

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dott.ssa Valentina Imperiale

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 439/2021 R.G.E. promossa da

(omissis)

contro

(omissis)

* * * * *

LOTTO B

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Giuseppe La Farina n. 29, piano 1, esteso
73,00 m² di sup. commerciale. Al N.C.E.U. di Palermo fg. 44, part. 171, sub. 28, cat. A/10

* * * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

* * * * *

Indice

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag.	2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag.	3
QUESITO N. 1	pag.	3
QUESITO N. 2	pag.	5
QUESITO N. 3	pag.	8
QUESITO N. 4	pag.	10
QUESITO N. 5	pag.	11
QUESITO N. 6	pag.	11
QUESITO N. 7	pag.	13

QUESITO N. 8	pag. 13
QUESITO N. 9	pag. 14
QUESITO N. 10	pag. 15
QUESITO N. 11	pag. 15
QUESITO N. 12	pag. 15
QUESITO N. 13	pag. 18
Elenco allegati	pag. 19

* * * * *

Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 28/09/2022 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale "esperto per la stima dei beni pignorati" in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 13/10/2022 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 30/01/2023, con la collaborazione del custode giudiziario (avv. Silvia Cannizzaro, oggi avv. Francesca Mancuso), provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 28/09/2022, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 14/12/2022 – in uno con il custode giudiziario avv. Cannizzaro – lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. Nello specifico, per quanto attiene al presente lotto, ci si recava presso il bene sito in Palermo, via Giuseppe La Farina n. 29, piano primo, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio

riportato nel relativo verbale di accesso, redatto dal custode giudiziario e riportato in allegato alla presente relazione (v. all. n. 1).

Con provvedimento del 05/01/2023 il G.E. disponeva il rinvio dell'udienza ex 569 e 600 c.p.c. al 24/05/2023, contestualmente assegnando nuovo termine all'odierno ausiliario fino a 30 giorni prima dell'udienza anzidetta per il deposito della relazione di stima. Con ulteriore provvedimento emesso in data 26/04/2023 lo stesso G.E. autorizzava la chiesta proroga di gg. 45 del termine di deposito della relazione di stima, contestualmente rinviando al 29/11/2023 l'udienza ex artt. 569 e 600 c.p.c.

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 28/09/2022, al quale si rimanda.

* * * * *

QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 2, rigo 11, dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Lorenzo Lo Cicero per il creditore procedente (notificato all'odierno debitore in data 24/09/2021), dove il bene in parola viene pignorato per la "piena proprietà" e quanto riportato a pag. 2, rigo 17 e segg., del relativo titolo di proprietà (provvedimento di omologazione di separazione consensuale del 12/06/1992, rep. n. 3460/1992 del Tribunale di Palermo, registrato a Palermo il 01/02/1993 al n. 1155 Reg.; v. all. n. 2), dove oggetto di assegnazione è la *«proprietà esclusiva ... appartamento di civile abitazione adibito a studio, composto di tre vani, corridoio e wc, sito in Palermo Via La Farina n. 29, primo piano ...»*.

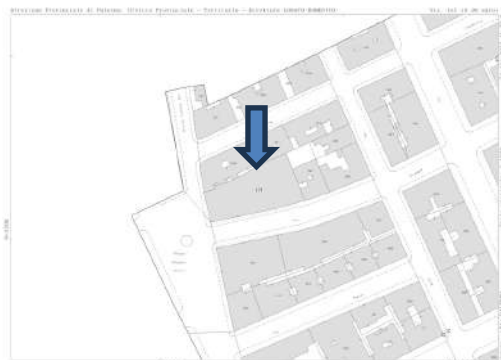
Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta così identificato sempre a pag. 2, rigo 11 e segg., dell'atto di pignoramento di cui sopra: *«... immobile sito in Palermo, via Giuseppe La Farina n. 29, ufficio, posto al primo piano non prospettante sulla strada ... censito al NCEU di Palermo, foglio 44, mappale 171, sub. 28*

...», così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella "visura attuale per immobile" dello stesso bene al 24/04/2023 (v. all. n. 3).

Si riportano di seguito – in formato ridotto – la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti l'immobile pignorato ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 4-5 della presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)



estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, il maggiore edificio ove insiste il bene staggito confina: a nord con le partt. 598-341; a est con la part. 344; a sud con la via La Farina; a ovest con la via Antonio Salinas. Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

In relazione alla presente procedura esecutiva immobiliare, trattandosi di n. 2 beni distinti sia funzionalmente che catastalmente, verrà pertanto prevista la formazione di n. 2 lotti per la vendita, rispettivamente denominati "LOTTO A" e "LOTTO B". Il "LOTTO B" oggetto della presente relazione, il LOTTO A oggetto di separata relazione di stima.

LOTTO B: Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Giuseppe La Farina n. 29, piano 1. Confinante a nord a nord con le partt. 598-341; a est con la part. 344; a sud con la via La Farina; a ovest con la via Antonio Salinas. Al N.C.E.U. di Palermo foglio 44, particella 171, subalterno 28, rendita euro 1.332,46, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 76 m².

QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto del presente lotto è un immobile per civile abitazione, attualmente ad uso ufficio, posto al piano primo di una palazzina di complessive n. 8 elevazioni fuori terra (compreso il piano terra, oltre un piano seminterrato), ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 29 della via Giuseppe La Farina (v. foto nn. 1-2). L'immobile insiste in una zona di edilizia residenziale centrale della città di Palermo, all'interno della VIII Circoscrizione, nel quartiere Politeama (limitrofo e confinante con il quartiere Libertà); quartiere legato all'espansione urbana che interessò la città di Palermo tra il XVIII e il XIX secolo.



Foto n. 1 – prospetto principale

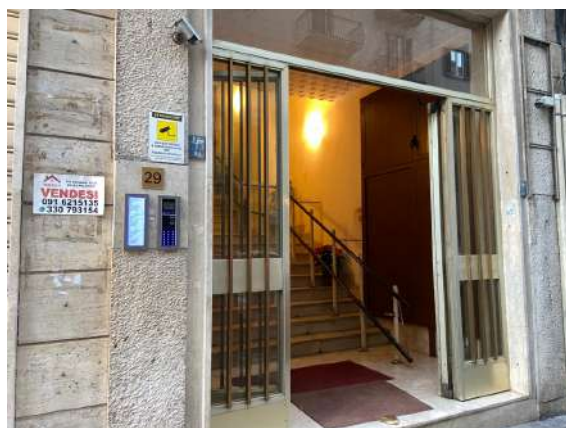


Foto n. 2 – portone d'ingresso

L'immobile non ha esposizione su strada. L'esposizione principale del maggiore fabbricato ove lo stesso bene insiste è orientata a nord.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 6) il bene si compone di corridoio di disimpegno (v. foto n. 3); n. 4 stanze (delle quali una già destinata a cucina; v. foto nn. 4-5-6-7) e servizio igienico (v. foto n. 8). L'altezza utile interna, riportata nella planimetria catastale, è pari a 2,80 m.

La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in calcestruzzo di cemento armato. La pavimentazione interna al bene è in mattonelle in graniglia di marmo a pezzatura piccola (marmette).



Foto n. 3 – corridoio



Foto n. 4 – stanza



Foto n. 5 – stanza



Foto n. 6 – stanza

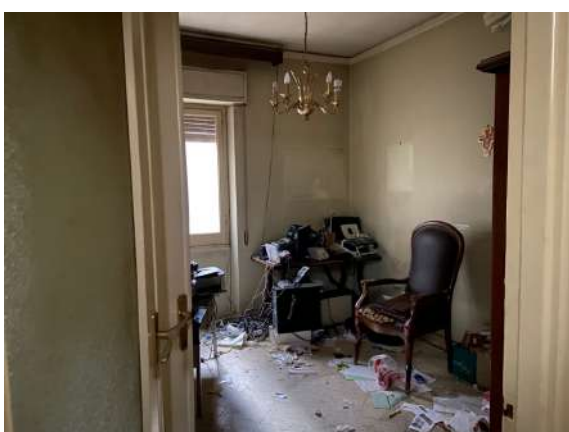


Foto n. 7 – stanza

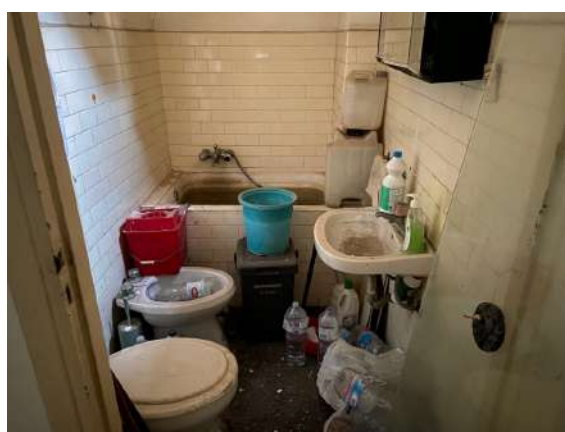


Foto n. 8 – w.c.

Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti fatta eccezione per le pareti del w.c. che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi interni sono in legno verniciato di colore bianco con pannelli in vetro smerigliato

(l'ultima stanza in fondo al corridoio e il w.c. con pannelli ciechi); quelli esterni sono anch'essi in legno verniciato di colore bianco, con vetri singoli e serrande esterne.

Lo stato di manutenzione interno all'appartamento – in apparente stato di abbandono – è scadente, in particolare per la presenza di diffusi ammaloramenti degli intonaci delle pareti e del soffitto del servizio igienico (v. foto n. 9).



Foto n. 9 – soffitto e pareti del w.c.



Foto n. 10 – impianto di illuminazione

Lo stato manutentivo dei prospetti dell'intero fabbricato è discreto (v. foto nn. 1-2) e in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive.

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico, che presenta ampliamenti realizzati fuori traccia (v. foto n. 10), appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8; i costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a 4.500,00 euro. Il servizio igienico è privo di scaldabagno per la fornitura di acqua calda sanitaria; all'interno della stanza in fondo al corridoio vi è un climatizzatore d'aria del tipo *split* con unità esterna.

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 7.

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione, da parte del bene pignorato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 22/04/2023 lo scrivente presentava apposita richiesta al Dipartimento Energia della Regione Siciliana il quale, con PEC del 27/04/2023 (v. all. n. 8) comunicava che «... non conscendo il nome del soggetto certificatore che ha redatto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Palermo, foglio

n. 44, particella n. 171 e subalterno n. 28, non è possibile interrogare il sistema al fine di estrarne copia». I costi occorrenti per la redazione dell'A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 350,00.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 14/12/2022, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo “QUESITO n. 3” ed altresì in allegato n. 9 alla presente relazione. La superficie interna calpestabile dell'appartamento – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser Leica Disto D110) – è pari a 62,00 m²; la superficie lorda “commerciale” – pari a 73,00 m² – è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 4.1 del “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm); i muri in comunione computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm. La superficie arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato

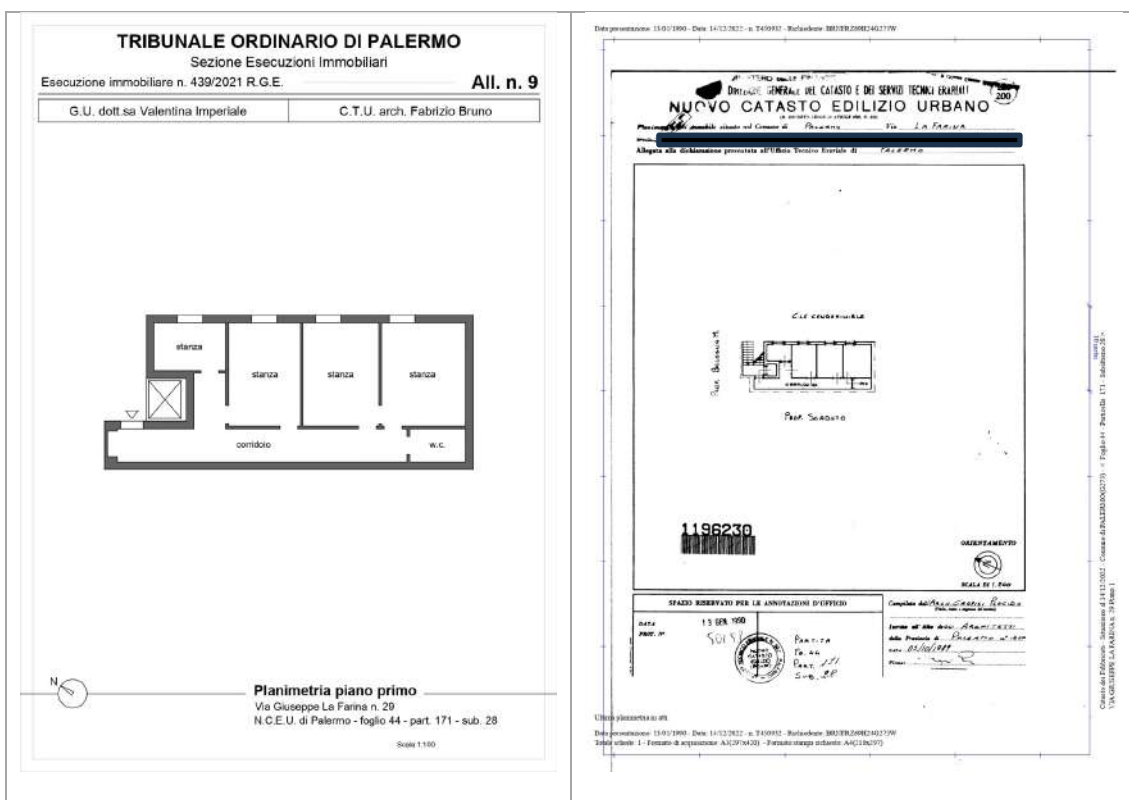
In allegato nn. 3 e 10 sono riportati – rispettivamente – l'estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 6 la planimetria catastale attuale, quest'ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, dall'esame della richiesta avanzata dall'impresa “(omissis) e (omissis)” (prot. n. 251 dell'11/01/1958 dell'Archivio Ufficio d'Igiene del Comune di Palermo; v. all. n. 11), ai fini del rilascio della dichiarazione di abitabilità per l'immobile in parola, si rileva che: «con atto del 6 Febbraio 1956, ricevuto dal Notar Marsala Oscar di Palermo rep. n° 16742, il Sig. (omissis) vendette alla Soc. (omissis) con sede in Milano,

*l'area sita in Palermo nella Via Giuseppe La Farina angolo Piazza Diodoro Siculo estesa mq. 1106, annotata all'art. 22303 foglio di mappa 44 particelle 170 e 171 del Catasto di Palermo ed all'art. 27166 del Catasto Urbano Mandamento Monte di Pietà ...», così risultando le anzidette partt. 170 e 171 del foglio di mappa 44 di Palermo le originarie particelle di terreno sulle quali veniva edificato il fabbricato ove oggi insiste il bene pignorato. Per quanto concerne la verifica circa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al "QUESITO n. 1" della presente relazione in ordine alla «*esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella "visura attuale per immobile" dello stesso bene al 24/04/2023 (v. all. n. 3)*». Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore precedente (presentazione n. 50 del 26/11/2021, Reg. generale n. 55057/Reg. part. n. 42933).*

Per quanto concerne l'accertamento di eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità di rilievo fatta eccezione per la sola mancata rappresentazione grafica, nella planimetria catastale, della porta di comunicazione tra le ultime due stanze dell'immobile; detta mancanza, però, si ritiene debba essere valutata alla stregua di una semplice dimenticanza del tecnico estensore della predetta planimetria stante che anche nella planimetria storica del bene, acquisita dallo scrivente ausiliario in data 14/12/2022 presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate (v. all. n. 12), detta "porta di comunicazione" risultava già correttamente rappresentata.

Si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. n. 9), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 14/12/2022, e la planimetria catastale attuale, in scala 1:100 (v. all. n. 6), acquisita dallo scrivente ausiliario in pari data.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

Per quanto concerne l'attuale destinazione d'uso del bene (ufficio), si rimanda alla risposta al "QUESITO n. 6" della presente relazione.

QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO B: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (catastato ad uso ufficio) posto al primo piano di una maggiore palazzina di complessive n. 8 elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 29 della via Giuseppe La Farina; composto da corridoio di disimpegno, n. 3 stanze e servizio igienico; il bene confina con la via La Farina a sud, con le partt. 598-341 a nord, con la via Antonio Salinas a ovest, con la part. 344 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 44, particella 171, subalterno 28; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi sono licenze di costruzione n. 674 del 7/6/1955 e n. 522 del 23/05/1957, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE: euro 139.000,00

QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'odierno debitore, (*omissis*), nato a Palermo il 22/03/1939, in forza del provvedimento di omologazione di separazione consensuale del 12/06/1992, rep. n. 3460/1992 del Tribunale di Palermo, registrato a Palermo il 01/02/1993 al n. 1155 Reg. (v. all. n. 2).

Nessun altro passaggio di proprietà risulta trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Per il bene in parola si segnala che con sentenza n. 4694/2019 del G.O.P. del Tribunale di Palermo, dott. Fabrizio Zagarella, pubblicata in data 21/10/2019, nella causa iscritta al n. 21036/2017 R.G. del Tribunale di Palermo, veniva dichiarata l'inefficacia dell'atto di donazione del 06/12/2012, ai rogiti del notaio Vito Spedale, in forza del quale l'odierno debitore donava la nuda proprietà dei suoi beni immobili alla figlia (*omissis*).

QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

Come già riportato in risposta al "QUESITO n. 3" della presente relazione, in allegato n. 12 della presente relazione vi è la planimetria storica afferente il bene oggetto dell'odierno lotto, acquisita dallo scrivente ausiliario in data 14/12/2022 presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate e riportante quale data di presentazione il 16/02/1960, epoca nella quale il bene era sicuramente già esistente.

Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in parola, in data 07/05/2023 lo scrivente provvedeva a chiedere al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo – per mezzo del portale "Superedi" (prot. n. AREG/0639645/2023) – il rilascio di «*copia semplice di eventuali licenze edilizie per l'immobile in Palermo VIA GIUSEPPE LA FARINA n. 29 Piano 1, al NCEU fg. 44 p.lla 171 sub 28, e copia semplice cambio destinazione d'uso del 1990 (v. catastale allegato) ed eventuale agibilità*» (v. all. n. 13). In esito a detta istanza rispondeva l'addetta del Settore Edilizia Privata del Comune di

Palermo in data 17/05/2023, invitando lo scrivente a recarsi il giorno 22/05/2023 presso l'ufficio in parola ai fini della presa visione della documentazione richiesta (v. all. n. 14). Nello specifico, all'interno del fascicolo afferente l'immobile oggi pignorato veniva rinvenuta la presenza della dichiarazione di abitabilità prot. n. 1064 del 31/01/1958 rilasciata dall'Ufficio di Igiene del Comune di Palermo (v. all. n. 15) dove il bene medesimo risulta così descritto: «SCALA C – a destra dell'androne ... 1° piano di fronte - con saletta, 3 stanze, cucina, gabinetto con bagno e corridoio». Inoltre, dalla lettura del predetto documento, lo stesso immobile risultava regolarmente edificato in forza delle licenze di costruzione n. 674 del 7/6/1955 e n. 522 del 23/05/1957.

Nessun ulteriore documento rilevante ai fini della presente procedura (es.: licenza di costruzione e relativi elaborati grafici) veniva rinvenuto dallo scrivente all'interno del fascicolo acquisito stante che, come è noto, in Archivio Generale del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo risultino depositati unicamente i fascicoli successivi all'anno 1978, così risultando la planimetria catastale attuale del bene e quella storica gli unici elaborati grafici a disposizione dell'odierno ausiliario.

Nessuna documentazione veniva altresì prodotta dal Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo in merito alla variazione catastale della destinazione d'uso del bene da abitazione (cat. A/2) a ufficio (cat. A/10), effettuata in data 13/01/1990 (v. visura catastale storica, all. n. 10) che, pertanto, risultava eseguita unicamente dal punto di vista catastale, e non anche urbanistico, così risultando ad oggi l'immobile – urbanisticamente – ancora un'abitazione e solo catastalmente un ufficio (cat. A/10).

Considerando pertanto la rilevanza dell'attività urbanistica rispetto a quella meramente catastale, per la regolarizzazione del bene l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi della procedura *Docfa*, presentando presso l'Agenzia delle Entrate apposita variazione per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ai fini del riallineamento tra l'effettiva, attuale, destinazione urbanistica del bene e quella catastale. I costi per la redazione del Docfa e la successiva trasmissione telematica presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio si stimano pari

a euro 600,00.

La relativa valutazione economica del bene verrà pertanto effettuata considerando l'effettiva destinazione urbanistica del bene (abitazione).

Si segnala ancora che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d'asta e che pertanto l'onere di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile graverà sul futuro acquirente.

QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Come si evince dalla lettura del verbale di primo accesso del custode giudiziario (avv. Cannizzaro) del 14/12/2022, in tale data il bene pignorato risultava nella disponibilità materiale della sig.ra (*omissis*), figlia dell'odierno debitore, che risultava in possesso delle chiavi di accesso (v. all. n. 1).

QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

In merito al presente quesito, con nota PEC del 17/04/2023 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario, avv. Francesca Mancuso (nominato solo in data 30/03/2023, a seguito della rinuncia all'incarico del precedente custode, avv. Cannizzaro) a «*esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")*».

A tale nota rispondeva l'avv. Mancuso con nota trasmessa a mezzo PEC del 15/05/2023 (v. all. n. 16), precisando che:

«... avendo esaminato il certificato ipotecario, dichiaro che non sussistono vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima.

Più precisamente, con riferimento ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d"), preciso che:

-non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente

procedura espropriativa;

-non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati relativamente a procedimenti giudiziali civili ancora pendenti;

-non vi è un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale avente ad oggetto uno dei due immobili pignorati;

-non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati risultanti dai Registri Immobiliari».

Dall'esame del Certificato Ipotecario n. PA 16211/2021 prodotto dal creditore procedente, relativamente al periodo 22/09/2001 – 25/11/2021, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sono inoltre presenti le seguenti formalità:

- trascrizione del 07/12/2012, nn. 53529/42639 Reg. gen./Reg. part., dell'atto di donazione del 06/12/2012, notaio Vito Spedale, rep. n. 151783/18752, a favore di (*omissis*), per il diritto di nuda proprietà, con annotazione del 17/12/2019 di "inefficacia totale";
- trascrizione del 17/12/2019, nn. 57386/6695 Reg. gen./Reg. part., di inefficacia totale dell'atto di donazione del 06/12/2012, notaio Vito Spedale, rep. n. 151783/18752.

Per quanto concerne ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- l'adeguamento dell'impianto elettrico (v. "QUESITO N. 2");
- la redazione dell'A.P.E. (v. "QUESITO N. 2");
- il riallineamento dell'originaria ed effettiva destinazione urbanistico-catastale (v. "QUESITO N. 6").

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dall'esame della visura storica catastale afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. n. 10) non risulta che il bene in parola ricada in area demaniale.

QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dall'esame dell'estratto catastale storico (v. all. n. 10) l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In merito al presente quesito, con nota PEC del 17/04/2023, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare:

«1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

2. eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato».

A tale nota rispondeva l'odierno custode giudiziario, avv. Mancuso, con nota a mezzo e-mail del 06/06/2023 allegando «... il riscontro pervenuto dall'Amministratore del condominio dell'immobile di via La Farina», rag. (omissis), che attestava un importo annuo per spese condominiali ordinarie pari a circa 480,00/600,00 euro e l'assenza di spese straordinarie già deliberate (v. all. n. 16).

QUESITO N. 12: valutazione del bene

Per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del "metodo del confronto di mercato", nella sua variante "per punti di merito": metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel "gradino" corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all'esito di:

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla zona "DELIMIT: XX SETT LA FARINA CUSMANO LATINI S.F.DA PAOLA P.UNGHERIA" (v. all. n. 17);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, della banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima zona di cui al superiore punto 1 (B21/Centrale) e al II semestre del 2022 (v. all. n. 18).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili "campione" o "comparabili"; v. all. n. 19).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

Tab. 2

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 1.434,00/2.173,00	
OMI	euro/m ² 1.400,00/2.000,00	
Comparabile n. 1		euro/m ² 2.600,00 (*)
Comparabile n. 2		euro/m ² 2.263,00
Comparabile n. 3		euro/m ² 2.034,00

(*) = immobile ubicato nello stesso stabile ove insiste quello oggetto di pignoramento.

Il valore di mercato V_m del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI) e delle richieste di mercato. Non si è ritenuto opportuno, per il caso di specie, parametrare il prezzo unitario così determinato con l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà, stante che il loro impiego avrebbe condotto a valori di mercato molto distanti dalle richieste di mercato rinvenute in zona che, come già detto sopra, costituiscono un elemento di confronto per la verifica della congruità dei dati acquisiti.

Il tutto come meglio riportato nella superiore tabella di comparazione dei dati acquisiti.

Quindi:

$$V_m = 73,00 \text{ m}^2 \times 2.080,00 \text{ euro/m}^2 = 151.840,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti all'adeguamento dell'impianto elettrico, alla redazione dell'A.P.E. e al riallineamento dell'originaria ed effettiva destinazione urbanistico-catastale, per un totale di 5.450,00 euro (4.500,00 + 350,00 + 600,00). Quindi:

$$V_m = (151.840,00 - 5.450,00) \text{ euro} = 146.390,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

Prezzo a base d'asta = 139.000,00 euro

* * * * *

QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

* * * * *

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 10/06/2023

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) verbale di accesso del custode giudiziario
- 2) provvedimento di omologazione di separazione consensuale
- 3) visura per immobile
- 4) foto satellitare
- 5) estratto foglio di mappa catastale
- 6) planimetria catastale attuale
- 7) repertorio fotografico
- 8) visure A.P.E.
- 9) planimetria stato reale dei luoghi
- 10) visura storica per immobile
- 11) richiesta di abitabilità
- 12) planimetria catastale storica
- 13) istanza su portale Superedi prot. n. AREG/0639645/2023
- 14) nota dell'U.T.C. Palermo del 17/05/2023
- 15) dichiarazione di abitabilità prot. 1064 del 31/01/1958
- 16) nota del custode giudiziario del 15/05/2023
- 17) valori borsinoimmobiliare
- 18) valori O.M.I.
- 19) offerte vendita comparabili