

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Sesta Sezione - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: *Dott.ssa Grazia Giuffrida (Dott. Francesco Gallegra)*

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. 261/16

PROMOSSA DA **CONTRO**

PERIZIA PER PUBLICITA'

Data udienza: 21/05/2020

Data: 16/04/2020

Esperto Stimatore
Arch. Calogero Lio

INDICE



Premessa	pag. 2
Sopralluoghi effettuati e svolgimento delle operazioni	pag. 3
cap. 1 - RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	pag. 4
cap. 1.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1	pag. 4
cap. 1.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2	pag. 6
cap. 1.3 - RISPOSTA AL QUESITO N. 3	pag. 18
cap. 1.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 4	pag. 19
cap. 1.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5	pag. 19
cap. 1.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6	pag. 20
cap. 1.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 7	pag. 21
cap. 1.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 8	pag. 22
cap. 1.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9	pag. 22
cap. 1.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10	pag. 22
cap. 1.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11	pag. 22
cap. 1.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 12	pag. 23
cap. 1.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 13	pag. 28



PERIZIA

PREMESSA

Con decreto di nomina depositato in Cancelleria il **15/03/2017 (v. all. n. 1)** dal Giudice dell'Esecuzione, nella figura della dott.ssa Cristina Denaro, il sottoscritto Calogero Lio, architetto, con studio in Palermo, vicolo Prestigiacomio n. 13, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3015, riceveva, tramite PEC l'incarico di esperto stimatore per la stesura della perizia immobiliare con i relativi quesiti, della causa in epigrafe, fissando il giorno **17/05/2017** ore 9,00 la data per prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Il **17/05/2017 (v. all. n. 2)**, il sottoscritto CTU firmava il verbale di giuramento e di accettazione d'incarico innanzi il Cancelliere di Codesto Tribunale – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sig. Giudice dell'Esecuzione, nello stesso verbale di nomina, fissava la data di rinvio udienza per giorno **15/02/2018, ore 9,00**, invitando l'Esperto Stimatore a depositare la relazione completa, 30 giorni prima dalla citata data di rinvio udienza.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, riportato nell'atto di pignoramento, riguarda:

immobili di proprietà della [REDACTED] siti nel Comune di Palermo, in via Candelai n. 84, distinti al NCEU al fg. n. 131, part. 839, sub 2; part. 845, sub 4 e 5 (v. atto di pignoramento - all. n. 3).

In data **19/12/2017**, il sottoscritto CTU, previa comunicazione alle parti (v. comunicazione alle parti - **all. n. 4**) si recava sui luoghi oggetto di causa al fine di dare inizio alle operazioni peritali (v. verbale di primo sopralluogo – **all. n. 05**).

In data **17/05/2018**, il Giudice dell'Esecuzione, nella figura del dott. Francesco Gallegra, nominava il custode giudiziario, avv. Valeria Scramuzza (**v. all. n. 6**), congiuntamente alla quale, il sottoscritto esperto stimatore, compilava il modulo preliminare di controllo, inviandolo tramite PEC a Codesto Tribunale, in data 06/11/2018, accompagnato da una nota esplicativa (v. modulo preliminare di controllo e nota - **all. nn. 7 – 7 bis**).

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto CTU, giorno **19/12/2017**, si recava sui luoghi oggetto di causa, siti in Via Celso n. 85/87 – Palermo, per dare inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, avvenuta tramite PEC per l'Avv. De Dominicis (legale del [REDACTED] part. Attrice) e tramite raccomandata per la [REDACTED] (part. convenuta). Sui luoghi oggetto di pignoramento, oltre all'arch. Luigia Alcamo in qualità di collaboratrice di fiducia del sottoscritto CTU, non era presente nessuno delle parti interessate.

Il bene, per quanto sia stato possibile individuare in assenza delle parti, è un'area di sedime di vecchi fabbricati crollati a seguito degli eventi bellici della 2° guerra mondiale (quest'ultime informazioni desunte al momento del sopralluogo, da abitanti del quartiere e in seguito verificate tramite analisi e produzione di documenti), posta tra via Candelai e Via Celso, nel centro storico di Palermo.

Il sottoscritto CTU atteso l'arrivo della parte convenuta per circa 30 minuti, in assenza di comunicazioni di quest'ultima, ha provveduto a chiudere il verbale di sopralluogo alle ore 10,00, riservandosi di tornare sui luoghi oggetto di causa, previa comunicazione tramite PEC e/o raccomandata A.R. per effettuare il sopralluogo e quindi l'accesso sui luoghi oggetto di causa (v. verbale di sopralluogo – **all. n. 08**).

In data 13/07/2018, il sottoscritto CTU, congiuntamente con il Custode Giudiziario, nella figura dell'avv. Valeria Scramuzza, ha effettuato un secondo sopralluogo. Sui luoghi era presente il [REDACTED], il quale dichiarava di essere entrato in possesso degli immobili oggetto di causa per usucapione. A tal fine il Custode e il sottoscritto CTU, sospendevano le operazioni peritali al fine di eseguire ulteriori verifiche (v. verbale di sopralluogo – **all. n. 09**).

In data 10/07/2019, il sottoscritto CTU, congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. V. Scramuzza, ha effettuato il terzo sopralluogo. Sui luoghi era presente il [REDACTED], il quale dichiarava di avere il possesso dell'immobile e di custodire il lotto oggetto di causa e destinato a parcheggio. Sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici oltre verificare e prendere visione dei luoghi (v. verbale di sopralluogo – **all. n. 10**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAP. 1. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

1.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Quesito n. 1 "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".

In merito all'identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, si premette che con atto di pignoramento, trascritto in data **20 maggio 2016**, il creditore procedente ha pignorato la quota per intero delle unità immobiliari oggetto di causa e che di seguito si riportano:

- immobili siti in Palermo, via dei Candelai 84, distinti al NCEU del Comune di Palermo al
foglio 131, p.la 839 sub 2
foglio 131, p.la 845 sub 4
foglio 131, p.la 845 sub 5

Dall'analisi degli atti risulta che il bene identificato catastalmente al

- **fg. 131, part.la 839, sub 2**

1. è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale ha acquistato l'immobile dal padre, [REDACTED], giusto atto pubblico in Notaio [REDACTED] – n. rep. 1741 e n. racc. 1305 – stipulato in data 24/04/2018 e trascritto il 18/05/2018 al n. 18925/14477 (v. atto di compravendita – **all. n. 11**; visura catastale - **all. n. 12**).

In merito al sù citato atto, si evidenzia che trattasi di trasferimento eseguito in data successiva alla data del pignoramento;

2. è pervenuto, al sig. [REDACTED], da quanto dichiarato dallo stesso nell'atto sopra citato, per usucapione "*.... in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, il signor [REDACTED] dichiara di avere acquistato il possesso in maniera non violenta, né clandestina, e di avere mantenuto detto possesso indisturbatamente ed interrottamente per oltre vent'anni l'unità ...*".

L'usucapione dichiarato dal sig. [REDACTED] è stato il presupposto per cui lo stesso ha trasferito il bene al figlio [REDACTED] di un titolo di proprietà giuridicamente inesistente (v. decreto Tribunale di Palermo, Sez. VI del 28/01/2019 – **all. n. 13**), così come rilevato dal Notaio rogante durante l'atto di trasferimento dal padre al figlio.

3. è pervenuto alla signora [REDACTED] tramite atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED], in data 04/09/1984 – n. rep. 3242 – e trascritto in Palermo il 08/11/1984 al n. 35.514 (v. atto di compravendita – **all. n. 14**);

i beni identificati catastalmente al

- **fg. 131, part.IIa 845, sub 4 e 5**

sono pervenuti alla signora [REDACTED] tramite atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED], in data 04/09/1984 – n. rep. 3242 – trascritto in Palermo il 08/11/1984 al n. 35.514 (v. atto di proprietà – **all. n. 14**; relazione notarile – 16/06/2016, Notaio in Roma, Adolfo Rienzi - **all. n. 15**).

Quindi, dall'analisi degli atti, sulla base dell'atto di acquisto (v. **all. n. 14**) e da quanto sopra esposto, risulta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e il diritto in titolarità dell'esecutata.

In merito all'identificazione dell'immobile, dallo studio delle planimetrie catastali, l'immobile oggetto di pignoramento, originariamente, risultava composto dal piano terra con giardino, oltre un primo piano, il tutto con accesso da via Candelai n. 84 (fg. 131, part.IIa 845, sub 4 e 5) e un secondo piano, con accesso da via Celso n. 85/87 (fg. 131, part.IIa 839, sub 2). Oggi, gli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di sopralluogo, si presentano come un'area scoperta con tracce di alcuni muri interni ed esterni dei sub, oltre i detriti prodotti dal crollo del fabbricato originario, a seguito dei bombardamenti degli ultimi eventi bellici, all'interno del Centro Storico di Palermo, accessibile esclusivamente da via Celso n. 85/87 e adibito a parcheggio; le unità immobiliari con accesso da via Candelai n. 84, fisicamente risultano inesistenti.

Da quanto sopra esposto, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ma lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, non corrisponde, alla planimetria catastale (v. planimetrie catastali – **all. n. 16 – 17 - 18**; planimetria stato di fatto – **all. n. 19**); dall'analisi delle visure catastali, i beni pignorati risultano collabenti (v. visure catastali – **all. n. 12 – 12 bis – 12 ter**).

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di causa confina a Nord con via dei Candelai, a Sud con via Celso, a Est con part.IIa 840 sub 2, part.IIa 842 sub 1, ad Ovest con part.IIa 837 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e part.IIa 838 sub 1 - 2.

Per le caratteristiche del bene, si ritiene opportuno eseguire la formazione di un **unico lotto**.

1.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato in un **unico lotto**, è sito nel Comune di Palermo, Via dei Candelai n. 84, in una porzione del centro storico all'interno del Mandamento Monte di Pietà, compresa tra il mercato del Capo, via Maqueda, Corso Vittorio Emanuele e Sant'Agata alla Guilla, contraddistinta, dalla presenza, per la maggior parte, di case a schiera a tre/quattro elevazioni fuori terra, da emergenze architettoniche storiche (chiese e palazzi), oltre qualche palazzetto (v. foto aerea).



Foto aerea: individuazione della zona in cui è ubicato l'immobile

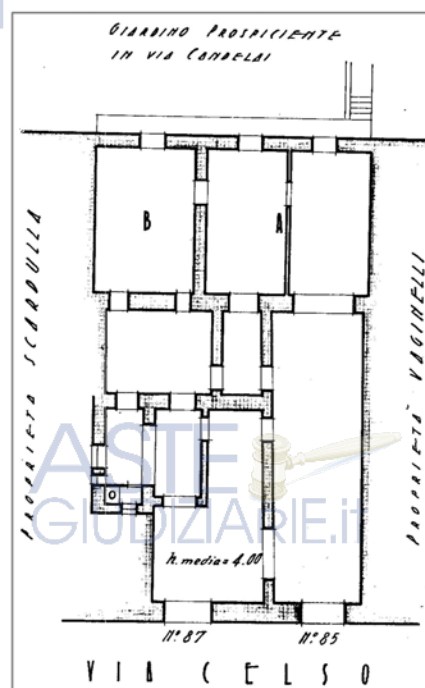
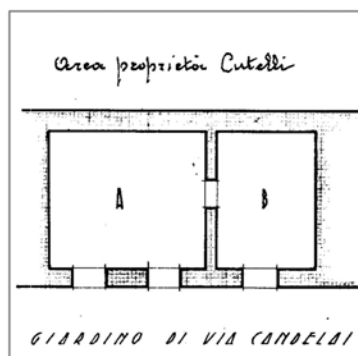
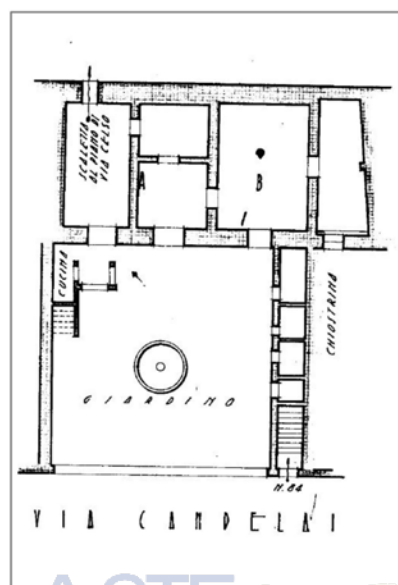
Gli edifici circostanti fanno parte di un tessuto urbano storico molto denso, sono, per la maggior parte, completi nelle finiture, anche se vi sono presenze di edifici collabenti sia per gli eventi bellici che per mancanza di manutenzione; alcuni di essi hanno particolare pregio storico/architettonico. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici (scuole, teatri, cinema, chiese, ospedali).

Il lotto, catastalmente indicato al fg. 131, part.IIa 139 sub 2, e part.IIa 845 sub 4 e 5, risulta nella categoria di unità collabenti; al momento del sopralluogo, è un'area libera priva di

costruzioni, compresa tra la Via dei Candelai e la Via Celso (in prossimità della Via Montevergini), accessibile solo da via Celso attraverso un varco ad arco dotato di cancello in ferro; l'ingresso da Via dei Candelai n. 84 non esiste più e a confine della proprietà vi è un muro di contenimento in cemento armato (v. foto da n. 01 a 04).



Stralcio mappa catastale del fg. 131, part.IIe 839/845 e aerofoto (Inquadramento territoriale - ALL. N. 20)



ALL. nn. 16-17-18: stralcio planimetria catastale fg. 131, part.IIa 845 sub 5 – 4; part.IIa 839 sub 2



Foto n.1: Via dei Candelai



Foto n. 2: via dei Candelai – fg. 131, part.IIa 845 sub 5 – 4



Foto n.3: Via dei Candelai – fg. 131, part.IIa 845 sub 5 – 4



Foto n.4: Via Celso e ingresso all'immobile, civico n. 85 - fg. 131, part.Ila 839 sub 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto di causa, non risultano conformi alla planimetria catastale, in quanto tutti i fabbricati rappresentati nelle stesse planimetrie catastali, oggi non esistono più, a seguito dei bombardamenti dell'ultimo evento bellico. Il lotto che riguarda le particelle oggetto di pignoramento, oggi è un'area libera a cielo aperto compresa tra i muri delle palazzine adiacenti nei lati lunghi del lotto e da muri di confine, rispettivamente su via Celso e via Dei Candelai (v. foto n. 3 – 4).

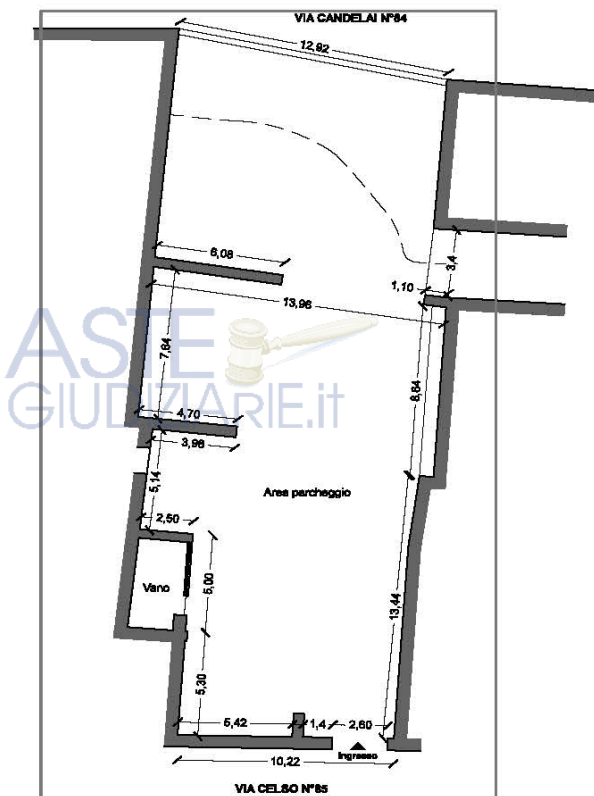
- La part.Ila 845 sub 4 e 5, dall'analisi degli atti (planimetria catastale e OMIRA) originariamente era costituita da un giardino e un fabbricato a due piani fuori terra con accesso da via dei Candelai; il piano terra era costituito da 4 vani più ambienti di servizio e vano scala; il piano primo era costituito da due vani prospicienti sul giardino (v. planimetria catastale – all. nn. 16-17). Al momento del sopralluogo, la part.Ila è priva di costruzioni, è accessibile solo dalla part.Ila 839 sub 2, da Via dei Candelai è inaccessibile in quanto recintata da un muro continuo in cemento armato a contenimento dei detriti prodotti dal crollo del fabbricato stesso (v. foto nn. 2 – 3 - 5).



Foto n. 5: part.lla 845 – sub 4 e 5 – vista dalla part.lla 839 verso via dei Candelai

- la part.lla 839 sub 2, al momento del sopralluogo, è priva del fabbricato originario, rappresentato nella planimetria catastale; all'area si accede dal n. civico 85 su via Celso, tramite un portone in ferro non verniciato e tutta l'area è occupata da un parcheggio all'aperto recintato dai resti di muro originario, in tufo a faccia vista, (v. foto n. 6). Originariamente, la part.lla sopra riportata era composta da n. 6 vani, oltre i servizi e disimpegni; al momento del sopralluogo l'immobile citato si presenta come segue:
- area libera adibita a parcheggio (v. foto n. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 - 13);
- ambiente in parte verandato costituito da un vano, oltre un piccolo wc dotato di sola tazza e lavabo (v. foto nn. 14 – 15 – 16 – 17 – 18 - 19). Al momento del sopralluogo, il vano è occupato come dimora dal sig. [REDACTED], custode/gestore *sine titolo*, del predetto parcheggio. Tutto l'ambiente è dotato d'impianto elettrico, idrico (con serbatoio d'acqua in polietilene, posto al di sopra dell'angolo wc – v. foto nn.16 - 17) e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutti i materiali di rivestimento e finitura sono di scarsa qualità commerciale; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.
- Si specifica che il vano descritto è l'unica superficie coperta oggi esistente nella part.lla 839 sub 2 e che corrisponde nella planimetria catastale originaria ad un piccolo vano (probabilmente destinato a servizi/cucina). Il PPE del Comune di Palermo ha riportato tale superficie coperta come facente parte del lotto limitrofo; oggi, al di sopra del suddetto vano, vi è un palazzetto ristrutturato e con alcuni affacci prospicienti le particelle oggetto di causa.

(per maggiore chiarezza si rimanda alla visione del rilievo sullo stato di fatto – all. n. 19).



Allegato 19: rilievo stato di fatto



Foto n. 6: ingr. alla part. 839/sub 2 via Celso n. 85



Foto n.7: ingresso da Via dei Candelai – fg. 131, part.Ila 839 sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n.8: fg. 131, part.IIa 839 sub 2



Foto n.9: part.IIa 839 sub 2 – edifici a confine



Foto n. 10: confine, tra le due particelle pignorate



Foto n. 11: edifici a confine della part.Ila 839 sub 2



Foto n. 12: edifici a confine della part.Ila 839 sub 2



Foto n.13: particella 839 sub 2



Foto n.14: ingresso al vano verandato



Foto n.15: interno vano verandato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto n.16: interno vano verandato



Foto n.17: interno vano verandato



Foto n.18: interno vano verandato



Foto n.19: interno vano verandato

CARATTERISTICHE INTERNE DEL VANO PARZIALMENTE VERANDATO

Il vano è intonacato e tinteggiato di colore bianco; il servizio igienico è ricavato in un angolo, entrando a sinistra ed è provvisto solo di tazza, disimpegnato con la zona letto da un muro su cui vi è un lavabo.

Tutti i materiali di rivestimento e di rifinitura sono di mediocre qualità commerciale; i pavimenti sono in mattoni di ceramica e il soffitto è rivestito con perlinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Gli infissi interni (porte) trattandosi di un solo vano, non ci sono porte interne.

Il wc è dotato di tazza; il lavabo è collocato nella zona letto.

Impianti - Gli impianti elettrici ed idrici sono presenti; non sono state fornite certificazioni.

Impianto di riscaldamento – assente.

Impianto di raffrescamento – assente.

Produzione acqua calda sanitaria – boiler elettrico

Impianto a gas – bombola.

Impianto di allarme – assente.

Luminosità – discreta

Panoramicità - assente

Stato di manutenzione e conservazione – scarso

APE - no

CALCOLO DELLE SUPERFICI (ALL. N. 22-22BIS-22TER)

In merito al calcolo delle superfici nette e lorde dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, considerando che:

- ad oggi la consistenza dei tre sub è riconducibile ad un'unica area di sedime in quanto i fabbricati originari non esistono più a causa dei bombardamenti degli ultimi eventi bellici;
- che il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Palermo, a seguito di istanza presentata dal sottoscritto, individua tutta l'area di sedime con la sola part.lla 839 senza indicare alcun sub;
- che secondo quanto riportato dagli strumenti urbanistici, l'intero lotto è destinato quota parte in unità edilizia tipologia "Palazzo" con modalità di intervento "Ristrutturazione"; quota parte ricade in un'area di maggiore estensione destinata al "Ripristino filologico della tipologia Palazzo"; quota parte ricade in un'area destinata a "Verde pubblico esistente" (v. Certificato di Destinazione Urbanistica – **all. n. 24**),

il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno considerare un unico lotto delle superfici, nette e lorde (commerciale) secondo quanto riportato nella tabella che segue.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE E CRITERI PER IL CALCOLO

(secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Si riportano di seguito, la superficie commerciale del bene e i criteri per i calcoli della stessa.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, la superficie viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale degli immobili in esame, è stata computata in un unico lotto (secondo gli strumenti urbanistici vigenti) e risulta così composta (**v. all. n. 22-22bis-22ter**):

- superficie edificabile, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie non residenziale destinata a verde pubblico esistente

Pertanto si ha:

INTERO LOTTO (part.IIa 839 sub 2; part.IIa 845 sub 4 – 5)	SUP. area di sedime (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
superficie edificabile, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;	296,00	Nord/sud	00,00
superficie non residenziale destinata a verde pubblico esistente	154,00	Nord/sud	00,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

QUESITO n. 3: *"procedere all'identificazione catastale del bene pignorato"*

Il sottoscritto, ha identificato catastalmente il bene oggetto di pignoramento, acquisendo, tramite gli uffici e i servizi telematici competenti, l'estratto catastale storico (v. visure storiche per immobile - **all. nn. 12 – 12 bis – 12 ter**) e le planimetrie catastali corrispondenti (v. planimetrie catastali - **all. nn. 16 – 17 - 18**).

Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che il bene oggetto di pignoramento corrisponde a quanto riportato nelle visure storiche ad esclusione della part.IIa 839 sub 2 che riporta come intestatario il sig. [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] (voltura d'ufficio 24/04/2018 – vedi visura storica – **all. n. 12 ter**).

I beni pignorati risultano identificati al N.C.E.U. come segue:

- **foglio 131, p.IIa 839, sub 2, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. T., **intestato a** [REDACTED] (nato a Palermo il [REDACTED])
- **foglio 131, p.IIa 845, sub 4, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. 1°, **intestato a** [REDACTED] (nata a Milazzo il [REDACTED]);
- **foglio 131, p.IIa 845, sub 5, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. T. **intestato a** [REDACTED] (nata a Milazzo il [REDACTED]).

In merito all'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, e la planimetria catastale, sono state riscontrate delle difformità che riguardano:

- tutti i fabbricati rappresentati nella planimetria castale non esistono più a causa dei bombardamenti degli ultimi eventi bellici e l'area è occupata da un parcheggio a cielo aperto ed un piccolo vano posto nella parti.IIa 839 sub 2, a piano terra, entrando, a sinistra, da Via Celso n. 84, occupato dal custode del parcheggio.

(Vedi planimetrie catastali – **all. nn. 16 – 17 - 18**, planimetria stato di fatto – **all. n.19**).

4 - RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL MANDATO

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di lotto di terreno ubicato in Palermo, via dei Candelai n. 84, piano terra, con ingresso da via Celso n. 85; composto da un'area destinata a parcheggio oltre una superfetazione a piano terra sulla part.Illa 839, sub 2;

- l'immobile oggetto di causa confina a Nord con via dei Candelai, a Sud con via Celso, a Est con part.Illa 840 sub 2, part.Illa 842 sub 1, ad Ovest con part.Illa 837 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e part.Illa 838 sub 1 - 2.
- è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al:
 1. **foglio 131, p.Illa 839, sub 2, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. T., **intestato a** [redacted] (nato a Palermo il [redacted]);
 2. **foglio 131, p.Illa 845, sub 4, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. 1°, **intestato a** [redacted] (nata a Milazzo [redacted]);
 3. **foglio 131, p.Illa 845, sub 5, zona censuaria 1, categoria** unità collabenti, **indirizzo** via dei Candelai n. 84, p. T. **intestato a** [redacted] (nata a Milazzo [redacted]);
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale;
- in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, i fabbricati, non più esistenti, sono stati costruiti ante '39, in assenza di concessione edilizia.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 263.204,00 (in c.t.)

1.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

Tutto il lotto pignorato è pervenuto alla signora [redacted], nata a Milazzo il [redacted] residente a Roma in via [redacted] attraverso atto di compravendita da potere [redacted] (padre di [redacted]), nato a Roma [redacted] e residente a Milazzo in [redacted], - atto di compravendita - Notaio dott. [redacted], trascritto a Palermo in data 8 novembre 1984 al n. 43453 R.G. e n. 35514 R.P.. (v. atto di compravendita – **all. n. 14**).

In riferimento all'immobile identificato catastalmente alla **part.Illa n. 839 sub 2**, via Dei Candelai n. 84 P.T., si specifica quanto segue:

- dall'analisi degli atti (v. atto di compravendita – **all. n. 11** e visura catastale storica – **all. n. 12 ter**), la part.Illa 839 risulta intestata al [redacted], nato a Palermo il [redacted]

([redacted] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita – Notaio dott. [redacted] – registrato a Palermo in data 09/05/2018 al n. 5758/1T e trascritto in data 18/05/2018 ai nn. 189258/1447. Il sig. [redacted] nato a Camporeale il [redacted] vende e trasferisce al sig. [redacted] (figlio) la piena proprietà dell'immobile sito in via Celso tra il n. 85 e 87, piano terra, identificato catastalmente al fg. 131, part.lla 839, sub 2, unità collabente. Il sig. [redacted] dichiara di aver acquisito il possesso di tale immobile in maniera non violenta né clandestina e di avere tenuto il possesso indisturbatamente per oltre 20 anni. Il Notaio non potendo verificare detto possesso ha consigliato di procedere all'accertamento giudiziale della titolarità (v. atto di compravendita – **all. n. 11**).

1.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

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

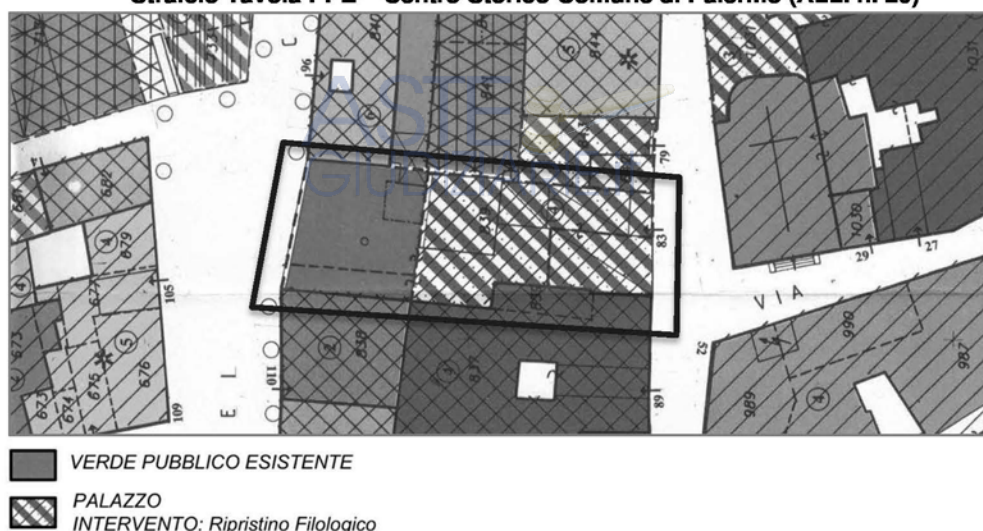
L'immobile oggetto di pignoramento è un'area scoperta che si estende da via Dei Candelai n. 84 a via Celso n. 85, con la presenza di ruderi e detriti a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale. I fabbricati originari, da una serie d'indagini condotte dal sottoscritto, risultano essere stati realizzati ante 1939; considerato che la prima legge urbanistica nazionale è la n. 1150 del 17 agosto 1942, legge in cui si stabiliscono i diversi livelli della pianificazione territoriale e urbanistica, indicando i relativi strumenti urbanistici ed il loro ambito di applicazione, si può affermare che gli immobili in oggetto erano urbanisticamente legittimati. Oggi gli immobili sono indicati catastalmente come unità collabenti ma, nello stato di fatto, trattasi di area di sedime.

A seguito di istanza presentata dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo (v. **all. nn. 21 – 21 bis**), dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso ufficio (v. **all. n. 24**) l'area ricade all'interno di zona omogenea A2 di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DUR/02 dell'Ass. Terr. Amb. della Reg. Siciliana e ricade nel piano particolareggiato esecutivo del Centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13/07/93.

Benché il sottoscritto CTU ha fatto esplicita richiesta per la visione atti riferita sia alla part.lla 839/sub2 che 845/sub 4 – 5 (v. **all. n. 21**), il Comune di Palermo si è espresso nel certificato di destinazione urbanistica, individuando l'intero lotto nella part.lla 839 con la seguente destinazione:

- “quota parte ricade in un’unità **edilizia** classificata nella tipologia **Palazzo** modalità d’intervento **Ristrutturazione**, numero dei livelli fuori terra **04**, quota parte ricade in un’area di maggiore estensione destinata al **Ripristino filologico della tipologia palazzo**, la realizzazione dell’unità edilizia prevede **04** livelli fuori terra, il ripristino è subordinato alla realizzazione dell’intera unità edilizia, quota parte ricade in un’area destinata a **Verde pubblico esistente**.”
- Ai sensi dell’art. 23 comma 7 la **destinazione d’uso** ammessa (Tipologia “**Palazzo**”) può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell’organismo edilizio e non ne sconvolgano l’impianto distributivo; quella di residenza collettiva; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l’impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell’edificio.

Stralcio Tavola PPE – Centro Storico Comune di Palermo (ALL. n. 20)



1.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 7

QUESITO n. 7: “indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”

Al momento del sopralluogo, il bene è occupato dal sig. [redacted] *sine titolo*, in qualità di custode del lotto oggi destinato a parcheggio. Il sig. [redacted], inoltre occupa il vano presente nel lotto, come alloggio personale.

1.8 - RISPOSTA AL QUESITO 8

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

Le formalità gravanti sul bene e che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione, o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente sono:

- Pignoramento trascritto in data 1 agosto 2011 al n. 27.700 di formalità a favore di [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Roma [REDACTED]

Seguono:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 05/11/2015 al n. 4946 di formalità per € 90.000 a favore di [REDACTED] e a garanzia di un debito di originari € 25.175,44 di cui al decreto ingiuntivo rep. n. 14644 in data 09/09/2005 emesso dal Tribunale di Roma.
- Pignoramento trascritto in data 20.05.2016 ai nn. 19798r.gen. e 15329r.part. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

1.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

1.10 - RISPOSTA AL QUESITO 10

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene pignorato è di proprietà di 1/1 dell'esecutata.

1.11 - RISPOSTA AL QUESITO 11

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

Sull'immobile pignorato non vi sono spese di gestione o procedimenti in corso oltre a quello in atto di Esecuzione Immobiliare.

1.12 - RISPOSTA AL QUESITO 12

QUESITO n. 12: *"procedere alla valutazione dei beni"*

Il metodo di stima

La valutazione del bene rientrante nel pignoramento in oggetto, è stata effettuata sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini svolte in loco e sulla scorta di informazioni assunte dallo scrivente.

Al fine di determinare il valore commerciale del bene, oggetto del mandato conferito dalla S.V.I., il sottoscritto adotterà sia il **metodo di stima sintetico comparativo (A)** che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di pignoramento con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, sia il **metodo basato sul valore di trasformazione (B)** derivante dalla sua potenzialità edificatoria.

METODO DI STIMA (A)

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE CON IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

L'adozione del metodo di stima sintetico comparativo, ha richiesto l'analisi del mercato d'immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame; per la ricerca lo scrivente si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (Consulente Immobiliare, "Osservatorio dei Valori Immobiliari" - O.V.I. -, a cura della Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, etc.), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati in loco dal sottoscritto e verificarne quindi la plausibilità (v. indagine di mercato - **all. n. 23**).

Nota sulla stima dell'immobile in oggetto

Il metodo diretto è applicabile, come per i casi in esame, quando siano reperibili sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici per potere creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere a un parametro unitario che consente una più agevole comparazione, quale, in particolar modo, il metro quadrato di superficie commerciale, computata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni.

Sovente i prezzi reperiti sul mercato si riferiscono a beni che presentano alcune analogie con quello da stimare, ma che per certi aspetti si presentano difformi. Per potere quindi effettuare una valutazione è necessario assegnare un peso alle varie caratteristiche che compongono il valore dell'immobile al fine di quantificare l'influenza che hanno sul valore di stima.

Le caratteristiche più significative che compongono il valore possono essere differenziate in caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le caratteristiche estrinseche derivano direttamente dall'ubicazione, vie di comunicazione, servizi pubblici, tessuto urbanistico e sociale. Nel caso in esame, l'ubicazione influenza notevolmente il valore del bene ed è costituita da una serie di parametri che hanno un diverso peso nella stima di un immobile in quanto trattasi di lotto per la maggior parte edificabile in pieno centro storico e in prossimità di due arterie principali quali la via Maqueda e il Corso Vittorio Emanuele, all'interno del Mandamento Monte di Pietà.

PREZZO UNITARIO E VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Alla luce di quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare condotte dal sottoscritto, arricchite della collaborazione con agenzie locali, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative a immobili consimili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quello in esame, considerato che l'immobile oggetto di causa è un lotto di terreno, per la maggior parte edificabile, ubicato in una porzione del centro storico di Palermo (all'interno del Mandamento Monte di Pietà), la zona è a carattere residenziale e commerciale, tipologicamente, dal CDU e dalle planimetrie catastali, trattasi di edilizia residenziale multipiano, le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime in quanto l'edificio originario non esiste più, oggi il lotto è un'area scoperta colma dei detriti del fabbricato originario a causa degli ultimi eventi bellici, occupata in gran parte da un parcheggio scoperto,

- si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale del bene immobile oggetto di causa, considerando i valori medi immobiliari sia per i terreni edificabili che per i terreni destinati dal PPE a verde pubblico esistente, nel Centro Storico di Palermo.

VALORI MEDI IMMOBILIARI PER TERRENI EDIFICABILI CENTRO STORICO (v. all. n. 23)

Terreni edificabili centro storico di Palermo	IMMOBILIARE.IT	MERCATO IMMOBILIARE CAASA.IT
	N. 1 Immobili all'asta <i>(terreno edificabile residenziale - via Lungarini, 30 – mq 149,00)</i> 1.374,00 €/mq	1.100,00 €/mq (quotazioni medie)
VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO DEL BENE		€/mq 1.237,00

CALCOLO DEI VALORI MEDI IMMOBILIARI PER TERRENI DESTINATI A VERDE PUBBLICO ESISTENTE NEL CENTRO STORICO DI PALERMO

(*"..... l'applicazione, alle aree urbane ritenute non edificabili, dei criteri indennitari previsti dalla normativa per le aree agricole. Su questo indirizzo si sono allineate numerose sentenze della Cassazione Civile (tra le altre Sez. 1 n. 259/98, n. 2929/98, n. 4921/98, n. 6522/98, n. 465/99, n. 2272/99, n. 1684/2000), che hanno giudicato, agli effetti della determinazione dell'indennità di esproprio, non legalmente edificabili e pertanto da equiparare a terreni agricoli, indistintamente, tutti i suoli destinati ad attrezzature di interesse generale, quali il verde pubblico o attrezzato per il gioco, l'impiantistica sportiva, i parcheggi, i campeggi, ecc. allorché per essi fosse stato riconosciuto il vincolo conformativo [7]....."*)

Per la valutazione commerciale dell'area destinata dal PPE e indicata nel CDU come "verde pubblico esistente", il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere come riferimento, secondo quanto riportato dalla giurisprudenza, i valori agricoli massimi dei frutteti, indicati nel rapporto statistico provinciale di Palermo, riportato nell'Osservatorio dei Valori Agricoli più recenti, riferiti al 2016.

Terreni non edificabili centro storico di Palermo	OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – PROVINCIA DI PALERMO – RILEVAZIONE 2016 (FRUTTETO) MIN/MAX €/MQ 1,00/6,00 €/mq
VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE €/mq 6,00	

Valore com.le terreno edificabile: €/mq 1.237,00 x mq 296,00 =	€ 366.152,00
Valore com.le terreno destinato a verde pubblico: €/mq 6,00 x mq 154,00 =	€ 924,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO: € 366.152,00 + 924,00 =	€ 367.076,00

METODO DI STIMA (B)

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE ATTRAVERSO IL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per calcolare il più probabile valore di trasformazione del terreno, derivante dalla sua potenzialità edificatoria, si applica la seguente formula:

$$Va = (Vm - (Cc + Cu + P)) / (1 + r)^n$$

Va = Valore dell'area edificabile riferita al momento della stima;

Vm = Valore di mercato dell'immobile da costruire;

Cc = Costo di costruzione, comprensivo degli utili d'impresa, delle eventuali spese di demolizione, delle spese tecniche e generali;

C_u = Costo di Urbanizzazione primaria e secondaria;

P = profitto dell'imprenditore "trasformatore" da stabilirsi in funzione del valore di mercato dell'immobile realizzabile (10-25%);

n = tempo espresso in anni che intercorre tra la data della presente stima e l'inizio della produttività dell'immobile da realizzare;

r = saggio di interesse pari all'8%

Dall'esame del C.D.U., e delle N.T.A. si desume il calcolo del volume da realizzare:

CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME

Superficie fondiaria (detratta area a verde pubblico esistente) mq 296,00

Mc p.IIa 839, sub 2: mq 296,00 X (H) ml 4,00 = mc 1.184,00

Mc p.IIa 845, sub 4: mq 103,00 X (H) ml 3,20 = mc 329,60

Mc p.IIa 845, sub 5: mq 103,00 X (H) ml 3,40 = mc 350,20

Totale superficie edificabile: mq 502,00

Totale cubatura realizzabile: mc 1.864,00

Valore di mercato dell'immobile da realizzare sulla base della stima sintetica d'immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si pone pari a € 2.200/mq (v. all. n. 23).

$V_m = \text{mq } 502,00 \times \text{€ } 2.200/\text{mq} = \text{€ } 1.104.400,00$

Costo di costruzione a Palermo pari a € 350,00/mc

$C_c = \text{€ } 350,00 \times \text{mc } 1.864,00 = \text{€ } 652.400$

I costi di urbanizzazione (C_u) (Costi di Costruzione e di Urbanizzazione - Legge 28 gennaio 1977, n° 10), derivano da un calcolo specifico eseguito sulla scorta di un progetto architettonico di riferimento e da una serie di dati (quali Num. alloggi, Su, Snr, Sup. serv. acces., etc.) dallo stesso progetto derivabili. Nel nostro caso, in mancanza di un progetto di riferimento, si considera un costo di urbanizzazione, presumibile, stimato in

$C_u = \text{€ } 25.000,00$

Il profitto dell'imprenditore "trasformatore" si pone pari al 10%, ne consegue che

$$P = 10\% V_m = 10\% \times \text{€ } 1.104.400,00 = \text{€ } 110.440,00$$

Gli anni di realizzo possono, nel nostro caso, considerarsi pari a 3.

Il valore dell'area edificabile è pertanto

$$V_a = (V_m - (C_c + C_u + P)) / (1+r)^n =$$
$$(\text{€ } 1.104.400,00 - (\text{€ } 652.400,00 + \text{€ } 25.000,00 + \text{€ } 110.440,00)) / (1,08)^3 = \text{€ } 251.298,00 \text{ in c.t.}$$

che riferito all'unità di misura "mq", risulta

$$\text{VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL LOTTO EDIFICABILE} = \text{€ } 251.298,00 \text{ in c.t.}$$
$$\text{€ } 251.298,00 / \text{mq } 296 = \text{€ /mq } 849,00 \text{ in c.t.}$$

Al fine di determinare il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento, calcoliamo la media tra il valore ottenuto con la stima sintetica e il valore di trasformazione. Ne segue

$$\text{VALORE (STIMA SINTETICA) € /MQ} = \text{€ } 1.237,00 \text{ (in c.t.)}$$
$$\text{VALORE (STIMA PER TRASFORMAZIONE) € /MQ} = \text{€ } 849,00 \text{ (in c.t.)}$$
$$\text{per cui: € /mq } (1.237,00 + 849,00) / 2 = \text{€ /mq } 1.043,00$$

Pertanto il valore commerciale del lotto edificabile, risulta

$$\text{VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO EDIFICABILE}$$
$$\text{€ } 1.043,00 \times \text{mq } 296,00 = \text{€ /mq } 308.728,00$$

Al valore commerciale del lotto edificabile aggiungiamo il valore dell'area destinata a verde pubblico, per cui:

$$\text{€ } (308.728,00 + 924,00) = \text{€ } 309.652,00$$

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO**

€ 309.652,00 (in c.t.)

Sulla base del valore di mercato sopra determinato, trattandosi di vendita forzata, il sottoscritto ha applicato una riduzione del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per cui si ha:

PREZZO A BASE D'ASTA	€ 309.652,00 x 0,85 = € 263.204,00 (in c.t.)
-----------------------------	---

1.13 - RISPOSTA AL QUESITO 13

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

L'immobile oggetto di causa è di piena proprietà dell'esecutata, per 1/1, al momento dell'acquisto, in regime di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto CTU consegna la presente relazione in data 16/04/2020 ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a Sua disposizione per qualunque chiarimento.

Palermo, lì 16/04/2020

(il CTU)

arch. Calogero Lio

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Dott. Arch.
CALOGERO
N° 3015
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it