

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI CIVILE

– ESECUZIONI IMOBILIARI –

- Esecuzione immobiliare: n.R.g.e. 696/17
- Creditore procedente: SPV Project1904 S.r.l
- Difeso da: Avv.to M. Pesenti
-Debitore: ■■■■■■ e ■■■■■■
- Giudice: Dott. A. Lupo
- Esperto Stimatore: Arch. Alessandra Bajardi
- Custode Giudiziario: Dott. Alessandro D'Avenia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto unico:

Appartamento sito in Palermo via Domenico Cimarosa n. 12, palazzina "B" al primo piano a sinistra salendo la scala B (seconda porta a sinistra uscendo dall'ascensore), interno 2, composto da tre vani, cucina, wc bagno, ingresso e corridoio. È di pertinenza dell'unità immobiliare la cantina ubicata al piano terra, interno 2, composta di un solo vano. Il tutto riportato in catasto al foglio 50, particella 568, subalterno 3, categoria A/3

L'Esperto per la Stima

Arch. Alessandra Bajardi

Palermo li 29.07.2022



INDICE

2. – Elenco della documentazione prodotta dall’Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione.....	2
3. – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto	3
4. – Svolgimento delle operazioni peritali	3
5.1 – Diritti reali.....	5
5.2 – Identificazione catastale beni pignorati.....	5
6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2).....	5
6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto.....	5
6.2. – Ubicazione dell’immobile e caratteristiche generali del contesto	6
6.2.1 – Descrizione del fabbricato.....	6
6.2.2 – Descrizione del bene	6
6.2.3 – Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo	7
7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3)	8
7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali	9
7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale	9
8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4)	10
9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)	11
10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)	11
11. Quantificazione della somma necessaria per la eventuale regolarizzazione dell’immobile	13
12. Stato di Possesso dell’immobile. (Quesito 7)	13
13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)	13
13.1 – Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	13
13.2 – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	14
14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10)	15
15. – Verifica sulle spese di gestione dell’immobile (Quesito 11)	15
16. – Valutazione dei beni (Quesito 12)	15
16.1 – Criteri di valutazione.....	15
16.2 – Dati assunti per la valutazione	16
17. Determinazione del valore commerciale dell’immobile.....	17
18. – Scheda riassuntiva.....	18



1. - Premessa

Con Decreto di nomina notificato in data 29.04.2019, l'Ill.mo Giudice Dottor. A. Lupo, del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

2. – Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione

- Allegato 1 verbale di sopralluogo



- Allegato 2 documentazione fotografica
- Allegato 3 Doc. catastale N.C.E.U. come di seguito:
 - Allegato 3a N.C.E.U.- Visura storica
 - Allegato 3b N.C.E.U. pianta catastale attuale
- Allegato 4- Foto aerea+ Sovrapposizione estratto di mappa foto aerea
- Allegato 5 – Pianta stato di fatto
- Allegato 6 – Atto di vendita del 17.11.22
- Allegato 7 Doc. inerente la Regolarità Urbanistica come di seguito:
 - Allegato 7a Nota Comune di Palermo Area Tecnica della Rigenerazione Urbana del 13.04.22
 - Allegato 7b Nota FERSERVIZI
 - Allegato 7c Nota IACP
- Allegato 8 Documento posizione condominiale
 - Allegato 8a Richiesta posizione condominiale
 - Allegato 8b Nota Amministratore di Condominio
- Allegato 9 documentazione a supporto valutazione
 - Allegato 9a Parametri di raffronto OMI /Borsino Immobiliare
 - Allegato 9b Scheda Immobile Cimarosa 12
 - Allegato 9c Scheda Immobile Pietro Mascagni
 - Allegato 9d Scheda Immobile Cimarosa 5
 - Allegato 9e Tabelle di calcolo matriciale

3. – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto

In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione presente in fascicolo ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta, depositava per via telematica in data 01.03.2022, a firma congiunta con l’avvocato Alessandro D’Avenia quale Custode Giudiziario, l’apposito Allegato 2.

4. – Svolgimento delle operazioni peritali.



Premesso che:

- Su comunicazione alle parti effettuata dal C.G. avv. A. D'Avenia, anche per conto della scrivente, come all'unisono concordato, la sottoscritta il giorno 22.04.22, si recava presso l'immobile di cui agli atti di causa sito in Palermo via D. Cimarosa, distinto al N.C.E.U. foglio 50, particella 568, sub. 3 per esperire le operazioni peritali di rito;
- In quella data accertava all'unisono con il C.G. l'assenza dei debitori, ed essendo riusciti a contattare uno dei due debitori per le vie brevi, rinviavano le operazioni peritali in seconda convocazione, per il giorno 09.05.2022 alle ore 10,00.

Pertanto il giorno 09.05.2022 alla presenza del C.G. avvocato Alessandro D'Avenia ha provveduto ad esperire le operazioni peritali inerenti la verifica dello stato e consistenza dell'immobile. Ha eseguito il rilievo metrico dimensionale dello stesso, scattato fotografie di riscontro e preso appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo (cfr. all.1)

5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1)

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13.10.2017 ai numeri 40363/31316 relativo alla procedura n. R.g.e 696/17 promossa da Unicredit S.P.A. ora SPV PROJECT 904 S.R.L. (giusta atto di intervento ex art. 111 c.p.c.) contro ■■■■ ■■■■■■■■ per la quota di 1/2 e ■■■■ ■■■■■■■■ per la quota di 1/2, ha sottoposto ad esecuzione forzata il bene di seguito rappresentato, la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo, ai dati identificativi fanno seguito le note sulle eventuali difformità riscontrate:

“Appartamento sito in Palermo via Domenico Cimarosa n. 12, palazzina “B” al primo piano a sinistra salendo la scala B (seconda porta a sinistra uscendo dall'ascensore), interno 2, composto da tre vani, cucina, wc bagno, ingresso e corridoio, con annessa la cantina ubicata



al piano terra, interno 2, composta di un solo vano, riportati in catasto al foglio 50, particella 568, subalterno 3, categoria A/3”

5.1 – Diritti reali

In merito al quesito 1.1. Identificazione dei Diritti Reali dei beni pignorati, la sottoscritta informa quanto di seguito:

1. L'atto di pignoramento viene trascritto in contro:

■■■■ ■■■■■■ per la quota di ½ e ■■■■ ■■■■■■ per la quota di ½

2. L'immobile perviene “*in comune ed indiviso per quote*” ai Sig. ■■■■ ■■■■■■ e ■■■■ ■■■■■■ a mezzo atto di compravendita del 17.11.2005

Pertanto, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza del sopracitato atto. (cfr. all. 6).

5.2 – Identificazione catastale beni pignorati

Gli estremi identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) del bene risultano confermati da quanto riportato nelle visure attuali e storiche rilasciate dal N.C.E.U. sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione dello stesso.

6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2)

6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto

Alla luce di quanto precedentemente riscontrato, considerato che trattasi di unica unità immobiliare, la sottoscritta procederà pertanto alla stesura della presente relazione valutando un lotto unico e come di seguito:

Lotto unico: Appartamento sito in Palermo via Domenico Cimarosa n. 12, palazzina “B” al primo piano a sinistra salendo la scala B (seconda porta a sinistra uscendo dall'ascensore), interno 2, composto da tre vani, cucina, wc bagno, ingresso e corridoio. È di pertinenza dell'unità immobiliare la cantina ubicata al piano terra, interno 2, composta da un solo vano. Il tutto riportato in catasto al foglio 50, particella 568, subalterno 3, categoria A/3.



6.2 – Ubicazione e descrizione dell’immobile

6.2. – Ubicazione dell’immobile e caratteristiche generali del contesto

Forma oggetto della presente relazione una unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un complesso condominiale con accesso dal civ. 12 della via Cimarosa, in zona residenziale semicentrale, nei pressi della stazione ferroviaria Notarbartolo. La zona prevalentemente caratterizzata da edifici multipiano ad uso residenziale è dotata di infrastrutture e trasporti e risulta essere ben servita.

6.2.1 – Descrizione del fabbricato

L’immobile fa parte di un fabbricato denominato scala “B”, costruito alla fine anni sessanta in struttura di c.a., composto da 7

elevazioni f.t., Tale fabbricato è posto all’interno di un complesso condominiale dotato di aree libere di pertinenza, con accesso da cancello metallico pedonale e/o carrabile contrassegnato al civico 12 della via Cimarosa.



Lo stato di conservazione dei prospetti del fabbricato si presenta discreto, così come si presentano in discreto stato di conservazione le parti comuni interne del fabbricato. Il sistema di risalita ai piani è garantito da 1 ascensore. Il complesso condominiale non è provvisto di servizio di portierato.

6.2.2 – Descrizione del bene

Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo, in categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) di fatto non contrassegnata da numero interno e catastalmente contraddistinta al numero due, ubicata al primo piano seconda porta a sx del tavoliere condominiale.

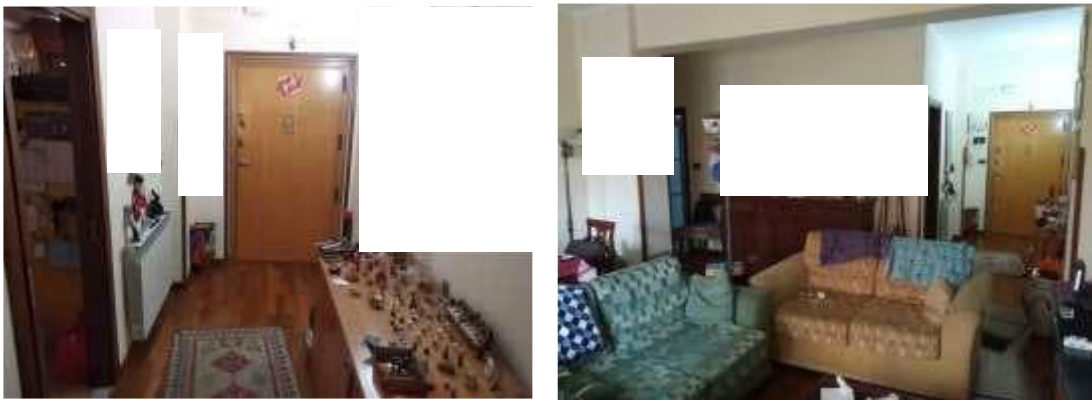


Essa dunque occupa porzione del piano primo del predetto fabbricato. È altresì di pertinenza dell'unità immobiliare un vano cantina ubicato al piano terra entrando a destra dall'ingresso comune alle stesse cantine ed è contrassegnata al numero 2 (cfr. All. 3b – Planimetria Catastale).

La configurazione planimetrica dell'immobile risulta poco articolata ed i vani si presentano tutti ben disimpegnati. È composta da: vano ingresso (cfr.all. 2 foto 4) vano giorno (cfr. all. 2 foto 5), corridoio di disimpegno, un vano cucina, un servizio igienico sanitario, due vani letto (cfr.all. 2 foto 7/8) oltre due balconi al piano.

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta discreto.

Le finiture in genere sono caratterizzate da: pavimentazioni in parquet, pareti con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in



PVC/legno vetro, dotati di avvolgibili. Per ciò che riguarda gli impianti l'immobile presenta impianto a gas, idrico e di scarico collegati alle reti municipali, impianto elettrico non dotato di certificazione, impianto di riscaldamento autonomo. In alcuni vani sono presenti pompe di calore per il riscaldamento e/o raffrescamento dell'aria.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

L'immobile confina: Nord con area libera soprastante corte condominiale prospiciente la via Cimarosa fronte strada ferrata; Sud: con ballatoio condominiale e area libera soprastante corte condominiale; Ovest: con appartamento complanare di proprietà aliena; Est: con area libera soprastante corte condominiale.

6.2.3 – Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo



- Superficie utile abitazione	=	mq 86,10
- Superficie lorda abitazione	=	mq 96,70
- Superficie balconi (mq 10,40*0,25)	=	mq 2,60
- Superficie cantina (mq 6,10*0,60)	=	mq 3,66

7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3)

Il bene ha subito le seguenti variazioni (cfr. all. 3a)

Situazione dell'unità immobiliare fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992

Dati identificativi: foglio 50, particella 568, sub 3, Zona Censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 1.221, - indirizzo (interno) 2 n.12 Via Domenico Cimarosa n. 12 piano T-1.

Situazione dell'unità immobiliare al 01.01.1992

Dati identificativi: foglio 50, particella 568, sub 3, Zona Censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 440.000, € 227,24,- indirizzo (interno) 2 n.12 Via Domenico Cimarosa n. 12 piano T-1.

- Dati derivanti da: variazione del quadro tariffario in atti dal 01.01.1992-

Situazione dell'unità immobiliare al 11.05.2015

Dati identificativi: foglio 50, particella 568, sub 3, Zona Censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 227,24,- indirizzo Via Domenico Cimarosa n. 12 piano T-1 interno 2.

- Dati derivanti da: variazione di toponomastica del 11.05.2015, protocollo n. PA0176243 in atti dal 11.05.2015 variazione di toponomastica (n. 90976.1/2015)

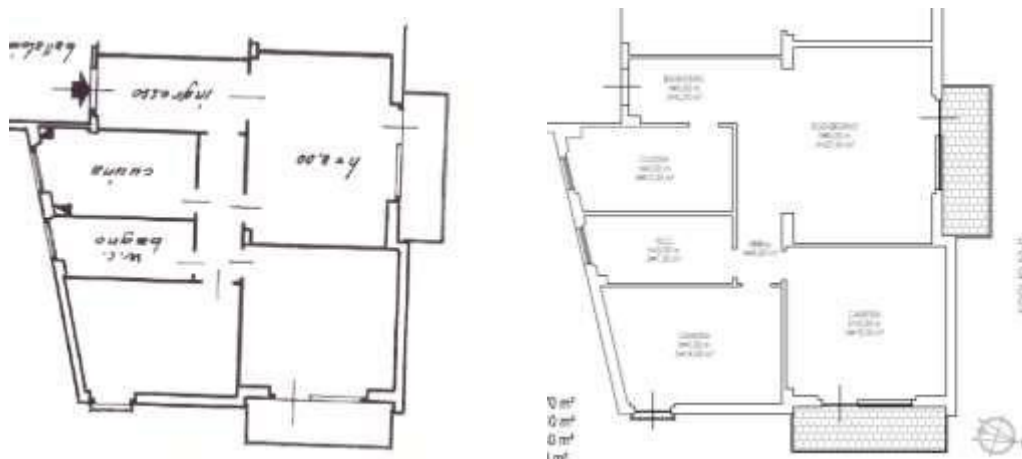
Situazione dell'unità immobiliare al 09.11.2015

Dati identificativi: foglio 50, particella 568, sub 3, Zona Censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 227,24 - indirizzo Via Domenico Cimarosa n. 12 piano T-1 interno 2.

- Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.



1. Diversa distribuzione degli spazi interni a mezzo di eliminazione di tramezzo posto in origine a separazione tra il vano ingresso ed il vano giorno.



Si confrontino elaborati grafici soprastanti (a sinistra stralcio planimetria catastale; a destra stralcio planimetria stato attuale).

8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4)

Lotto unico - Piena Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo agli eseguiti di: appartamento ubicato in Palermo, via Cimarosa 12, posto al primo piano seconda porta a sx del tavoliere condominiale. L'immobile è composto da tre vani, cucina, wc bagno, ingresso e corridoio. È di pertinenza dell'unità immobiliare la cantina ubicata al piano terra, interno 2. Confina: Nord con area libera soprastante corte condominiale prospiciente la via Cimarosa fronte strada ferrata; Sud: con ballatoio condominiale e area libera soprastante corte condominiale; Ovest: con appartamento complanare di proprietà aliena; Est: con area libera soprastante corte condominiale.

L'appartamento è distinto al N.C.E.U. foglio 50, particella 568, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile come da configurazione originaria è stato realizzato dall'allora Ferrovie dello Stato oggi Ferservizi e trattasi di "costruzione effettuata dal Ministero dei Lavori Pubblici ai sensi ai sensi del Decreto Ministeriale n. 128/VIII/II del 27/04/1967"



PREZZO A BASE D'ASTA in C.T. € 159.800,00

9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)

I passaggi del bene sono i seguenti:

- **Compravendita** 17.11.2005 rep. 50367 raccolta 17877 ai rogiti del Notaio M. Orlando
(cfr.all6) trascritto il 28/11/2005 n.ri 65794/37631

Dante causa: ■■■■ ■■■■■■

Avente causa: ■■■■ ■■■■■■ e ■■■■ ■■■■■■

- **Compravendita del 30.09.1999** raccolta n. 4487 rep. 21820 ai rogiti del Notaio M. Armanno (visionato dalla scrivente presso l'archivio storico e poi prodotto dalla FERSERVIZI) trascritto in data 09/10/1999 n.ri 37699/27354.

Dante causa: Ferrovie dello Stato- Società di Trasporti e Servizi Per Azioni

Avente causa: ■■■■ ■■■■■■

- **Atto di mutamento di denominazione del 23.12.1992** rep 9457 ai rogiti del Notaio A. Falcone, trascritto il 07/03/1995, n.ri 8984/6876.

Dante causa: Ente Ferrovie dello Stato.

Avente causa: Ferrovie dello Stato- Società di Trasporti e Servizi Per Azioni

10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)

In merito alla regolarità urbanistico edilizia effettuati gli accertamenti di rito presso gli uffici di riferimento ha rilevato quanto di seguito:

Dalle ricerche presso Comune di Palermo - Polo Tecnico

Su richiesta della scrivente il Comune di Palermo si è espresso con nota del 13.04.2022 protocollo n. 283610 ove in essa si legge che non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o comunicazione di opere interne ex art. 9 o ex art. 20 relativamente all'immobile di cui agli atti di causa (cfr.all.7a)

Dalle ricerche condotte presso la FERSERVIZI zona sud



Su richiesta della scrivente la FERSERVIZI si è espressa con nota trasmessa a mezzo pec del 20.05.2022 protocollo n. ZNSD/PRT/P/2022/001867 ove in essa si legge quanto di seguito riportato in corsivo:

“l’immobile de quo è stato realizzato dal Ministero dei LL.PP. – Direzione Generale della Viabilità Ordinaria e delle Nuove Costruzioni Ferroviarie – Ufficio di Palermo, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 128/VIII/II del 27/04/1967 e consegnato, successivamente, al Ministero dei Trasporti e dell’Aviazione Civile - Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato - Compartimento di Palermo con verbale del 24/06/1970.

In data 30/09/1999 l’immobile in argomento è stato alienato, ai sensi della Legge n. 560 del 24/12/1993, dalla società “Ferrovie dello Stato-Società di Trasporti e Servizi per azioni” alla Sig.ra ■■■■ ■■■■■■ giusto atto di compravendita del Notaio Maria Armanno, rep. 21820 racc. 4487, registrato a Palermo il 15/09/1999 al n. 10582 (all. 2).

Si evidenzia come all’art. 5 del sopra menzionato atto di trasferimento, nonché secondo quanto previsto dall’art. 20 della Legge 560/93, per tale tipologia di compravendita non può essere prevista l’alienazione del bene nei primi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque, assoggettando l’eventuale vendita al diritto di prelazione da parte degli IACP territoriali.”

Dalle ricerche condotte presso l’IACP

Su richiesta della scrivente lo I.A.C.P si è espressa con nota trasmessa a mezzo pec del 14.06.2022 protocollo n. 001-0007612-USC/22 ove in essa si legge quanto di seguito riportato in corsivo:

“visti gli atti di ufficio, si comunica che l’edificio di cui in oggetto non fa parte del nostro patrimonio.”

Dal titolo di provenienza trasmesso dalla FERSERVIZI rogato in data 30.09.1999 a favore di

■■■■ ■■■■■■ e contro Ferrovie dello Stato si legge:



“costruzione effettuata dal Ministero dei Lavori Pubblici ai sensi del Decreto Ministeriale n. 128/VIII/II del 27/04/1967 con inizio lavori in data 22.05.1967”

Pertanto, ritiene regolare la configurazione del bene come da planimetria catastale agli atti, laddove risulta invece irregolare (diversa distribuzione degli spazi interni) quanto realizzato e riscontrato in sede di sopralluogo ed in difformità alla predetta planimetria.

Tale difformità può comunque essere regolarizzata a mezzo presentazione di C.I.L.A. tardiva, i cui costi verranno contabilizzati nel successivo capitolo al quale si rimanda.

11. Quantificazione della somma necessaria per la eventuale regolarizzazione dell’immobile.

A. Per difformità Urbanistico Edilizie

- Per diritti di istruttoria a stima	€ 150,00
- Oblazione a carico del committente a titolo sanzionatorio	€ 1.000,00
<u>- Per spese tecniche redazione elaborati grafici a stima</u>	<u>€ 1.250,00</u>
Sommano	€ 2.400,00

B. Per difformità presso N.C.E.U.

- Spese di nuova catastazione redazione D.O.C.F.A	€ 400,00
---	----------

C. Per Attestato Prestazione Energetica

<u>- Spese per attestato prestazione energetica</u>	<u>€ 200,00</u>
---	-----------------

Sommano A+B+C	€ 3.000,00
----------------------	-------------------

12. Stato di Possesso dell’immobile. (Quesito 7)

L’immobile di cui alla presente relazione alla data del sopralluogo, così come dichiarato dalla Signora ■■■■ ■■■■■■, risulta abitato dalla stessa signora insieme al marito ■■■■ ■■■■■■ entrambe esecutati e dal figlio ■■■■ ■■■■■■. (cfr.all.1)

13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)

13.1 – Oneri e vincoli a carico dell’acquirente



Non si rinvencono eventuali oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né atti di cessione di cubatura o provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici.

13.2 – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla Relazione Notarile in fascicolo:

- Ipoteca volontaria iscritta il 28.11.2005 ai numeri 65795/21507, nascente da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca per la Casa S.P.A. con sede contro ■■■■ ■■■■■■ e ■■■■ ■■■■■■.
- Trascrizione del 24.03.2015 ai numeri 11092/8653 per Sentenza dichiarativa di Fallimento con atto giudiziario del 09.02.2015, emessa dal Tribunale di Palermo Sez. IV civile e Fallimentare, rep. 24, a favore di massa creditori del Fallimento della Medical Target di ■■■■ ■■■■■■ &c s.n.c. e dei soci illim. Responsabili ■■■■ ■■■■■■ e ■■■■ ■■■■■■.
- Trascrizione del 13.10.2017 numeri 40363/31316 nascente da verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 22.09.2017 rep.5068, a favore di Unicredit s.p.a. contro ■■■■ ■■■■■■ e ■■■■ ■■■■■■.

- Difformità urbanistico edilizie con indicazione costi regolarizzazione da detrarre dalla valutazione che per quanto ampiamente rappresentato al cap.11 della presente è stato stimato l'importo pari ad € 2.400,00

Oltre:

- Difformità catastali da detrarre dalla valutazione

- Costi per nuova redazione D.O.C.F.A.

Importo stimato € 400,00

- Per Attestato Prestazione Energetica € 200,00

SOMMANO € 3.000,00



14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10)

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato altresì da censo e/o usi civici.

15. – Verifica sulle spese di gestione dell’immobile (Quesito 11)

Verificata la sussistenza di Condominio costituito, Con nota del 16.05.22 a mezzo PEC la scrivente richiedeva all’Amministratore pro tempore dello stesso condominio di via Cimarosa, Sig. ■ ■■■■■■ quanto riportato nella allegata nota (cfr.all.8a). Su sollecito della scrivente con nota pec del 27.06.22 le veniva comunicato che resta un credito vantato a favore del condominio di € 534,00 (cfr. all. 8b).

16. – Valutazione dei beni (Quesito 12)

16. 1 – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico fondato sulla ricerca del più probabile valore di mercato del bene a mezzo “approccio comparativo di mercato” (Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente all’estimatore di formulare il proprio giudizio di merito di un immobile mediante il confronto tra lo stesso (subject) ed altri immobili simili per caratteristiche (comparabili), presi a confronto in tempi non troppo lontani e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto della stima (subject).

Ora considerata la difficoltà nel reperimento di transazioni immobiliari recenti, la sottoscritta ha provveduto a consultare 3 offerte relative ad immobili in vendita (cfr. allegati 9b-9c-9d), posti nei paraggi dall’immobile oggetto di stima e a quest’ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza.

Fissati i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nel range dei parametri indicati dall’OMI nonché dal Borsino Immobiliare (cfr. all. 9a). Ha poi provveduto con l’ausilio del calcolo matriciale alla compilazione di apposite tabelle, addivenendo alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estrinseche ambientali e a quelle intrinseche posizionali, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto dunque di tale



valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene, ne ha determinato il valore complessivo, secondo la formula di seguito riportata:

$VALRIF * MQ$, ove

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'allegato 9e;

Mq = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima.

Inoltre, in ragione della specifica situazione riscontrata, al valore commerciale determinato, ha poi posto in detrazione le somme occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile.

In ultimo, in considerazione che trattasi di nomina dell'anno 2019 in seno alla quale al quesito 12 si chiedeva all'Esperto di applicare sul valore determinato una riduzione pari al 15%, poiché alla data odierna è intendimento della "Sezione" l'applicazione della riduzione del 5% sul valore determinato, la sottoscritta procederà all'applicazione di quest'ultima percentuale sul valore di mercato al netto dei costi a sostenersi, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

16.2 Dati assunti per la valutazione

A. Per la determinazione del range ammissibilità prezzi presi in esame:

1. OMI Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2021

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> (cfr. all.9a)

2. Borsino Immobiliare Quotazioni alla data della presente <https://www.borsinoimmobiliare.it/>
(cfr. all.9a)

Dalle quali è emerso per l'immobile in questione e per gli immobili presi in esame:

-Codice di zona OMI di appartenenza C1 fascia/zona: Semicentrale /DELIM: SCIUTI,
NOTARBARTOLO, VILLABIANCA, DE GASPERI, NEBRODI, GALILEI.

Per immobili ad uso residenziale in stabili di fascia media

-Valore di riferimenti indicati ed assunti:

A.1 Prezzo Offerto rilevato OMI II SEMESTRE 2021- €/mq: min 1.150,00- medio 1.275,00-max
1.400,00

A.2 Prezzo Offerto rilevato Borsino Immobiliare:



FASCIA media €/mq: 1.215,00- medio 1.452,00-max 1.689,00

Range di ammissibilità stimato: per immobili in II fascia: minimo €/mq 1.150,00 (OMI); massimo €/mq 1.689,00 (Borsino Imm.);

B. Per l'analisi comparativa

Comparabili utilizzati:

B.1. - Appartamento in Palermo via Cimarosa 12, di mq 113, - Stesso condominio- distante circa 0 metri dal bene oggetto di stima. (cfr. all. 9b)

B.2. - Appartamento in via Pietro Mascagni, di mq 148,00, distante circa 125 metri dal bene oggetto di stima, (cfr. all. 9c)

B.3. - Appartamento in via Cimarosa 5, di mq 121, distante circa 60 m dall'immobile oggetto di stima (cfr. all. 9d)

C. Per l'analisi comparativa

Tabelle di calcolo matriciale, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, dei prezzi marginali relativi alle caratteristiche estrinseche ambientali e intrinseche posizionali, in rapporto ai comparabili. (cfr. all. 9e)

D. Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Configurazione immobile assunta per la valutazione.

- Superficie lorda abitazione	=	mq 96,70
- Superficie balconi (mq 10,40*0,25)	=	mq 2,60
- Superficie cantina (mq 6,00*0,60)	=	mq 3,66
<hr/>		
SOMMANO	=	mq 102,96

17. Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Alla luce di quanto esposto al punto 16, si avrà in dettaglio:

VALRIF *MQ,

€/mq 1.663,34*102,96= € 171.257,48

A tale importo determinato verranno poste in detrazione le seguenti somme:



-Costi per la regolarizzazione dell'immobile € 3.000,00.

Si avrà pertanto:

Valore stimato dell'immobile: € 171.257,68

A detrarre Costi per regolarizzazione € 3.000,00

Valore dell'immobile: € 168.257,48

In ultimo per quanto sopra specificato, a tale valore verrà applicata una riduzione pari al 5%, in ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile Si avrà pertanto

Valore stimato: € 168.257,48-€8.412,87= € 159.844,61 in C.T. € 159.800,00

18. – Scheda riassuntiva

Lotto unico - Piena Proprietà per la quota di ½ ciascuno in capo agli esecutati di: appartamento ubicato in Palermo, via Cimarosa 12, posto al primo piano seconda porta a sx del tavoliere condominiale. L'immobile è composto da tre vani, cucina, wc bagno, ingresso e corridoio. È di pertinenza dell'unità immobiliare la cantina ubicata al piano terra, interno 2. Confina: Nord con area libera soprastante corte condominiale prospiciente la via Cimarosa fronte strada ferrata; Sud: con ballatoio condominiale e area libera soprastante corte condominiale; Ovest: con appartamento complanare di proprietà aliena; Est: con area libera soprastante corte condominiale.

L'appartamento è distinto al N.C.E.U. foglio 50, particella 568, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile come da configurazione originaria è stato realizzato dall'allora Ferrovie dello Stato oggi Ferservizi e trattasi di *“costruzione effettuata dal Ministero dei Lavori Pubblici ai sensi ai sensi del Decreto Ministeriale n. 128/VIII/II del 27/04/1967”*

PREZZO A BASE D'ASTA in C.T. € 159.800,00

Palermo li 29.07.2022

L'Esperto per la Stima

Architetto Alessandra Bajardi

