

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 A

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Costantino Nigra n. 30, piano 6, esteso 60,00 m<sup>2</sup> di sup. commerciale. Al N.C.E.U. di Palermo fg. 44, part. 599, sub. 20, cat. A/3

\* \* \* \* \*

### 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.	4
QUESITO N. 3 .....	pag.	9
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. 15
QUESITO N. 10 .....	pag. 15
QUESITO N. 11 .....	pag. 15
QUESITO N. 12 .....	pag. 16
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 Costantino Nigra n. 30, piano sesto, 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 6, 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 25 e segg., del relativo titolo di acquisto ai rogiti del notaio Giuseppe Maniscalco (atto di compravendita del 24/01/1997, rep./racc. nn. 98759/24658, registrato a Palermo l'11/02/1997 al n. 1539, e trascritto il 12/02/1997 ai nn. 4962/4012; v. all. n. 2), dove oggetto della vendita è *«la piena proprietà del seguente immobile: appartamento per civile abitazione non di lusso, sito in Palermo via Costantino Nigra n. 30, ubicato al sesto piano a destra salendo le scale ...»*.

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta così identificato sempre a pag. 2, rigo 7 e segg., dell'atto di pignoramento di cui sopra: *«... immobile sito in Palermo, via Costantino Nigra n. 30, censito al NCEU di Palermo, foglio 44,*

*mappale 599, sub. 20 ...»*, 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 22/04/2023 (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 la via Costantino Nigra; a est con la part. 600; a sud con le partt. 349-455-469; a ovest con la via Sammartino. 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 A" oggetto della presente relazione, il LOTTO B oggetto di separata relazione di stima.

**LOTTO A:** Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Costantino Nigra n. 30, piano 6. Confinante a nord con la via Costantino Nigra, a est con la part. 600, a sud con le partt. 349-455-469 e a ovest con la via Sammartino. Al N.C.E.U. di Palermo foglio 44, particella 599, subalterno 20, rendita euro 216,91, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani.

\* \* \* \* \*

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

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano sesto di una palazzina di complessive n. 7 elevazioni fuori terra (compreso il piano terra, oltre un piano seminterrato), ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 30 della via Costantino Nigra (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'esposizione principale è orientata a nord.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 6) l'appartamento si compone di ingresso/disimpegno (v. foto n. 3); stanza da letto (v. foto n. 4) e soggiorno (v. foto n. 5) entrambe con accesso al terrazzo pertinenziale a livello (v. foto n. 6); servizio igienico; cucina con balcone (v. foto n. 7). L'altezza utile interna all'appartamento è pari a 3,25 m.

La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in calcestruzzo di cemento armato. La pavimentazione dell'ingresso, della stanza da letto e del soggiorno è in mattonelle in graniglia di marmo a pezzatura piccola (marmette); quella del servizio igienico e della cucina è in piastrelle di ceramica smaltata o sim.



**Foto n. 3 – ingresso/disimpegno**



**Foto n. 4 – stanza da letto**



**Foto n. 5 – soggiorno**



**Foto n. 6 – terrazzo a livello**



**Foto n. 7 – cucina**



**Foto n. 8 – intonaci ammalorati**

Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti fatta eccezione per la cucina (nella zona dei fuochi) e il w.c. che risultano rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata e decorata per un'altezza di circa 2,20 m. Gli infissi interni sono in legno verniciato

di colore bianco (quelli della cucina e del w.c. con pannelli in vetro opacizzato); quelli esterni sono anch'essi in legno verniciato di colore bianco, con vetri singoli e serrande esterne.

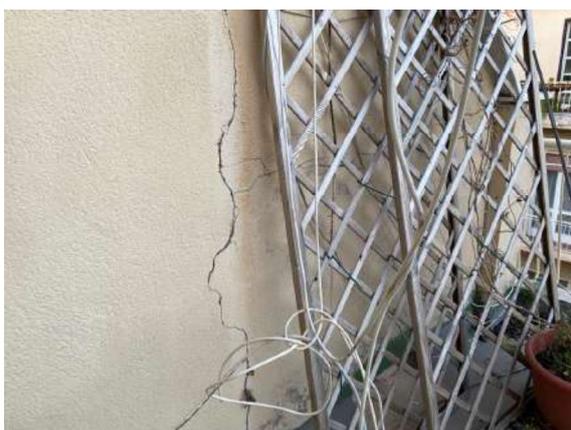
Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è scadente, stante la presenza di diffusi ammaloramenti degli intonaci delle porzioni inferiori delle pareti interne all'appartamento (specie quelle del soggiorno, confinanti con il terrazzo esterno; v. foto n. 8) e del soffitto del w.c. (v. foto n. 9), lo stato di degrado degli infissi esterni (v. foto n. 10) e la presenza di lesioni degli intonaci perimetrali del terrazzo pertinenziale a livello (v. foto n. 11).



**Foto n. 9 – soffitto del w.c.**



**Foto n. 10 – infisso esterni**



**Foto n. 11 – lesione terrazzo a livello**



**Foto n. 12 – scaldabagno nel w.c.**

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 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.

Nel servizio igienico è presente uno scaldabagno per la fornitura di acqua calda sanitaria non più funzionante (v. foto n. 12); all'interno della stanza da letto 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 ne attestava l'assenza (v. all. n. 8). 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 44,00 m<sup>2</sup> oltre 27,00 m<sup>2</sup> di superficie non residenziale (terrazzo e balcone); la superficie lorda “commerciale” è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati ai punti 1 e 2.1 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).

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono state così computate:

- Balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali e accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>, e nella misura del 10% per la quota eccedente detto limite.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

**Tab. 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	52,35 m <sup>2</sup>	100%	52,35 m <sup>2</sup>
Balcone	3,61 m <sup>2</sup>	30%	1,08 m <sup>2</sup>
Terrazzo	23,04 m <sup>2</sup>	30%	6,91 m <sup>2</sup>
		<b>superficie complessiva</b>	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>

\*\*\* \* \*\*

### **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, quest’ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

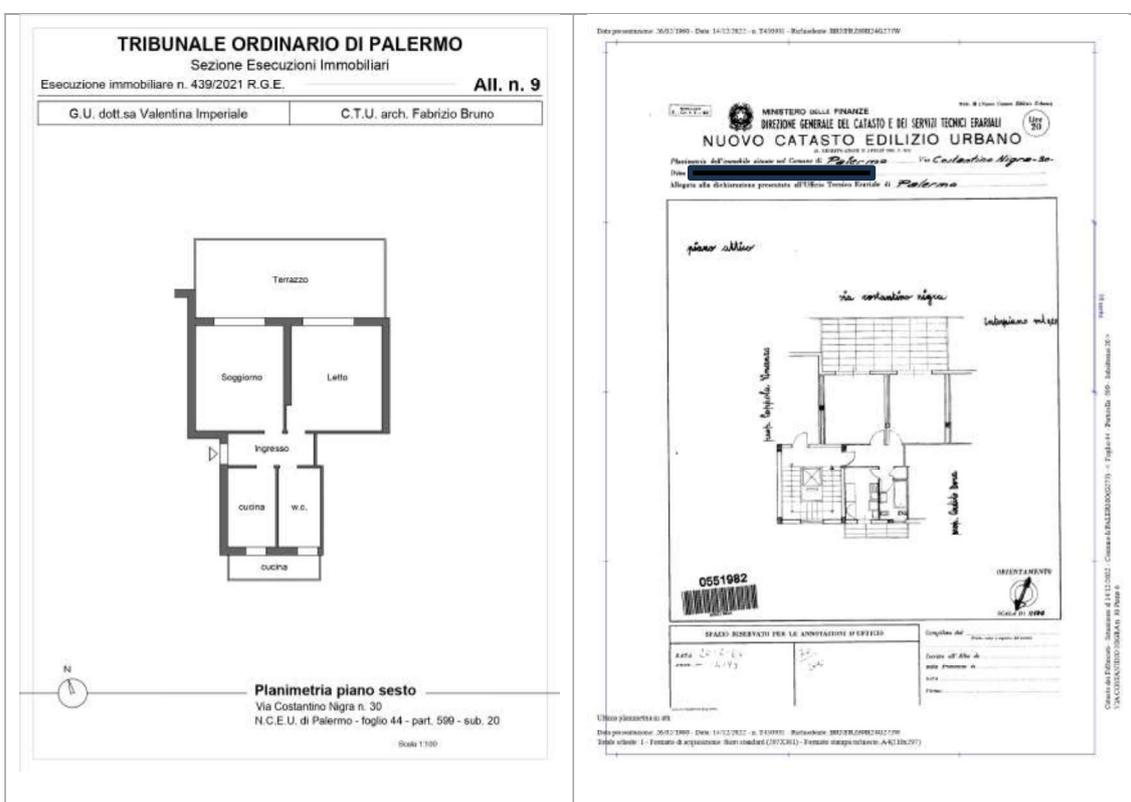
In merito alla storia catastale del bene, dall’esame dell’estratto catastale storico sopra richiamato non si evincono variazioni di rilievo e ciò sino alla data di impianto del sistema meccanografico (30/06/1987). Dall’esame della planimetria catastale del bene (v. all. n. 6) si evince come lo stesso immobile fosse già esistente alla data del 26/02/1960 (epoca di presentazione della planimetria al catasto urbano).

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 22/04/2023 (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, si sono riscontrate talune

lievi difformità distributive per ciò che concerne l'accesso ai vani cucina e w.c. che nella planimetria catastale risultano disimpegnati mentre allo stato attuale l'accesso avviene direttamente dal corridoio di disimpegno.

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 in scala 1:100 (v. all. n. 6) acquisita dallo scrivente ausiliario in pari data.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

Per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio apposita variazione per mezzo della procedura Docfa a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione, i cui costi si stimano pari a 600,00 euro compresi tributi speciali.

\*\*\* \*\*

**QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO A:** piena proprietà di un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano

sesto di una maggiore palazzina di complessive n. 7 elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 30 della via Costantino Nigra; composto da ingresso/disimpegno; stanza da letto e soggiorno con terrazzo pertinenziale a livello; servizio igienico; cucina con balcone; il bene confina con le p.lle 349-455-469 a sud, con la via Costantino Nigra a nord, con la via Sammartino a ovest, con la part. 600 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 44, particella 599, subalterno 20; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è licenza di costruzione n.688 del 8/9/1953, cui è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE: euro 80.700,00**

\*\*\*

**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 dell'atto di compravendita del 24/01/1997 ai rogiti del notaio Giuseppe Maniscalco, Rep./Racc. nn. 98759/24658, registrato a Palermo l'11/02/1997 al n. 1539, e trascritto il 12/02/1997 ai nn. 4962/4012 (v. all. n. 2), da potere di (*omissis*) nata a Palermo il 10/03/1937.

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 (v. all. n. 11), 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**

Allegati ai nn. 2 e 6 della presente relazione, relativamente al bene oggetto del presente lotto, vi sono – rispettivamente – l'atto di compravendita del 24/01/1997, ai rogiti del notaio

Giuseppe Maniscalco (rep./racc. nn. 98759/24658, registrato a Palermo l'11/02/1997 al n. 1539, e trascritto il 12/02/1997 ai nn. 4962/4012), acquisito in data 18/01/2023 presso l'Archivio notarile distrettuale di Palermo, e la planimetria catastale del bene riportante data di presentazione il 26/02/1960, acquisita in data 14/12/2022 presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate.

A pag. 4, rigo 9 e segg. del titolo di acquisto sopra menzionato è riportato *«che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata ed ultimata anteriormente all'1.9.1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e che successivamente alla sua ultimazione non ha eseguito modifiche soggette a concessione licenza edilizia».*

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/0639646/2023) – il rilascio di *«copia semplice di licenza edilizia e agibilità per l'immobile in Palermo VIA COSTANTINO NIGRA n. 30 Piano 6. Al NCEU fg. 44 p.lla 599 sub. 20»* (v. all. n. 12). 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. 13). Nello specifico, all'interno del fascicolo afferente il bene oggi pignorato veniva rinvenuta la presenza della dichiarazione di abitabilità prot. 9138 del 18/10/1954, rilasciata dall'Ufficio di Igiene del Comune di Palermo (v. all. n. 14), dove il bene medesimo risultava così descritto: *«6° piano ritirato a destra con saletta, 2 stanze, cucina, ritirata con bagno, corridoio di disimpegno e terrazzo».* Inoltre, dalla lettura del predetto documento, l'immobile in parola risultava regolarmente edificato in forza della licenza di costruzione n.688 del 08/09/1953.

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, com'è noto, in Archivio Generale del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo risultano depositati unicamente i fascicoli successivi all'anno 1978,

così risultando la planimetria catastale del bene l'unico elaborato grafico a disposizione dell'odierno ausiliario.

Ciò detto, effettuato il raffronto tra quanto rappresentato nella predetta planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi in occasione dell'accesso svolto in data 14/12/2022, in uno con il custode giudiziario, si riscontravano talune lievi difformità distributive per ciò che concerne l'accesso ai vani cucina e w.c. che nella planimetria catastale risultavano disimpegnati mentre allo stato attuale l'accesso avviene direttamente dal corridoio.

Ai fini della regolarizzazione di detti lievi abusi edilizi, l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, di "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", presentando una CILA "tardiva" (Comunicazione Asseverata Inizio Lavori) a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro, oltre onorari del professionista e spese tecniche, per un totale complessivo pari a 2.500,00 euro.

**Si segnala altresì 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 occupato dall'odierno debitore *«che la abita e chiede di poterla occupare tenuto conto delle sue condizioni e l'età»* (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. 15), 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");
- la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (Docfa) (v. "QUESITO N. 3");
- la presentazione della CILA tardiva (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) e del relativo titolo di acquisto (v. all. n. 2) 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) e del titolo di proprietà (v. all. n. 2) 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» sulla scorta del quale si riscontravano quote condominiali insolute per un importo complessivo pari a € 2.952,90 (v. all. n. 15).

\*\*\*

#### **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. 16);
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. 17).

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. 18).

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/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

**Tab. 2**

<b>Fonte del dato</b>	<b>Prezzo unitario min/max</b>	<b>Richiesta di mercato</b>
borsinoimmobiliare.it	euro/m <sup>2</sup> 1.228,00/1.870,00	
OMI	euro/m <sup>2</sup> 1.200,00/1.450,00	
Comparabile n. 1		euro/m <sup>2</sup> 1.769,00

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:

$$V_m = 60,00 \text{ m}^2 \times 1.548,00 \text{ euro/m}^2 = 92.880,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti all'adeguamento dell'impianto elettrico, alla redazione dell'A.P.E., alla correzione e aggiornamento della planimetria catastale e alla

presentazione della CILA tardiva, per un totale di 7.950,00 euro (4.500,00 + 350,00 + 600,00 + 2.500,00).

Quindi:

$$V_m = (92.880,00 - 9.750,00) \text{ euro} = 84.930,00 \text{ euro}$$

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 = 80.700,00 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) atto di compravendita
- 3) visura per immobile
- 4) foto satellitare
- 5) estratto foglio di mappa catastale
- 6) planimetria catastale
- 7) repertorio fotografico
- 8) visure A.P.E.
- 9) planimetria stato reale dei luoghi
- 10) visura storica per immobile
- 11) sentenza n. 4694/2019 del 21/10/2019 del Tribunale di Palermo
- 12) istanza su portale Superedi prot. n. AREG/0639646/2023
- 13) nota dell'U.T.C. Palermo del 17/05/2023
- 14) dichiarazione di abitabilità prot. 9138 del 18/10/1954
- 15) nota del custode giudiziario del 15/05/2023
- 16) valori vendita borsinoimmobiliare
- 17) valori vendita O.M.I.
- 18) offerte vendita comparabili