

PROCEDURA N. 166/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

AURELIA SPV Srl

contro

[A]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione posto all'interno di un palazzo nobiliare sito nel Comune di Palermo (PA), via Merlo n.20, posto al piano ammezzato, in catasto identificato al Foglio 134, p.lla 508, sub. 13, categoria A/4.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.re Fabrizio Minutoli

C.T.U.: Arch. Carlo Giannone





1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	4
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	15
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	18
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	20
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	23
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	23
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	23
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	28
3. SCHEDA RIASSUNTIVA	29
4. ELENCO ALLEGATI.....	32



1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 03.10.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.166/2023 – promossa da AURELIA SPV S.r.l. contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 22.10.2024, accettato l'incarico e a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, veniva telematicamente depositato il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Oddo Alessia e in presenza continua della parte esecutata, in data 06.11.2024 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari;
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Palermo la documentazione di riferimento, incluso il certificato di destinazione urbanistica, e si prendevano contatti con la società amministratrice *pro tempore* dello stabile, Estia S.p.A., al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Tripodo Sergio di Palermo (PA), del 25.10.2010 rep. n. 95620/12492 trascritto a Palermo il 16.11.2010 ai nn. 61453/40192, per effetto del quale l'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto della procedura (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*).

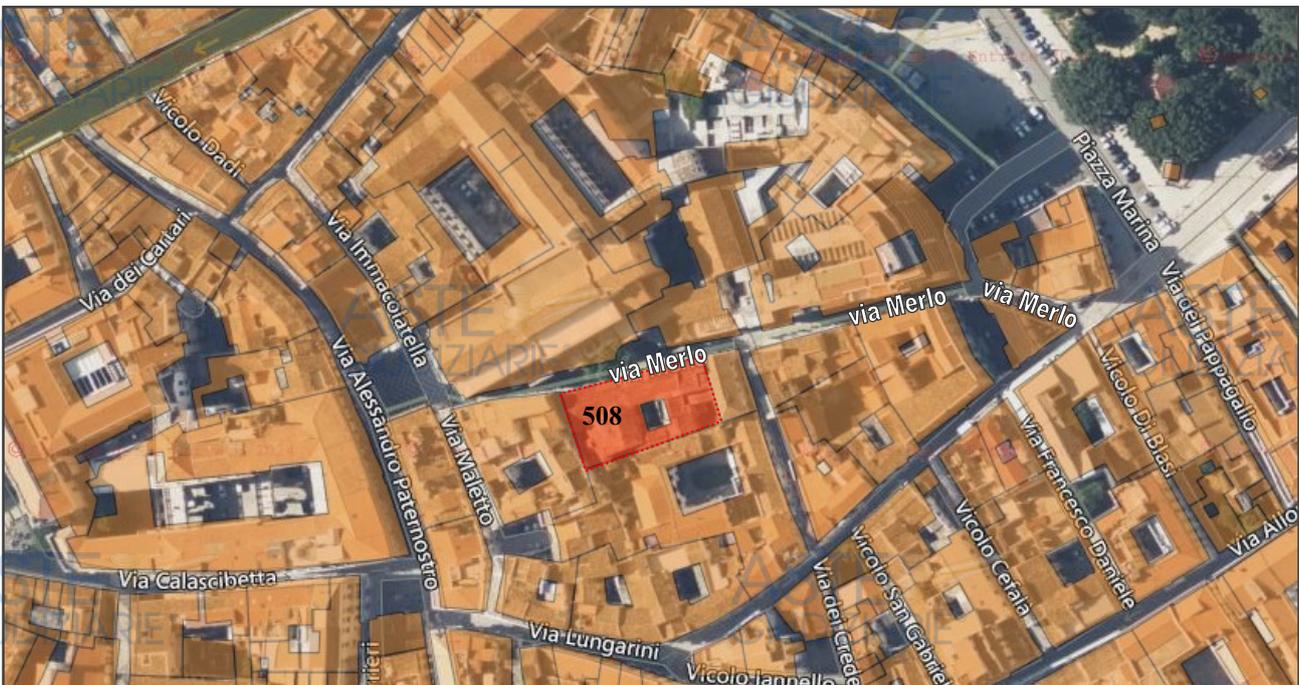
Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano ammezzato di un palazzo nobiliare sito nel Comune Palermo (PA), via Merlo n.20, e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 134, particella 508, sub 13**, piano terra¹, cat. A/4, cl.4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 m², R.C. 140,48 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *differenze sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (la trattazione di tali differenze è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

¹ A seguito di variazione del 22.07.2016 Pratica PA0194714 in atti dal 22.07.2016, G.A.F. Codifica Piano Incoerente, (n.59656.1/2016) l'Ufficio Catastale ha variato il valore del piano precedentemente indicato con 1A, considerata una indicazione generica e non codificata, in PT.

procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto al piano ammezzato di un palazzo nobiliare, composto complessivamente da cinque elevazioni fuori terra (piano terra, “piano ammezzato”, due piani soprastanti e un terzo piano parziale denominato “torre”), sito in Palermo, via Merlo n.20, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 134, particella 508, sub 13**, piano terra, cat. A/4, cl.4, consistenza 4 vani, R.C. 140,48 €.

Detto immobile confina a nord con la via Merlo, ad ovest con androne condominiale e scala di esclusivo accesso all’unità immobiliare stessa, e, ad est, con l’unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 134, part.lla 510 sub 3.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da una unità immobiliare, adibita ad abitazione, ubicata al piano ammezzato all’interno del cinquecentesco palazzo Merlo, sito nel Comune di Palermo, nel centro storico della città e più precisamente nel rione storico (o mandamento) della Kalsa. L’ingresso al Palazzo avviene dal grande portone in legno a paraste binate posto al n.20 della via Merlo, una stradina che si diparte dall’angolo sud di piazza Marina e che conduce fino alla piazzetta di San Francesco d’Assisi su cui affaccia la chiesa omonima. Si tratta di un immobile d’epoca facente parte dell’elenco degli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge n.1089/39 – 42/04, trasmesso dalla Soprintendenza Reg.le BB.CC.AA. con nota n° 16971 del 25.11.1993 e successive modifiche e integrazioni² (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*).

La fabbrica, che si struttura oggi complessivamente su cinque elevazioni fuori terra (compreso il piano ammezzato) e che, nel corso del tempo, è stata oggetto di diverse modifiche e superfetazioni, si mostra parcellizzata e suddivisa in diverse unità immobiliari distinte, quasi tutte adibite ad uso abitativo ad eccezione di alcune unità, poste al piano terreno e prospicienti la via Merlo, utilizzate per attività commerciali.

L’intero edificio ricade urbanisticamente all’interno della zona omogenea “A2”³, di cui alla

² L’intero palazzo è stato vincolato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo con D.D.G. n.1523 del 03.06.2015

³ “Tessuti urbani storici”

Variante Generale al PRG del Comune di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Terr. ed Amb. della Regione Siciliana, ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo del centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.1993. (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è localizzato, quindi, all'interno della parte del territorio meglio identificata come Netto Storico cittadino.

Più precisamente, ci troviamo, nel Mandamento Tribunali, in un'area delimitata dagli importanti assi viari di Corso Vittorio Emanuele a nord, via Lincoln a sud, Foro Umberto I ad est e via Maqueda ad ovest., in prossimità di Piazza Marina, e descritta da un reticolo viario tortuoso di stampo medioevale con abbondanza di vicoli stretti e cortili. Il quartiere, che, negli ultimi anni, è stato oggetto di una certa "rinascita" che ha coinvolto e riqualificato una parte importante del patrimonio storico immobiliare, alterna una edilizia residenziale a schiera, tipiche delle borgate, a palazzi storici e numerose chiese ed è ricca di attività artigianali, botteghe, e servizi di vario genere (musei, teatri, ristoranti, giardini e spazi verdi, strutture ricettive, locali, eventi artistici, ecc).

La Kalsa è facilmente raggiungibile e ben collegata con il resto del tessuto cittadino grazie alla presenza di diverse linee di autobus che servono l'area e alla presenza della stazione di Palermo Centrale. L'istituzione della ZTL, gli stretti vicoli e la scarsità di parcheggi e di aree di sosta scoraggiano, invece, l'utilizzo di auto al suo interno.

La costruzione di Palazzo Merlo, all'interno della quale si trova l'unità oggetto di perizia, è stata realizzata con struttura costruttiva portante in muratura di conci di tufo con solai e travi di sostegno realizzati in legno, alcune delle quali affrescate, e copertura a falde sorretta da capriate lignee. I prospetti, presentano un certo stato diffuso di degrado con particolare riferimento ai balconi del

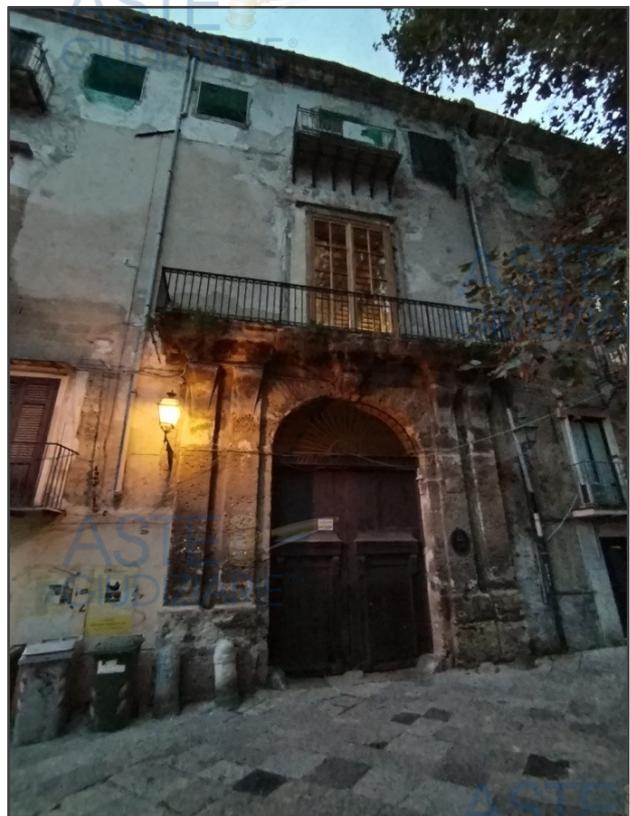


Visione d'insieme del Palazzo Merlo, via Merlo n.20

piano nobile prospicienti su via Merlo, in pessime condizioni di manutenzione e d'uso, e alle parti aggettanti del palazzo (cornicioni e modanature)⁴. Sebbene nel corso del tempo, infatti, siano stati avviati interventi di recupero e conservazione⁵ che hanno interessato alcune unità immobiliari del Palazzo (con particolare riferimento all'ala posteriore della costruzione) migliorandone lo stato in essere⁶, le condizioni d'uso generali della fabbrica sono da considerarsi mediocri. A tal proposito va segnalato che, a seguito di sopralluogo avvenuto in data 23.06.2021, il Comune di Palermo – U.O. Edilizia degradata e Interventi Urgenti, con nota prot. n. 851507 del 29.07.2021⁷, ha rappresentato delle criticità e indicato una serie di interventi di messa in sicurezza da effettuarsi “*al fine di garantire la sicurezza della pubblica incolumità*” e a cui, alla data odierna, non è stato dato, ancora, alcun seguito (v. allegato n.11 – Nota Comune di Palermo – Edilizia degradata).



Portone ligneo a paraste binate di accesso al Palazzo



Prospetto principale su via Merlo

⁴ In passato, a seguito di Ordinanza Sindacale n.68 del 22.02.2023 (a cui, per inadempienza, ha fatto seguito un iniziale decreto di sequestro preventivo da parte del Tribunale di Palermo) sono stati eseguiti dei lavori di messa in sicurezza del Palazzo che hanno previsto, inoltre, il monitoraggio continuo nel tempo dei fronti esterni e di quelli relativi all'atrio con relazione tecnica asseverata a cadenza semestrale dal 03.03.2015 fino al 05.09.2022. In data 24.04.2017, a seguito dei lavori eseguiti e del mantenimento dello stato di sicurezza, il Decreto della misura cautelare veniva revocato dal Tribunale di Palermo.

⁵ In tal senso, è stata presentata e approvata, presso il Comune di Palermo, prot. n.10541 novembre 2022, una pratica di “Superbonus – Cilas” (corredata di autorizzazione prot.n.20220069611 del 17.11.2022 per interventi su beni sottoposti a tutela dalla Soprintendenza Beni Culturali e di deposito del progetto strutturale, presso il Genio Civile di Palermo, prot. 20220111755 del 24.11.2022) relativamente alla realizzazione dei lavori di restauro e “*di efficientamento sismico del condominio residenziale sito a Palermo, via Merlo Civv.14-30*” di fatto non realizzati ma la cui validità temporale è ancora in corso (5 anni dalla approvazione).

⁶ Attualmente sono in corso d'opera alcuni lavori di restauro e consolidamento strutturale che riguardano le unità immobiliari relative al piano nobile e al piano a questo soprastante entrambe prospicienti la via Merlo.

⁷ A cui ha fatto seguito la nota di sollecito, da parte del Comune di Palermo, prot. n. 662244 del 16.05.2023.



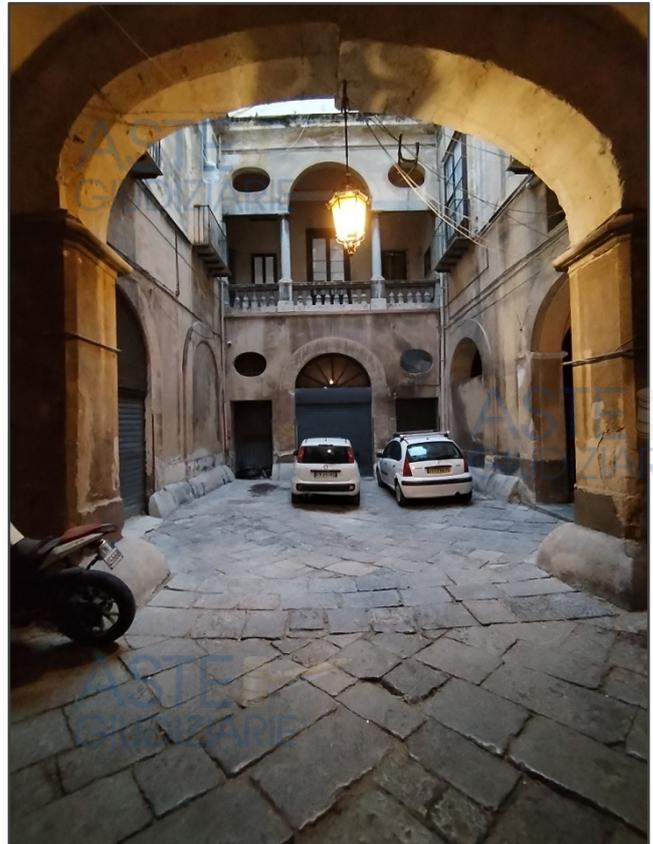
Prospetto del Palazzo direzione p.zza S. Francesco



Prospetto del Palazzo direzione p.zza Marina



Prospetto principale su Via Merlo
In rosso l'immobile oggetto della procedura.



Androne interno.
Vista sul cortile e sul loggiato



Vista, dal cortile, della scala di accesso all'immobile oggetto della procedura segnato in rosso.

Varcato il portone ligneo di accesso al Palazzo si perviene nell'androne condominiale e da questo, a seguire, nel cortile da cui, sul lato destro, diparte la scala di accesso al loggiato del piano nobile.

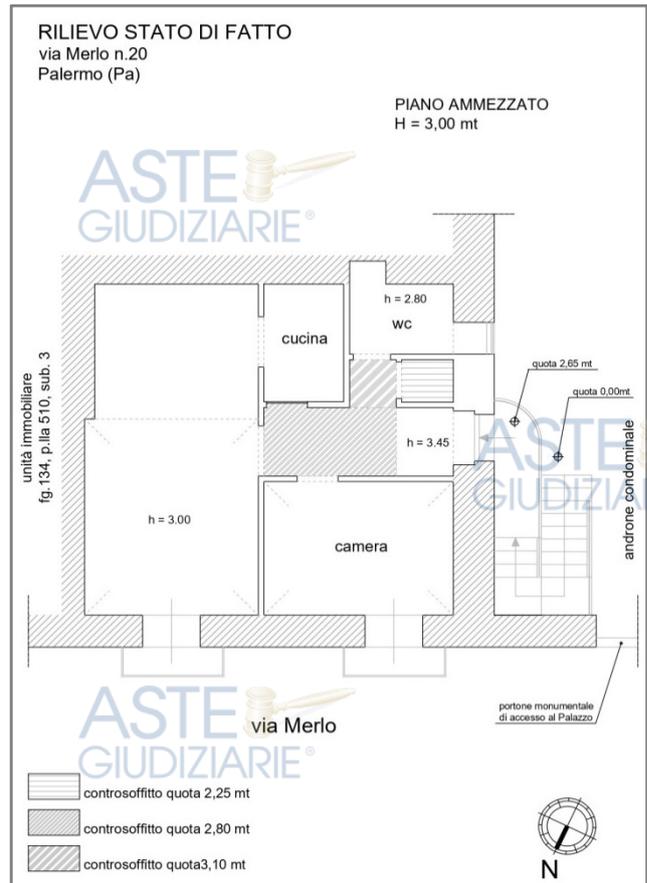
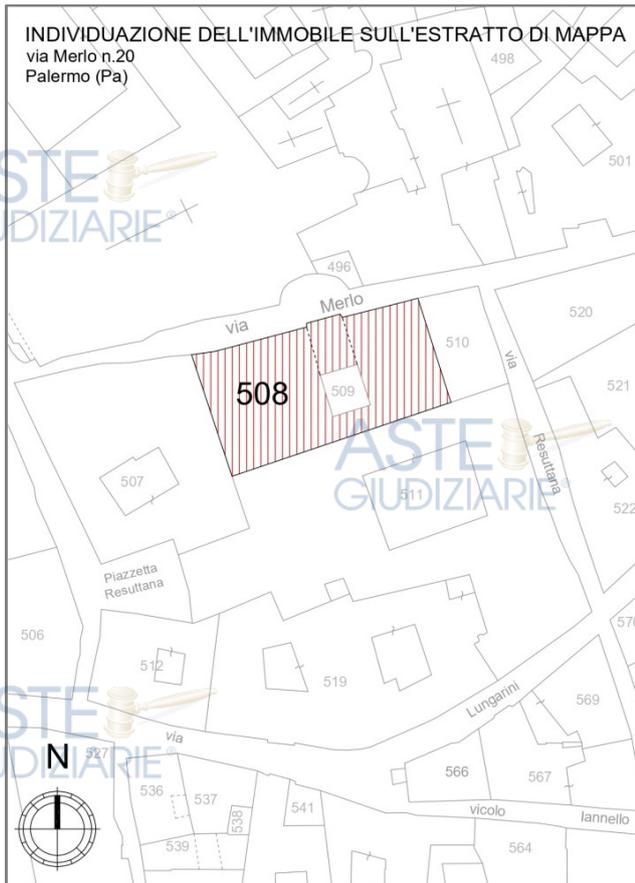
L'ingresso all'unità immobiliare, oggetto della procedura, avviene, invece, attraverso una scala indipendente di esclusivo accesso, posta a sinistra subito dopo essere entrati dal portone principale.

Gli ambienti appena descritti si presentano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, munito di porta di accesso blindata rivestita in legno, presenta una **superficie interna netta pari a ca 58,00 mq**, e, così come si evince dalla planimetria che segue, si mostra di forma pressoché quadrata. L'immobile, posto ad una quota di circa 2,65 m rispetto al piano di ingresso al palazzo, è composto da una piccola zona d'ingresso/disimpegno sulla quale, in sequenza, si aprono, a destra, il bagno dotato di doccia (anticipato da un piccolo locale tecnico in cui è stata collocata la caldaia), a sinistra, una camera servita da un balcone prospiciente sulla via Merlo e, in fondo, dirimpetto all'ingresso, una zona soggiorno, anch'essa munita di balcone su via Merlo, su cui si apre direttamente la cucina. Oltre al soggiorno e alla camera da letto, come detto entrambi munite di un balcone di circa 1,50 mq ciascuno, anche il bagno è dotato di un affaccio esterno: una piccola finestra rivolta sull'androne condominiale.

I pavimenti di tutte le stanze, ad esclusione di quelli di servizio (la cucina e il bagno) ammattonati con piastrelle in ceramica, sono rivestiti con listelli di parquet. Le pareti interne di tutti gli ambienti si mostrano intonacate e tinteggiate, con l'unica eccezione per una parete del soggiorno, su cui si

apre l'infisso del balcone, lasciata "grezza", con la muratura in blocchi di tufo a vista, e per gli ambienti della cucina e del bagno che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica. Più precisamente, la cucina, dotata di impianto di areazione forzata, mostra una fascia piastrellata di circa 60 cm su due delle quattro pareti mentre il bagno, progettato per accogliere di n.4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e piatto doccia) oggi dismessi, si mostra piastrellato a giro lungo tutte le pareti per una altezza pari a circa 1,15 mt. che arriva fino a alla quota di 2,10 mt circa in corrispondenza del vano doccia.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.

L'immobile, che è provvisto di impianto di riscaldamento assicurato con piastre radianti in ghisa⁸, nonostante mostri una condizione generale di inutilizzo e abbandono, si presenta complessivamente in un stato di conservazione accettabile. Sono comunque evidenti, in diversi punti delle pareti della zona soggiorno, scrostamenti e deterioramenti dell'intonaco di superficie riconducibili alla presenza di umidità, oltre che alla probabile mancanza di un adeguato ricambio d'aria, e alcuni fenomeni fessurativi sparsi, il più evidente dei quali lungo l'intersezione del muro perimetrale con la parete trasversale che separa la camera da letto dalla zona soggiorno.

L'impianto idrico e igienico-sanitario è costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale così come l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e

⁸ In disuso da diversi anni.



Viste dell'ingresso all'appartamento



Vista del soffitto ligneo



Vista verso l'ingresso



Viste del bagno



Locale tecnico



Camera da letto



Camera da letto



Viste della zona soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE



Viste della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE

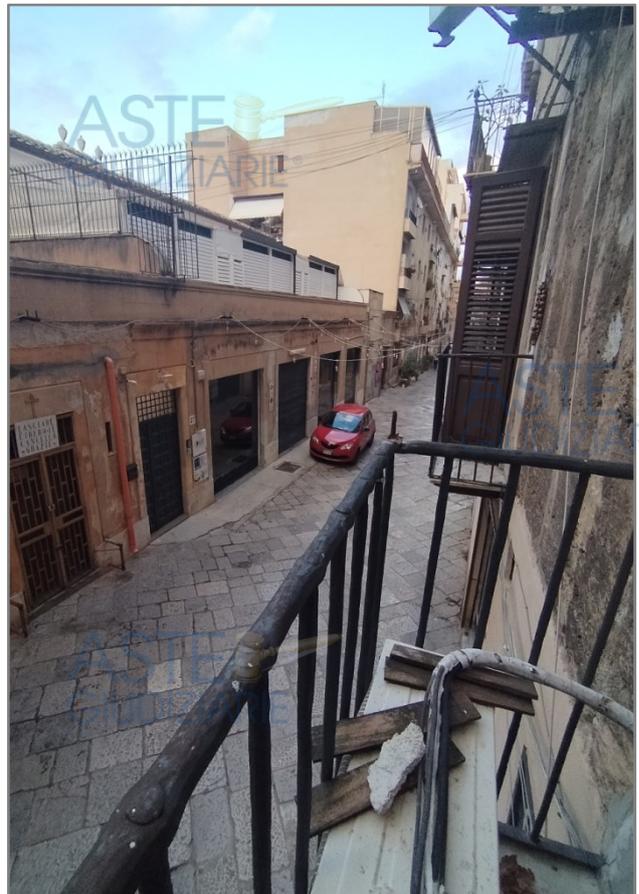


ASTE
GIUDIZIARIE



Vista sulla via Merlo verso p.zza San Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista sulla via Merlo verso p.zza Marina

sottopavimento, che è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore “salvavita”) ma che si mostra privo dei dispositivi di terminazione e/o controllo (prese e interruttori) e relative placche. Gli impianti non risultano corredati di certificazione di conformità.

Mancano gli infissi interni, di cui rimangono solamente i falsi telai, mentre sono presenti quelli esterni, muniti di persiane e rivestiti in legno con vetro camera.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 3,00 mt. sebbene siano diverse le aree dell'immobile controsoffittate (v. *planimetria di rilievo dello stato di fatto*). Solo una piccola zona all'ingresso, di quota pari a 3,45 m., mostra il solaio originale di copertura con travi e impalcato lignei.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda coperta ⁹	Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale	Superficie commerciale
Abitazione	58,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq
Balcone su via Merlo afferente alla camera	1,50 mq		0,30	0,45 mq
Balcone su via Merlo afferente al soggiorno	1,50 mq		0,30	0,45 mq
Totale				71,90 mq

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 20.10.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
134	508	13	1	A/4	4	4 vani	Totale:82 m ² Totale escluse aree scoperte:83 m ²	Euro 140,48
indirizzo: via Merlo n.20 Piano T								

⁹ La **superficie coperta lorda** (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138) è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50% (pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm). Relativamente ai due balconi le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **22.07.2016** – VARIAZIONE – Pratica n.PA0194714 in atti dal 22.07.2016 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.59656.1/2016)¹⁰;
- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il Palazzo Merlo, costruito agli inizi del XVI sec., insiste, nella sua interezza, sulle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 134 particella 508, 509 e 510. Più precisamente, la porzione del Palazzo all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di procedura, è **correlata con la particella terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 134 particella 508** di superficie pari a 9 are e 38 ca (v. *allegati n.4 – Documentazione catastale*).

Quest'ultima, inizialmente dichiarata con la "Classe" FR DIV SUB ("fabbricato rurale diviso in subalterni"), a seguito di variazione del 09.05.2014 Pratica n.PA0167086 – Bonifico Identificativo Catastale (n.4972.1/2014), e per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni, pur mantenendo nel tempo gli stessi dati identificativi, è variata di qualità in "Classe" "ENTE UBANO".

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la parte del Palazzo a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione risulta identificata dalla **particella 508 del foglio 134 del Catasto Terreni** (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).

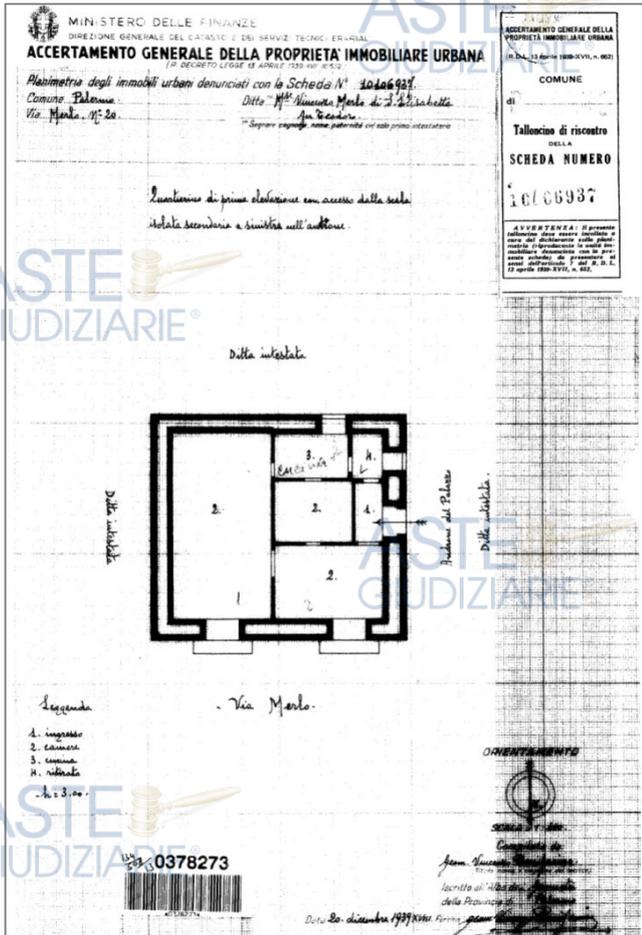
Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune **difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale** così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

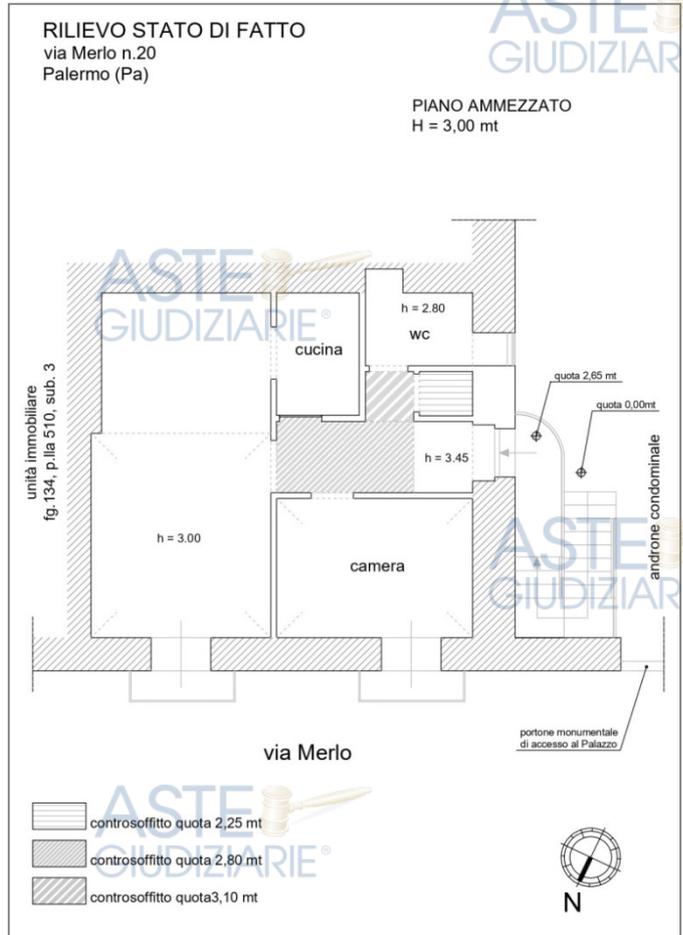
Più precisamente:

¹⁰ Con cui il piano dell'immobile è stato modificato da "Piano 1A" in "Piano T".

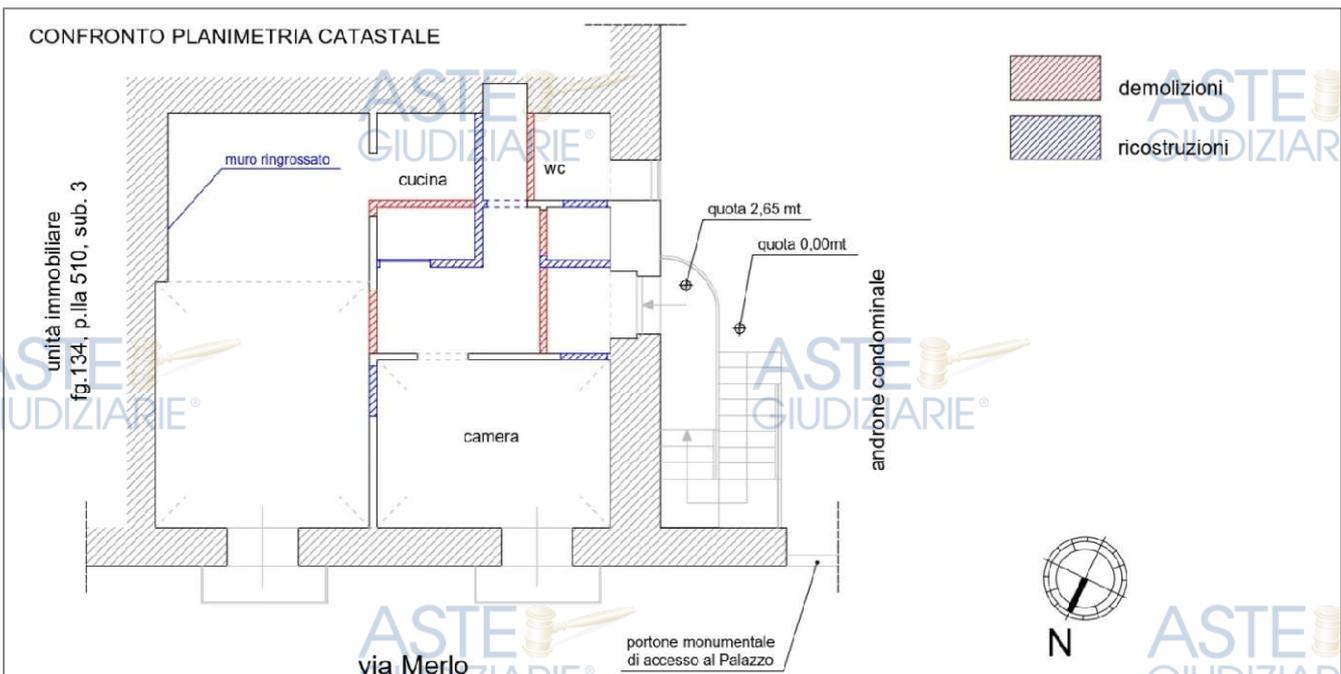
- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che si è concretizzata con l'eliminazione di un ambiente posto planimetricamente al centro dell'immobile e con la conseguente variazione della zona di ingresso, ora allargata e in comunicazione diretta con il soggiorno, e di quella dei servizi, con un ampliamento significativo del bagno, una diversa distribuzione della cucina e la creazione *ex novo* del piccolo vano tecnico in cui è stata collocata la caldaia;



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio mediante la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di onorario del tecnico professionista ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Merlo n.20, posto al piano ammezzato, a sinistra entrando dal portone di accesso su strada; è composto da una piccola zona di ingresso, una camera, una zona soggiorno su cui si apre direttamente la cucina, un bagno dotato di vasca e un piccolo locale tecnico. L'immobile è dotato di due balconi entrambi prospicienti sulla via Merlo; confina a nord con la via Merlo, ad ovest con androne condominiale e scala di esclusivo accesso all'unità immobiliare stessa e, ad est, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 134, part.IIIa 510, sub 3; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 134, p.IIIa 508, sub 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha previsto l'eliminazione di un ambiente posto planimetricamente al centro dell'immobile in favore dell'ampliamento della zona di ingresso, del bagno, e della cucina e la creazione *ex novo* del piccolo vano tecnico; l'immobile, che è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150 del 1942, è provvisto di provvedimento autorizzativo ai lavori di manutenzione ordinaria n.8 del 07.02.2006, rilasciato dal Comune di Palermo – Settore Centro Storico, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 120.650,00 (centoventimilaseicentocinquanta/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 13.04.2024.

25.10.2010 – L’immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte eseguita, sig. [A] per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere dei sig.ri Sorintano Aldo nato a Palermo (PA) il 20.10.1946 cod. fiscale SRNLDA46R20G273O e Giordano Maria Concetta nata a Lercara Friddi (PA) il 02.06.1950 cod. fiscale GRDMCN50H42E541Z, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà, in forza dell’atto di compravendita del 25.10.2010 rep. n. 95620/12492 in Notaio Tripodo Sergio di Palermo (PA), trascritto il 16.11.2010 ai nn. 61453/40192 (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*);

26.11.2004 – Ai sig.ri Sorintano Aldo e Giordano Maria Concetta ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà di detto immobile era pervenuto da potere di La Corte Giorgio nato a Prizzi (PA) il 27.04.1935 cod. fiscale LCRGRG35D27H070K e Pecoraro Carmela nata a Prizzi (PA) il 10.08.1943 cod. fiscale PCRCML43M67H070J, in forza dell’atto di compravendita del 26.11.2004 rep. n. 57126/19413 in Notaio Sorrentino Andrea di Bisacquino (PA), trascritto il 17.12.2004 ai n.ri 62715/38556;

09.05.1986 – Ai sig.ri La Corte Giorgio e Pecoraro Carmela, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà di detto immobile era pervenuto da potere di Accardo Diego nato a Canicattì (AG) il 22.09.1952 cod. fiscale CCRDGI52P22B602J e Zammuto Maddalena nata a Aragonai (AG) il 28.07.1914 cod. fiscale ZMMMDL14L68A351V, in forza dell’atto di compravendita del 09.05.1986 rep. n. 50261 in Notaio Catania F. di Palermo (PA), trascritto il 04.06.1986 ai n.ri 18333/14407;

Il lotto di terreno, sul quale insiste il Palazzo di cui il bene pignorato fa parte, è iscritto al Catasto Terreni al foglio 134, particella 508 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale – Estratto di mappa*).

In data 09.05.2014, per conseguire una biunivoca relazione fra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del catasto urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del catasto terreni, è stato effettuato un aggiornamento tramite una variazione Pratica n.PA0167086 – Bonifico Identificativo Catastale (n.4972.1/2014), per mezzo del quale la particella terreni sopra descritta, pur mantenendo gli stessi dati identificativi, variava la “Classe” da FR DIV SUB (“fabbricato rurale diviso in subalterni”) in “ENTE UBANO”.





Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato .

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica della costruzione su cui insiste l'immobile oggetto della procedura, dalla indagini eseguite presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata e Ufficio Città Storica è emerso che la fabbrica in oggetto, originariamente edificata nel XVI sec. e successivamente riformata e ampliata intorno alla fine del 1700 dai marchesi Merlo¹¹, fa parte degli edifici di interesse storico vincolati ai sensi della legge n.1089/39 – 42/04 ricadenti all'interno del Centro Storico ed è soggetta alle prescrizioni esecutive del P.P.E., in cui è classificata nella tipologia "Palazzo". (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*). Si tratta, dunque, di un **immobile costruito in data antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150 del 1942.**

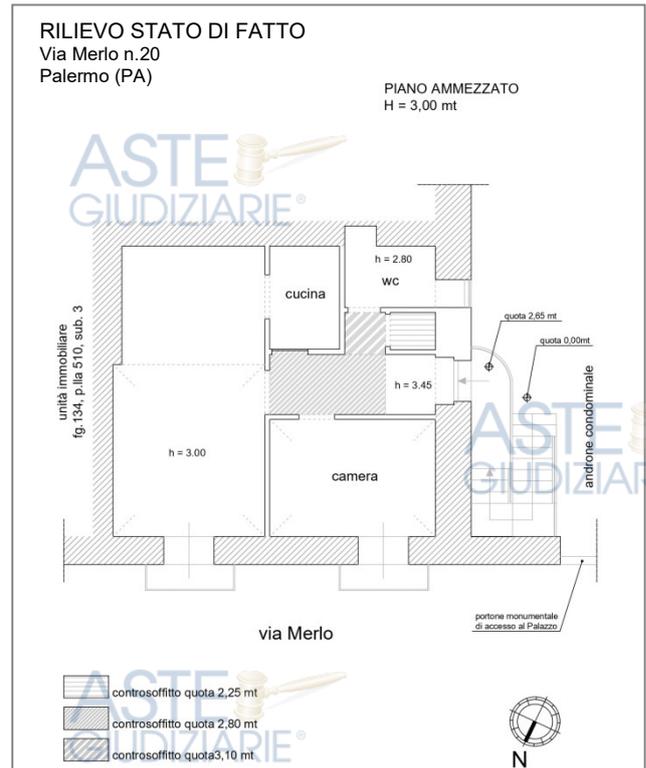
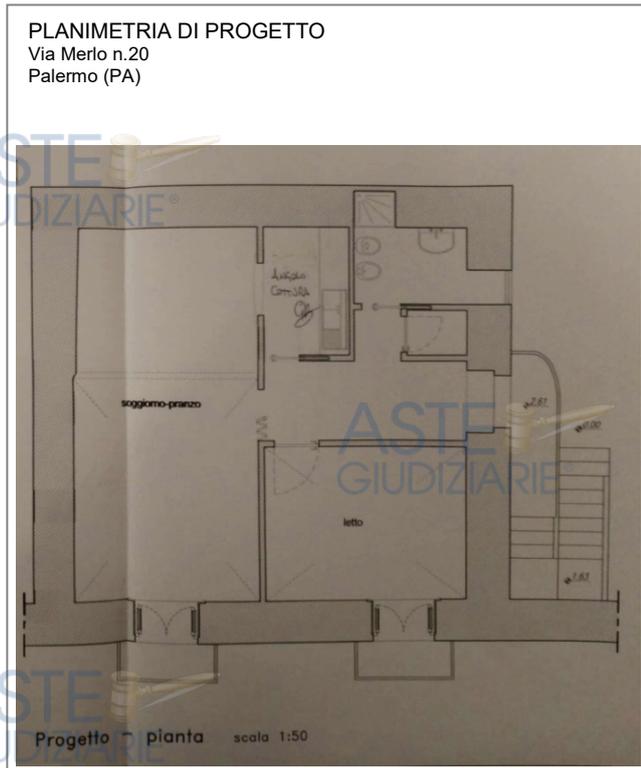
L'attuale configurazione dell'appartamento oggetto della procedura risulta, comunque, legittimata dal provvedimento autorizzativo n.8 C.S. del 07.02.2006, rilasciato dal Comune di Palermo – Settore Centro Storico, ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, a seguito del quale si provvedeva ad una nuova distribuzione planimetrica e ad eseguire opere "riconducibili alla fattispecie della manutenzione ordinaria", non capaci di apportare "modifiche che possano compromettere le

¹¹ Così come si evince anche dalla targa di localizzazione affissa dal Comune di Palermo in una delle paraste binate che incorniciano il portale principale di accesso alla fabbrica

caratteristiche storiche dell'immobile, limitandosi a consentirne un migliore utilizzo" (v. allegato n.8 – Documentazione autorizzativa).

Ora, in considerazione di quanto superiormente esposto e in ottemperanza al presente quesito, raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto, approvati in data 07.02.2006 dal Comune della Città di Palermo – Ufficio del Centro Storico, il sottoscritto non ha riscontrato difformità.

Si riportano, di seguito, le planimetrie di riferimento.



Planimetria di progetto, autorizzata dall'Ufficio Centro Storico con provvedimento n.8 C.S. del 07.02.2006. Rilievo stato di fatto

In definitiva, quindi, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, l'importo complessivo, stimato per effettuare gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** del bene oggetto della presente relazione e da detrarre al valore di stima dell'immobile, risulta pari a ca € **600,00** (seicento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Allineamento planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		600,00 €

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

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 06.11.2024 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, sebbene nelle disponibilità della parte debitrice, è disabitato da circa 6 anni e, di fatto, inutilizzato.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata e Ufficio Città Storica e dall'esame della certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Dottore Trotta Antonio, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, redatta in data 17.05.2023, è emerso che sull'immobile in esame gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile, come detto, appartiene ad un edificio dichiarato di importante interesse e facente parte dell'elenco degli edifici vincolati ai sensi della legge n.1089/1939 – 42/2004 ricadenti nel Centro Storico, trasmesso dalla Soprintendenza Reg.le BB.CC.AA. con nota n.16971 del 25.11.1993 e ss. mm. e ii.

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

ISCRIZIONE NN. 66454/13340 del 16.11.2010 – Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25.10.2010, Notaio Dott.re Tripodo Sergio da Palermo, rep.nn. 95621/12493, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede in LODI (LO), cod. fiscale 05754690963 (domicilio ipotecario eletto in Palermo, via M. Stabile 123) contro [A] ----- ;

TRASCRIZIONE NN. 31550/24321 del 06.07.2021 – Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 28.05.2021 rep. nn. 2887/2021 notificato da U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano (MI) cod. fiscale 09722490969, contro [A] ----- ;

TRASCRIZIONE NN. 17924/14402 del 13.04.2023 – Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 28.03.2023, rep. nn. 335/2022, emesso da U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo, a favore di AURELIA SPV Srl con sede in Roma (RM) cod. fiscale 15502861006 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. F. Morello),contro [A]----- .

ADEMPIMENTI Difformità urbanistico-edilizie e catastali – E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione dell'immobile, pari complessivamente a € 600,00 (seicento/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene della parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

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

Dalle informazioni raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (v. *allegato n.10 – Posizione quote condominiali*) è emerso che, alla data del 12.02.2025, la parte esecutata sia debitrice nei confronti del Condominio per un importo complessivo pari a € 779,48 (settecentosettantanove/48) di cui circa € 359,58 (trecentocinquantanove/58) fanno riferimento agli ultimi due anni anteriori alla presente perizia. Dal prospetto comunicato, inoltre, si evince che l'importo annuo a preventivo per le spese ordinarie di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato ammontano a 4,95 €/mensili (generando, pertanto, un importo annuo che si attesta intorno a 60,00€/anno).

Va inoltre specificato che, in riferimento allo stato di morosità precisato, il Condominio, sebbene abbia più volte sollecitato il pagamento, non ha ancora avviato una procedura di recupero del credito vantato. Infine, dalla documentazione inviata non risultano spese straordinarie deliberate sull'immobile.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di

operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	71,00 mq	1,00	71,00 mq
Balcone su via Merlo afferente alla camera da letto	1,50 mq	0,30	0,45 mq
Balcone su via Merlo afferente alla zona soggiorno	1,50 mq	0,30	0,45 mq
Totale superficie commerciale			71,90 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹² e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n. 12 - Documentazione dati utili alla valutazione immobiliare).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate		Valori Borsinoimmobiliare.it		Valori Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
1.300,00 €/mq	1.650,00 €/mq	1.176,00 €/mq	1.790,00 €/mq	1.100,00 €/mq	1.600,00 €/mq

¹² I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo disponibile)

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 1.192,00 e 1.680,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
1.192,00 €/mq	1.680,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € **1.436,00** (millequattrocentotrentasei/00).
 Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “Kn” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare che nell’unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica κ_1 .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il valore di questo coefficiente tiene conto del fatto che ci troviamo all’interno di una fabbrica prestigiosa del ‘700, dichiarata di interesse storico e sottoposta pertanto a vincolo monumentale dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. Il portale principale a paraste binate, la corte interna con il grande scalone monumentale e il loggiato del piano superiore, sono alcuni degli elementi capaci di restituire un suggestivo contesto d’epoca che portano a considerare positivamente il coefficiente in esame. **$\kappa_1 = 1,20$**

Coefficiente di standard dei servizi κ_2 . Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari*. Nel caso in esame, nonostante la corte interna del Palazzo sia oggi utilizzata dagli attuali condomini, come parcheggio interno, l’incidenza del coefficiente può essere considerata nulla. **$\kappa_2 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione κ_3 .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. Il Palazzo, in cui si trova l’immobile oggetto di pignoramento, presenta diverse zone comuni in stato di degrado, soprattutto in riferimento ai rivestimenti murari, come la corte interna e la stessa scala monumentale. In particolare, poi, i prospetti mostrano un certo stato di degrado che coinvolge sia il paramento murario che i balconi (specificatamente quelli del piano nobile versano in pessime condizioni di manutenzione e d’uso)¹³. Sebbene, nel tempo, si siano succeduti diversi interventi di manutenzione e recupero, quest’ultimi però non sono stati oggetto di un progetto

¹³ Vedi nota prot. n. 851507 del 29.07.2021 del Comune di Palermo - U.O. Edilizia Degradata e Interventi Urgenti ((v. allegato n.11 – Nota Comune di Palermo – Edilizia degradata)

unitario di restauro e ripristino conservativo della fabbrica, quanto piuttosto di interventi isolati (anche di natura strutturale) che hanno riguardato e riguardano le singole unità immobiliari di cui oggi si compone il palazzo.¹⁴ **K₃ = 0,85**

– **Coefficiente di dimensione dell’immobile K₄**. Esprime la possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni. La metratura dell’immobile, di poco superiore ai 70 mq, conferisce al bene una certa appetibilità commerciale conferendo al coefficiente una incidenza positiva. **K₄ = 1,10**

– **Coefficiente di posizione dell’immobile K₅**. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto della posizione, della vista e relativa esposizione, della funzionalità. L’unità immobiliare posta al piano ammezzato e a cui si accede attraverso una scala indipendente, a sinistra del portone di accesso al palazzo, è dotata di due balconi, entrambi sul prospetto principale, e prospicienti la via Merlo, e mostra una funzionale distribuzione e organizzazione planimetrica degli spazi. La posizione strategica, restituita dalla stretta vicinanza con P.zza Marina da una parte e P.zza San Francesco d’altra, portano a considerare positivamente l’incidenza del coefficiente. **K₅ = 1,10**

– **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K₆**. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione. Malgrado l’appartamento si mostri disabitato e inutilizzato da anni, presenta complessivamente uno stato di conservazione accettabile. Mancano, tuttavia, gli infissi interni, il funzionamento degli impianti, inattivi da tempo, andrebbe verificato, sono presenti alcuni fenomeni fessurativi sparsi e, in diversi punti delle pareti della zona soggiorno, ammaloramenti vari dell’intonaco di superficie riconducibili alla presenza di umidità (oltre che alla probabile mancanza di un adeguato ricambio d’aria). Alla luce di quanto fin qui esposto l’incidenza del coefficiente in esame può essere considerata nulla. **K₆ = 1,00**

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

¹⁴ Dalle indagini effettuate sui luoghi è emerso, infatti, che sono a tutt’oggi in esecuzione alcuni interventi di restauro e ripristino, anche strutturale, degli appartamenti posti rispettivamente al piano nobile e al piano secondo del Palazzo. Inoltre, è stata presentata e approvata, presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, una pratica di “Superbonus – Cilas”, protocollo n. 20220069611 del 17.11.2022, relativamente ai lavori di restauro e di efficientamento sismico di fatto autorizzati, non ancora realizzati ma ancora in corso di validità.

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,20 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 = 1,2342$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times K_{tot} \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.436,00 (millequattrocentotrentasei/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.436,00 \times 1,2342 = \text{€ } 1.772,31 \text{ arrotondato a } 1.772,00 \text{ € (millesettecentosettantadue/00)}$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 1.772,00 \times \text{mq } 72,00 = \text{€ } 127.584,00$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....500,00 €
- Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €
- pari ad un importo complessivo di.....600,00 €

$$\text{€ } (127.584,00 - 600,00) = \text{€ } 126.984,00$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a € 126.984,00 (centoventiseimilanovecentoottantaquattro/00) **arrotondato a €127.000,00** (centoventisettemila/00)

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$\text{€ } 127.000,00 - (127.000,00 \times 5\%) = \text{€ } 120.650,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari a € 120.650,00 (centoventimilaseicentocinquanta/00).



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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato.



Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:



Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al piano ammezzato del Palazzo Merlo, sito a Palermo, via Merlo n.20, identificato al N.C.E.U. con il foglio 134, p.lla 508, sub 13.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 120.650,00 (centoventimilaseicentocinquanta/00)



3. SCHEDA RIASSUNTIVA

La fabbrica di Palazzo Merlo, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "A2" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo e ricade nel Paino Particolareggiato Esecutivo approvato con D.A.R.T.A. n.525 del 13.07.1993, all'interno del Netto Storico cittadino. Più precisamente, ci troviamo, nel Mandamento Tribunali.

Il bene oggetto della procedura è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 134, particella 508, sub 13**, cat. A/4 e confina a nord con la via Merlo, ad ovest con androne condominiale e scala di esclusivo accesso all'unità immobiliare stessa, e, ad est, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 134, part.IIa 510 sub 3.

Il Palazzo, che si struttura oggi complessivamente su cinque elevazioni fuori terra (compreso il piano ammezzato) e che, nel corso del tempo, è stata oggetto di diverse modifiche e superfetazioni, si mostra suddiviso in diverse unità immobiliari distinte, quasi tutte adibite ad uso abitativo ad eccezione di alcune unità, poste al piano terreno e prospicienti la via Merlo, utilizzate per attività commerciali.

Si tratta di un immobile d'epoca facente parte dell'elenco degli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge n.1089/39 – 42/04, trasmesso dalla Soprintendenza Reg.le BB.CC.AA. con nota n° 16971 del 25.11.1993 e successive modifiche e integrazioni.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 58,00 mq.** complessivi, è posto al piano ammezzato, ad una quota di circa 2,65 m rispetto al piano di ingresso del Palazzo, e si mostra di forma pressoché quadrata. E' composto da una piccola zona d'ingresso/disimpegno sulla quale, in sequenza, si aprono, a destra, il bagno dotato di doccia (anticipato da un piccolo locale tecnico in cui è stata collocata la caldaia), a sinistra, una camera servita da un balcone prospiciente sulla via Merlo e, in fondo, dirimpetto all'ingresso, una zona soggiorno, anch'essa munita di balcone su via Merlo, su cui si apre direttamente la cucina. Completano l'immobile due balconi, entrambi prospicienti sulla via Merlo di circa 1,50 mq ciascuno.

L'immobile, che è provvisto di impianto di riscaldamento assicurato con piastre radianti in ghisa, nonostante mostri una condizione generale di inutilizzo e abbandono, si presenta complessivamente in un stato di conservazione accettabile. Mancano gli infissi interni, di cui rimangono solamente i falsi telai, mentre sono presenti quelli esterni, muniti di persiane e rivestiti in legno con vetro camera.

I prospetti del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento presentano un certo stato diffuso di degrado con particolare riferimento ai balconi del piano nobile prospicienti su via Merlo, in pessime condizioni di manutenzione e d'uso, e alle parti aggettanti del palazzo (cornicioni

e modanature). A tal proposito va segnalato che, a seguito di sopralluogo avvenuto in data 23.06.2021, il Comune di Palermo – U.O. Edilizia degradata e Interventi Urgenti, con nota prot. n. 851507 del 29.07.2021, ha rappresentato delle criticità e indicato una serie di interventi di messa in sicurezza da effettuarsi “*al fine di garantire la sicurezza della pubblica incolumità*” e a cui, alla data odierna, non è stato dato, ancora, alcun seguito.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell’immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d’uso, ecc) e dell’area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 127.584,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell’immobile comprensivi della redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 600,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d’asta dell’immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 120.650,00 (centoventimilaseicentocinquanta/00)

Con quanto sopra l’esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 13/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)



4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 06.11.2024
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Certificazione di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- ALLEGATO 5** Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- ALLEGATO 6** Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di provenienza dell'immobile
- ALLEGATO 8** Documentazione autorizzativa
- ALLEGATO 9** Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Posizione quote condominiali
- ALLEGATO 11** Nota Comune di Palermo – Edilizia degradata
- ALLEGATO 12** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- ALLEGATO 13** Documentazione fotografica esterni
- ALLEGATO 14** Documentazione fotografica interni

