

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 495/2021

PROMOSSA DA

CONDOMINIO DI VIA SFERRACAVALLO 148/D

(rappresentato dall'Avv. ANDREA CORSARO)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 495/2021

LOTTO UNICO REV.01

Unità immobiliare a destinazione terziaria, sita nel Comune di Palermo

(PA) Via Del Cedro n. 6 di piano terra, identificata al N.C.E.U. al foglio 6

p.lla 1570 sub. 123

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Imperiale Valentina

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	5
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	9
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	20
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	21
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	22
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	22
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	25
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	26
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	26
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	27
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	35
CONCLUSIONI	36



ALLEGATI:

A.01 Atto di Compravendita del 27.07.1993 Rep. n. 25718 Racc. n. 10306;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione Attestato di Prestazione Energetica;

A.07 Documentazione urbanistica;

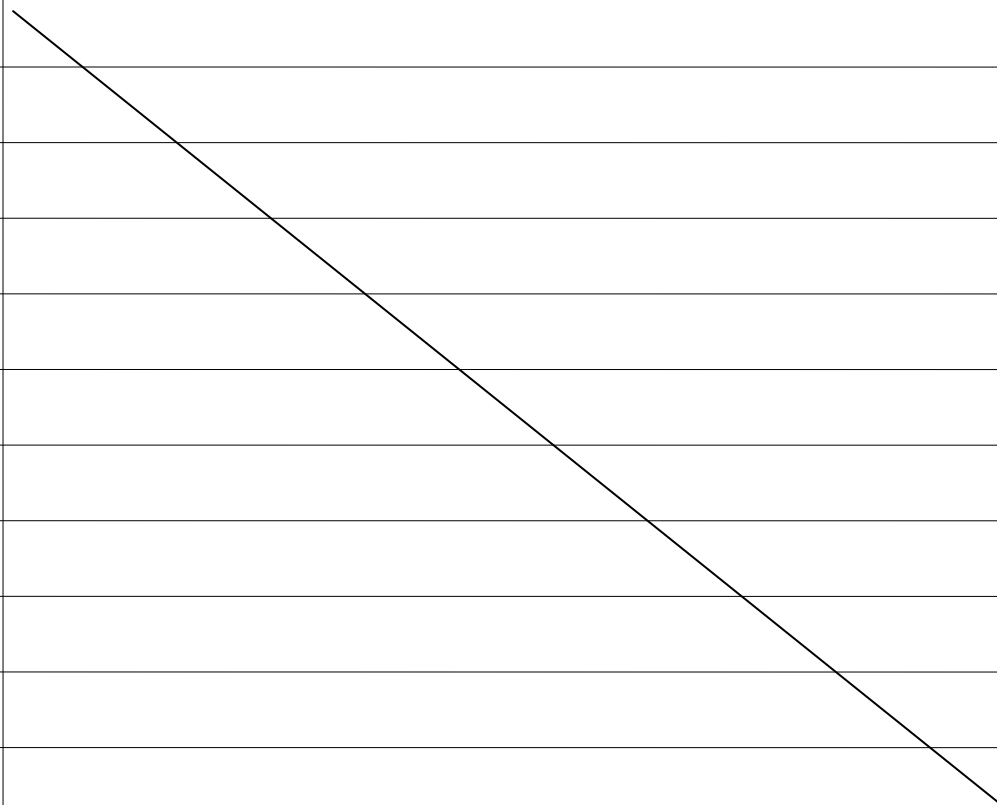
A.08 Contratto di locazione del 10.03.1999 reg. a Palermo rep. 212;

A.09 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.10 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.11 Quotazioni borsino immobiliare;

A.12 Schema di valutazione.



PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 495/2021 promossa dal **CONDOMINIO DI**

VIA SFERRACAVALLO 148/D - Via Del Cedro 6 (PA) C.F. _____,

rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Corsaro, nei confronti di _____

Il **CONDOMINIO DI VIA SFERRACAVALLO 148/d**, è creditore nei confronti della parte esecutata della somma di € 39.326,29 oltre gli interessi come specificati nel D.I., emesso dal 26.10.2021 e notificato in data 20.11.2021, fino all'effettivo soddisfo, oltre le spese successive a far come per legge, oltre tasse d registro sui singoli titoli ad avvenuta comunicazione da parte della Agenzia delle Entrate.

Alla parte debitrice venne notificato **l'atto di precetto** in data **13.11.2021** e rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **16.12.2021**

l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:

- *Unità immobiliare a destinazione terziaria, sita nel Comune di Palermo (PA) Via Del Cedro n. 6 di piano terra, identificata al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1570 sub. 123*

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 24.12.2021 ai nn. **60187/47050**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura su PCT risultano depositati altri ricorsi per intervento, nello specifico:

- **Condominio di Via Sferracavallo n. 148/D** e Via del Cedro n. 6 (PA) C.F. _____, rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Corsaro,



giusto titolo esecutivo Sentenza N.ro 800/2022 per altre

precettate alla data del 17.05.2022 della complessiva somma di

€ 3.890,58;

- **Condominio di Via Sferracavallo n. 148/D** e Via del Cedro n. 6 (PA)

C.F. _____, rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Corsaro,

Decreto Ingiuntivo n. ro 4498/2021 del 11.10.2021 emesso

dal Tribunale di Palermo R.G. n.ro 8777/2021 della complessiva

somma di **€ 106.305,34;**

- **Condominio di Via Sferracavallo n. 148/D** e Via del Cedro n. 6 (PA)

C.F. _____, rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Corsaro,

Sentenza di condanna del 22.02.2023 giudizio R.G.

9303/2018 pubblicata in data 27.02.2023 della complessiva

somma di **€ 6.354,34;**

- **Condominio di via Sferracavallo n. 122** CF. _____ rappre-

sentato dall'Avv. Gaspare Inzerillo, creditore in forza all'ordinanza

rep. n. 3526/2021 del 21.04.21 del Tribunale di Palermo, resa nel

giudizio portante il NRG 3039/2021, munita di formula esecutiva il

23.04.21, notificata il 04.05.21 unitamente ad atto di precetto, della

complessiva somma di **€ 1.253,21.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr. Valentina Imperiale** con dispositivo

del 14.10.2022 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale pre-

stava giuramento di rito in data 17.10.2022, depositando per via telematica

il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Pa-

lermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per ri-

spondere ai quesiti posti dal G.E.



Successivamente, **a seguito dello svolgimento delle operazioni peritali di rito**, svolte il 28.02.2023 durante le quali si aveva evidenza che l'unità risultava in uso all'ASP n.6 di Palermo – Consultorio Familiare di Tommaso Natale; della **verifica della documentazione urbanistica e catastale** del cespite pignorato recuperata presso gli enti preposti, che **in data 07.03.23 il Custode Giudiziario** richiedeva a mezzo pec alla Dott.ssa [REDACTED] chiarimenti e **documentazione inerenti la locazione** dei locali di via Del Cedro 6. Lo scrivente in data 03.04.2023 richiedeva una proroga di giorni 45 per il deposito della relazione di stima come incarico in quanto a tale data non è stato possibile verificare la documentazione locativa dei locali di via richiesta Dott.ssa Spedale responsabile dell'Asp.

In data 07.04.2023 il Custode Giudiziario inoltrava allo scrivente la documentazione in possesso dall'Asp, nello specifico il contratto di locazione del 10.03.1999, sulla scorta di quanto ricevuto si potuto procedere alla stesura della presente.

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

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l'atto di compravendita rogato in data 27.07.1993 dal Notaio Maurizio Ficani di Palermo avente Rep. n. 25718 Racc. n. 10306 registrato a Palermo il 03.08.1993 al n. 9394 serie IV trascritto il 31.07.1993 ai nn. 31071-71/23299-00. (Cfr. Allegato n. 1)



Diritti reali dell'esecutato:

1;

In ordine al secondo profilo inerente i “**beni pignorati**” si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unita immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Del Cedro n. 6 Piano Terra;
- Foglio: 6
- Particella: 1570
- Sub. 123

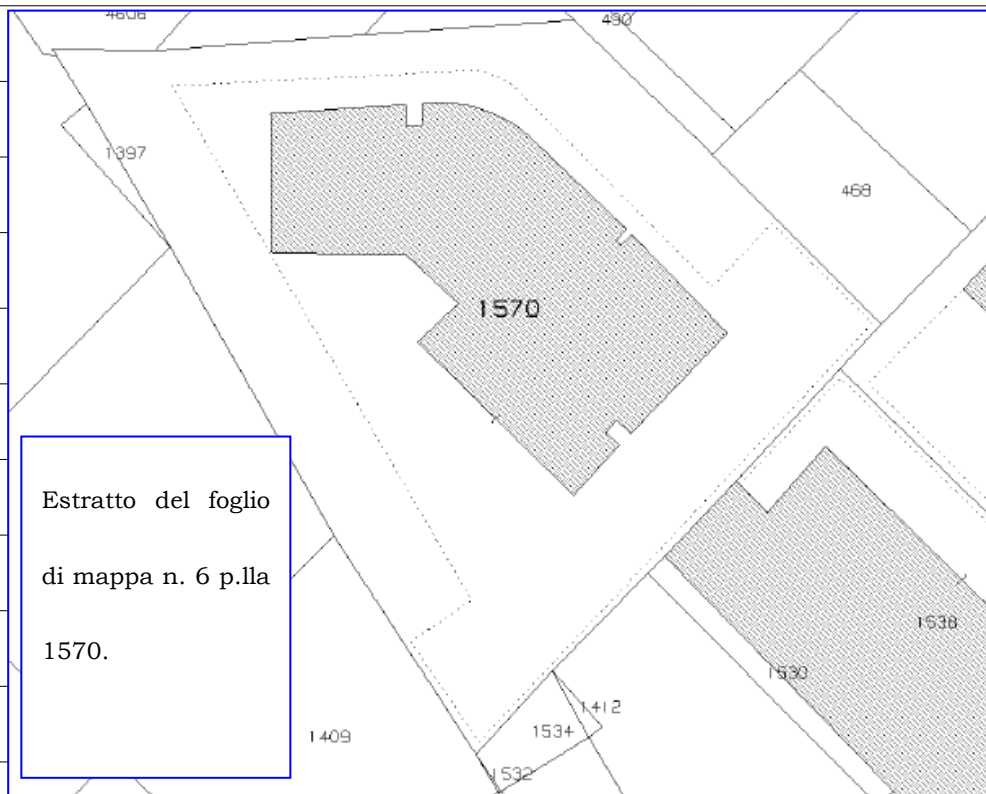
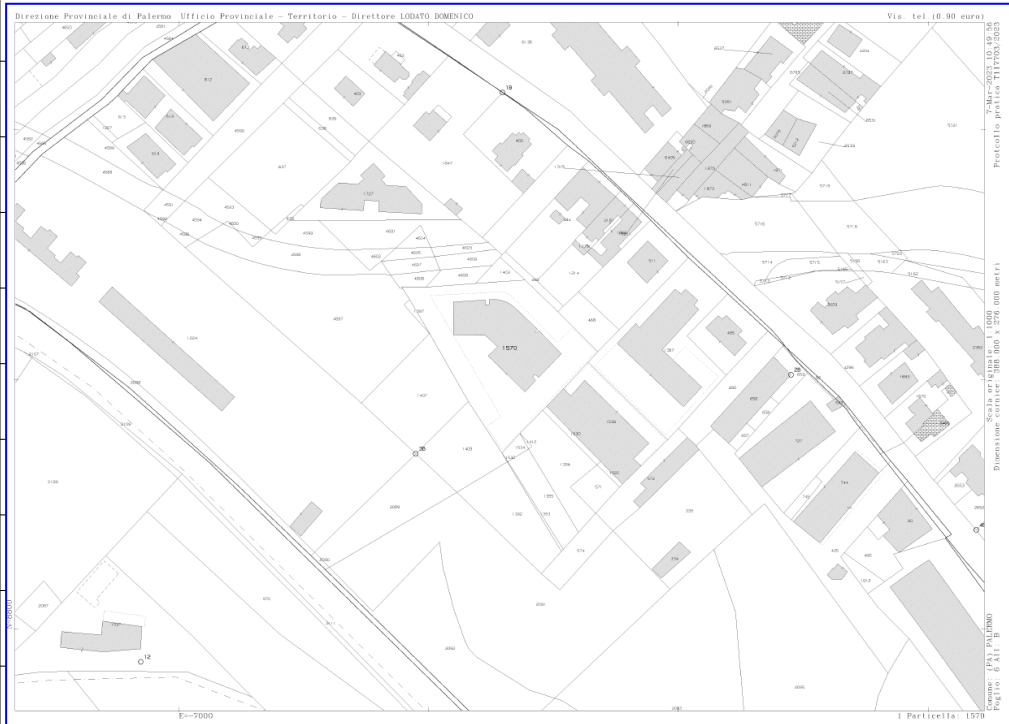
Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non hanno subito delle variazioni catastali dopo l’atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.02.2023 alla presenza del Sig. Giuseppe Salamone Collaboratore del Custode Giudiziario Not. Pietro Costamante, il **Dott. Di Cara Leopoldo** n.q. di responsabile del consultorio ginecologia di Tommaso Natale permetteva l’accesso ai luoghi. Era inoltre presente il [redacted] n.q. di amm. condominiale di Via del Cedro 6, nessuno era presente per parte esecutata, durante l’ispezione dei luoghi emergeva che l’unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la

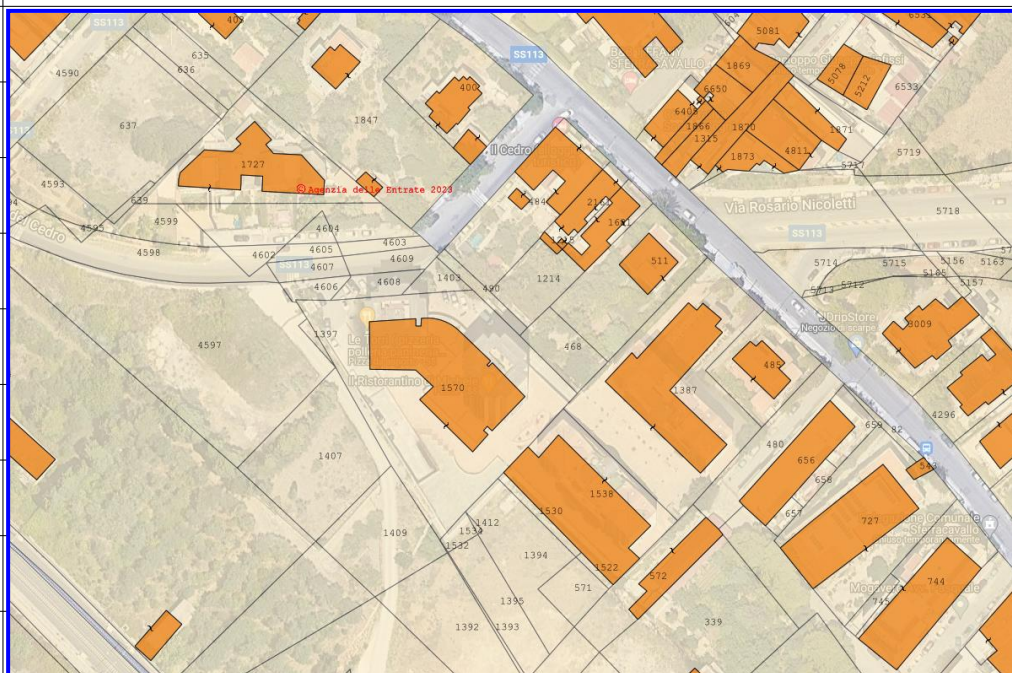


tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'aerea dei luoghi. (Cfr. Allegato n.2).



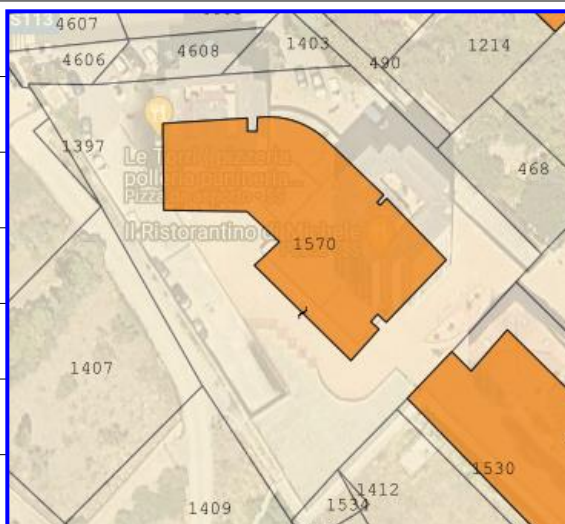
Estratto del foglio
di mappa n. 6 p.la
1570.





Estratto dal sito:

<https://www.formaps.it/>



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropria-

zione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi utili ad una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con la pubblica via del Cedro e in distacco con altri edifici;
- Est in distacco con altri edifici;
- Ovest con fondi rustici di proprietà aliena;
- Sud con fondi rustici di proprietà aliena.



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

Lotto unico:

Unità immobiliare a destinazione terziaria, sita nel Comune di Palermo (PA) Via Del Cedro n. 6 di piano terra, identificata al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1570 sub. 123

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella zona NORD, periferia della città metropolitana, precisamente nella via del Cedro all'altezza del civico 6, all'interno della VII Circo-

scrizione amministrativa – Tommaso Natale-Sferracavallo che rappresenta il ventunesimo quartiere di Palermo. (Cfr. Allegato n.3).

Palermo quinto comune in Italia per popolazione, conta circa 640.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km² (la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

L'ottava Circo-

scrizione è l'area più a Nord della città, comprende il Monte Pellegrino e Monte Gallo ed i tratti di costa alle loro falde, con circa abitanti 77.000 su un estensione di circa 3.300 ettari.

Il nome del quartiere di Tommaso Natale si trova tra i quartieri di Mondello, Sferracavallo e Partanna Mondello confinando col comune di Torretta tra le falde di Monte Gallo e quelle di Monte Billiemi. Da alcuni anni è stato aperto



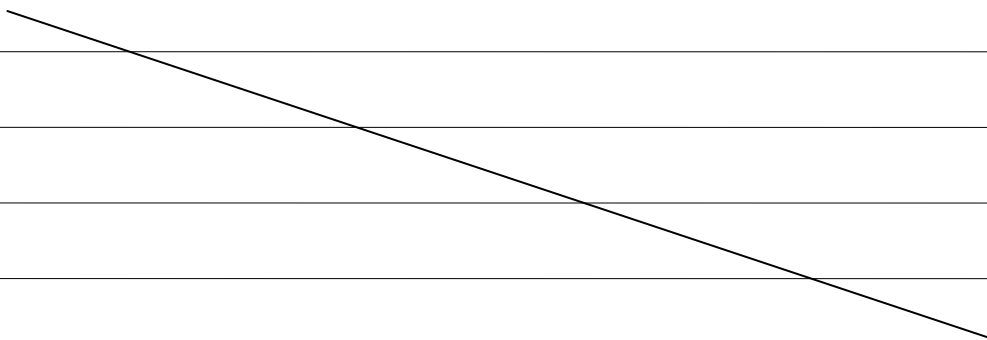
uno svincolo autostradale proprio all'altezza del quartiere che prende il suo nome. La toponomastica del sito trae origine in onore del marchese di Montessorano Tommaso Natale, noto giurista e filologo palermitano che era proprietario della villa tuttora esistente. Tommaso Natale fa parte della Piana dei Colli, la zona a nord della città di Palermo in cui nobili e ricchi borghesi edificarono ville, a partire dalla fine del XVII secolo. Fu proprio attorno al baglio del giurista Tommaso Natale che si sviluppò l'abitato ed è il motivo per cui venne intitolato a lui il quartiere.

L'immobile oggetto della presente fa parte di un esteso fabbricato a torre, ove al piano terra si trova l'immobile staggito; l'edificio risulta costituito da 13 elevazioni fuori terra ed una entro terra, con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

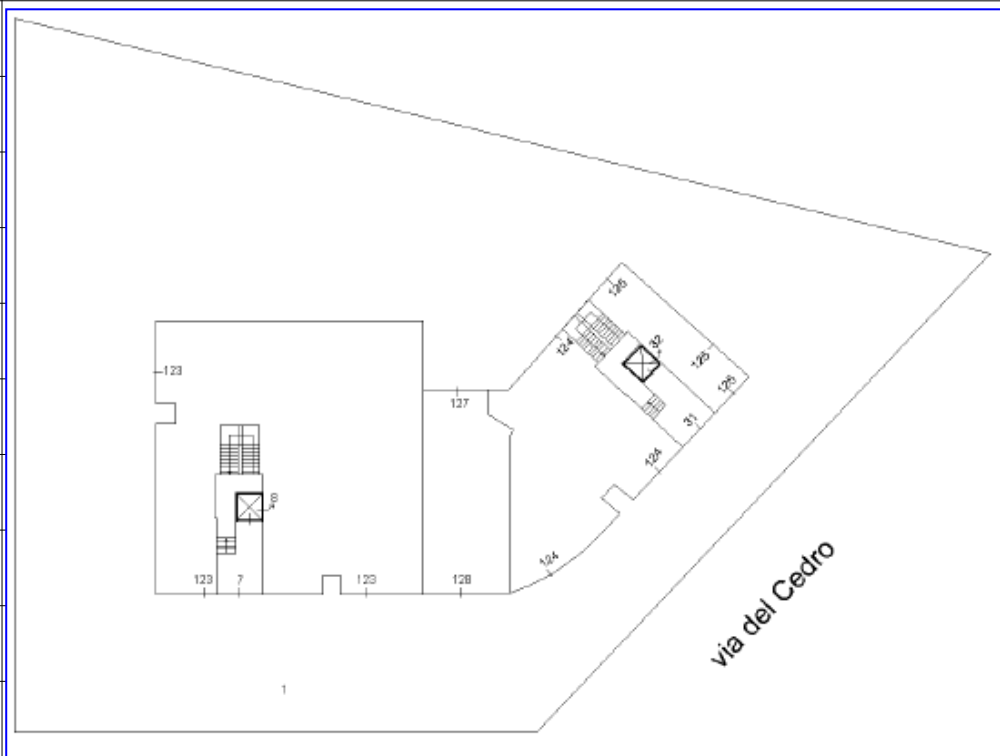
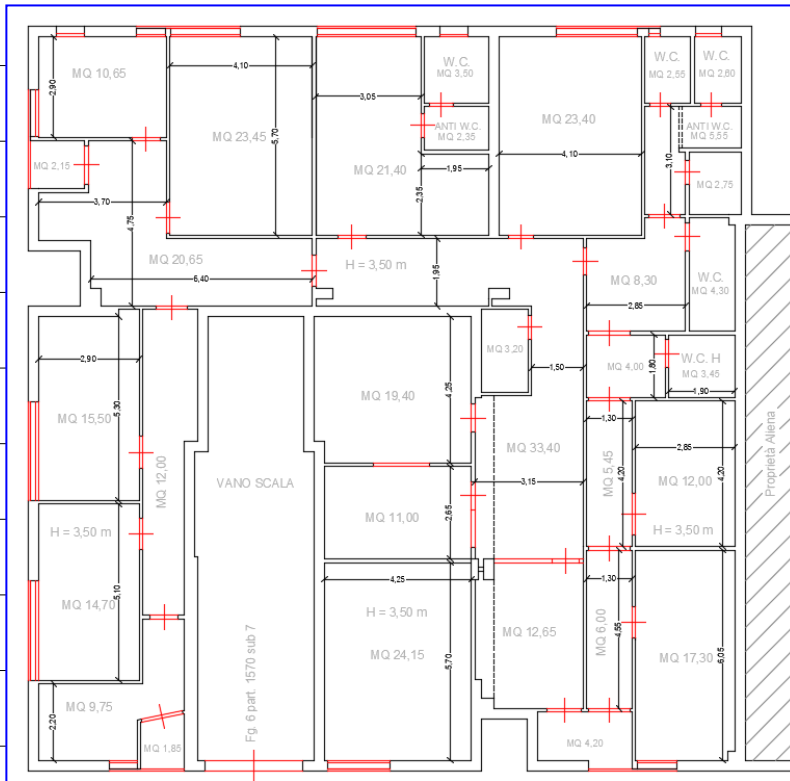
Il bene immobiliare in esecuzione ha una superficie commerciale di circa mq 391,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta **piano terra** di circa mq 391,00;

Nello specifico l'unità immobiliare risulta composta da 11 vani, oltre servizi igienici e ripostigli; aventi un'altezza interna pari a ml 3,50 - ed allo stato attuale viene destinata e risulta locata ad ambulatorio polivalente in uso all'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo - ASP Palermo.

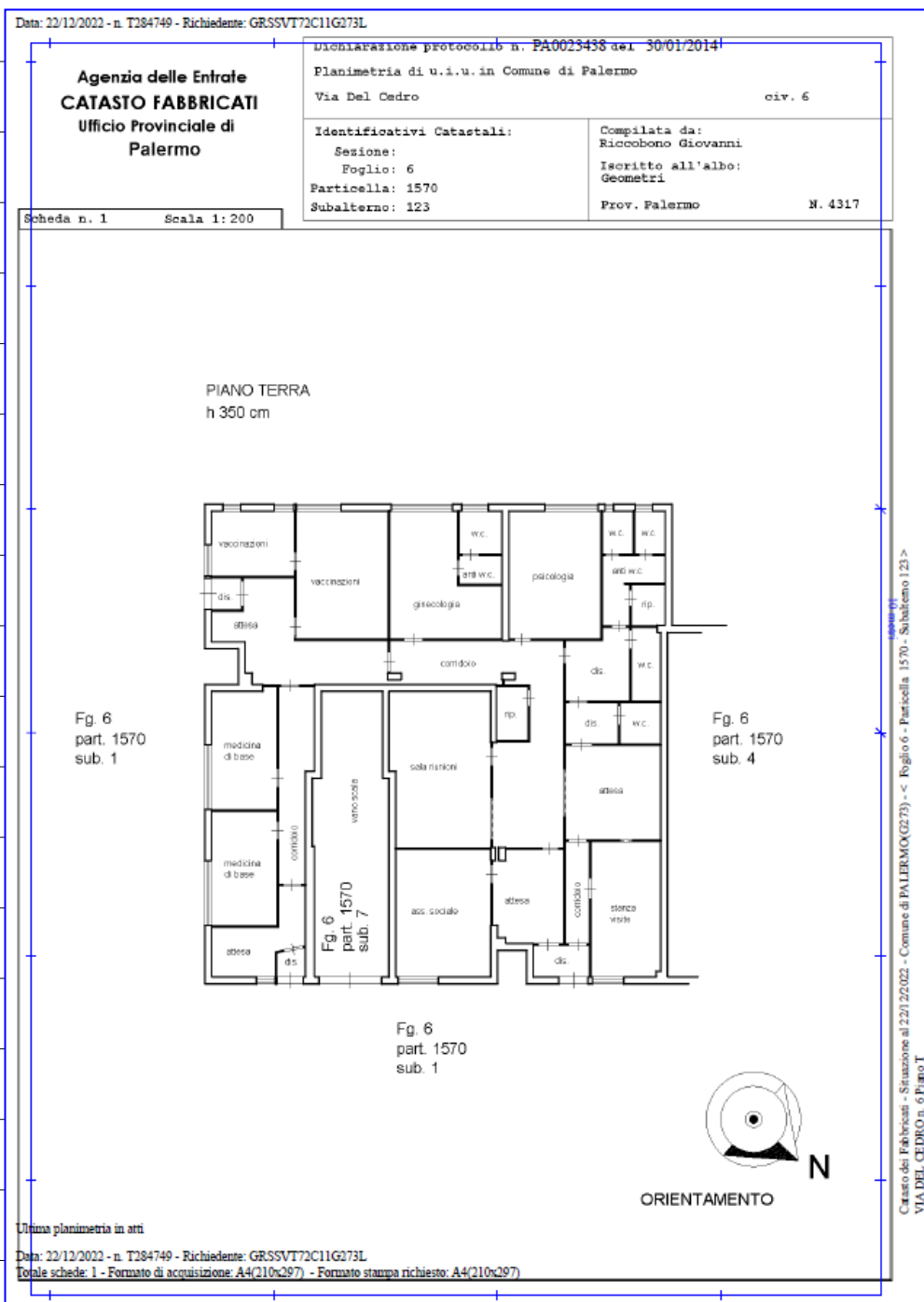


Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 04)



Stralcio elaborato planimetrico Catastale (Cfr. allegato n. 02)





Planimetria catastale in atti presso la banca dati

dell'Agenzia delle Entrate

Cfr. allegato n. 02)

Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 05)





Report Fotografico – Interni piano terra (Cfr. allegato n. 05)









Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non risulta presente,
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:** L'impianto è presente ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di una verifica puntuale anche al fine di un adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///////////////



Principali dotazioni condominiali: ////////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

- provvista di attestato di prestazione energetica;
- sprovvista di attestato di prestazione energetica.** (cfr. allegato n. 6)

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo si è acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità, e per la ricostruzione storica si precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali. (cfr. Allegato n.2)

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 6 Particella: 1570 sub. 123 – A/10: Uffici e studi privati.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- variazione del 30/01/14 pratica n. PA0023438 in atti dal 30/01/14 fusione con cambio di destinazione (n. 6715.1/14), nella variazione sono stati soppresse le unità identificate al sub. 2-3;
- variazione nel classamento del 02/01/15 pratica n. PA0000415 in atti dal 02/01/15 variazione di classamento (n. 188.1/15).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale

- [REDACTED]



dal 27/07/1993 ad oggi;

•

dal 30/07/1996 al 27/07/1993;

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.02.2023, dal raffronto della planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi emergeva che l'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 650,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico

- descrittivo del lotto.

Unità immobiliare a destinazione terziaria, sita nel Comune di Palermo (PA) Via Del Cedro n. 6 di piano terra, identificata al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1570 sub. 123 – confina a :

- Nord con la pubblica via del Cedro e in distacco con altri edifici;
- Est in distacco con altri edifici;
- Ovest con fondi rustici di proprietà aliena;
- Sud con fondi rustici di proprietà aliena.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, vi è concessione edilizia n. 324 del 27/06/1992 e successive varianti, non conforme con lo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli spazi interni, il complesso edilizio è dotato di certificato di agibilità ed abitabilità prot. n. 2443/540ER del 07.03.2002 – l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta priva di



certificato di agibilità ed abitabilità a seguito della fusione di due unità, per

cui deve essere completata la documentazione e presentata una nuova

S.C.A..

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Unità immobiliare a destinazione terziaria, sita nel Comune di Palermo (PA) Via

Del Cedro n. 6 di piano terra, identificata al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1570 sub.

123

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza l'atto di com-

pravendita rogato in data 27.07.1993 dal Notaio Maurizio Ficani di Palermo

avente Rep. n. 25718 Racc. n. 10306 registrato a Palermo il 03.08.1993 al

n. 9394 serie IV trascritto il 31.07.1993 ai nn. 31071-71/23299-00.

L'esecutato, nonché dante causa dei lotti del fondo rustico su cui è stato

edificato l'unità oggetto della presente, né ha assunto la proprietà in forza

con Atto di compravendita rogato in data 18.07.1975 dal Notaio Maurizio

registrato a Termini Imerese il 04.08.1975 al n. 1391, trascritto a Palermo

25.07.1975 ai nn. 22081/17939 ed Atto di compravendita rogato in data

18.12.1985 dal Notaio Maurizio registrato il 07.01.1986 al n. 265, trascritto

a Palermo 13.01.1986 ai nn. 1407/1144.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata



fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio

Edilizia Privata del Comune di Palermo tramite il portale telematico Superedi

assunta al num. Prot. AREG/0039112/2023 del 17/01/2023.

Successivamente, in data 07.02.2023 a seguito della presa visione della do-

cumentazione richiesta, veniva rilasciato copia informatizzata del fascicolo

edilizio dell'intero edificio. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documen-

tazione urbanistica del fabbricato si è avuto riscontro di:

- Concessione Edilizia n. 324 del 27.06.1992 - *consistente nella costruzione di due edifici composti da piano cantinato, destinato ad uso agibile, piano rialzato, destinato a magazzini, undici piani elevati, con diversa distribuzione interna, destinata a civile abitazione, ed inoltre nella costruzione di corpi accessori;*

- Concessione Edilizia n. 325 del 27.06.1992 - *consistente nella costruzione di un edifici composto da piano cantinato, destinato ad uso agibile, piano rialzato, destinato a magazzini, undici piani elevati, con diversa distribuzione interna, destinata a civile abitazione, ed inoltre nella costruzione di corpi accessori;*

- Concessione Edilizia n. 9 del 23.01.2001 - Variante;
- Certificato di Agibilità del 07.03.2002 prot.n. 2443/540 ER , l'odierna unità immobiliare censita al N.C.E.U. al sub. 123, proviene dalla variazione catastale in cui sono state soppresse le unità identificate al sub. 2-3, le quali sono state dichiarata agibili destinate a negozio,

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.02.2023, si constatato che

l'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni in

difformità al progetto allegato alla C.E.



Per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile

procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la reda-

zione della pratica di **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tar-**

diva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da pre-

sentare presso il Sue del Comune di Palermo ai **sensi dell'art.3 c. 1 l. B del**

DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono

soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le

modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici,

nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che

non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle

destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono

ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità im-

mobiliari con esecuzione cji opere anche se comportanti la variazione delle superfici

delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata

la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi

compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sem-plice che

non riguardino parti strutturali."

Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di

oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di

€150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione

edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà pre-

sentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge*

Regionale n. 16/2016 del 10.08.2016 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito di-

l'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito di-



namicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).

Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, oltre gli oneri comunali si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 1.500,00, oltre le varie certificazioni tecniche degli impianti tecnologici che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 6.000,00 €
(Valore B).

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: In fase di sopralluogo in data 28.02.23 l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in uso all'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo - ASP Palermo come ambulatorio polivalente, in forza al contratto di locazione del 10.03.1999 rep. 212 - registrato a Palermo il 10.03.1999 al n. 5809 serie 3/A. (Cfr. allegato n. 8).

In riferimento a quanto riportato nel contratto di locazione, nello specifico nell'art. 2: *Il locatore dovrà effettuare a sue cure e spese, la suddivisione dell'immobile secondo lo schema planimetrico previsto nella relazione tecnica illustrativa e nella planimetria distributiva predisposti dai tecnici dell'AUSL n. 6 Palermo, che sottoscritte dalle parti si allegano al presente contratto sub. "C" e "D" Il locatore provvederà, altresì a realizzare nel rispetto delle normative vigenti i seguenti impianti tecnologici: W.C., come planimetria; impianti elettrici citofonici e telefonici. Resta espressamente esclusa la fornitura di pompe di calore, così come specificato nella nota della AUSL n. 6 di Pa-*



lermo n. 12532/PT del 28.10.98 che si allega al presente contratto sub. E. - Gli allegati riportati nel suddetto articolo non sono risultati reperibili nella copia fornita alla Custodia.

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

Per la procedura in esame è stata eseguita la verifica di eventuali trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non sono risultati presenti; mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge, e non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione



dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo di € 32.487,57 oltre il decreto ingiuntivo emesso dal condominio;
- non risultano procedimenti giudiziari.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del



metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Negozi e botteghe**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.100,00/mq** ad un massimo di **€ 1.500,00/mq** - **tenendo conto della destinazione d'uso originaria con il quale l'unità è stata dichiarata agibile "negozi", Certificato di**



Agibilità del 07.03.2002 prot.n. 2443/540 ER. (cfr. allegato n. 09).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona Sferracavallo Paese Baia Del Corallo, riporta un prezzo minimo di 854,00 €/mq - un prezzo massimo di 1.306,00 €/mq - prezzo medio 1.080,00 €/mq - (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.200,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 391,00

Prezzo unitario = € 1.200,00

Si ottiene : mq 391,00 x € 1.200,00 = 469.200,00 € (Valore C)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:

1. STATO LOCATIVO

Libero → Coefficiente di merito pari a 1,00;

Locato a canone libero → Coefficiente di merito pari a 0,80

Locazione breve → Coefficiente di merito pari a 0,95

2. CONSERVAZIONE



da ristrutturare → Coefficiente di merito pari a 0,90

buono stato → Coefficiente di merito pari a 1

ristrutturato → Coefficiente di merito pari a 1,05

finemente ristrutturato → Coefficiente di merito pari a 1,10

nuova costruzione → Coefficiente di merito pari a 1,10

3. LUMINOSITÀ

molto luminoso → Coefficiente di merito pari a 1,10

luminoso → Coefficiente di merito pari a 1,05

poco luminoso → Coefficiente di merito pari a 0,95

4. VETUSTÀ

1 – 20 anni

Ottimo stato → Coefficiente di merito pari a 1

Normale → Coefficiente di merito pari a 1

Scadente → Coefficiente di merito pari a 0,95

20 – 40 anni

Ottimo stato → Coefficiente di merito pari a 1,05

Normale → Coefficiente di merito pari a 1

Scadente → Coefficiente di merito pari a 0,90

Oltre 40 anni

Ottimo stato → Coefficiente di merito pari a 1,10

Normale → Coefficiente di merito pari a 1

Scadente → Coefficiente di merito pari a 0,85



5. NEGOZI

zona con alto potenziale a livello commerciale → Coeff. di merito pari 1,50

zona con potenziale a livello commerciale → Coeff. di merito pari 1,20

zona ordinaria a livello commerciale → Coefficiente di merito pari 1,00

zona con basso potenziale a livello commerciale → Coeff. di merito pari 0,70

6. POSIZIONE DELL'IMMOBILE

La posizione è uno dei fattori maggiormente determinanti sul prezzo dell'immobile, ed è variabile in funzione di:

- città di riferimento - Palermo;
- distanza dal centro - 12,00 km;
- vicinanza a servizi come scuole, ospedali, supermercati - zona poco servita;
- raggiungibilità con i mezzi di trasporto - zona carente;
- tranquillità e sicurezza del quartiere - quartiere formato sia da abitazioni a destinazione residenziale e residenziale stagionale;

→ **Coeff. di merito pari 0,70**

Elenco di riepilogo dei coefficienti correttivi

1. *Stato Locativo* → Coefficiente di merito pari a 0,80
2. *Conservazione* - Coefficiente di merito pari a 0,90
3. *Luminosità* → Coefficiente di merito pari a 0,95
4. *Vetustà* → Coefficiente di merito pari a 1,00
5. *Negozi* → Coeff. di merito pari 1,00
6. *Posizione Dell'immobile* → Coeff. di merito pari 0,70

Riepilogo dei coefficienti di merito globale pari 0,89



Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale - **Docfa** - pari ad un importo di **650,00 € (Valore A)**;
- Il costo necessario per regolarizzazione urbanistica - **Cila Tardiva - S.C.A.** dell'unità pari ad un importo di **6.000,00 € (Valore B)**;
- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad un importo di **€ 250,00 (Valore D)**;

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times 0,89 - \text{Valore A} - \text{Valore B} - \text{Valore D} =$$

$$469.200,00 \text{ €} \times 0,89 - 650,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} - 250,00 = 410.688,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 410.688,00 \text{ €} - 5\% = \text{€ } 390.153,60$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 390.000,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il



“Range” dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO									
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia	
https://www.immobiliare.it/annunci/95535500/	Locale Commerciale		1 Ristrutturare	12-24 mesi	434,00	€ 193.000,00	€ 444,70	€	400,23
https://www.immobiliare.it/annunci/102324664/	Locale Commerciale		1 Ristrutturare	12-24 mesi	55,00	€ 70.000,00	€ 1.272,73	€	1.145,45
https://www.immobiliare.it/annunci/92141100/	Locale Commerciale		1 Ristrutturare	12-24 mesi	250,00	€ 250.000,00	€ 1.000,00	€	900,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 1.000,00	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 905,81	€	905,81	€ 815,23
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 1.272,73			
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO									
Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2022									
Fascia: Suburbana									
Zona: SFERRA CAVALLO PAESE-BAIA DEL CORALLO									
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico					Destinazione: Residenziale				
		Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)				
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX						
Negozi	Normale	1100,00 €/mq	1.500,00 €/mq	L					
Borsino Immobiliare									
		Negozi			Quotazioni & Rendimenti		* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio		
Negozi	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo	2023					
	854,00 €/mq	1.080,00 €/mq	1.306,00 €/mq						

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad 905,81 €



applicando uno sconto contrattazione del **10%** per cui

905,81 € - 10%=€ 724,65

interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 6 Particella 1570 sub. 123 -Negozio	T	391,00 mq.	1,00	391,00 mq.	815,23 €/mq.	€ 318.754,27	€ 815,23
		391,00 mq.		391,00 mq.		€ 318.754,27	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.						€ 319.000,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					3,00%	€ 9.570,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					3,00%	€ 9.570,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					3,00%	€ 9.570,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					-2,00%	-€ 6.380,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					5,00%	€ 15.950,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					5,00%	€ 15.950,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					5,00%	€ 15.950,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					-5,00%	-€ 15.950,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					3,00%	€ 9.570,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					0,00%	€ 0,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						20,00%	€ 63.800,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO <small>(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)</small>					979,54 €/mq.	€ 383.000,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un apprezzamento del **20,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 383.000,00 € (Metodo 2).

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore **5%** in considerazione che il bene rientra



a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità - 5% = 383.000,00 € - 5%= 363.850,00 €

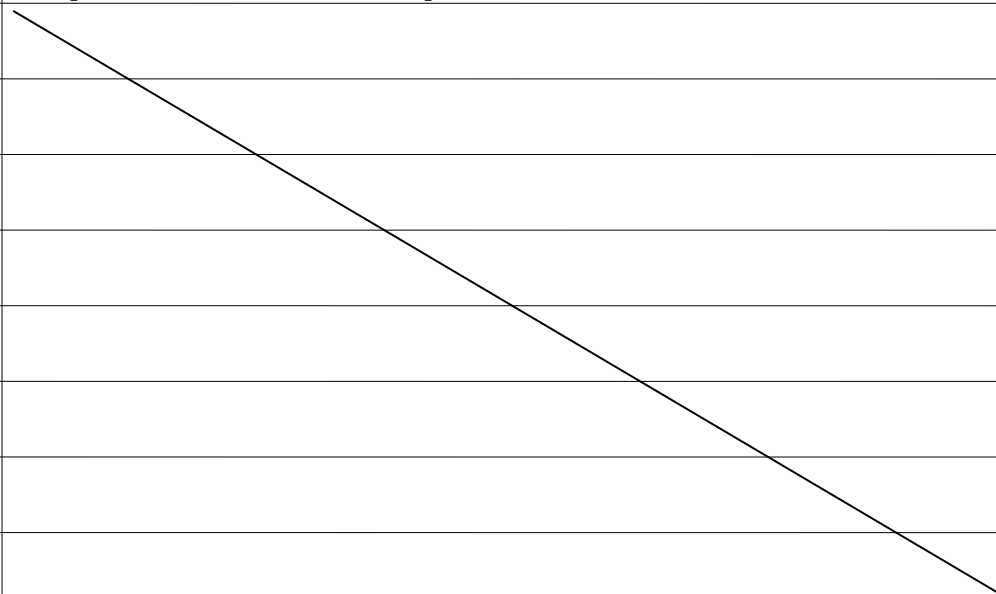
In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 = (390.000,00 € + 363.850,00 €) /2 = 376.925,00 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 367.500,00

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota intera non si procede alla quantificazione della quota indivisa; inoltre essendo poco realistico ipotizzare la divisione di un bene già a reddito, si considera l'immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
Unità immobiliare a destinazione		
terziaria, sita nel Comune di Palermo (PA)	Mq 391,00	€ 367.500,00
Via Del Cedro n. 6 di piano terra,		
identificata al N.C.E.U. al foglio 6 p.lla		
1570 sub. 123		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 31 Maggio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

