

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott. Fabrizio Minutoli

Custode giudiziario dott. avv. Angelo Pisciotta

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 348/2022 R.G.Es. promossa da:

ORGANA SPV S.r.l. e per essa INTRUM ITALY S.p.a.

contro

(omissis)

già (omissis)

* * * * *

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo via Dello Speciale n. 64, secondo piano, esteso 50,00 m² di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Palermo, foglio 120, particella 61, subalterno 26, cat. A/4

* * * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Indice

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 5
QUESITO N. 3	pag. 9

QUESITO N. 4	pag. 10
QUESITO N. 5	pag. 11
QUESITO N. 6	pag. 12
QUESITO N. 7	pag. 14
QUESITO N. 8	pag. 15
QUESITO N. 9	pag. 16
QUESITO N. 10	pag. 16
QUESITO N. 11	pag. 17
QUESITO N. 12	pag. 17
QUESITO N. 13	pag. 20
Elenco allegati	pag. 21

Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 15/10/2023 l'Ill.mo G.Es. del Tribunale di Palermo, dott. Fabrizio Minutoli, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale *esperto per la stima dei beni pignorati* in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 17/10/2023 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito, trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 21/06/2024, con la collaborazione del custode giudiziario, provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 15/10/2023, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c. Con distinti provvedimenti emessi in data 16/09/2024 e 16/12/2024 lo stesso G.E. autorizzava le chieste proroghe del termine di deposito della relazione di stima.

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 05/06/2024 – in uno con il custode giudiziario – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito in Palermo, via Dello Speciale n. 64, piano secondo, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, in allegato alla presente relazione (v. all. n. 1).

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 15/10/2023 al quale si rimanda.

* * * * *

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

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva quanto riportato a pag. 5, rigo 28 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente *Organa SPV S.r.l.*, notificato agli odierni esecutati in data 03/08/2022, dove il bene oggetto di pignoramento risulta essere così individuato (senza alcuna ulteriore precisazione in merito al diritto spettante all'odierno debitore): «*Unità abitativa sita in Palermo, Via Dello Speciale n. 64, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 61 sub. 26 (ex sub. 22), Cat. A/4, cl. 9, vani 3, R.C. Euro 122,40, piano 2*». Lo stesso bene risulta altresì così descritto a pag. 2, rigo 10 e segg. dell'atto di COMPRAVENDITA del 24/10/2005 (v. all. n. 2), rep./racc. nn. 23093/4093 ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello, registrato a Palermo il 02/11/2005 al n. 5390 e ivi trascritto il 02/11/2005 ai nn. 59731/34648:

«... **diritto di piena proprietà** sui seguenti immobili:

1) Appartamento in Palermo Via Dello Speciale n. 64 posto al secondo piano a sinistra salendo.

Composto da un vano con angolo cottura, altro vano, WC bagno e ripostiglio.

Confinante con via dello Speciale, vano scala, con proprietà dei signori (omissis) e (omissis)

Distinto al N.C.E.U di Palermo in ditta ai venditori, foglio 120, particella 61, sub. 26, (ex sub 22) via dello Speciale n.64, piano 2, categoria A/4, Zona Censuaria 4, classe 9, vani 3, rendita Euro 122,40».

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta censito sempre a pag. 3, rigo 19 e segg., dell'atto di pignoramento di cui sopra «... al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 61 sub. 26 (ex sub 22), Cat. A/4, cl.9, vani 3, R.C. Euro 122,40, piano 2», **così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella Visura attuale per immobile dello stesso bene** al 02/06/2024 (v. all. n. 3).

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



foto satellitare (Google Maps)

estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, la particella ove insiste il bene in parola confina: a nord con via dello Speciale; a est con le partt. 63 e 66; a sud con il cortile Di Bella; a ovest con via della Cera. A pag. 2, righe 15-16-17, dell'atto di compravendita del 24/10/2005 ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello, rep.racc. nn. 23093/4093, lo stesso risulta «... *confinante con via dello Speciale, vano scala, con proprietà del signor (omissis) e con cortile Di Bella*» (v. all. n. 2).

Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal primo degli immobili di cui all'elenco riportato nell'atto di pignoramento per il creditore procedente, identificato catastalmente al fg. 120, p.IIa 61 sub. 26 del N.C.E.U. di Palermo e confinante come sopra meglio riportato. In merito si segnala che con provvedimento del 28/10/2023 il G.E., dott. Fabrizio Minutoli, dichiarava «... *la parziale improseguibilità dell'esecuzione limitatamente al bene di seguito indicato:*

- *abitazione sita in Palermo, via dello Speciale n. 64, censita in catasto al fg. 120, p.IIa 61 sub 25 graffata alla p.IIa 63 sub 4*»; immobile, questo, altresì riportato nell'atto di pignoramento sopra richiamato.

*** **

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

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano secondo di una maggiore palazzina di complessive n. 4 elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 64 di via Dello Speciale (v. foto nn. 1-2), zona di edilizia residenziale semicentrale della città di Palermo.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 6) l'immobile si compone di: ingresso diretto sul soggiorno (v. foto n. 3) con angolo cucina (v. foto n. 4) e balcone prospettante sulla via Dello Speciale (v. foto nn. 1-2), disimpegno (v. foto n. 5), ripostiglio (v. foto n. 6), servizio igienico (v. foto n. 7) e stanza da letto (v. foto n. 8) con balcone su retro-prospetto. Il soffitto è del tipo in legno con travi a vista e tavolato anch'esso in legno (v. foto n. 9).

Lo stato di manutenzione e conservazione interno all'appartamento è buono così come quello del prospetto dell'intero fabbricato che appaiono entrambi interessati da recenti lavori di restauro.

Gli infissi interni sono in legno laccato bianco; quelli esterni sono anch'essi in legno con doppi vetri e persiane esterne. La porta d'ingresso è del tipo blindata (v. foto n. 10).



Foto n. 1 – prospetto principale



Foto n. 2 – portone d'ingresso



Foto n. 3 – soggiorno



Foto n. 4 – angolo cucina



Foto n. 5 – disimpegno



Foto n. 6 – ripostiglio



Foto n. 7 – servizio igienico

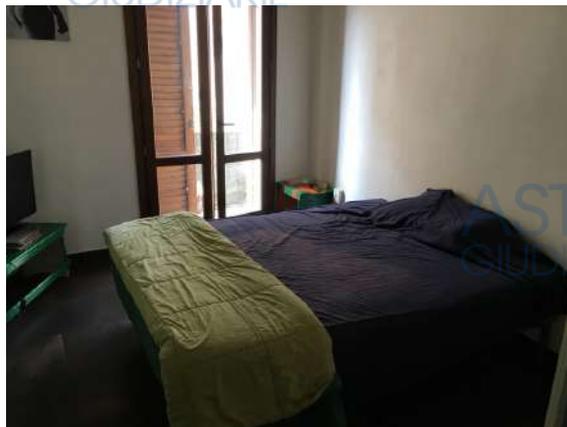


Foto n. 8 – stanza da letto



Foto n. 9 – soffitto in legno

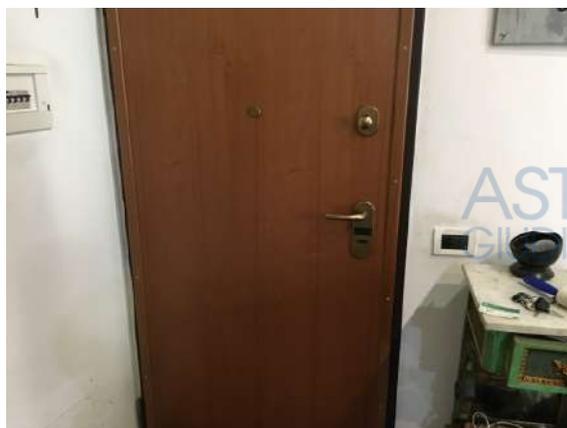


Foto n. 10 – porta blindata

L'esposizione principale dell'intera palazzina è orientata a sud-ovest. L'altezza utile interna all'appartamento è pari a 3,00 m.

La pavimentazione interna all'appartamento è in piastrelle di grès porcellanato o sim. per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il w.c. che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata; le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti fatta eccezione per il servizio igienico che presenta rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 1,20 m e per l'angolo cucina nel soggiorno che presenta anch'essa un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nella zona dei fuochi e del lavabo per un'altezza di circa 1,50 m.

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico risulta dotato di interruttore magnetotermico differenziale (c.d. "salvavita").

Nel soggiorno e nella stanza da letto sono presenti climatizzatori d'aria del tipo *split* (v. foto n. 3) con unità esterne poste su prospetto (v. foto n. 1).

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

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione da parte del bene pignorato dell'Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 13/08/2024 lo scrivente presentava apposita richiesta al *Dipartimento Regionale dell'Energia* della Regione Siciliana il quale, con PEC del 14/08/2024, prot. n. 26218 (v. all. n. 8), comunicava «... **che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Palermo, foglio n. 120, particella n. 61 e subalterno n. 26, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico**

Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA». I costi occorrenti per la redazione dell'APE e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 200,00 oltre oneri fiscali come per legge.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 05/06/2024, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo *QUESITO n. 3* ed altresì in allegato n. 9 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser *Leica Disto D110*) – è pari a 41,30 m² oltre 2,68 m² di superficie non residenziale (balconi); la superficie commerciale (lorda) è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 3 del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e nella misura massima del 50% (fino a uno spessore massimo di 25 cm) i muri in comunione; la superficie così ottenuta, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98). Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi comunicanti con i vani principali e accessori) sono state computate nella misura del 30%.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

Tab. 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Appartamento	49,00 m ²	100%	49,00 m ²
Balconi	2,68 m ²	30%	<u>0,80 m²</u>
superficie complessiva			49,80 m²

** * **

QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato

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

In merito alla storia catastale del bene, dall’esame della Visura storica per immobile catastale (v. all. n. 10) sono riportati i numeri delle «*Particelle corrispondenti al catasto terreni*» (nn. 61-63).

Per quanto concerne la verifica circa l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al *QUESITO n. 1* della presente relazione in ordine alla «... *esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella Visura attuale per immobile dello stesso bene al 02/06/2024 (v. all. n. 3)*». Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 32 del 28/09/2022, Reg. generale/particolare nn. 46155/36698).

Nessuna difformità si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale.

Si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. n. 9), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell’accesso svolto in data 05/06/2024, e la planimetria catastale in scala

1:200 (v. all. n. 6) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 02/06/2024.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO A: piena proprietà di un appartamento ad uso di civile abitazione, esteso 50,00 m² circa di superficie commerciale, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 64 di via Dello Speziale al secondo piano di una maggiore palazzina di complessive quattro elevazioni fuori terra. Composto da: ingresso diretto sul soggiorno con angolo cucina e balcone prospettante su via Dello Speziale; disimpegno; ripostiglio; servizio igienico e stanza da letto con balcone su retro-prospetto. Soffitti in legno con travi a vista.

L'intera palazzina confina: a nord con via Dello Speziale; a est con le partt. 63 e 66; a sud con il cortile Di Bella; a ovest con via della Cera. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 61, subalterno 26, categoria A/4 di 57,00 m² totali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile risulta sprovvisto di Licenza edilizia (ante 1957) e di Certificato di

abitabilità/agibilità.

Vi è planimetria catastale del 29/04/2005 cui è conforme lo stato dei luoghi; vi è altresì planimetria catastale storica, allegata all'atto notaio Maria Daniele Morello rep. 23093 del 24/10/2005, non conforme lo stato dei luoghi in relazione a talune lievi difformità distributive, regolarizzabili ai sensi dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 16/2016 (CILA tardiva), e all'avvenuta demolizione di un muro portante interno che dovrà essere oggetto di ricostruzione.

PREZZO BASE: euro 42.100,00

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'allora debitrice, (omissis) (oggi in titolarità all'(omissis)), nata a Palermo il 12/09/1952:

- Per la quota di 1/1 della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del 24/10/2005, rep. nn. 23093/4093 ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello da Palermo, trascritto il 02/11/2005 ai nn. 59731/34648 da potere di (omissis) nato a Palermo il 05/04/1960, per quota di 33/100 della piena proprietà, e di (omissis), nato a Palermo il 28/11/1955, per quota di 67/100 della piena proprietà.

Al sig. (omissis), per la quota di 33/100 della piena proprietà, e al sig. (omissis), per quota di 67/100 della piena proprietà, il bene risulta pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 11/04/2003, rep. n. 37985 ai rogiti del notaio Maria Gabriella Cannistraro da Palermo, trascritto in data 06/05/2003 ai nn. 18782/13773, da potere di (omissis) nata a Palermo il 25/05/1926.

In ultimo, per quanto concerne il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risulta pervenuto alla sig.ra (omissis), nata a Palermo il 09/10/1919, per titoli *ante* 1957.

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

Come già esposto sopra, allegato al n. 2 della presente relazione vi è l'atto di compravendita

del 24/10/2005, rep. n. 23093/4093 ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello da Palermo, trascritto il 02/11/2005 ai nn. 59731/34648 e registrato a Palermo in data 02/11/2005 al n. 5390. A pag. 5, rigo 18 e segg. del predetto titolo è riportato:

«... che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata ed ultimata anteriormente all' 1 settembre 1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e che successivamente alla sua ultimazione non ha eseguito modifiche soggette a concessione o licenza edilizia».

Inoltre, a pag. 2, rigo 26 della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 ..., redatta in data 03/11/2022 dal notaio Antonio Trotta da Pavia, in relazione alla provenienza del bene staggito, si legge che **«... pervenne alla signora (omissis) per titoli ante 1957».**

Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in parola, in data 06/10/2024 (prot. n. 1158145 del Comune di Palermo, v. all. n. 11) lo scrivente chiedeva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo idonea «... documentazione abilitativa edilizia per l'immobile di via Dello Speciale n.64 p.2».

In riscontro a detta richiesta rispondeva il Comune di Palermo con e-mail del 15/10/2024 (v. all. n. 12) e successiva PEC dei 23-25/10/2024 (v. all. n. 13) con la quale lo stesso ufficio precisava *«... che, da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto».* Esaminata quindi la cartografia storica OMIRA di Palermo in scala 1:5000 (v. all. n. 21), realizzata col metodo aerofotogrammetrico Nistri dalla Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici di Roma **negli anni 1935-1937, si rinveniva già a quell'epoca l'esistenza del maggiore fabbricato ove insiste il bene in parola.**

Allegata all'atto di provenienza del bene (compravendita del 24/10/2005, rep. n. 23093/4093 ai rogiti del notaio Maria Daniela Morello da Palermo; v. all. n. 2), si riscontrava, però, la presenza della planimetria catastale del bene staggito nella sua presumibile originaria consistenza antecedente l'atto (sub. 22, oggi soppresso in favore dell'attuale sub. 26);

documento a firma del geom. (omissis), privo – però – degli estremi di presentazione al Catasto (data e numero di protocollo) e riportato in allegato *B* all'atto prima menzionato. Dal raffronto, pertanto, tra la planimetria del bene in parola alla data del rogito notarile (24/10/2005) e la planimetria dello stesso immobile al 29/04/2005 (v. all. n. 6), acquisita dallo scrivente ausiliario in data 02/06/2024 (che seppur di data più remota, risulta l'ultima e unica planimetria presente agli archivi del catasto), si riscontravano talune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni tramite la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi e, circostanza più rilevante, la demolizione di un muro che – per quanto desumibile dalla sua rappresentazione grafica nella planimetria catastale e in considerazione della tipologia edilizia del bene stesso – parrebbe struttura portante. **Opere, in ogni caso, come precisato dallo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, tutte eseguite in assenza dei necessari titoli abilitativi comunali e regionali (Genio Civile). Considerato che, ai sensi della vigente normativa edilizia, anche antisismica, non è consentita la demolizione totale di una muratura portante in edificio con struttura portante in muratura, la stessa dovrà essere oggetto di immediato ripristino e ciò anche ai fini della salvaguardia strutturale dell'intero fabbricato.** Le modalità operative e i costi per il ripristino di detta muratura potranno essere determinate solo a seguito di puntuale valutazione da parte di un tecnico (ingegnere/architetto) abilitato all'esercizio della professione con specializzazione in calcoli strutturali.

Per quanto concerne, invece, la regolarizzazione delle ulteriori opere interne al bene stesso (demolizione e ricostruzione di mere tramezzature), l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 6, della L.R. 16/2016, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) "tardiva" a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di istruttoria (150,00 euro) e onorari del professionista incaricato (1.270,00 euro), per un totale complessivo pari a 2.400,00 euro. I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

possono essere stimati in 2.500,00 euro, comprensivi dei diritti di istruttoria (150,00 euro).

Al completamento di dette attività, lo stesso aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio apposita variazione *Docfa*, a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione, i cui costi si stimano pari a 600,00 euro compresi oneri fiscali e tributi speciali.

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

* * * * *

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

Come si evince dalla lettura del *Verbale di accesso e di ricognizione dei beni pignorati* redatto dal custode giudiziario in data 05/06/2024, alla data dell'accesso l'immobile risultava occupato dal sig. (omissis) «*Che dichiara di occupare il compendio pignorato che detiene in forza di un accordo verbale ...*» (v. all. n. 1). In relazione a ciò, con PEC del 06/06/2024 (v. all. n. 14) il custode giudiziario invitava l'odierno ausiliario a provvedere alla quantificazione dell'indennità di occupazione da parte dello stesso occupante.

In esito a quanto sopra richiesto, in data 28/07/2024 lo scrivente provvedeva a depositare in cancelleria la *RELAZIONE N. 1 DELL'AUSILIARIO DEL G.E. per la valutazione della congruità del canone di locazione dell'immobile pignorato sito in Palermo, via Dello Speciale n. 64, piano secondo*, cui – per maggiore completezza – si rimanda.

L'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante veniva indi stimata in 339,00 euro/mese.

* * * * *

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

In merito al presente quesito, con nota PEC del 19/11/2024 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... *esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio*

elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")».

A tale nota rispondeva l'avv. Pisciotta con nota trasmessa a mezzo PEC in data 16/12/2024 (v. all. n. 15), precisando che: «Come confermato anche con pec della Cancelleria del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, che si allega, né dalla nota di trascrizione (menzione negativa nel ventennio), né dalla relazione notarile risultano altri procedimenti esecutivi, oltre al presente portante n. R.G. ES. n. 348/2022 incoati nei confronti della parte esecutata.

Come si evince dalla Relazione notarile depositata, nel ventennio, oltre alla "Trascrizione nn. 46155/36155/36698 del 28/09/2022" avente ad oggetto il pignoramento per cui è causa la presente procedura esecutiva iscritta al n. RGes 348/2022, sul bene immobile pignorato, risulta:

- iscritta ipoteca volontaria di primo grado dalla cedente, SanPaolo Imi spa, nei registri immobiliari di Palermo (iscritta il 2.11.2005 al Reg. Part. 19134, Reg. Gen. 59737), per la somma di € 176.000,00 (iscrizione nn. 59737/19134 del 2/11/2005);
- l'iscrizione ipotecaria n. 11251/1929 del 05/02/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, emesso da Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione con sede in Palermo (PA), in data 21/11/2008, rep. n. 146062/2008, a favore di Serit Sicilia Agente della Riscossione SpA, con sede in Palermo, cod. fiscale 00833920150, importo capitale euro 8.913,80; importo totale euro 17.827,60.».

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

- la redazione dell'APE (v. QUESITO N. 2);
- il ripristino delle normali condizioni statiche (v. QUESITO N. 6);
- la regolarizzazione delle lievi difformità distributive (v. "QUESITO N. 6");
- la presentazione della SCA (v. QUESITO N. 6);
- la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (v. QUESITO N. 6).

*** * **

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

In merito al quesito in esame, con PEC del 13/08/2024 inviata presso il Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana, lo scrivente chiedeva «... di sapere se l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via dello Speciale n. 64, al N.C.E.U. di Palermo, foglio 120, particella 61, ricade in area afferente il Demanio Trazzerale regionale». A fronte di detta richiesta rispondeva il Servizio in parola con PEC del 20/11/2024, prot. n. 113992 (v. all. n. 16), comunicando «... che **la particella 61 del foglio di mappa 120 del territorio del comune di Palermo, non risulta interessata da aree appartenenti al Demanio Trazzerale**».

** * **

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

In merito al quesito in esame, con PEC del 13/08/2024 inviata presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, lo scrivente chiedeva di sapere «... se per l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Dello Speciale n. 64, al N.C.E.U. di Palermo, foglio 120, particella 61, ricade in area gravata da usi civici». A fronte di detta richiesta rispondeva l'ufficio in parola con PEC del 28/08/2024 (v. all. n. 17) precisando «... che **l'immobile sito nel comune di Palermo via dello Speciale n. 64, non è interessato da diritti di uso civico**».

Dall'esame, inoltre, dell'estratto catastale storico (v. all. n. 10) e del relativo titolo di proprietà (v. all. n. 2), a pag. 4, rigo 10 e segg. dello stesso, si rileva «... che sugli immobile alienati non gravano iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o impedimenti l'alienazione, canoni, oneri reali e pesi in genere ...».

** * **

QUESITO N. 11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

In merito al presente quesito, con nota con nota PEC del 19/11/2024 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare:

«• eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;

• se il bene pignorato risulta costituito in condominio e, in detta ipotesi, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute e le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni».

A detta nota rispondeva il custode giudiziario con PEC del 16/12/2024 (v. all. n. 15), rappresentando: «... che lo scrivente custode provvederà a comunicarLe tutte le informazioni inerenti all'eventuale costituzione di un Condominio di cui potrebbe far parte l'immobile pignorato».

* * * * *

QUESITO N. 12: valutazione del bene

Per quanto concerne il mercato delle abitazioni nel III trimestre 2024, le relative compravendite «... registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale al 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali ...

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 44%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 73% nel terzo trimestre 2024, e solo il 7,6% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

In Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2024 aumentano del 3,2% rispetto al trimestre precedente e aumentano del 2,9% rispetto al secondo trimestre del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente) e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che salgono dell'1,9% (in rafforzamento rispetto al +0,8% del primo trimestre)» (fonte: pubblicazione OMI Statistiche - III trimestre 2024 dell'Agenzia delle entrate, ultima pubblicazione disponibile).

Ciò detto, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del metodo del confronto di mercato, nella sua variante per punti di

merito: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi – per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione – a quello da stimare e l'inserimento del bene in questione nel “gradino” corrispondente alla maggiore analogia.

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

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla posizione/zona *Centro/BORGIO VECCHIO* (v. all. n. 18);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima fascia/zona di cui al superiore punto 1 (*Centrale/BORGIO VECCHIO*) e al primo semestre del 2024 (v. all. n. 19).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili campione o *comparabili*; v. all. n. 20).

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

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

Tab. 2

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 704,00/1.058,00	-
OMI	euro/m ² 700,00/1.050,00	-
comparabile n. 1	-	euro/m ² 1.300,00
comparabile n. 2	-	euro/m ² 1.233,33
comparabile n. 3	-	euro/m ² 1.090,91

Il valore di mercato V_m del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI) e delle richieste di mercato, nonché adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: piano (0,85), stato di conservazione (1,05), luminosità (1,05), esposizione (1,00), vetustà (1,00) e riscaldamento (0,95):

$$V_m = 50,00 \text{ m}^2 \times 1.146,45 \text{ euro/m}^2 \times 0,89026875 = 51.000,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti alla redazione dell'A.P.E., alla correzione e aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarizzazione delle lievi difformità distributive ed alla presentazione della S.C.A. per un totale di 12.350,00 euro (200,00 + 600,00 + 2.400,00 + 2.500,00):

$$V_m = (51.000,00 - 5.700,00) \text{ euro} = 44.300,00 \text{ euro}$$

In conclusione:

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

Prezzo a base d'asta = 42.100,00 euro

* * * * *

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

* * * * *

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

Palermo, 16/02/2024

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) *Verbale di accesso e di ricognizione dei beni pignorati*
- 2) atto di compravendita del 24/10/2005
- 3) *Visura attuale per immobile*
- 4) foto satellitare
- 5) estratto della mappa catastale
- 6) planimetria catastale
- 7) repertorio fotografico
- 8) visura APE
- 9) planimetria stato reale dei luoghi
- 10) *Visura storica per immobile*
- 11) *ricevuta presentazione accesso agli atti*
- 12) nota del Comune di Palermo del 15/10/2024
- 13) nota PEC del Comune di Palermo del 23/10/2024
- 14) nota PEC avv. Pisciotta del 06/06/2024
- 15) nota PEC avv. Pisciotta del 16/12/2024
- 16) nota PEC del Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana
- 17) nota PEC del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia
- 18) valori vendita borsinoimmobiliare
- 19) valori vendita OMI
- 20) offerte vendita comparabili
- 21) cartografia OMIRA