

d.1) -piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Nicolò Machiavelli n.19 piano terzo censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 710 sub 36 cat. A/3 classe 6 cons. 5,5 vani, RC € 312,46;

d.2) - piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 classe 6 cons. 7 vani, RC € 451,90;

d.3) - piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 31 cat. C/6 classe 8 cons. 40 mq, RC € 84,70;

d.4) - piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 33 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

d.5)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 37 cat. C/2 classe 11 cons. 9 mq, RC € 40,23;

d.6)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 38 cat. C/2 classe 11 cons. 5 mq, RC € 10,33;

d.7)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 950 sub 19 cat. C/2 classe 8 cons. 13 mq, RC € 26,86;

d.8)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 26 cat. C/6 classe 8 cons. 23 mq, RC € 48,70;

d.9)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 36 cat. C/2 classe 8 cons. 9 mq, RC € 18,59;

d.10)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 5 cat. C/6 classe 8 cons. 22 mq, RC € 46,58;

d.11)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 951 sub 7 cat. C/6 classe 8 cons. 20 mq, RC € 42,35;

d.12)- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 952 sub 25 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

Venivano altresì depositate per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Atto di pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 30/12/2020 il legale del procedente XXXXXXXX XXXXXXXX avv. XXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita dei beni pignorati.

In data 08/01/2021 il legale del procedente XXXXXXXX XXXXXXXX avv. XXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data 25/02/2021 il legale del procedente XXXXXXXX XXXXXXXX avv. XXXXXXXX depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2° comma CPC a firma del notaio Adriana DI GIORGIO di Trapani del 23/02/2021.

In data 09/12/2021 l'Ill.mo sig. G.es dott.ssa IMPERIALE disponeva la riunione del procedimento in epigrafe con la Procedura esecutiva immobiliare Rg 428/2021, riguardante unità immobiliare di proprietà XXXXXXXX sito in Palermo via Onorato 5. In merito alla procedura riunita Rg 428/2021, si evince scaturire da Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440 il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF XXXXXXXX rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXX Noto Sardegna e avv. XXXXXXXX,

con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

a) **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Galatina (LE) il **XXXXXXXXX** 1 C.F. **XXXXXXXXX**

-Piena proprietà per 4/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2, R.C. € 671,39;

b) **XXXXXXXXX XXXXXXXXX**, nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. **XXXXXXXXX**

b.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 cat.A/2 5 R.C. € 671,39;

c) **XXXXXXXXX Marcello**, nato a Palermo il 30.08.1961 CF. **XXXXXXXXX** **XXXXXXXXX**

c.1- Piena proprietà per 1/6 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 categoria A/2 5 R.C. € 671,39.

Con **Decreto del 03/09/2021** il G.ES dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto **XXXXXXXXX** Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo 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. In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv.

XXXXXXXXXX_ In data 06/09/2021 il sottoscritto inoltrava **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 veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 30/03/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Terrasini il 26.02.1974 cod. fisc: XXXXXXXXXXX giusta sentenza n.2378/2020 emessa il 21 luglio 2020 e pubblicata in data 23 luglio 2020, resa nell'ambito del giudizio R.G. n. 9375/2015, dal Tribunale di Palermo III sezione civile munito di formula esecutiva rilasciata in data 9 febbraio 2021

In data 07/09/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il Condominio XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX giusta decreto ingiuntivo n.1211/2021 del Giudice di Pace di Palermo (R.G.3709/2021) munito di formula esecutiva con provvedimento del 14.07.2021

In data 10/09/2021 si costituiva in giudizio nella Procedura in epigrafe l'avv. XXXXXXXXXXX per XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX;

In data 01/02/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe l'Agenzia delle Entrate Riscossione di un credito;

in data 16/03/2022 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe la banca INTESA SANPAOLO spa;

In data 15/03/2022 l'Ill.mo sig. G.Es a seguito di esame dei moduli di controllo documentazione e di deposito di atti integrativi da parte del ricorrente, così disponeva: *“letta la nota del 27.01.2022 con la quale il creditore procedente depositava copia della sentenza n. 1811/2017 RG resa dal Tribunale Civile di Palermo il 7 aprile 2017 e pubblicata in pari data, pronunciata nella causa civile iscritta al nr. 15884/2012 RG, dalla quale emergerebbe la qualità di eredi dei debitori eseguiti Sigg.ri di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX atteso che nell'epigrafe reca “XXXXXXXX XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di erede diXXXXXXXX XXXXXXXX, Marcello e XXXXXXXX XXXXXXXX nella qualità di erede diXXXXXXXX XXXXXXXX”;* letta la successiva nota del 04.03.2022 con la quale il creditore procedente depositava, per la completa ricostruzione del ventennio del bene immobile (sito in Palermo, via Crispi n. 72) di cui alla lettera B della Relazione ipocatastale, la nota di trascrizione reg. gen. 9433 reg. part. 7451 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell'eredità del Sig XXXXXXXX (in favore di XXXXXXXX e XXXXXXXXa) e la nota di trascrizione reg. gen. 9434 reg. part. 7452 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXa (in favore di XXXXXXXX); ritenuto che, diversamente da quanto indicato nei moduli di controllo, il creditore procedente ha effettivamente provveduto, nella fase in cui gli Ausiliari redigevano i moduli di controllo, a notificare gli avvisi ai comproprietari ex art 599 c.p.c. e gli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., depositando tale documentazione nel fascicolo telematico; ritenuto che, alla luce del deposito effettuato dal creditore procedente in data 04.03.2022 a corredo della documentazione precedentemente depositata, la documentazione relativa all'immobile sito in

Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile) risulta completa; considerato che, alla luce dell'esame della documentazione depositata in seno al fascicolo telematico è emerso che non risulta depositata l'accettazione dell'eredità in successione di XXXXXXXX XXXXXXXX da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marcello, atteso che la sentenza n. 1811/2017 RG depositata in data 04.02.2022 non può considerarsi sostitutiva del suddetto adempimento, dovendosi procedere alla relativa trascrizione, con riferimento ai seguenti beni:

1. immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 (lettera A della relazione ipocatastale);

2. terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855 (lettera A1 della relazione ipocatastale);

3. immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe);

ritenuto che con riferimento all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 identificato nel Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, p.lla 1097, subalterno 2 (lett. D2 della relazione ipocatastale) non risulta depositata né l'accettazione dell'eredità di Iride Giuseppina (deceduta il 09.12.2000), Iride Anna Maria (deceduta il 23.02.2001) e di Iride Giuseppa (deceduta il 05.06.2002) in favore dei danti causa del debitore esecutato né una documentazione idonea che permetta di offrire un attendibile indizio documentale sulla ricostruzione ventennale del dominio; ritenuto, quindi, che emerge (anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della conseguente inefficacia delle trascrizioni e

iscrizioni successive all'acquisto non trascritto) la necessità che il creditore procedente integri la storia del dominio, documentando la trascrizione dell'accettazione espressa di detta eredità (eventualmente previo esperimento dell'azione ex art. 481 c.c.), o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.), nonché le eventuali trascrizioni intervenute, nelle more, tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della accettazione; ritenuto, infatti, che affinché la vendita giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore, come può evincersi dall'art. 2910 cod. civ., che contempla i poteri espropriativi del creditore in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740 cod. civ.; ritenuto che le considerazioni sopra esposte risultano recentemente avallate dai più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. n. 15597/2019) la quale ha avuto modo di precisare, in un caso analogo, che «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, cod. proc. civ., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo»; ritenuto che è necessario,

nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte eseguita - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione"... "Onera gli ausiliari di proseguire le operazioni con riferimento all'immobile sito in Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile); sospende le operazioni di stima e custodia con riferimento agli altri cespiti; assegna al creditore procedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni";

In data 06/04/2022 il creditore procedente depositava Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.3.2022 di accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX.

In data 13/05/2022 il creditore procedente depositava istanza di rinuncia parziale per l'immobile di via A. Veneziano 71 identificato in CF foglio 51 p.lla 1097, sub 2. Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per le quali sono

state inoltrate alcune istanze di proroga per il deposito della CTU concesse dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separate istanze agli atti della Procedura.

L'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore procedente limitatamente all'immobile sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra censito al CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 cl.6, avendo rilevato la presenza di creditori intervenuti nella Procedura, arch.XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, condominio Green village di contrada S.Onofrio in Trabia, nonché Intesa Sanpaolo spa, assegnava termine di giorni 10 ai creditori intervenuti per surrogarsi al procedente, avvertendo in difetto della improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente al predetto bene.

In data 16/05/2022 l'Ill.mo sig. G.Es dott.ssa Valentina Imperiale, a seguito di deposito di moduli di controllo del fascicolo della Procedura autorizzava la prosecuzione delle attività di stima limitatamente ad alcuni beni: *“ritenuto che, alla luce della documentazione integrativa, le operazioni degli ausiliari possono proseguire con riferimento con ai seguenti beni: immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 (lettera A della relazione ipocatastale); terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855 (lettera A1 della relazione ipocatastale); nonché immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe)”* Disponeva la ripresa delle operazioni di stima e di custodia con riferimento ai seguenti beni:

1. *Immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051;*

2. *terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855;*

3. *immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe);*

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 notarile sostitutiva*. 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, tranne per l’immobile di via Antonio Veneziano, per il quale veniva depositata istanza di rinuncia parziale da parte del creditore

precedente: nel caso del cespite n.1, la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX+ 1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX + 1/12 di XXXXXXXX Marcello) dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 piani terra, primo, secondo ed S1 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 cat. A/7 consistenza 14,5 vani, rendita catastale € 1273,07, derivava per costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in CT f.29 p.lle 2849 e 2855) acquisita per la quota di proprietà indivisa di ½ per atto di compravendita in regime di comunione legale del 16/07/2010 in notaio XXXXXXXX rep.66 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX; quindi (1/12 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e 1/12 ciascuno in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Marcello per successione di XXXXXXXX XXXXXXXX del 25/04/2011).

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore precedente in data 06/04/2022.

Il terreno acquistato il 16/07/2010 da potere dei signori XXXXXXXX nato a Palermo il 12/06/1943, CACCIARELLI nato a Palermo XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 29/05/1975 era a questi pervenuto: in quanto alla quota di 4/6 in favore di XXXXXXXX per atto di compravendita del 12/05/1988 notaio T XXXXXXXX rep.59185 e quindi per successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005; quindi per 1/6 ciascuno a XXXXXXXX e CACCIARELLI

Marco per la citata successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005 e successivo atto di accettazione tacita di eredità con atto del 04/06/2010 not. XXXXXXXX rep 70180);

Con medesimi atti derivativi perveniva ai soggetti esecutati la proprietà pro quota del cespite indicato con lettera a.2; ossia la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX+ 1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX + 1/12 di XXXXXXXX Marcello) del **terreno sito in Palermo censito al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29 p.IIa 2855** qualità limoneto classe 3 superficie centiare 58 reddito dominicale € 1,57 reddito agrario € 0,78, derivava per costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in CT f.29 p.IIe 2849 e 2855).

Per l'**immobile di via Francesco Crispi 72 piano terzo** la quota di 4/5 dell'immobile risulta pervenuta a XXXXXXXX Marcello per acquisto fattone il 29/06/2006 con atto di compravendita in notaio XXXXXXXX rep.17704 da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il 03/11/1952; a questi il bene era pervenuto per successione di XXXXXXXX apertasi il 09/07/2005 e successiva successione di XXXXXXXX' XXXXXXXXa apertasi il 21/08/2005; al primo il bene era pervenuto giusta due separati atti di compravendita: il primo in notaio XXXXXXXX e del 28/08/1948, il secondo per atto in notaio XXXXXXXX del 05/09/1966. Risulta per il bene trascrizione di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa familiare al coniuge del 25/07/2017 reg.22071 a favore di XXXXXXXX nata a Palermo il 21/06/1969 (comproprietaria altresì per la quota di 1/5).

L'immobile commerciale di via Zandonai 70-72 PT è pervenuto a XXXXXXXX Marcello per acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXi, nato a San Giuseppe Jato il XXXXXXXX in cui l'immobile veniva identificato con precedenti subalterni f.43 p.lla 886 sub 1, e foglio 43 p.lla 886 sub 2 soppressi a seguito di variazione del 13/02/2009.

L'immobile di via Onorato 5 perveniva ai sigri XXXXXXXX XXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXX XXXXXXXX coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852. Per successiva successione di XXXXXXXX XXXXXXXX apertasi il 25/04/2011 trascritta il 23/01/2021 al n.3109, i beni pervenivano per la quota di 4/6 in Favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e di 1/6 ciascuno in favore di XXXXXXXX Marcello e XXXXXXXX XXXXXXXX. La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX Nota di trascrizione reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore precedente in data 06/04/2022.

L'immobile di via Nicolò Machiavelli 19 piano primo è pervenuto al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per atto di donazione del 12/09/2001 in notaio XXXXXXXX rep. 8551 racc. 2521 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX alla quale perveniva a sua volta per acquisto fatto per atto di compravendita del

22/12/1960 in notaio XXXXXXXXX registrato a Palermo il 03/01/1961 al n.7957 e trascritto a Palermo il 09/01/1961 ai nn.607/478.

L'immobile di via Antonio Veneziano n.71 piano terra perveniva al titolare per atto di compravendita in notaio XXXXXXXXX rep.139643 del 24/02/2003 da potere di XXXXXXXXX per 6/36, XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXXXXX XXXXXXXXXi, Rosa, Pietra in ragione di 2/36 ciascuno, XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX, in ragione di 1/36 ciascuno XXXXXXXXX XXXXXXXXX in ragione di 1/36 ciascuno; ai quali era pervenuto per successione di XXXXXXXXX apertasi il 09/12/2000; al solo XXXXXXXXX in parte ance per successione di XXXXXXXXX apertasi il 23/02/2001 registrata a Palermo il 31/05/2001 ed anche in parte per successione di XXXXXXXXX apertasi il 07/12/2002 registrata a Palermo il 11/02/2003.

Gli **immobili siti in Palermo via Anwar Sadat** (immobili da d.1 a d.8) pervenivano al titolare sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX per atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXXXXX XXXXXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in notaio XXXXXXXXX di Bagheria del 27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di XXXXXXXXX i nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in

notaio XXXXXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948.

Mentre i beni indicati in relazione notarile da d.9 a d.12 pervenivano a XXXXXXXXX XXX per atto di donazione in medesimo notaio Letizia Russo del 22/10/2008 rep.34307 da potere di XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Palermo il 28/06/1953, XXXXXXXXX nata a Palermo il 27/05/1955.

In data **18 novembre 2021** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visure e planimetria catastale aggiornate** dei beni oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1).

In merito alla specifica attività tecnica inerenti i beni pignorati, si evidenzia che in data **27 gennaio 2022** il sottoscritto depositava ***modulo di controllo documentazione*** del fascicolo della procedura RG 336/2020 + 428/2021 a firma congiunta con l'avv. XXXXXXXXX Custode giudiziario.

Per il bene oggetto della presente relazione di stima (Lotto C) il sottoscritto ha inoltre espletato la seguente ulteriore attività:

In data **23 febbraio 2022** con istanza **prot. AREG/-2022/0143709** e successiva del **03/03/2022** con istanza **prot. AREG-2022/0168013** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica edilizia interessante **la concessione edilizia assentita prot. 676060 del 22/9/2010** relativa all'**immobile di via Zandonai 70-72 in Palermo**

(vedi allegato 5); pratica di cui successivamente prendeva visione e in data **30 marzo 2022**, occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.1/5).

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano T in CF foglio 43 p.lla 886 sub 13 graffata con p.lla 1486 sub 1 fu eseguito il giorno 12 maggio 2022 ore 09:30 giusta data concordata con la custodia giudiziaria e comunicata alle parti telefonicamente, alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXXXX. Così dal verbale di sopralluogo: "sui luoghi è presente l'avv. XXXXXXXXX, il sig. XXXXXXXXX Marcello in qualità di debitore esecutato che permette l'accesso ai luoghi. Il sig. XXXXXXXXX consegna in visione il proprio codice fiscale che il ctu acquisisce in copia fotografica. Dichiaro che per la trasmissione della perizia preferisce l'invio telematico all'indirizzo mail del suo legale avvocato Palmigiano agli atti.

Il sottoscritto sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso esegue accurato rilievo metrico e fotografico prendendo appunti in separati fogli. Il sig. XXXXXXXXX dichiara che non è costituito condominio; non vi sono pertanto spese di gestione condominiale o altre. In tal senso si specifica che l'immobile è in disuso in mediocre stato d'uso. Non presenta segni di degrado da infiltrazioni d'acqua. Non è presente impianto di riscaldamento. L'accesso all'immobile avviene dal civ.70 altro accesso dal retro avviene dall'interno 10 accessibile dal cancello carrabile del civ.72. l'immobile è in possesso del sig. XXXXXXXXX il quale consegna le chiavi al custode giudiziario. Alle ore 10.15 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali. LCS" (vedi allegato 2).

In data **24 marzo 2023** il sottoscritto accedeva presso l'**Archivio notarile distrettuale di Palermo** per richiedere copia dell'atto di compravendita del 18/01/2000 in notaio XXXXXXXX rep. 48517 Copia che ritirava in data 29/03/2023 (vedi allegato 4). Il sottoscritto procedeva altresì all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'ispezione presso altri pubblici uffici (-Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.

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

Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 vi è il cespite descritto in relazione notarile con la lettera *c.4) -piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20;*

L'immobile commerciale di via Zandonai 70-72 PT è pervenuto a XXXXXXXX Marcello per acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXi, nato a XXXXXXXX in cui l'immobile veniva identificato con precedenti subalterni

f.43 p.lla 886 sub 1, e foglio 43 p.lla 886 sub 2 soppressi a seguito di variazione del 13/02/2009.

L'**intestazione catastale del bene pignorato** in capo alla ditta eseguita è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1).

Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello** (vedi visura allegato 3.1).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli **identificativi catastali**) è pertanto **idonea all'inequivoca individuazione del bene**. Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato".



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 43) -

Nello specifico il bene pignorato sub c.4) *-piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20 assume l'identificativo di lotto C) -*

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

- Descrizione LOTTO C): *-piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20;*

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona semicentrale del comune di Palermo quartiere Libertà. La via Riccardo Zandonai è un'arteria viaria di secondario traffico cittadino traversa di via Principe di Palagonia. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di borgata impianto risalente alla seconda metà del XIX secolo frammista a edilizia post-bellica, edifici residenziali multipiano in Calcestruzzo di cemento armato.

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

L'immobile pignorato corrisponde ad edificio ad unica elevazione fuori terra - piano rialzato- di maggiore fabbricato componente un corpo basso attestato in linea con la stecca di abitazioni corrente lungo la via principe di Palagonia, da cui si distacca tramite via interna di disimpegno ai locali di tale corpo basso; avente

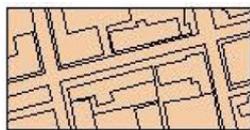
accesso dal civ.72; tra cui anche il bene pignorato; il primo ad essere disimpegnato sulla sinistra. Il locale *de quo* ha anche accesso autonomo dal civ-70 di via Zandonai, dal marciapiede della detta via.

Destinazione urbanistica: Ai sensi del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il maggiore fabbricato di pertinenza è classificato come edilizia in ZTO B3 “aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq”; tav.5007 P2A. Normate dagli articoli 6, 9 delle Norme tecniche di attuazione del Piano.

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina a nord con la sede stradale di via Zandonai, a est con spazio interno, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con via interna di disimpegno (vedi rilievo sub 6, planimetria catastale sub 3.2).



-Vista aerea con indicazione del maggiore fabbricato del bene pignorato-



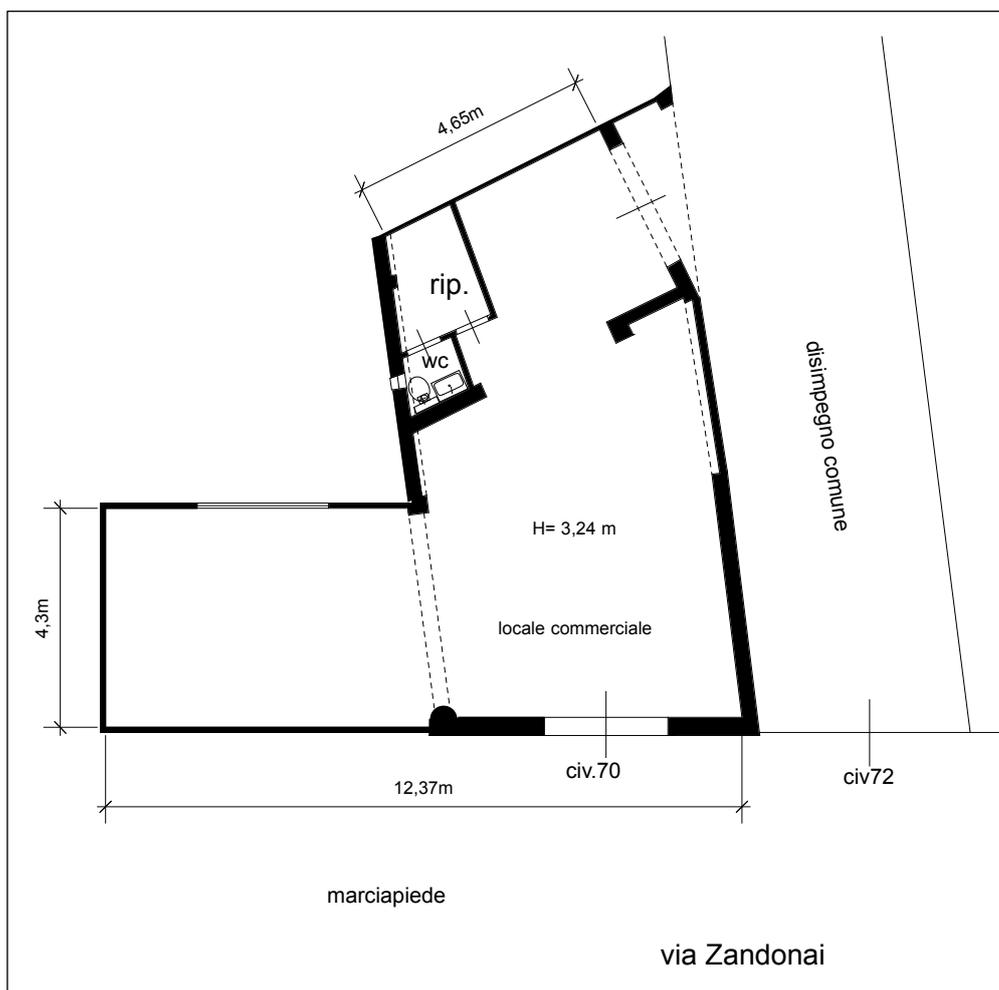
B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

-Estratto di PRG vigente; evidenza dell'area ove insiste il fabbricato-

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE così come verificato tramite accesso presso il Catasto energetico fabbricati della regione Sicilia- (vedi all.10).

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 12 maggio 2022 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'immobile ad uso commerciale si sviluppa su unico livello –terra- avente accesso dal civ.70, 72 di via Riccardo Zandonai: il primo da porta metallica su prospetto principale; il secondo tramite cancello carrabile ad uso comune, che disimpegna una corsia interna attraverso la quale si accede ad altra saracinesca a



-rilievo dell'immobile ad uso commerciale-

sinistra segnata con interno n.10 (vedi allegati 3.2, rilievo sub 6, foto allegato 7 foto n.1, 2, 4, 5). Il bene si compone di locale principale, ripostiglio, servizio igienico (vedi planimetria sub 6 foto in allegato 8).

Le definizioni interne prevedono pavimenti in laminato o ceramica, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 8 foto n. 6/20). Gli infissi esterni sono in metallo dotati di saracinesche metalliche; gli infissi interni sono in legno (vedi allegato 8 foto n. 6/20). Lo stato di manutenzione è discreto, legato ad evidente disuso.



viste dell'immobile: esterno e interni (locale commerciale e servizio igienico)

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di climatizzazione con split.

-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** allegato C) tiene conto della specifica categoria del **gruppo (T/1) - negozi e locali assimilabili-** secondo i seguenti criteri:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; che si assume a sua volta coincidente con la consistenza afferente al progetto grafico allegato alla concessione in sanatoria assentita (vedi allegati 6) ed esclude pertanto l'ampliamento sulla corsia comune

esterna. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, si considera la consistenza del locale principale che esclude il ripostiglio e il servizio igienico al 100% e la zona immediatamente antistante l'ingresso secondario dall'interno 10; e i vani diretti su indicati nella misura del 50% secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

| | |
|--|-----------------|
| -locale principale: | mq 71,00 |
| -accessori diretti e retrobottega mq 20x 50% = | <u>mq 10,00</u> |
| somma superficie commerciale: | mq 81,00 |
| -superficie lorda (intera proiezione superficiaria): | mq 91,00. |

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

Del bene pignorato - *immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra*- identificato come lotto C- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20 in testa a XXXXXXXXX Marcello nato a Palermo il 30/08/1961 (vedi allegato 3.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile allo stato attuale con **variazione catastale (DOCFA)** del 13/02/2009 prot.PA0081311 inoltrata per FUS- (fusione) -VSI- (diversa

distribuzione spazi interni) VDE -variazione della destinazione d'uso- (DA BOX A NEGOZIO), da precedente immobile identificato al f.43 p.la 886 sub 1 e 2

Da confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rileva quale difformità sostanziale il parziale ampliamento della sagoma planimetria del locale verso la via interna di accesso dal civ.72, come facilmente desumibile dal confronto tra detta planimetria e il rilievo del bene riportato infra al paragrafo precedente e in dettaglio al paragrafo 6.



- planimetria catastale vigente -

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che l'esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCF) non sia necessaria in funzione della prevista attività di ripristino dello stato assentito urbanisticamente rispetto alla difformità su descritta giudicata non sanabile (così come descritto al successivo punto paragrafo 6).

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

LOTTO C) -:-piena proprietà dell'immobile in Palermo via Riccardo Zandonai n.70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20

Unità immobiliare ad uso commerciale censita in categoria C/1 (negozi e botteghe), sita a piano terra con accesso dal civ.70, 72 di via Riccardo Zandonai in Palermo. Il primo accesso è da porta metallica su prospetto principale; il secondo tramite infisso metallico, avviene da corsia interna comune ad altre unità immobiliari con accesso carrabile aperto sulla strada, interno 10 (civ.72).

Il bene in narrativa si compone di locale principale, ripostiglio, servizio igienico. Le definizioni interne prevedono pavimenti in laminato o ceramica, rivestimenti in ceramica nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in metallo dotati gli ingressi tramite saracinesche metalliche. Lo stato di manutenzione è discreto, essendo il locale in disuso e attualmente non utilizzato.

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che il locale commerciale è composto *ab origine* da una porzione di più antica realizzazione (parte di immobile realizzato giusta licenze edilizie del 13/07/1964 n.955 del 03/03/1966 n.213, del 22/12/1966 n.1105) e da altra *in ampliamento* realizzata su ex terrazzo scoperto per la quale veniva inoltrata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 LN 47/85 del 01/04/1986 prot.8924; istanza che risulta definita con rilascio di Attestato di concessione edilizia in sanatoria assentita prot. n.676060 del 22 settembre 2010. L'immobile è stato quindi dichiarato agibile con Certificato di agibilità n.74 del 13 marzo 2012 prot. 198859.

Ai fini dell'attuale verifica della regolarità edilizia, si osserva che l'immobile è parzialmente difforme rispetto ai titoli sopra richiamati per la presenza di un ampliamento superficiale (di circa mq 3,00) e volumetrico (di circa mc 9,00) realizzato per avanzamento di porzione del locale verso la stradella interna di disimpegno, attuata tramite rimozione della preesistente saracinesca metallica e delle rispettive mazzette murarie, successiva ricostruzione del muro perimetrale in allineamento al restante sul fronte interno, realizzando di fatto contestuale occupazione di superficie non pertinenziale, ricadendo tale ampliamento in area estranea al perimetro edificato (stradella comune).

Per la regolarizzazione di tali interventi il sottoscritto ha previsto il ripristino dello *status quo ante* tramite interventi edilizi i cui relativi presunti costi sono stati detratti dal valore di stima determinato.

Valore immobile: € 129.000,00

Valore lotto C): PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile distrettuale di Palermo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il diritto reale di piena proprietà dell'immobile commerciale di via Zandonai 70-72 PT in favore di XXXXXXXXX deriva da acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio XXXXXXXXX del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di Basile XXXXXXXXXi, nato a XXXXXXXXX in cui l'immobile veniva identificato con precedenti subalterni f.43 p.lla 886 sub 1, e foglio 43 p.lla 886 sub 2 soppressi a seguito di variazione del 13/02/2009 (vedi allegato 4).

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

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

L'immobile in esame risulta composto *ab origine* da una porzione di più antica realizzazione e da una parte in ampliamento realizzata su terrazzo scoperto.

Da atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del rep.48517 del 18/01/2000 si ricava che tale prima porzione avente struttura in calcestruzzo di cemento armato e solaio latero cementizio sia parte del corpo basso composto da 12 locali posti nel retro prospetto del condominio via Toscanini Palermo realizzato giusta **licenze edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo in data 13/07/1964 n.955 e in data 03/03/1966 n.213, n.1105 del 22/12/1966** mentre per la porzione in ampliamento realizzata in assenza di regolare titolo edilizio nell'anno 1968 con struttura precaria ad una elevazione fuori terra e copertura lamiera è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 LN 47/85 in data 01/04/1986 prot.8924 (vedi allegato 4).

L'istanza ha contemplato quindi l'aumento volumetrico in tipologia 1 e altresì il cambio di destinazione d'uso e fusione in tipologia 4. Il locale preesistente all'abuso individuato al foglio 43 p.lla 886/1 risultava agibile come *locale di sgombero* da certificato rilasciato in data 27/09/1968 prot 16225.

L'istanza *de qua* risulta integrata di tutta la documentazione prevista dall'articolo 26 della L 37/85 tra cui il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, la denuncia in catasto già annotata al f.43 p.lla 886 sub 1 e 1486 e 886 sub 2, Certificato di idoneità statica (priva di deposito all'Ufficio del Genio civile in quanto afferente a volumetria inferiore ai mc 450,00) depositata presso il comune di Palermo con prot. AREG-2007/0623577 del 01/10/2007 (vedi allegato 5.5).

Ai fini della definizione dell'iter amministrativo del condono *de quo*, veniva redatta Perizia giurata sensi dell'art.17 LR 4/2003 asseverata presso il Tribunale di Palermo -sezione distaccata di Carini- il 12 febbraio 2009 e depositata presso il Comune di Palermo con prot.112962 del 13/02/2009; veniva rilasciato nel frattempo certificato di agibilità provvisorio n. 12 prot.141552 dal 24 febbraio 2009; in ultimo il Servizio controllo del territorio e Condono edilizio rilasciava **Attestato di concessione edilizia in sanatoria assentita protocollo n.676060 del 22 settembre 2010** (vedi allegato 5.2).

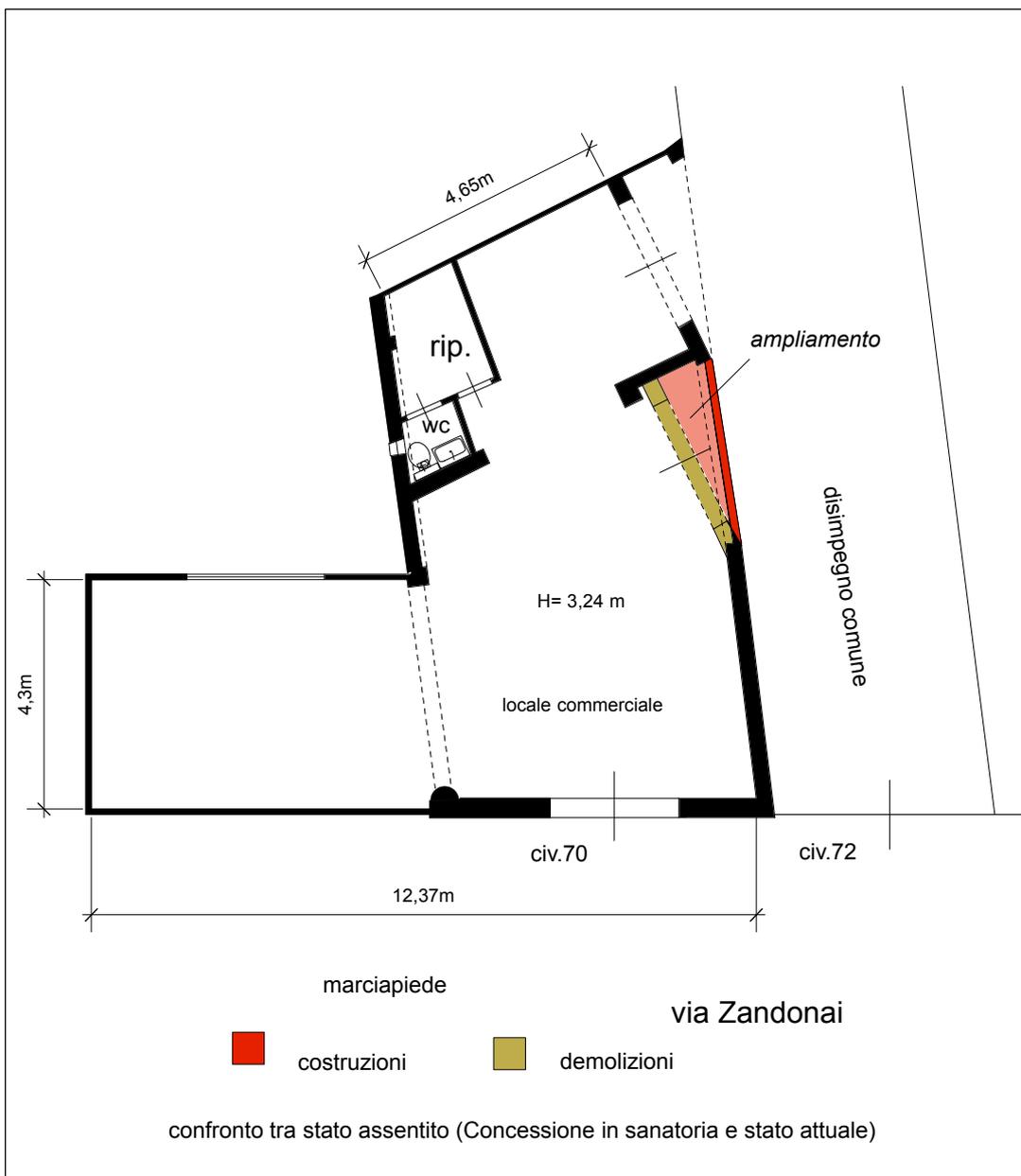
In data 02/03/2012 veniva anche inoltrata perizia giurata per il rilascio del certificato di agibilità per l'unità immobiliare (vedi allegato 5.6).

Il **Certificato di agibilità** dell'immobile in esame ad uso commerciale, veniva quindi rilasciato dal comune di Palermo in data **13 marzo 2012 protocollo 198859 n. 74**. (vedi allegato 5.3).

Ai fini dell'attuale verifica della regolarità edilizia, si osserva che la planimetria attuale vigente, dichiarata a seguito di variazione catastale del 13/02/2009 prot.PA0081311 per FUS- (fusione) -VSI- (diversa distribuzione spazi interni) VDE -variazione della destinazione d'uso- (DA BOX A NEGOZIO) -vedi allegato 3.1, 3.2- non è conforme allo stato dei luoghi essendo state riscontrate in sede di sopralluogo del 12 maggio 2022 le seguenti **difformità sostanziali**:

- a) **ampliamento superficario e volumetrico per ampliamento di porzione del locale verso la stradella interna di disimpegno, attuata tramite rimozione della preesistente saracinesca metallica e delle rispettive mazzette murarie;**

successiva ricostruzione del muro perimetrale in allineamento al restante sul fronte interno; costituendo un ampliamento superficiale di mq 3,00 circa e volumetrico di mc 9,00 realizzato anche tramite occupazione di superficie non pertinenziale, ricadendo in area estranea al perimetro edificato.



L'ampliamento superficiale e volumetrico con annessione di area non pertinenziale e la modifica del prospetto laterale dell'edificio costituiscono opere di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001, quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo; a parere del sottoscritto non regolarizzabili né in "accertamento di conformità" ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 (recepito in Sicilia dall'art.14 LR 16/2016) né ai sensi dell'**art. 40 LN 47/85 (nè art.46 DPR 380/2001)** in quanto le ragioni di credito (iscrizione di ipoteca al 30/05/2003) non sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003) e l'epoca di abuso non risulta conforme alle previsioni di sanabilità temporali imposti dalla medesima legge (31/03/2003) in quanto risulterebbe realizzato in epoca successiva al rilascio del certificato di agibilità n. 74 del 12/03/2012 (e della presentazione della planimetria catastale del 13/02/2009).

La sanzione per l'intervento è pertanto a parere del sottoscritto il ripristino dello stato urbanisticamente assentito, ai sensi dell'articolo 33¹ del DPR 380/2001 (TAR Campania, Sentenza n.4143 del 28/08/2017 e sentenza 28/10/2011, n. 5052).

A tale scopo la **Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica**, contempla al **capo I art. 4 comma 1** (in modifica dell'art.3

¹ Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

della LR 16/2016) tra gli “**interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo**” (c.d **edilizia libera**) alla lettera

ad) l'“esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;

Potrà attivarsi una procedura assimilabile ad edilizia libera o anche tramite S.C.I.A (secondo Corte di Cassazione sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423 per interventi di ripristino è sufficiente la D.I.A. la cui mancanza costituisce illecito amministrativo”).

Il ripristino allo *status quo ante*, dovrà prevedere la ricostruzione della sagoma esterna della saracinesca metallica già ivi esistente e delle relative pareti d'ambito esterne verso la stradella comune, secondo lo stato assentito urbanisticamente con 1) la rimozione della parete esterna ivi realizzata, 2) il ripristino della parete esterna e dell'apertura della saracinesca.

I costi materiali degli interventi possono essere stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2022, considerando le seguenti categorie di lavoro:

- 1) 21.1.5. Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.
- 2) eseguito a mano €/mc 455,72

demolizione muratura: ml 3,50 x 0,15x 3,25= mc 1,70 x€/mc 455,72= € 777,57

- 2) 12) art. 1.3.6. 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 € 0,36

mc 1,77 x0,30 x €/mc 0,36 x km 5= € 0,95

3) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 1,77 x 0,30 x €/mc 0,36 x km 5 = € 0,95

4) 2.1.1. Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. Al mc € 351,10

Ripristino mazzette murarie e frontalino saracinesca: ml (0,50+0,50) x 0,30 x

3,24+ 2,50x1,00 x 0,20 = mc 1,47x €/mc 351,10 = € 516,11

5) NP fornitura di saracinesca metallica compresa di guide, rullo, cassettoni in legno per alloggiamento guide asse e perni di rotazione dell'ingranaggio a **corpo € 2000**

6) 9.1.7 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Mq 25,30

Intonaco esterno: ml (0,50+0,20+0,50+0,20 +2,50x1,00) x €/mq 25,30 = € 98,67

7) 9.1.9 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con malta di rivestimento monostrato colorata in massa, a base di calce naturale, cementi e inseri selezionati, certificati a norma UNI EN 998-1, aventi coefficienti di permeabilità al vapore μ non inferiore a 7 e resistenza a compressione non inferiore a 2 N/mm². Dato su pareti verticali od orizzontali, a mano o con inotnacatrice, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui e per 1 cm di spessore mq 25,28

Intonaco esterno: mq 3,90x €/mq 25,28 = € 98,59

8) 9.1.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 22,12

Intonaco interno: mq 3,90x €/mq 22,12 = € 86,19

9) 9.1.6. Strato di finitura per interni su superfici, già intonacate, con gesso scagliola, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Mq 12,31

Intonaco interno: mq 3,90x €/mq 12,31= € 48,00

10 Imprevisti 10%= € 362,70

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 3.989,73 iva esclusa.

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.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo risultava libero da persone e cose come anche riportato nel verbale di sopralluogo del 12/05/2022 (vedi all.2).

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

In base alla documentazione esistente in atti si evincono le seguenti formalità (vedi allegato 7 per Elenco formalità ipotecarie e relazione notarile in atti):

con riferimento a tutti i beni segnati con lettere a), b), c) dell'atto di pignoramento del 16/12/2020 rep.5067:

1) TRASCRIZIONE del 23/12/2020 al n. 38346 reg. particolare e n registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5067 del 16/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX in ragione della quota di 4/12, XXXXXXXXX Marcello e XXXXXXXXX XXXXXXXXX in ragione di 1/12 ciascuno sugli immobili di cui alle lettere a).b).c.1-2) contro XXXXXXXXX per la quota di 4/5 dell'immobile descritto

con lettera c.3); contro XXXXXXXXX dell'intero dell'immobile descritto con lettera c.4)

2) TRASCRIZIONE di ipoteca giudiziale iscritta il 28/04/2017 al n. 1954 reg. particolare in favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Palermo il 30/03/1978 contro XXXXXXXXX per la quota di 4/5 dell'immobile di cui alla lettera c.3 del pignoramento e per la quota dell'intero per l'immobile di cui alla lettera c.4 del pignoramento in dipendenza di sentenza del Tribunale di Palermo del 6-7/04/2017 n.1811/2017;

3) TRASCRIZIONE di ipoteca legale iscritta il 12/10/2009 al n. 14649 reg. particolare in favore dell'Erario dello stato con sede in Roma contro XXXXXXXXX in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 16/10/1989 al n.5876 particolare dipendente da atto pubblico amministrativo emesso il 28/09/1989 rep.4254;

4)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE; regolarizzabili attraverso il ripristino opere non assentibili urbanisticamente il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

5) redazione di A.P.E. Attestato di prestazione energetica dell'appartamento; il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

Tra le formalità su descritte gli ***Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*** sono le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento.

Gli *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente* si segnalano invece nelle formalità n.4,5

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 non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata da censo, livello o uso civico.

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

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato non risulta costituito condominio relativamente al fabbricato di pertinenza del bene pignorato (vedi allegato 2).

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 commitee): -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” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";

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

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo

proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato è *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.

Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d’uso e conservativo.

Fonti per la stima

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 similari 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”.

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d’uso similari -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma **UNI 11612-2015** il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.

E’ opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati “*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 mercato*”².

-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*.

² “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

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.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato³.

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato, il prezzo medio di mercato –P mercato- (*selling price*) e il prezzo medio di offerta –P offerta- (*asking price*) di modo che:

$$\lambda = \frac{P \text{ mercato}}{P \text{ offerta}}$$

Fatta questa premessa il sottoscritto descrive di seguito i singoli processi estimativi e i risultati conseguenti.

³ Metodo in parte illustrato in “Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima”, Milanofiori Assago 2013, cap.7

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite

Può essere determinato considerando per la zona indagata la media di sconto desunta nel territorio di Palermo, dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"-3 trimestre 2022 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre luglio-settembre 2022" è pari al 9,4 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di tipo economico nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.9.1):

Comparabile 1:

Annuncio Agenzia immobiliare del 05/09/2022 Via Malaspina, proponiamo Locale commerciale C1 totalmente ristrutturato composto da N1 punto luce su strada con vetrina nuova e saracinesca motorizzata, ampio vano di circa 40 mq parquetato, retrobottega di circa 15 mq con ampia finestra antibagno e bagno e ripostiglio. Impianto elettrico a norma, impianto idrico a norma, videosorveglianza ed impianto d'allarme.

Mq 60/ € 115.000,00 – 9,4%= € 104.190,00; € /mq 1.736,50

Comparabile 2:

Annuncio Agenzia Scegli casa: LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA VIALE LAZIO - In Viale Lazio 110, di fronte gli uffici dell'Anagrafe Comunale, proponiamo in vendita un ampio locale commerciale con due vetrine su strada. L'immobile è composto da una grande area vendita con accesso diretto da Viale Lazio, magazzino su retrobottega e W. C, per un totale di 104 mq. L'immobile si presenta in ottime condizioni, locato dal 2019 con un canone annuo di euro 10.800,00, ad un'attività ben avviata. Situato in una zona fortemente popolata e ricca di servizi di ogni tipo, il locale risulta ideale per un investimento redditizio e continuativo. E' possibile visionarlo previo appuntamento telefonico in agenzia.

Mq 104/ € 200.000,00 – 9,4%= € 181.200,00; € /mq 1.742,30

Comparabile 3:

Annuncio agenzia Immobiliare Toscano: Tra Via Riccardo Zandonai e Piazza Ottavio Ziino precisamente in Via Principe di Palagonia locale commerciale C/1 con due vetrine su strada principale con saracinesca elettrica composto da: ingresso due vani adibiti a zona esposizione vano retrostante adibito ad ufficio servizio e antibagno. Data la disposizione dei vani con vano principale per vendita e vano retrostante e l'ottima luminosità conferita dalle ampie vetrine su strada principale e le finestrate sul retrospetto il locale commerciale si presta perfettamente a qualsivoglia tipologia di attività commerciale. L'immobile è situato in una zona strategica poichè in strada principale ben esposto e in zona centrale ad alta densità popolosa.

Mq 82/ € 199.000,00 -9,4%; € 180.294,00; €/mq 2.198,70

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,4% 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.

| Prezzo e caratteristica | A | B | C | Subject | Differenza marginale (€) |
|-------------------------|------------|------------|---------|---------|--------------------------|
| Va- Prezzo (€) | 104.190,00 | 181.200,00 | 180.294 | - ?? - | |
| Data | - | - | - | - | - |
| Superficie | 60 | 104 | 82 | 81,00 | €/mq 1.736,50 |

| | | | | | |
|---------------------------|----------|----------|----------|---|-------------|
| Manutenzione (*) | 2 | 2 | 1 | 1 | €/mq 100,00 |
| Livello piano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,02% Va |
| Servizi igienici | 1 | 1 | 1 | 1 | € 4.000,00 |
| Impianto di riscaldamento | 0 | 0 | 0 | 0 | € 4.500,00 |
| Vetrine/affacci | 1 | 1 | 2 | 1 | 10% Va |
| Fruibilità-Pos | 1 | 1 | 2 | 1 | 10% Va |
| Prezzo unitario (€/mq) | 1.736,50 | 1.742,30 | 2.198,00 | ? | |

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. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 100,00; -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 lungo il secondo semestre del 2022; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

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: € 104.190,00: 60 mq= 1.736,50 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 181.200,00:104 mq = 1.742,30 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 180.294,00:82 mq= 2.198,70 €/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 i comparabili presentano tutti lo stesso livello

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto tranne il comparabile A e B:

- Prezzo marginale del comparabile A: $\text{mq } 60 \times \text{€/mq } 100 = \text{€ } 6.000,00$

- Prezzo marginale del comparabile B: $\text{mq } 104 \times \text{€/mq } 100 = \text{€ } 10.400,00$

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: $\text{€ } 6.400,00 \times 0,70 = \text{€ } 4.500,00$.

Prezzo marginale legato al numero di affacci/vetrine

La presenza di più affacci o vetrine dell'immobile si giudica un fattore qualificante per la visibilità, appetibilità commerciale del bene, nonché per la fruibilità interna del locale; si assume pari al 10% del valore dell'immobile; e si valuta per il comparabile C:

- Prezzo marginale del comparabile C: $\text{€ } 180.294 \times 10\% = \text{€ } 18.029,40$

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero

di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile. Si valuta per il comparativo C

Prezzo marginale del comparabile C: € 180.294x 10% = € 18.029,40

4) -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) | € 1.736,50 | € 1.736,50 | € 1.736,50 |
| Data | - | - | - |
| Manutenzione | -€ 6.000,00 | -€ 10.400,00 | - |
| Livello piano | - | - | - |
| Servizi igienici | - | - | - |
| Impianto riscaldamento | - | - | - |
| Affacci/vetrine | - | - | -€ 18.029,40 |
| Fruibilità-pos estrins. | - | - | -€ 18.029,40 |

5) -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:

| Prezzo e caratteristica | A | | B | | C | | subject |
|-------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|------------------|---------------|---------|
| | Differenza | aggiustamento | Differenza | aggiustamento | Differenza | aggiustamento | |
| Prezzo (€) | 104.190,00 | | 181.200,00 | | 190.294,00 | | -??- |
| Data | - | - | - | | - | | |
| Superficie | (81 -60) +21,00 | +€ 36.466,50 | (81-104) -23,00 | -€ 39.939,50 | (81-82) -1,00 | -€ 1.736,50 | 81,00 |
| Manutenzione | (0-1) -1 | -€ 6.000,00 | (0-1) -1 | -€ 10.400,00 | (0-0) 0 | - | |

| | | | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|---------|--------------|----------|--------------|--------------|
| Livello piano | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | |
| Servizi igienici | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - | |
| impiantistica | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | |
| Vetrine/affacci | (1-1) 0 | - | (1-1) 0 | - | (1-2) -1 | -€ 18.029,40 | |
| Fruibilità/pos | (0-0) 0 | - | (0-0) 0 | - | (0-2) -2 | -€ 36.058,80 | |
| Prezzo corretto | | € 134.656,50 | | € 130.860,50 | | € 134.175,30 | |
| Prezzo <i>subject</i> | | | | | | | € 133.230,66 |

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 134.656,50- € 130.860,50) / € € 130.860,50 x 100= 2,90 % la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 133.230,66** (€/mq 1.644,82).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per locali commerciali /negozi nella zona considerata C1 microzona 11 -vedi allegato 9.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2022): superficie -lorda-, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 1.300,00; valore massimo: € 2.200,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" per locali commerciali riporta quotazioni di zona variabili tra valori minimi €/mq 1.275,00 massimo €/mq 1.943,00 (vedi allegato 9.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici “NOMISMA” individua per la zona considerata “PA11” relativamente a locali commerciali quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 1.562,57 massimo €/mq 2.254,57. Nel caso indagato il valore unitario desunto rientra pienamente entro il range di valori statistici tabellati.

-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 (€ **133.230,66**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 3.989,73 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell’A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 300,00.

Addivenendo così al **più probabile valore di mercato del bene pari a € 128.940,93** (€ 133.230,66 - € 3.989,73- € 300,00) e in c.t. € **129.000,00**; valore lotto -diconsi € centoventinovemila 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 10%,

funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 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) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), 6) 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:

Valore immobile:

€ 129.000,00 -10%= € 116.100,00 e in ct € **116.000,00** (diconsi euro centosedicimila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

Valore Lotto C): quota 1/1= € 116.000,00

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero con Verbale di pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO C) che si compone di n° 59 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, li 02/04/2023

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;
- 4- Atto di compravendita in Notaio Renato Caruso del 18/01/2000 rep.48517 ;
- 5- Documentazione edilizia: 5.1 istanza accesso atti; 5.2. Concessione edilizia assentita; 5.3 certificato di abitabilità; 5.4. Tavola progetto; 5.5 certificato di idoneità statica; 5.6. perizia giurata per rilascio certificato di agibilità;
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale
- 7- visure ipotecarie
- 8- Documentazione fotografica
- 9-Fonti utilizzate per la stima: 9.1. comparabili; 9.2. quotazione OMI; 9.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 10- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 11- Comunicazione con le parti; 11.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;