

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione

Immobiliare civile n.336/2020 +428/2021 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto I**- della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.  
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.14
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 23
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto  
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.26
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.32
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo  
del lotto. ....pag.33
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione al bene pignorato.....pag.35
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il  
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.36
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.38
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.38

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.40
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.40
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.40
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....pag.42
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....pag.56

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

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

a) XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F. XXXXXXXX a.1) la Piena proprietà per 4/12 dell'immobile per civile abitazione in Palermo in Via P. NENNI 71 piano S1/T/1/2, foglio 29 p.lla 3051 categoria A/7 cons.14, 5 vani, R.C. € 1.203,07;

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

b) XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. P

XXXXXXXX:

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

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

c) XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 30.08.1961 CF. XXXXXXXX  
XXXXXXXX la:

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

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

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

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

d) XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 CF G XXXXXXXX;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 09/12/2021 l'Ill.mo sig. G.es dott.ssa IMPERIALE disponeva la  
riunione del procedimento in epigrafe con la Procedura esecutiva immobiliare Rg  
428/2021, riguardante unità immobiliare di proprietà XXXXXXXX sito in Palermo via  
Onorato 5. In merito alla procedura riunita Rg 428/2021, si evince scaturire da Atto  
di Pignoramento Immobiliare del 22/10/2021 rep.5615, trascritto presso la  
Conservatoria dei Registri immobiliari il 16/11/2021 ai nn.53110/41440 il sig.  
XXXXXXX nato a Palermo il 30 marzo 1978 CF LPMMRA78C30G273M  
rappresentato e difeso dagli avv. XXXXXXXX XXXXXXXX e avv. XXXXXXXX  
XXXXXXX, con studio in Palermo via principe di Belmonte 93 sottoponeva a  
Pignoramento immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

a) **XXXXXXX XXXXXXXX** nato a Galatina (LE) il 23/01/1931 C.F.  
PPDFDL31A23D862V

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

b) XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Palermo il 30.01.1963 C.F. PPD DNL  
63A70 G273H

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

c) XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Palermo il 30.08.1961 CF.  
PPDMCL61M30G273M

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

Con **Decreto del 03/09/2021** il G.ES dott.ssa Valentina IMPERIALE  
nominava il sottoscritto XXXXXXXX Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo  
di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento  
fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare  
telematicamente in Cancelleria. In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode  
giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv. XXXXXXXX  
XXXXXXXX. In data 06/09/2021 il sottoscritto inoltra **Verbale di accettazione  
incarico presso la Cancelleria.**

Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro  
30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e  
accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in  
modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 30/03/2021 si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in  
epigrafe il sig. XXXXXXXX, nato a Terrasini il 26.02.1974 cod. fisc:

LFTMNL74B26L131O giusta sentenza n.2378/2020 emessa il 21 luglio 2020 e pubblicata in data 23 luglio 2020, resa nell'ambito del giudizio R.G. n. 9375/2015, dal Tribunale di Palermo III sezione civile munito di formula esecutiva rilasciata in data 9 febbraio 2021

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

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

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

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

In data 15/03/2022 l'III.mo sig. G.Es a seguito di esame dei moduli di controllo documentazione e di deposito di atti integrativi da parte del ricorrente, così disponeva: *"letta la nota del 27.01.2022 con la quale il creditore procedente depositava copia della sentenza n. 1811/2017 RG resa dal Tribunale Civile di Palermo il 7 aprile 2017 e pubblicata in pari data, pronunciata nella causa civile iscritta al nr. 15884/2012 RG, dalla quale emergerebbe la qualità di eredi dei debitori eseguiti Sigg.ri di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX atteso che nell'epigrafe reca "XXXXXXX XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di erede di XXXXXXXX, XXXXXXXX e*



XXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di erede di XXXXXXXX”; letta la successiva nota del 04.03.2022 con la quale il creditore procedente depositava, per la completa ricostruzione del ventennio del bene immobile (sito in Palermo, via Crispi n. 72) di cui alla lettera B della Relazione ipocatastale, la nota di trascrizione reg. gen. 9433 reg. part. 7451 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell’eredità del Sig. XXXXXXXX (in favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX) e la nota di trascrizione reg. gen. 9434 reg. part. 7452 del 28.2.2022 di accettazione tacita dell’eredità della Sig.ra XXXXXXXX (in favore di XXXXXXXX); ritenuto che, diversamente da quanto indicato nei moduli di controllo, il creditore procedente ha effettivamente provveduto, nella fase in cui gli Ausiliari redigevano i moduli di controllo, a notificare gli avvisi ai comproprietari ex art 599 c.p.c. e gli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., depositando tale documentazione nel fascicolo telematico; ritenuto che, alla luce del deposito effettuato dal creditore procedente in data 04.03.2022 a corredo della documentazione precedentemente depositata, la documentazione relativa all’immobile sito in Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile) risulta completa; considerato che, alla luce dell’esame della documentazione depositata in seno al fascicolo telematico è emerso che non risulta depositata l’accettazione dell’eredità in successione di XXXXXXXX da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX e dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, atteso che la sentenza n. 1811/2017 RG depositata in data 04.02.2022 non può considerarsi sostitutiva del suddetto adempimento, dovendosi procedere alla relativa trascrizione, con riferimento ai seguenti beni:

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

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

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

ritenuto che con riferimento all'immobile sito in Palermo via XXXXXXXX Veneziano n.71 identificato nel Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, p.lla 1097, subalterno 2 (lett. D2 della relazione ipocatastale) non risulta depositata né l'accettazione dell'eredità di XXXXXXXX (deceduta il 09.12.2000), XXXXXXXX (deceduta il 23.02.2001) e XXXXXXXX (deceduta il 05.06.2002) in favore dei danti causa del debitore esecutato né una documentazione idonea che permetta di offrire un attendibile indizio documentale sulla ricostruzione ventennale del dominio; ritenuto, quindi, che emerge (anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della conseguente inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni successive all'acquisto non trascritto) la necessità che il creditore procedente integri la storia del dominio, documentando la trascrizione dell'accettazione espressa di detta eredità (eventualmente previo esperimento dell'azione ex art. 481 c.c.), o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.), nonché le eventuali trascrizioni intervenute, nelle more, tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della accettazione; ritenuto, infatti, che affinché la vendita giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore, come può evincersi dall'art. 2910

cod. civ., che contempla i poteri espropriativi del creditore in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740 cod. civ.; ritenuto che le considerazioni sopra esposte risultano recentemente avallate dai più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. n. 15597/2019) la quale ha avuto modo di precisare, in un caso analogo, che «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, cod. proc. civ., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo»; ritenuto che è necessario, nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte esecutata - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione"..."Onera gli ausiliari di

*proseguire le operazioni con riferimento all'immobile sito in Palermo via Francesco Crispi n.72 identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio n. 123 particella 211 sub 25 (lett. B della relazione notarile); sospende le operazioni di stima e custodia con riferimento agli altri cespiti; assegna al creditore precedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni";*

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

In data 13/05/2022 l'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore precedente limitatamente all'immobile sito in Palermo via XXXXXXXX Veneziano n.71 piano terra censito al CF foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat. A/2 cl.6, rilevato che vi sono creditori intervenuti nella Procedura, XXXXXXXX, condominio XXXXXXXX, nonché Intesa Sanpaolo spa, assegnava termine di giorni 10 ai creditori intervenuti per surrogarsi al precedente, avvertendo in difetto della improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente al predetto bene.

In data 16/05/2022 l'Ill.mo sig. G.Es dott.ssa Valentina Imperiale, a seguito di deposito di moduli di controllo del fascicolo della Procedura autorizzava la prosecuzione delle attività di stima limitatamente ad alcuni beni: *"ritenuto che, alla luce della documentazione integrativa, le operazioni degli ausiliari possono proseguire con riferimento con ai seguenti beni: immobile sito in Palermo via Pietro Nenni n.71*

*consisto al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 (lettera A della relazione ipocatastale); terreno sito in Palermo consisto al catasto terreni del comune di Palermo al foglio 29, p.lla 2855 (lettera A1 della relazione ipocatastale); nonché immobile sito a Palermo in Via Onorato n.5, piano 4 foglio 123 p.lla 378 sub. 30 (cespite pignorato nella procedura 428/2021 riunita a quella in epigrafe)” Disponeva la ripresa delle operazioni di stima e di custodia con riferimento ai seguenti beni:*

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

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

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

In data 13/05/2022 il creditore procedente depositava istanza di rinuncia parziale per l'immobile di via A. Veneziano 71 identificato in CF foglio 51 p.lla 1097, sub 2. Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per le quali sono state inoltrate alcune istanze di proroga per il deposito della CTU concesse dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separate istanze agli atti della Procedura.

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma**

### **c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza**

In seguito al conferimento dell’incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con

studio del fascicolo dell'esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento.

Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della "completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c".

Da verifica effettuata risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, tranne per l'immobile di via XXXXXXXX Veneziano, per il quale veniva depositata istanza di rinuncia parziale da parte del creditore procedente: nel caso del cespite n.1, la piena proprietà di 6/12 complessivi (4/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX+ 1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX +1/12 di XXXXXXXX XXXXXXXX) dell'immobile per civile abitazione sito in Palermo via Pietro Nenni n.71 piani terra, primo, secondo ed S1 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 29 p.lla 3051 cat. A/7 consistenza 14,5 vani, rendita catastale € 1273,07, derivava per costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in CT f.29 p.lle 2849 e 2855) acquisita per la quota di proprietà indivisa di 1/2 per atto di compravendita in regime di comunione legale del 16/07/2010 in notaio XXXXXXXX rep.66 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX; quindi (1/12 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e 1/12 ciascuno in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per successione di XXXXXXXX del 25/04/2011).

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

Il terreno acquistato il 16/07/2010 da potere dei signori XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 12/06/1943, XXXXXXXX nato a Palermo il 29/09/1972 XXXXXXXX nato a Palermo il 29/05/1975 era a questi pervenuto: in quanto alla quota di 4/6 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX per atto di compravendita del 12/05/1988 notaio XXXXXXXX rep.59185 e quindi per successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005; quindi per 1/6 ciascuno a XXXXXXXX e XXXXXXXX per la citata successione di XXXXXXXX apertasi il 03/05/2005 e successivo atto di accettazione tacita di eredità con atto del 04/06/2010 not. XXXXXXXX rep 70180);

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

Per l'immobile di **via Francesco Crispi 72 piano terzo** la quota di 4/5 dell'immobile risulta pervenuta a XXXXXXXX XXXXXXXX per acquisto fattone il 29/06/2006 con atto di compravendita in notaio XXXXXXXX rep.17704 da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il 03/11/1952; a questi il bene era pervenuto per

successione di XXXXXXXX apertasi il 09/07/2005 e successiva successione di XXXXXXXX apertasi il 21/08/2005; al primo il bene era pervenuto giusta due separati atti di compravendita: il primo in notaio XXXXXXXX del 28/08/1948, il secondo per atto in notaio V XXXXXXXX del 05/09/1966. Risulta per il bene trascrizione di provvedimento giudiziario di assegnazione della casa familiare al coniuge del 25/07/2017 reg.22071 a favore di XXXXXXXX nata a Palermo il 21/06/1969 (comproprietaria altresì per la quota di 1/5).

**L'immobile commerciale di via Zandonai 70-72 PT** è pervenuto a XXXXXXXX XXXXXXXX per acquisto fattone in regime di separazione dei beni giusta atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 18/01/2000 rep.48517 trascritto a Palermo il 22/01/2000 ai nn.2027/1639 da potere di XXXXXXXX, nato a San Giuseppe Jato il 26/02/1923 in cui l'immobile veniva identificato con precedenti subalterni f.43 p.lla 886 sub 1, e foglio 43 p.lla 886 sub 2 soppressi a seguito di variazione del 13/02/2009.

**L'immobile di via Onorato 5** perveniva ai sigri XXXXXXXX XXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXX coniuge (1/2) per atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 10/10/1990 rep.16117 trascritto a Palermo il 18/10/1990 ai nn.39665/29852. Per successiva successione di XXXXXXXX apertasi il 25/04/2011 trascritta il 23/01/2021 al n.3109, i beni pervenivano per la quota di 4/6 in Favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e di 1/6 ciascuno in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.ra XXXXXXXX Nota di trascrizione



reg. gen. 15252 reg. part. 12114 del 30.03.2022 risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore precedente in data 06/04/2022.

L'**immobile di via Nicolò Machiavelli 19 piano primo** è pervenuto al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per atto di donazione del 12/09/2001 in notaio Luigi LUNETTA rep. 8551 da potere di XXXXXXXX nata a Palermo il 05/09/1919 per acquisto fatto per atto di compravendita in notaio XXXXXXXX Cali del 22/12/1960 registrato il 03/01/1961 al n.7957 ed ivi trascritto il 05/01/1961 ai nn.607/478.

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

Gli **immobili siti in Palermo via Anwar Sadat** (immobili da d.1 a d.8) pervenivano al titolare sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXXXX XXXXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in

notaio XXXXXXX di Bagheria del 27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di XXXXXXX nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in notaio XXXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948.

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

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

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

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

In data **17 gennaio 2022** il sottoscritto richiedeva presso lo studio del notaio Letizia Russo copia dell'**Atto di divisione del 22/10/2008 rep.34306 e Atto di donazione del 22/10/2008 rep.34307** che ritirava nel mese di febbraio (vedi all.4).

In data **18 gennaio 2022** con istanza prot. AREG/-2022/0041193 il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per presa visione e copia della pratica edilizia interessante il fascicolo di abitabilità rilasciata il 18/06/1970 relativa al maggiore fabbricato interessante gli immobili pignorati in danno di XXXXXXXX XXXXXXXX siti in Palermo via Anwar Sadat 148; pratica di cui prendeva visione e copie fotografiche (vedi allegato 5.1) su invito dell'amministrazione comunale in data 08/02/2022.

Con **successiva istanza prot. AREG/-2022/0411180 del 18/01/2022** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica interessante la concessione edilizia n.1916 del 19/01/2005 prot. 03p/04 pr2121 relativa al frazionamento del locale cantinato derivativo degli immobili pignorati in danno di XXXXXXXX XXXXXXXX siti in Palermo via Anwar Sadat 148 (vedi allegato 5.1); pratica di cui successivamente, su invito dell'amministrazione comunale prendeva visione e in data **14 marzo 2022** occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.2).

In data **12 maggio 2022**, fu eseguito il **primo sopralluogo presso gli immobili siti in Palermo via Anwar Sadat 148** oggetto di pignoramento, consistenti in numero 4 cantinole e n.6 box. giusta data concordata con la custodia giudiziaria e comunicata alle parti telefonicamente, alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Così dal verbale di sopralluogo: *"si rappresenta che il box n.1 sub 26 non è al momento visionabile così la cantina n19. Sul luogo è presente l'avv. XXXXXXXX*

XXXXXXXX custode, l'avv. XXXXXXXX legale del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, il sig. XXXXXXXX Filippo padre, i quali accompagnano i presenti presso i luoghi. Per la comunicazione della perizia sarà trasmessa all'avv. XXXXXXXX o. Sembrerebbero esistere oneri condominiali insoluti maturati in precedenza. C'è un contenzioso stragiudiziale in essere. Il box n.1 non è al momento visibile il sig. XXXXXXXX si impegna a cercare tali chiavi e a comunicare prontamente al Custode o al sottoscritto la presenza per rendere visibile il box. Gli immobili sono nella disponibilità della famiglia del sig. XXXXXXXX. Alle ore 12.10 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali. LCS" (vedi allegato 2).

In data **30 giugno 2022** il sottoscritto inoltrava a mezzo mail all'amministratore condominiale pro tempore dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX del condominio di via Anwar Sadat 148 (v. allegato 9.1), relativamente ai beni oggetto di esecuzione siti in Palermo **via Anwar Sadat n.148 piano S1 in CF p.lla 949 sub 31, 33, 36, 37, 38 p.lla 950 sub 19, f.34 p.lla 951 sub 5, 7, f.34 p.lla 952 sub 25, 26 di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX** oggetto di esecuzione; - *documentazione inerente le spese condominiali, con specifico riferimento a:*

1) *-attestazione circa la regolarità dei versamenti per oneri condominiali ordinari e straordinari alla data attuale, con indicazione di eventuale morosità in essere;*

*in caso di morosità si richiede per ogni singolo bene su indicato:*

1.a) *-il dettagliato riporto del debito sia per tipologia (condominio, acqua, luce, ecc) che per mensilità afferente (se vuole può allegare eventuali tabelle);*

2) *-un prospetto che indichi per ogni bene in esame, l'ammontare delle spese mensili di ordinaria amministrazione (condominio acqua, ecc.); e la relativa quota millesimale; eventualmente anche su file excel o tabella word ecc*

3) -informazione (e copia ove esistenti) circa delibere interessanti lavori/oneri straordinari previsti per il complesso edilizio di pertinenza e l'eventuale somma dovuta a carico dell'appartamento in esame, già versata e ancora da versare, ivi inclusa cadenza e termine ultimo per accantonamento.

4) -bilancio condominiale ultimo approvato;

5) -regolamento condominiale

6) -tabelle millesimali

chiedeva altresì informazione circa:

7) -eventuali vertenze giudiziarie interessanti eventuali vicini o il condominio stesso.

Il sottoscritto reiterava la medesima richiesta in data 24 novembre 2022, 10 marzo 2023 (vedi allegato 9.1).

In data **20 gennaio 2023** fu eseguito **secondo sopralluogo presso gli immobili siti in Palermo via Anwar Sadat 148** oggetto di pignoramento, consistenti in numero 4 cantinole e n.6 box giusta data stabilita dalla Custodia giudiziaria, alla presenza del Custode giudiziario avv. XXXXXXXX XXXXXXXX. Così dal verbale di sopralluogo: *“oggi venerdì 20 gennaio 2023 il sottoscritto XXXXXXXX in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva Rgn 336/2020 si è recato presso gli immobili siti in Palermo via Sadat 148 per dare seguito alle operazioni peritali giusta data comunicata dal Custode giudiziario avv. XXXXXXXX XXXXXXXX per esecuzione accesso forzato presso due locali che in occasione del sopralluogo del 12 maggio non si sono potuti visionare. E' infatti presente il sig. XXXXXXXX in qualità di artigiano fabbro convocato. Il sig. XXXXXXXX con i propri utensili apre la saracinesca del primo locale entrando dalla discenderia sulla sinistra; nonché la cantina identificata con*

lettera D. Il sig. XXXXXXXX cambierà tutte le serrature degli immobili oggetto di esecuzione. Alle ore 11.00 vengono chiuse le operazioni peritali” (vedi allegato 2).

La richiesta del sottoscritto formulata all'amministratore del condominio riceveva un primo riscontro il data 10 marzo, quando veniva trasmessa la seguente mail; “Comunico innanzitutto che ad oggi la sottoscritta non e' piu' amministratore di Via Sadat 140. Il nuovo amministratore e' il Dott. XXXXXXXX. Tuttavia non avendo ancora effettuato il passaggio di consegne, dovro' essere io a relazionare circa gli immobili di cui mi chiede. Ad oggi da quando io ho assunto l'amministrazione dello stabile il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX non ha mai versato nessuna quota condominiale di sua competenza. Per quantificare pero' la morosita' ho la necessita' di qualche giorno. L'ultimo bilancio approvato risale al 31.12.2019, ma purtroppo vi e' pure una vacatio contabile che riguarda gli anni 2017 e 2018 fino ad ottobre, in quanto il precedente amministratore Avv. XXXXXXXX non ha mai presentato il rendiconto della sua gestione. Provvedero' a trasmetterle il bilancio al 31/12/2019, le tabelle millesimali e tutto cio' che possa agevolarla” (v. all.9.1).

In data **30 marzo 2023** seguiva altra mail con cui venivano trasmessi i seguenti documenti (vedi allegato 10.2)

- 1) ultimo bilancio approvato (31/12/2019);
- 2) pec ricevute dai vigili del fuoco;
- 3) progetto di adeguamento impianto elettrico;
- 4) verbale assemblea del 14/03/2019, dove al punto sette si parla del solaio di copertura dei box;

5) tabelle millesimali

6) riparto lavori messa in sicurezza solaio di copertura box;

Non ha ricevuto altra documentazione inerente il condominio.

Il sottoscritto procedeva quindi all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'ispezione presso altri pubblici uffici (- Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione**

### **-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2020 rep.5067, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 23/12/2020 ai nn.53085/38346 vi è il cespite descritto in atto di pignoramento immobiliare con la lettera d.12) contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 CF GRDCML83A14G273Y- piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.la 952 sub 25 cat. C/6 classe 8 cons. 19 mq, RC € 40,23;

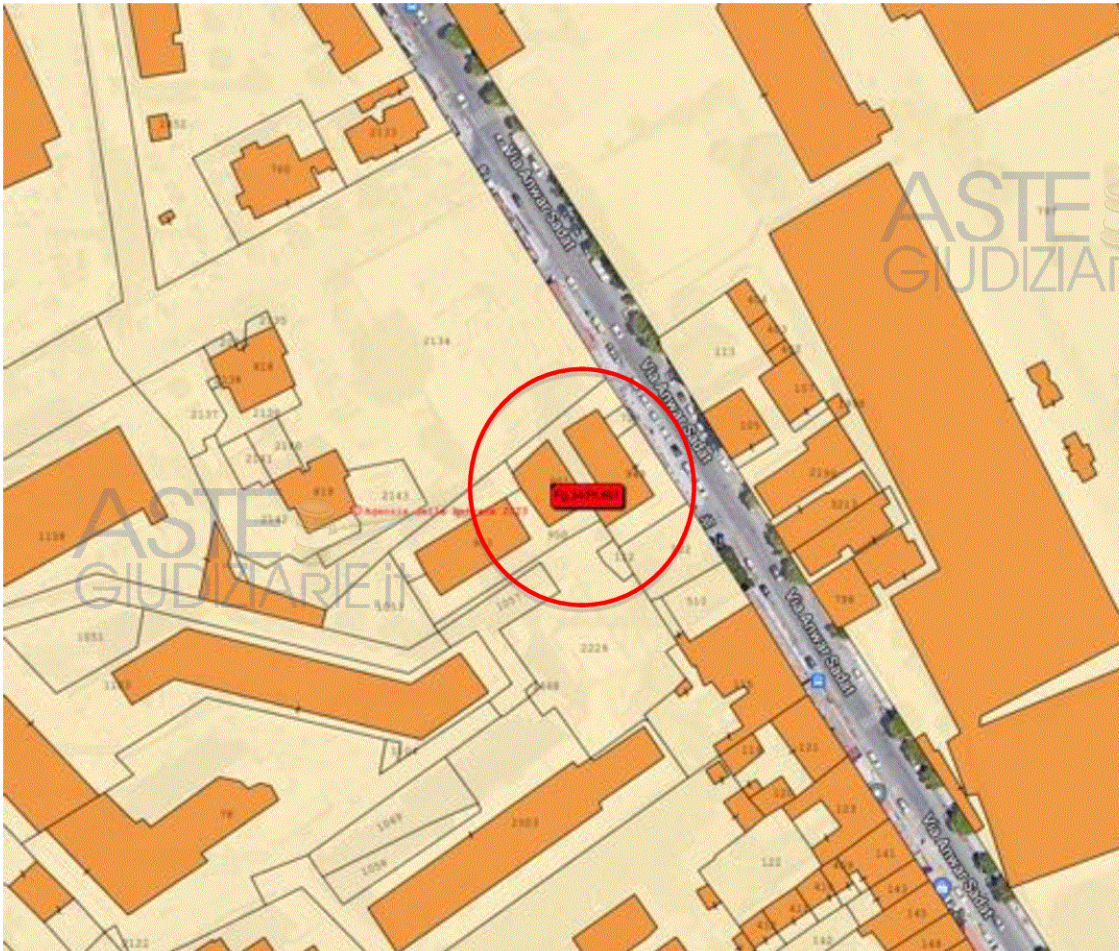
Il diritto reale di piena proprietà in favore del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX deriva da atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXXXX XXXXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in notaio XXXXXXXX di Bagheria del

27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948.

Le restanti quote di proprietà pervenivano ai condividenti per Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 05/02/2003 registrato a Palermo il 21/02/2003 e trascritto a Palermo il 10/02/2003 ai nn.5521/4058 con rettifica della trascrizione pubblicata in data 28/02/2004 ai nn.9035/6250; il predetto decreto è stato rettificato con provvedimento del 20/02/2004 trascritto a Palermo il 28/02/2004 ai nn.9034/6249.

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





- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 34) -

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

**La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene.**

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato".

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

\*\*\*\*\*

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

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

**-ubicazione** – L'immobile pignorato è sito in zona semicentrale del comune di Palermo quartiere Montepellegrino. La via Anwar Sadat è un'arteria viaria secondaria di traffico cittadino che comprende come circuiti viari principali la via Andrea Cirrincione, via della Fiera del Mediterraneo, via Autonomia siciliana; nei pressi del polo fieristico cittadino "Fiera del Mediterraneo".

Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XIX secolo frammista a edilizia post-bellica, edifici residenziali multipiano in Calcestruzzo di cemento armato. Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio. L'immobile pignorato è sito a piano cantinato di maggiore

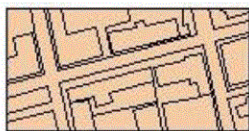


-Vista aerea con indicazione del maggiore fabbricato del bene pignorato-

complesso edificato composto da due edifici aventi accesso dal civ.140 di via Anwar Sadat destinati a civile abitazione.

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

**-Confini-** L'unità immobiliare in esame confina a sud e est con corridoio condominiale, a nord con altra cantina (vedi rilievo sub 6, planimetria catastale sub 3.2).



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

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

**- Attestato di prestazione energetica (APE):** L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE; per tipologia (autorimessa) il locale è comunque è esente da tale obbligo; ai sensi del DM 26/06/2009 e DM 26/06/2015 (vedi allegato) appendice A, rientra infatti tra gli edifici alla lettera d) che risultano *non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse,*

*parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).*

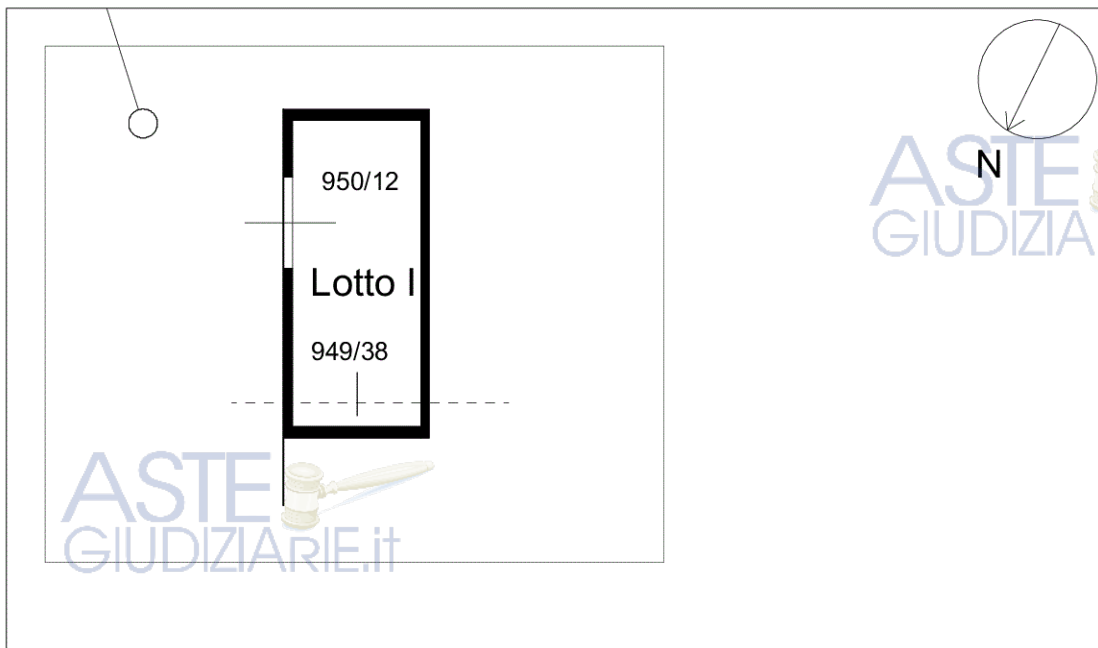
**-Descrizione dell'immobile** – In seguito al sopralluogo effettuato il 12 maggio 2022 e 20 gennaio 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive. Il locale si sviluppa su unico livello –seminterrato- avente accesso dal civ.148 di via Anwar Sadat da discenderia carrabile scoperta, collegata all'ingresso del piano cantinato (vedi allegati 3.2, 6).

Da qui la cantina in esame è la seconda disimpegnata sulla destra entrando nella corsia comune di disimpegno alle cantine. Il bene ha una forma planimetrica regolare. Presenta una superficie commerciale di mq 6,00. Disimpegnato da unico ingresso tramite porta metallica, allo stato vi sono alcuni oggetti (vedi planimetria sub 6 foto allegato 8).

Le definizioni interne prevedono pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitti tinteggiati; presente un stato d'uso generalmente sufficiente. L'immobile presenta impianto elettrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione.



viste dell'immobile: ingresso comune carrabile esterno e locale interno



-rilievo del bene in esame-

**-calcolo superficie commerciale**

La “superficie” costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi. Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*.

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.



calcolo superficie commerciale:

-cantina: \_\_\_\_\_ mq 6,00

somma **superficie commerciale:** **mq 6,00.**



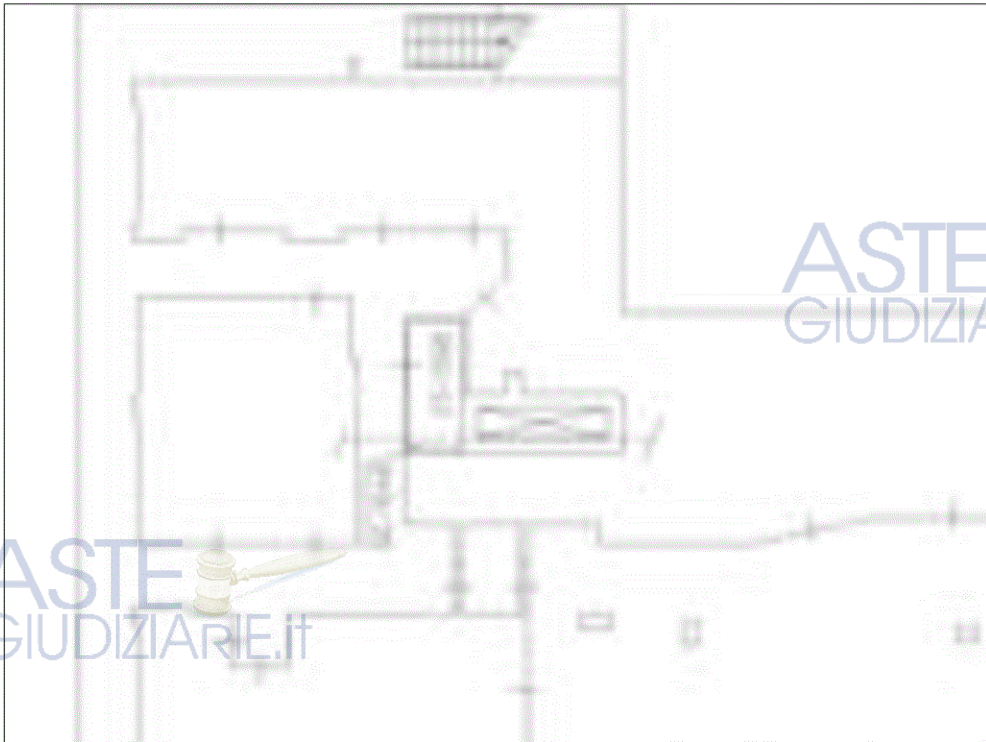
\*\*\*\*\*

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

Del bene pignorato - *piena proprietà dell'immobile in Palermo via Anwar Sadat n.148 piano seminterrato censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34, p.lla 949 sub 38 cat. C/2 classe 11 cons. 5 mq, RC € 10,33*; nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo foglio 34 p.lla 949 sub 38 graffata con p.lla 950 sub 12 z.c. 4 categoria C/2 (magazzini e depositi) classe 11, consistenza 5 mq, superficie catastale mq 6 rendita € 10,33 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo il 14/01/1983 per la piena proprietà (vedi all. 3.1).

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile con VARIAZIONE del 08/03/2007 protocollo n. PA0097168 in atti dal 08/03/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- V. S. I.



-planimetria catastale del bene in esame-

(diversa distribuzione spazi interni) - DIV (divisione) -V DEST (DA C/2 A C/6) cambio di destinazione d'uso; per divisione attuata da frazionamento del maggiore locale cantinato di mq 890 già adibito a magazzino (categoria C/2) censito con sub 28 p.lla 949 (graffata con p.lla 950 sub 2, p.lla 951 sub 3, p.lla 952 sub 19) quale proprietà indivisa tra i condividenti (vedi allegato 3.1).

La planimetria catastale introdotta con tale variazione è tuttora vigente. Rispetto alla stessa non si rilevano difformità di distribuzione interna; risultando pertanto conforme ai luoghi.

\*\*\*\*\*

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

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

Unità immobiliare adibita a cantina censita in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) sita a piano cantinato di maggiore complesso composto da due edifici condominiali realizzati in calcestruzzo di cemento armato e solai latero cementizi, avente ingresso dal civ.148 di via Anwar Sadat tramite discenderia carrabile scoperta. Il locale in esame è in particolare il secondo a destra entrando nella corsia comune di disimpegno alle cantine in fondo alla corsia condominiale; avente una forma planimetrica regolare e superficie commerciale di mq 6,00 il locale è disimpegnato da unico ingresso tramite portoncino metallico. Le definizioni interne prevedono pavimento in battuto cementizio pareti e soffitti tinteggiati; da segnalare lo stato d'uso generalmente sufficiente. L'immobile presenta impianto elettrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Allo stato attuale vi sono presenti alcuni oggetti.

Ai fini della normativa urbanistico edilizia si evidenzia che la realizzazione del maggiore complesso residenziale facente parte del "Piano di lottizzazione eredi Grita" approvato dalla Commissione Edilizia in data 05/07/1967 composto dagli edifici G ed H veniva autorizzato giusta Licenze edilizie n.740 del 13/09/1967, n.303 del 30 aprile 1968 n.1338 del 17/12/1968; il complesso è dotato di Certificato di abitabilità prot.8746 rilasciato il 18/06/1970. In seguito a istanza prot. 12410 del 27/05/2003 finalizzata al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da locale agibile a box auto e cantinole per ricavare n.18 box e 12 cantinole, veniva poi rilasciata Concessione edilizia n.1916 03p/04 pr/2121 del 19/01/2005; quindi comunicazione di Fine lavori prot. 815413 del 18/12/2007, Perizia giurata per il rilascio del certificato

di agibilità ex art.3 LR 17/94, richiesto con prot. 0065896 del 29/01/2009. Il certificato di agibilità non risulta rilasciato: ai fini di tale acquisizione necessita la dotazione di certificazioni impiantistiche con eventuale propedeutico adeguamento prescrittivo (elettrico, idranti, Certificato di prevenzione incendi) il cui costo in questa sede non è valutabile, così come non sono quantificati gli oneri condominiali pregressi ordinari e straordinari (rifacimento programmato per il piano cantinato della copertura dei locali box) per i quali risultano morosità dichiarate in sede di sopralluogo e dall'amministrazione condominiale.

Valore immobile: € 5.676,00

VALORE LOTTO H): PREZZO BASE D'ASTA euro € 5.000,00

\*\*\*\*\*

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

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

Il **diritto reale di piena proprietà** in favore del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX deriva da atto di divisione del 22/10/2008 in notaio XXXXXXXX rep.34306 trascritto a Palermo il 11/11/2008 ai nn.67027/44976; nel predetto atto di divisione XXXXXXXX XXXXXXXX compariva titolare della quota di 2/11 distinta in 1/11 per acquisto con atto di compravendita in notaio XXXXXXXX di Bagheria del 27/12/2005 rep.45951 trascritto il 30/12/2005 ai nn. 73602/41757 da potere di

XXXXXXX nato a Palermo il 19/05/1963 e per la restante quota di 1/11 per atto di compravendita in notaio XXXXXXXX del 26/05/2006 ai nn.40066/20744 da potere di XXXXXXXX nato a Palermo il 01/08/1948, e XXXXXXXX nata a Palermo il 30/10/1948. Le restanti quote di proprietà pervenivano ai condividenti per Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 05/02/2003 registrato a Palermo il 21/02/2003 e trascritto a Palermo il 10/02/2003 ai nn5521/4058 con rettifica della trascrizione pubblicata in data 28/02/2004 ai nn.9035/6250; il predetto decreto è stato rettificato con provvedimento del 20/02/2004 trascritto a Palermo il 28/02/2004 ai nn.9034/6249.

\*\*\*\*\*

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

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

Ai fini della esaustiva risposta al quesito in data **18 gennaio 2022** con istanza **prot. AREG/-2022/0041193** il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per presa visione e copia della pratica edilizia interessante il fascicolo di abitabilità rilasciata il 18/06/1970 relativa al maggiore fabbricato di pertinenza; pratica di cui prendeva visione e copie fotografiche (vedi allegato 5.1) su invito dell'amministrazione comunale in data 08/02/2022; mentre con **successiva istanza**

**prot. AREG/-2022/0411180 del 18/01/2022** (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica interessante la concessione edilizia n.1916 del 19/01/2005 prot. 03p/04 pr2121 relativa al frazionamento del locale cantinato derivativo degli immobili pignorati in danno di XXXXXXXX XXXXXXXX siti in Palermo via Anwar Sadat 148 (vedi allegato 5.5); pratica di cui successivamente, su invito dell'amministrazione comunale prendeva visione e in data **14/03/2022** occasione in cui estraeva copie fotografiche (vedi allegati 5.5/5.8).

Il bene da indagini effettuate risulta pertanto porzione a piano cantinato di maggiore edificio residenziale in più piani ft realizzato con struttura in CA e solai latero cementizi facente parte di "Piano di lottizzazione eredi Grita" approvato dalla Commissione Edilizia in data 05/07/1967 relativa alla costruzione degli edifici G ed H di cui alla **Licenze edilizie n.740 del 13/09/1967, n.303 del 30 aprile 1968 n.1338 del 17/12/1968** e dotato di **Certificato di abitabilità prot.8746 rilasciata il 18/06/1970**, in cui è identificato come "*piano scantinato comune a due edifici composto da un grande ambiente pilastrato, otto altri ambienti più piccoli di cui uno con wc e uno con due wc*" (vedi allegati 5.2/5.4).

In seguito a istanza prot. 12410 del 27/05/2003 finalizzata al *frazionamento e cambio di destinazione d'uso da locale agibile a box auto e cantinole*; in particolare per ricavare n.18 box e 12 cantinole, veniva rilasciata a seguito di emissione pareri ASP prot.2016/IP del 12/03/2004, Nulla Osta del Comando Provinciale vigili del

Fuoco prot.5983 del 07/03/2003, **Concessione edilizia n.1916 03 p/04 pr/2121 prot. del 19/01/2005** (vedi allegato 5.5).

A seguito della esecuzione degli interventi oggetto di concessione veniva prodotta comunicazione di Fine lavori prot. 815413 del 18/12/2007 (vedi allegato 5.7), Perizia giurata per il rilascio del certificato di agibilità ex art.3 LR 17/94 e richiesta Certificato di agibilità prot. 0065896 del 29/01/2009 (v. allegato 5.8). Il certificato di agibilità non risulta rilasciato. A tal fine è necessaria idonea certificazione con eventuale adeguamento impiantistico (elettrico, idranti, Certificato di prevenzione incendi) i cui costi in questa sede non sono valutabili.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo non era occupato come anche riportato nel verbale di sopralluogo del 18/05/2022 (vedi allegato 2).

\*\*\*\*\*

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

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

**Con riferimento agli immobili segnati in atto di pignoramento del 16/12/2020 rep.5067 al n. d.1/d.12:**

1) TRASCRIZIONE del 23/12/2020 al n. 38346 reg. particolare e n registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5067 del 16/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI in favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palermo

il 14/01/1983 CF G XXXXXXXX ;

2) TRASCRIZIONE di ipoteca giudiziale iscritta il 28/04/2017 al n. 1954 reg. particolare in favore di XXXXXXXX nato a Palermo il 30/03/1978 contro XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero per gli immobili da d.1. a d.12 in dipendenza di sentenza del Tribunale di Palermo del 6-7/04/2017 n.1811/2017;

3) TRASCRIZIONE di ipoteca volontaria iscritta il 16/03/2009 al n. 4650 particolare in favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino piazza san Carlo 156 contro XXXXXXXX XXXXXXXX a garanzia di mutuo fondiario in notaio XXXXXXXX del 13/03/2009 rep.7510;

4) TRASCRIZIONE di ipoteca legale iscritta il 08/05/2006 al n. 10846 reg. particolare in favore di Montepaschi Serit servizio riscossione tributi con sede in Palermo via Orsini 9 contro XXXXXXXX XXXXXXXX e contro XXXXXXXX nato a Palermo il 13/06/1964 limitatamente alla proprietà di 1/11 del fabbricato distinto in CF foglio 34 p.lla 949 sub 28; derivante da richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art77 DPR 602/73;

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



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



\*\*\*\*\*

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

\*\*\*\*\*

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata da censo, livello o uso civico.



\*\*\*\*\*

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

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali (inoltrati dall'amministratore XXXXXXXX XXXXXXXX con mail del 30/03/2023 -v allegato 9.2 a seguito di istanze del sottoscritto inoltrate il 30/06/2022, 24/11/2022 e 10/03/2023), risulta costituito Condominio relativamente al maggiore fabbricato di pertinenza del bene pignorato con ingresso dal civ.140, 148 di via Sadat.

Nel merito l'ex amministratore condominiale inoltra in data **30 marzo 2023** i seguenti documenti (vedi allegato 10.2): 1- *ultimo bilancio approvato (31/12/2019)*; 2- *pec ricevute dai vigili del fuoco*; 3- *progetto di adeguamento*



*impianto elettrico; 4- verbale assemblea del 14/03/2019, dove al punto sette si parla del solaio di copertura dei box; 5- tabelle millesimali, 6. riparto lavori messa in sicurezza solaio di copertura box. Non altra documentazione inerente il condominio, né specifica quantificazione delle eventuali morosità legate al bene pignorato.*

Dalla documentazione trasmessa risultano lavori straordinari di manutenzione di parti comuni deliberate, in riscossione, con riferimento alla copertura del passaggio condominiale corrispondente ai box di piano cantinato, di cui si ha evidenza nello stato d'uso della copertura antistante il box pignorato di cui al lotto O. Da quanto trasmesso si evidenzia altresì la predisposizione in itinere di progetto adeguamento dell'impianto elettrico delle parti comuni degli edifici residenziali propedeutico a SCIA richiesta dal Comando provinciale dei vigili del fuoco. Nel merito non risulta trasmesso per il piano cantinato Certificato di prevenzione incendi (tale piano per la specifica destinazione, tra le altre, ad autorimessa, rientra tra le attività soggette a controllo obbligatorio dei vigili del fuoco ai sensi del DPR 151/2011), né certificato di agibilità di cui sono privi i locali (risultando infatti nel fascicolo edilizio la sola richiesta inoltrata all'amministrazione comunale, vedi allegato 5.8).

Non viene prodotta, come su indicato, nonostante richiesta, certificazione inerente regolarità versamenti per oneri condominiali inerenti il bene pignorato oggetto della presente stima.

Da sopralluogo effettuato il **12 maggio 2022** veniva rilevato nel merito che *“Sembrerebbero esistere oneri condominiali insoluti maturati in precedenza. C'è un contenzioso stragiudiziale in essere“* (vedi allegato 10.1).

La circostanza è confermata dall'amministratore condominiale XXXXXXXX con lettera della mail del 30 marzo 2023: *"ad oggi da quando ho assunto l'amministrazione dello stabile, il sig XXXXXXXX XXXXXXXX non ha mai versato nessuna quota condominiale di sua competenza"* (vedi mail allegato 10.1)

Tali pregressi oneri condominiali non sono stati quantificati né comunicati dalla dott.ssa XXXXXXXX: per tal motivo il sottoscritto ha previsto una decurtazione del 10% cumulativa dal valore di stima calcolato al successivo paragrafo 12) che tiene conto altresì delle ulteriori condizioni dettrattive, ossia della quota parte dei lavori straordinari di rifacimento della copertura dei box, come da bilancio allegato (v.allegato 10.2), degli eventuali ulteriori oneri derivanti dall'attività necessaria all'adeguamento dei locali alla prevenzione incendi e alla normativa impiantistica specifica finalizzata altresì al rilascio del certificato di agibilità, per cui ad oggi comunque non è stata comunicata alcuna programmazione.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards commitee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa*

edizione 2011, -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.

Il **valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

### **Criteri di valutazione**

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla

locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

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

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

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

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

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

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

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

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

Il criterio di stima adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

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

#### **Fonti per la stima**

La **norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili"** così definisce il metodo di confronto del mercato: *"Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo".*

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

E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *“permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato”<sup>1</sup>.*

**-Il Market comparison approach**

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

<sup>1</sup> “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto. Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).


Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali



intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato<sup>2</sup>.

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



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

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

### **- Determinazione del valore di mercato**

#### 1) determinazione del coefficiente di allineamento ( $\lambda$ ):

Il coefficiente di allineamento ( $\lambda$ ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite

<sup>2</sup> Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7

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

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

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

**Comparabile 1:**

Annuncio cod. EK 95929312 del 04/04/2023 Agenzia Il METROQUADRO IMMOBILIARE: propone in zona Fiera - Montepellegrino - Cantieri precisamente in VIA D'AMELIO/CIRRINCIONE: Disponiamo di una comoda cantina di mq 10 ca ubicato al piano scantinato (-2) a cui si accede da cancello automatico, facente parte di un complesso edilizio e dotata di punto luce e punto acqua. C.E."G". Per maggiori informazioni o per appuntamenti ci puoi contattare allo 091/427299, oppure al 3929351147, in alternativa, inviaci il tuo recapito telefonico e provvederemo a contattarti immediatamente.

**Mq 10/ € 11.000,00 – 9,4%= € 9.966,00; € /mq 996,60**

**Comparabile 2:**

Annuncio cod. M069: AGENZIA CIA: AMMIRAGLIO XXXXXXXX COMODO MAGAZZINO MQ.50 SOPPALCABILE. Trattasi di un magazzino C/2 unico ambiente di 50mq. ampia saracinesca immobile dotato di allarme e video sorveglianza con doppi scivolo di entrata da via Ammiraglio XXXXXXXX e via Don Orione. A. P. E. G Rif M 069.

**Mq 50/ € 59.000,00 – 9,4%= € 53.454,00; € /mq 1.069,08**

**Comparabile 3:**

Annuncio cod. EK-101297639 del 03/03/2023 AGENZIA ACCADEMIA IMMOBILIARE: VIALE CAMPANIA, VENDITA CANTINA 26MQ. In viale Campania all'interno di un edificio di prestigio, proponiamo la vendita di una CANTINA 25MQ PIANO S3 IN CAT C2 CON H.2,70MT. raggiungibile sia dalle scale dell'edificio che con ascensore. L'immobile gode di una buona luce ma è da riprendere nella pavimentazione; per questo motivo e tenendo conto dei lavori da effettuare sulla pavimentazione il prezzo proposto è di euro 28.000,00 con un margine di trattabilità. Per ulteriori informazioni si prega contattarci allo 091583607 oppure al 3479182129. Accademia Immobiliare

**Mq 26/ € 28.000,00 -9,4%; € 25.368,00; € /mq 976,69**

### 3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,4% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	9.996,00	53.454,00	25.368,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	10	50	26	6	€/mq 976,69
Manutenzione (*)	0	0	0	0	€/mq 100,00
Livello piano	-1	-1	-1	-1	0,02% Va
Servizi igienici	0	0	0	0	€ 4.000,00
Fruibilità-Pos	0	1	0	0	10% Va
Prezzo unitario (€/mq)	996,60	1.069,08	976,69	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 100,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K ).

#### *Calcolo dei prezzi marginali*

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

#### *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:*

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2022; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

#### *Prezzo marginale della superficie principale*

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 9.966,00: 10 mq= 996,60 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 53.454,00:50 mq = 1.069,08 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 25.368,00:26 mq= 976,69 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame gli immobili sono tutti allo stesso livello

*Prezzo marginale dello stato di manutenzione*

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 100,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto.

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

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

numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali;  
 di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità  
 di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile.

Si valuta per il comparabile B: € 53.454,00x 10%= € 5.345,00

#### 4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè  
 quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla  
 variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell'immobile in esame sono  
 riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 976,69	€ 976,69	€ 976,69
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-	-
Livello piano	-	-	-
Servizi igienici	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-€ 5.345,00	-

#### 5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ( $\sum \Delta P_j$ ) che sommate al prezzo iniziale ( $P_{ci}$ ) individua il prezzo dell'immobile ( $P_{ci} + \sum \Delta P_j$ ) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore ( $P_s$ ) del *subject*, come di seguito indicato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		9.966,00		53.454,00		25.368,00	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(6 -10) -4,00	-3.906,76	(6- 50) -44,00	-€ 42.974,36	(6-26) -20,00	-€ 19.533,80	6,00
Manutenzione	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Livello piano	(-1-1) -0	-	(-1-1) -0	-	(-1-1) -0	-	
Servizi igienici	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	

Fruibilità/pos	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 5.345,00	(0-0) 0	-	
Prezzo corretto		€ 6.059,24		€ 5.134,64		€ 5.834,20	
Prezzo <i>subject</i>							€ 5.676,00

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta:  $(€ 6.059,24 - € 5.134,64) / € 5.134,64 \times 100 =$   
18,00 % la differenza percentuale è di poco superiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 5.676,00 (€/mq 946,00)**.

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 fornisce i seguenti dati per magazzini e locali di deposito nella zona considerata C3 microzona 7 -vedi allegato 9.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2022): superficie -lorda-, stato conservativo -  
Normale- valore minimo: € 380,00; valore massimo: € 520,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare", riporta per magazzini nella zona considerata quotazioni di zona variabili tra valori minimi €/mq 254,00 ed €/mq 492,00 (vedi allegato 9.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA12" relativamente a cantine, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori tra €/mq 589,64 / €/mq 721,00.



Nel caso indagato il valore unitario desunto rientra nella media dei valori statici, secondo precipue caratteristiche intrinseche legate allo stato d'uso.

\*\*\*\*\*

**-Adeguamenti e correzioni della stima**

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo". Dal valore di mercato determinato (€ 5.676,00) non viene detratto alcun costo di regolarizzazione o di vincoli giuridici.

**-Determinazione del prezzo a base d'asta**

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) delle morosità per oneri condominiali pregressi non corrisposti, di cui ad oggi non è stata comunque fornita quantificazione; 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle

differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

**Valore immobile:**

€ 5.676,00 -10%= € 5.108,40 e in c.t. € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

**Valore Lotto I): quota 1/1 = € 5.000,00**

\*\*\*\*\*

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO I) che si compone di n° 57 pagine e n° 11 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 02/04/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA

.....

**Allegati:**

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata;
- 4- atti di provenienza: 4.1. Atto di divisione del 22/10/2008 rep.34306 4.2 Atto di donazione del 22/10/2008 rep.34307;
- 5- Documentazione edilizia: 5.1 istanza accesso atti; 5.2. Titoli edilizi; 5.3 certificato di abitabilità prot.8746 del 18/06/1970; 5.4. tavole progettuali di cui al certificato di abitabilità prot.8746 del 18/06/1970; 5.5 Concessione edilizia n.1916-03 p/04 pr/2121 del 19/01/2005; 5.6. comunicazione inizio lavori; 5.7 comunicazione fine lavori; 5.8 richiesta certificato agibilità;
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale ;
- 7- visure presso la Conservatoria dei RRII
- 8- Documentazione fotografica
- 9- Fonti utilizzate per la stima: 9.1. comparabili; 9.2. quotazione OMI; 9.3. quotazioni il borsino Immobiliare;
- 10- Documentazione inerente il condominio; 10.1.tabelle millesimali; 10.2 verbale assemblea condominiale 10.3. bilancio condominiale; 10.4 riparto spese ripristino solaio copertura box;
- 11- Comunicazione con le parti; 11.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;