



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 454/2021

UNICREDIT S.P.A.
contro
“D”



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE DI CRISTINA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Locale commerciale, sito nel Comune di Palermo, via Ruffo di Calabria n. 37,

Foglio 47, particella 4727, sub 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 e 17



Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 26 settembre 2022 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti al n. 4277 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01 ottobre 2022 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Daniele Di Cristina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10 gennaio 2023.

In data 25 gennaio 2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile descritto.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile di seguito indicato.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un locale commerciale, sito in Palermo via Ruffo di Calabria n. 37 di complessivi mq 1418, ubicato ai piani terra, primo e secondo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 47, p.lla 4727, sub. 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 e 17 categoria catastale C/1, consistenza mq 1418, superficie catastale mq 1496.

Diritti reali:

Il diritto reale della Società esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della Ditta esecutata in forza di:



- atto di compravendita del 04/11/1988 in Notaio Francesco Sparti Rep. 192333, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 10/11/1988 ai nn. 35703/47260 da potere della società "A" (**All. 1**);
- atto di compravendita del 19/06/1998 in Notaio Giangaspere Sparti Rep. 5563, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/07/1998 ai nn. 16836/20578, relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 47 mappale 4727 subalterni 7, 16, 17, da potere di "B" (**All. 1**).

Dati catastali:

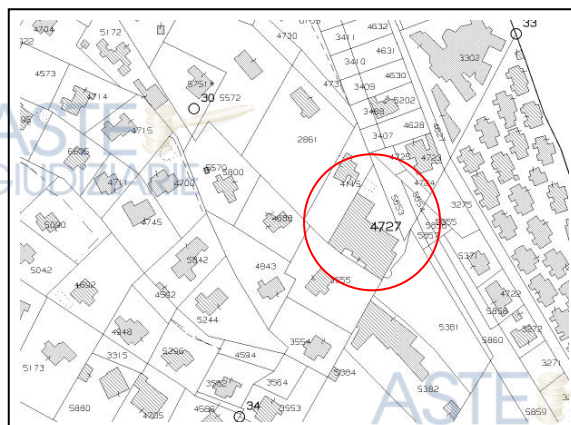
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

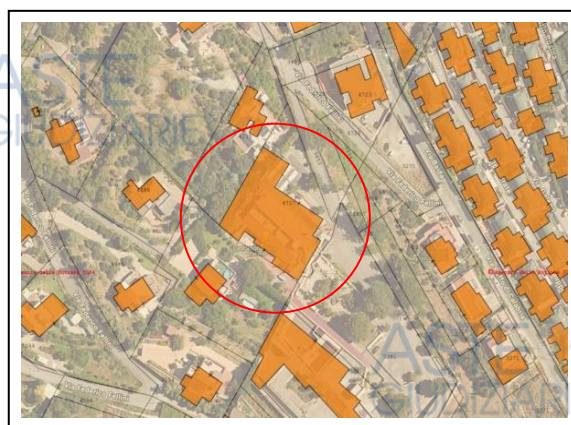
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un locale commerciale censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 47, p.lla 4727, sub. 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 e 17, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 1496:

Tipologia

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un corpo di fabbrica isolato, composto da quattro elevazioni fuori terra, di cui solo le prime tre oggetto di pignoramento, destinata a locale commerciale adibito a pizzeria, ristorante, sala banchetti, locale bar, ufficio, locali di deposito e terreno circostante di pertinenza.

Ubicazione

L'unità immobiliare sorge nel Comune di Palermo, in via Ruffo di Calabria n. 37, località Baida, frazione della periferia sud ovest della città, in una zona contraddistinta da insediamenti residenziali di varia tipologia.

L'immobile insiste in una zona collinare, caratterizzata prevalentemente da ville residenziali di uno o più piani fuori terra, in genere mono e/o bifamiliari e in larga parte con struttura apparentemente in c.c.a, di buon livello qualitativo, relativamente ai materiali impiegati per le finiture. Dista dal centro città circa quattro chilometri.

Caratteristiche strutturali

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai presumibilmente in latero - cemento.

Le scale interne sono in c.a. con rivestimenti in marmo, le scale esterne hanno struttura e rivestimenti metallici e in marmo. La copertura è piana, non praticabile.

I prospetti sono trattati con intonaco tinteggiato ad eccezione del prospetto principale di piano terra rivestito in pietra. Il fabbricato dispone di ascensore utilizzato dal personale.

Accessi

Si accede al compendio immobiliare da via Federico Fellini n. 2, percorrendo la via Ruffo di Calabria in corrispondenza del civico n. 37 (nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto risulta ubicato in via Ruffo di Calabria n. 37), attraverso un cancello metallico carrabile, che immette in un ampio piazzale adibito a parcheggio.

Dalla quota altimetrica di arrivo al piazzale si accede ai locali di piano terra, da cui, tramite una rampa e due cordone, si raggiunge la terrazza coperta di piano primo che consente l'accesso al locale pizzeria e ristorante (foto 1-3, 11-14).

Tramite apposito vano scala ubicato in prossimità della sala principale di primo piano e, dall'esterno, tramite una scala, in parte metallica scoperta e in parte in c.a. coperta, si raggiunge il secondo piano.

Confini

- Nord: area di pertinenza p.lla 4727;
- Est: area di pertinenza p.lla 4727 e p.lla 5381;
- Sud: immobile particella 3555;
- Ovest: immobile particella 4115.



Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile, il balcone di secondo piano sul prospetto principale, e la terrazza coperta al piano primo.

Dotazioni condominiali

Trattandosi di complesso commerciale non vi sono dotazioni condominiali.

Composizione interna

L'edificio si articola su quattro elevazioni fuori terra, di cui solo le prime tre oggetto del presente pignoramento.

Occupi in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare che determina tre esposizioni: una sul parcheggio della struttura, l'altra sulla particella 4115 e la rimanente sul lotto confinante particella 5381.

Con riferimento al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta (**All. 4**) è costituito, al piano terra, da: un locale tecnico, bar (allo stato attuale non utilizzato), deposito, ufficio, wc, spogliatoio (oggi utilizzato come deposito) e wc; al piano primo, da: 3 sale ricevimenti di cui due verandate, cucina, servizi igienici, laboratorio, zona forni e all'esterno un'ampia terrazza coperta; al piano secondo, da: una sala ricevimenti, wc, cucina e wc disabili e all'esterno un balcone che si sviluppa lungo il prospetto nord del fabbricato.

I vari piani sono collegati da un ascensore (utilizzato solo dal personale) che collega il primo, il secondo e il terzo piano e da n. 6 scale così articolate: una accessibile dalla sala banchetti di primo piano, collega i piani primo, secondo e terzo; una esterna che collega i piani terra, primo e secondo; un'altra esterna che collega i piani secondo e terzo e tre che collegano il piano primo e secondo.

L'accesso al terzo piano, non oggetto del presente pignoramento, avviene dalla scala accessibile dalla sala banchetti di primo piano, dalla scala esterna al secondo piano e tramite l'ascensore. Per tali accessi non risultano formalizzate servitù di passaggio.

La distribuzione interna, per i singoli piani, comprende più precisamente:

Piano terra:

- **locale bar** protetto da vetrata a doppia anta e saracinesca metallica; pavimenti in segati di marmo; pareti trattate con idropittura, fascia basamentale e retro banco in legno; locale di deposito attiguo, attualmente non utilizzato (foto 4 - 5);

- **locale ufficio**, composto da 2 vani e wc con altezza di m 2,10, si accede da una porta in legno; gli infissi in legno sono protetti da grate metalliche; pavimenti in segati di marmo; pareti trattate con idropittura; pareti e pavimento del wc rivestiti da piastrelle in ceramica (foto 6 - 8);
- **locale spogliatoio** con w.c., ubicato al di sotto della terrazza coperta di primo piano, protetto da una porta in alluminio anodizzato con pannelli, infissi in metallo; pavimentazione in ceramica e nel wc pareti rivestite da piastrelle in ceramica (foto 9 – 10).

Piano primo:

- **sala banchetti 01** è preceduta da un ambiente di ingresso, è costituita da un grande vano pilastrato pavimentato con piastrelle di ceramica decorate, pareti trattate con idropittura e fascia basamentale rivestita in pietra. Sono presenti tre forni a legna rivestiti da mattoni rossi (foto 15 – 17).

Adiacente alla sala banchetti si trova un locale adibito a laboratorio, pavimentato con piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle per una altezza di metri 2,00, ed una area destinata ai servizi igienici (foto 20 – 23).

- **sala banchetti 02** è ubicata in un vano verandato, pavimentata con piastrelle di ceramica, soffitto rivestito in legno (foto 18).
- **sala banchetti 03**, confinante con la sala banchetti 02, anch'essa ubicata in un vano verandato, pavimentata con piastrelle di ceramica decorate, e soffitto in cartongesso (foto 19).

- **cucina**, adiacente alla sala banchetti 01 e posta in corrispondenza del prospetto sud-est, è costituita da un grande ambiente pilastrato con pareti rivestite da piastrelle di ceramica per l'intera altezza, confinante con la zona per il lavaggio stoviglie (foto 24 - 25).

Piano secondo:

- **ingresso**, limitrofo alla sala banchetti 04, pavimentato con piastrelle di ceramica, soffitto in stucco (foto 26).
- **sala banchetti 04** è costituita da un grande vano pilastrato, pavimentato con resina epossidica, pareti rivestite con decorazioni in gesso, i soffitti sono trattati con stucco. Adiacente alla sala banchetti si trova un'area destinata ai servizi igienici (foto 27- 29).

- **laboratorio** (indicata nella planimetria catastale come office), confinante con la sala banchetti 04 e 05, pavimentata con piastrelle di ceramica e pareti anch'esse rivestite con piastrelle.
- **area wc**, in prossimità alla sala banchetti 04, in corrispondenza del prospetto nord-ovest, ha pavimenti e pareti rifinite con resina epossidica (foto 30 - 31).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, quindi lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile nel complesso è **discreto**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

Si rilevano ammaloramenti nella struttura metallica della copertura della terrazza esterna di primo piano, con conseguenti distacchi di parte dei controsoffitti, lesioni e rigonfiamenti della tinteggiatura nell'intradosso della scala esterna, laterale all'ingresso principale del locale (foto 32 - 34). Gli infissi in metallo delle verande mostrano segni di vetustà.

Non sono state riscontrate opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene agli impianti si rileva:

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.
Sono state esibite le dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- Non è stata fornita copia della verifica periodica dell'ascensore (artt. 13 e 14 D.L. 162/99), il cui costo di adeguamento alla normativa si stima pari a **€ 250,00**;
- **Impianto fognario:** allacciato alla fognatura dinamica comunale.

Lo smaltimento delle acque reflue, come da dichiarazione sostitutiva di certificazione prodotta da "C", rappresentante legale della Ditta "D", in data 21/07/2014, è assimilabile a scarico domestico in quanto derivante da attività di cui all'Allegato A del DPR 227/2011 (All. 5).

I locali adibiti a sala ricevimenti e ristorante sono dotati di pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale. I servizi igienici, privi di aerazione diretta dall'esterno, dispongono di un impianto di aspirazione meccanica.

È stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco il Certificato di prevenzione incendi in data 09/02/2011, prot. 4665, rinnovato il 20/11/2019, prot. 33215, pratica 42773 **(All. 6)**.

Attestato di prestazione energetica:

Come risulta dal Catasto Energetico dei Fabbricati, consultabile dal sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, si stima una spesa di **€ 200,00** circa, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore di stima del bene.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1 - ingresso al bene da via F. Fellini n. 2



Foto n. 2 – vista del prospetto nord del fabbricato e del piazzale di arrivo

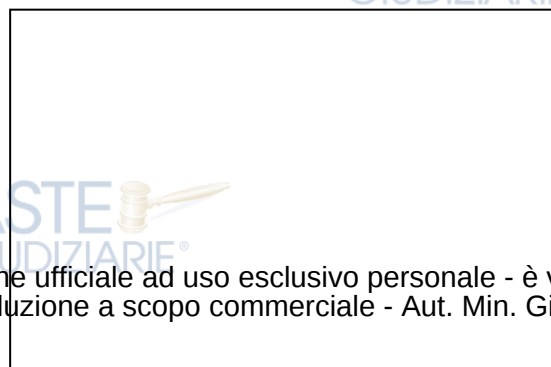




Foto n. 3 – vista del piano terra e ingresso locale bar



Foto n. 4 – locale bar



Foto n. 5 – locale bar e porta locale di deposito

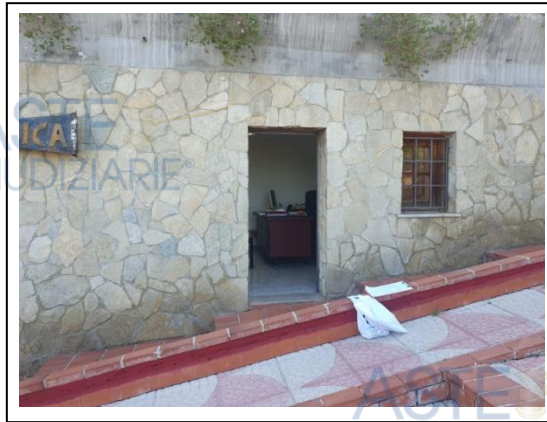


Foto n. 6 – accesso al locale ufficio



Foto n. 7 – locale ufficio



Foto n. 8 – wc ufficio



Foto n. 9 – vista esterna locale spogliatoio



Foto n. 10 – locale spogliatoio utilizzato come deposito



Foto n. 11 – rampa e cordonata di accesso al primo piano



Foto n. 12 – terrazza coperta di primo piano



Foto n. 13 – ingresso al locale pizzeria-ristorante dalla terrazza coperta di primo piano



Foto n. 14 – particolare dell'ingresso



Foto n. 15 – sala banchetti/pizzeria vista dall'ingresso

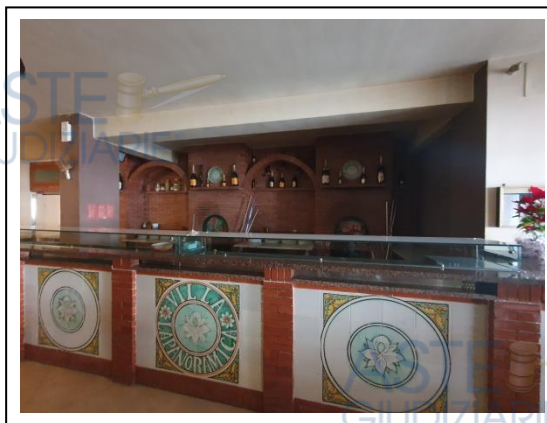


Foto n. 16 – area forni e preparazione pizze

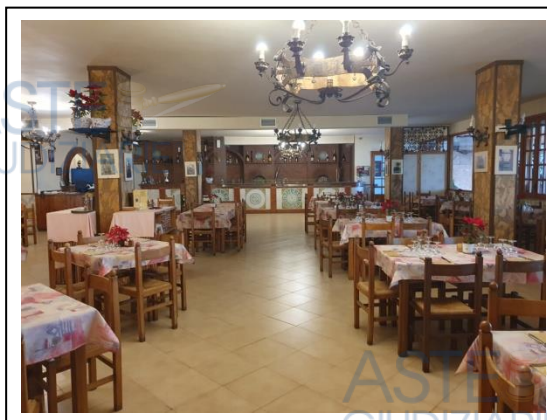


Foto n. 17 – vista sala banchetti/pizzeria dal lato opposto all'ingresso



Foto n. 18 – sala banchetti 02 verandata



Foto n. 19 – sala banchetti 03 verandata



Foto n. 20 – laboratorio piano primo



Foto n. 21 – accesso ai servizi igienici di primo piano



Foto n. 22 – servizi igienici di primo piano



Foto n. 23 – servizi igienici di primo piano



Foto n. 24 – cucina



Foto n. 25 – locale stoviglie

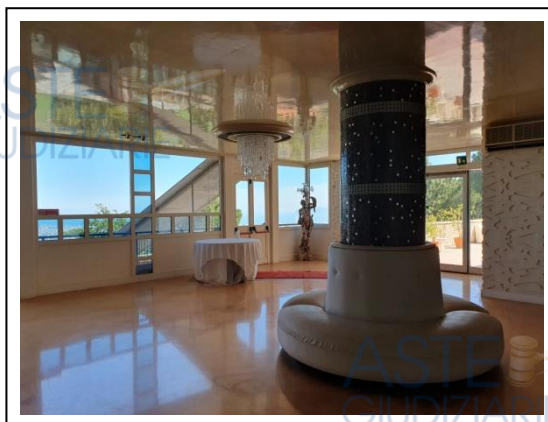


Foto n. 26 – ingresso al secondo piano dalla scala esterna



Foto n. 27 – sala banchetti 04



Foto n. 28 – sala banchetti 04

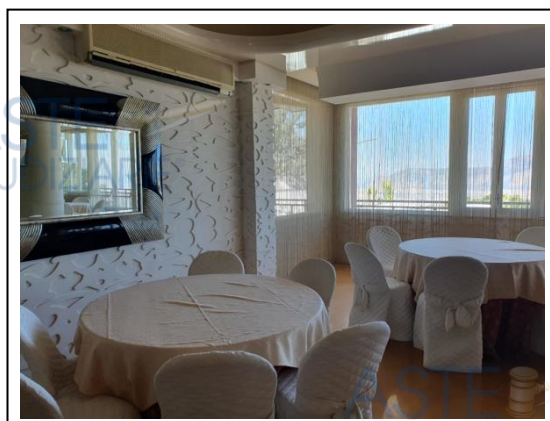


Foto n. 29 – sala banchetti 04



Foto n. 30 – servizi igienici di secondo piano



Foto n. 31 – servizi igienici di secondo piano

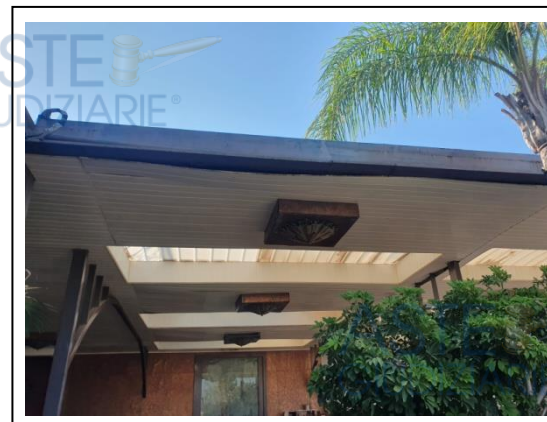


Foto n. 32 – ammaloramento della struttura metallica della copertura della terrazza di primo piano

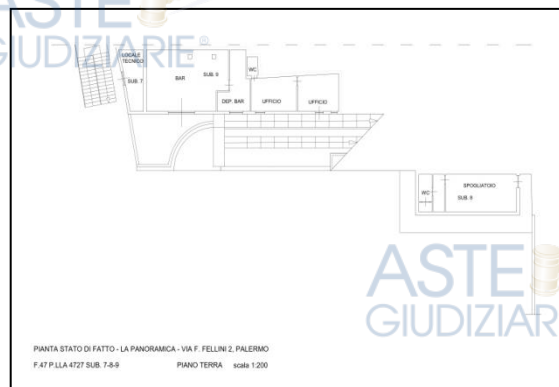


Foto n. 33 – lesioni e rigonfiamenti dell'intonaco dell'intradosso della scala

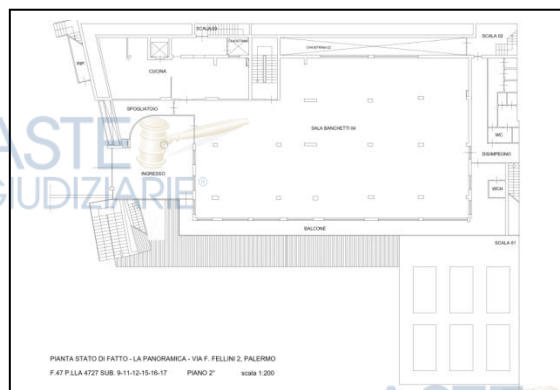
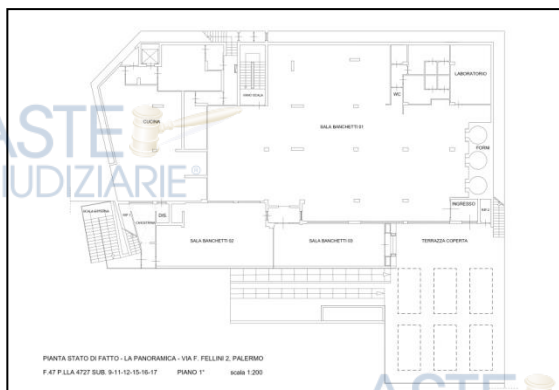


Foto n. 34 – lesioni e rigonfiamenti dell'intonaco dell'intradosso della scala

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 4)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto piano terra



Superficie utile interna: in base ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e secondo le linee guida pubblicate dall'OMI è misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei muri interni e delle pareti divisorie, include vani scala, sale impianti interni o contigui, ascensore; non include sporgenze esterne quali balconi, terrazzi, porticati, intercapedini, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontali, è pari a **mq 1.781,53**.

Superficie commerciale: secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998, nel caso di strutture di tipo commerciale, è pari a mq **2.182,98**.

Altezza utile interna: per ciascun piano è pari a metri 3,30 circa.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 47, particella 4727, sub. 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 e 17, via Federico Fellini n. 2, piano terra, primo e secondo, cat. C/1, consistenza mq 1418, superficie catastale mq 1496.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto detto sulla denominazione dell'indirizzo.

Intestatari catastali dell'immobile: "D" proprietà per 1/1;

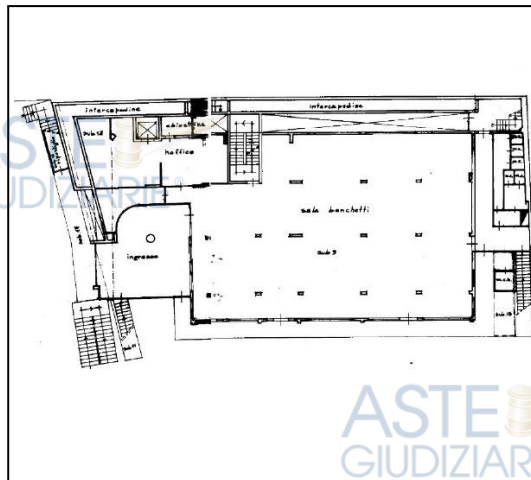
Planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi (**All. 4**), la planimetria catastale, presentata il 03 giugno 1997 (**All. 2**), e le planimetrie allegate all'istanza di condono *ex* L.724/94 (**All. 7**), risulta che l'immobile non è stato oggetto di modifiche interne ad eccezione della diversa destinazione dei locali di piano terra, indicati nei grafici allegati all'istanza di condono come "locali di deposito" e nella planimetria catastale indicati come "deposito derrate e reception".

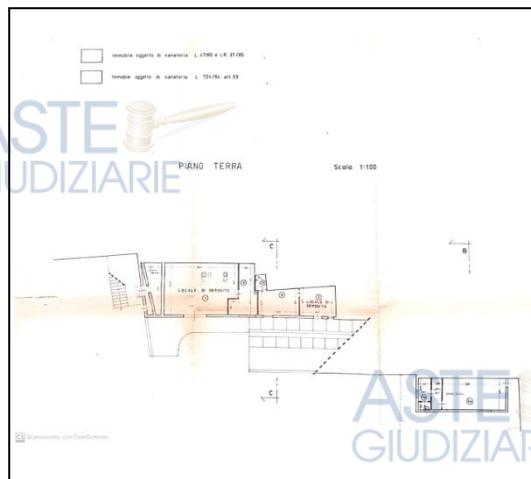
Non si ritiene pertanto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto conforme allo stato dei luoghi.



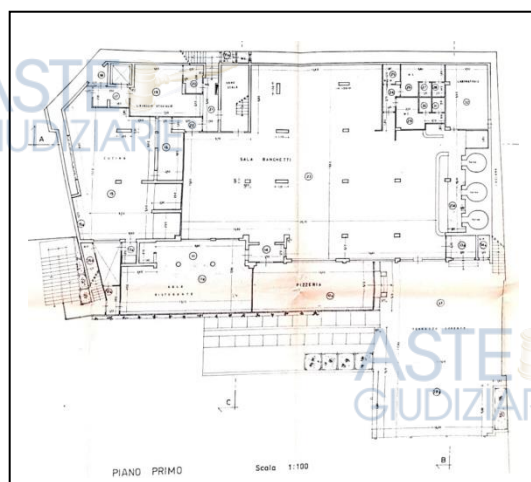
Estratto planimetria catastale piano terra e piano primo (All. 2)



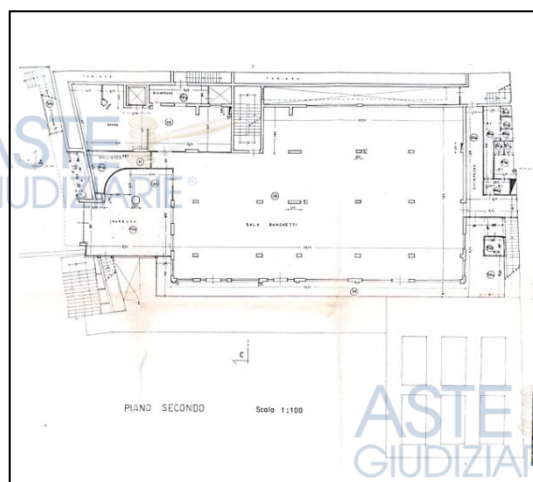
Estratto planimetria catastale piano secondo (All. 2)



planimetria piano terra allegata all'istanza di condono L.724/94 (All. 7)



planimetria piano primo allegata all'istanza di condono L.724/94 (All. 7)



planimetria piano secondo allegata all'istanza di condono L.724/94 (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un locale commerciale, ubicato in Palermo, via Federico Fellini n. 2, piano terra, primo e secondo.

Composto al piano terra da: un locale tecnico, bar, deposito, ufficio, w.c., spogliatoio (oggi destinato a deposito) e wc; al piano primo da: 3 sale ricevimenti di cui due verandate, cucina, servizi igienici, laboratorio, zona forni e all'esterno un'ampia terrazza coperta; al piano secondo da: una sala ricevimenti, wc, cucina e wc disabili e all'esterno un balcone che si sviluppa lungo il prospetto principale del fabbricato.

Confinante a nord con area di pertinenza p.lla 4727; ad est con area di pertinenza p.lla 4727 e p.lla 5381; a sud con immobile particella 3555; ad ovest con immobile particella 4115.

Censito al C.F. al **foglio 47, p.lla 4727, sub. 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 e 17.**

L'immobile è stato realizzato in difformità alle concessioni edilizie n. 853 del 13 gennaio 1979 e n. 393 del 13 maggio 1981. Per esso è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, protocollo n. 2293 del 08/02/1986.

In data 03/03/1995 a seguito di ulteriori ampliamenti è stata presentata dalla Ditta "D" altra istanza di Condonò Edilizio prot. n. 5923, ai sensi della L. 724/94.

Risulta rilasciato un certificato di agibilità provvisorio n. 12808 del 22/10/1999 (validità 4 anni). Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Condonò del Comune di Palermo, per le istanze presentate risultano alcune criticità relative ai calcoli delle superfici da sanare ed a i

criteri adottati per il computo degli oneri concessori, che, tenuto conto dell'assenza di ulteriori documenti a supporto, non sono verificabili e pertanto potrebbero esserci i presupposti per non essere accolte.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile non ha alcun titolo edilizio, non dispone di agibilità, e si può ritenere abusivo; in atto non vi è ordine di demolizione del fabbricato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la sua redazione si stima un costo pari a € 200,00 e non dispone della verifica periodica dell'ascensore, il cui costo di adeguamento alla normativa si stima pari a € 250,00.

VALORE D'USO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

Euro 1.109.850,00 (unmilione centonovemilaottocentocinquanta/00 euro).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Alla società "D" la piena proprietà delle unità immobiliari, distinte originariamente al Catasto Fabbricati al Fg 47 mappale 3523 e 3522, subalterni 1 e 2, è pervenuta per atto di acquisto del 04.11.1988, repertorio n. 192333, in Notaio F. Sparti, trascritto il 10.11.1988 ai nn. 47260/35703, da potere della società "A" con sede in Palermo **(All. 1)**.

Alla società "D" la piena proprietà delle unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati al fg 47, mappale 4727 subalterni 7, 16, 17 è pervenuta per atto di acquisto del 19.06.1998, repertorio n. 5563, in Notaio Giangaspere Sparti, trascritto il 09.07.1998 ai nn. 20578/16836, da potere di "B" nato a Palermo l'08/08/1942 **(All. 1)**.

L'immobile è stato costruito dalla società "A" su terreno acquistato con atto di compravendita del 05/10/1983, in Notaio Francesco Sparti, trascritto il giorno 08/10/1983 ai nn. 30216/30046, da potere della "E".

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in difformità alla concessione edilizia n. 853 del 13 gennaio 1979 e alla concessione n. 393 del 13 maggio 1981, relative alla costruzione di una "casa unifamiliare composta di piano rialzato a due livelli" **(All. 8)**.

In data 08/02/1986 è stata presentata dalla Ditta "A" istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, protocollo n. 2293 (**Ail. 9**) per la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. A seguito di ulteriori ampliamenti, in data 03/03/1995, è stata presentata dalla Ditta "D", istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, prot. n. 5923 (**Ail. 10**). Tali istanze non risultano ancora definite.

CRITICITA' RILEVATE

All'esito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, in riferimento all'istanza di sanatoria n. 2293 del 08/02/1986, per quanto riguarda il calcolo dell'oblazione autodeterminata, risulta che:

- l'abuso commesso rientra nella tipologia 4 (*Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*) e nella tipologia 1 (*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*); tuttavia il calcolo tiene conto solo dell'abuso relativo alla tipologia 1 e non viene calcolata, nella tipologia 4 (cambio di destinazione d'uso da residenziale a industriale), la superficie di mq 153,82, approvata con la concessione edilizia n. 853;
- mancano agli atti tutti gli allegati dichiarati nell'istanza ad esclusione dei bollettini di pagamento dell'oblazione;
- la superficie dichiarata da sanare, pari a mq 2.878,13, non trova riscontro né con i grafici allegati alla successiva istanza di sanatoria del 03/03/1995, né con il rilievo eseguito dalla sottoscritta;
- pur dichiarando che la costruzione è destinata ad attività industriale (categoria catastale D7) l'oblazione è stata calcolata come attività commerciale.
- L'immobile inoltre, secondo quanto dichiarato nella domanda di sanatoria del 1985, risulterebbe ultimato entro l'1 ottobre 1983, tuttavia, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 1988, è stato costruito su terreno acquistato con atto del 05/10/1983, ai rogiti del Notaio Francesco Sparti.

Per quanto attiene al calcolo degli oneri concessori, integrato con la documentazione presentata nel 1995, risulta che:

- nel calcolo del costo di costruzione si fa riferimento alla zona urbanistica "B" anziché alla zona "E", come indicato nella domanda di sanatoria prot. 2293 del 1986;
- nel calcolo degli oneri concessori viene considerato l'immobile a destinazione commerciale e non più industriale (come dichiarato nell'istanza del 1986).

In riferimento all'istanza di Condonò Edilizio prot. n. 5923, ai sensi della L. 724/94 presentata dalla Ditta "D" in data 03/03/1995, per altre opere di ampliamento del fabbricato, dall'esame della pratica, riguardo il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, si rileva che:

- la superficie da sanare dichiarata nella detta istanza, pari a mq 379,35, non trova riscontro nei grafici allegati, da cui risulterebbe inoltre una cubatura maggiore di quella consentita dalla legge;
- la Legge n. 724/94, art. 39 comma 1, infatti, si applica nel caso di opere abusive che non abbiano comportato un ampliamento superiore a 750 metri cubi;
- gli oneri concessori sono stati calcolati considerando l'immobile a destinazione commerciale sebbene non sia stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al cambio di destinazione d'uso, da industriale a commerciale.

Come sopra detto emergono diverse incongruenze riguardo a quanto dichiarato nelle due istanze presentate nel 1986 e nel 1995 per cui, dalle informazioni assunte presso l'ufficio Condonò del Comune di Palermo potrebbero esserci i presupposti perché le istanze di condono non vengano accolte.

Allo stato attuale pertanto il fabbricato oggetto di pignoramento è da considerarsi abusivo in quanto privo di titolo abilitativo.

Tuttavia, poiché la vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva individuale o concorsuale è considerata pienamente valida (Cass., sent. 1 ottobre 2015, n. 19658), posto che, a seguito dell'abuso, non sia stata emessa l'ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune (art. 7 della legge 47 del 28 febbraio 1985) né un Decreto di demolizione, tale immobile quindi **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

La scrivente ritiene pertanto di potere calcolare il valore dell'immobile, allo stato attuale abusivo, come "Valore d'Uso".

Prescrizioni urbanistiche

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**All. 11**):

- il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo il P.R.G. vigente, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "E2", che "comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo...", con una massima densità fondiaria di mc/mq 0,01;
- il bene, inoltre, ricade in parte all'interno di fasce di rispetto delle faglie e sovrascorrimenti. È fatto obbligo di inedificabilità lungo le faglie e le discontinuità tettoniche per una larghezza non inferiore a 30 metri per ciascun lato secondo il parere del Genio Civile con nota 22/09/2000;
- l'area ricade all'interno del **vincolo idrogeologico**.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla società esecutata "D".

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- adeguamento normativa verifica periodica ascensore (D.P.R. 162/99) con un costo pari a **euro 250,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore d'uso dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **16/07/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 09/08/1998 - Registro Particolare 16836 Registro Generale 20578 Notaio Sparti Giangaspere Repertorio 5563;

- TRASCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 7870 Registro Generale 9961 – verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A. contro “D”;
 - TRASCRIZIONE del 02/03/2018 - Registro Particolare 6521 Registro Generale 8287 – verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A. contro “D”.
- Con decreto del 23.10.2018, la procedura esecutiva iscritta al n. 59/2018 R.G. è stata dichiarata improseguibile ed è stata disposta la cancellazione della relativa trascrizione;
- ISCRIZIONE del 30/04/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Registro Particolare 8142 Registro Generale 38270 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro “D”.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc..

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un Condominio costituito.

Non si rilevano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la stima dell'immobile in oggetto, come detto in risposta al quesito 6, essendo allo stato attuale abusivo, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

Criterio di stima sintetico

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche

intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, nel caso di strutture di tipo commerciale, la superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali accessori non comunicanti con i locali principali viene computata nella misura del 25 %.

La superficie delle scale e dell'ascensore interni all' unità immobiliare è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale; la superficie del balcone e della terrazza coperta è computata nella misura del 10%; la superficie della rampa di accesso al primo piano dell'immobile e l'area esterna sono computate nella misura del 20%.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 2.182,98 mq così calcolata:

PIANO TERRA

Destinazione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)	Altezza
Bar (locale dep.) /uffici/wc	110,83	0,25	27,71	3,70/2,10
Spogliatoio	52,44	0,25	13,11	3,90
Locale tecnico	14,13	0,25	3,53	3,90
Rampa di accesso	161,76	0,20	32,35	-
Area esterna	1.355,00	0,20	271,00	

PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)	Altezza
Sale banchetti/ laboratorio/w.c. / area forni	732,89	1	732,89	3,30
Cucina/lavaggio stoviglie	209,14	1	209,14	3,30
Vano scala	24,10	1	24,10	
Scala int./wc	8,76	1	8,76	
Ascensore	7,03	1	7,03	
Chiostrina	10,22	0,10	1,02	
Terrazza coperta	237,63	0,10	23,76	

PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)	Altezza
Sala banchetti/ingr/spogliatoio	592,57	1	592,57	3,30
Cucina/deposito	100,60	1	100,60	3,30
Dis./W.c.	59,66	1	59,66	3,30
W.c. h	4,40	1	4,40	3,30
Balcone	78,50	0,10	7,85	
Accesso al 3° piano	17,64	0,25	4,41	3,30
Scala dx 1°p-2° piano	11,28	1	11,28	
Scala collegamento 1°2° piano	8,62	1	8,62	
Scala collegamento 2°-3° piano	13,60	1	13,60	
Scala esterna PT°-1° piano	21,12	1	21,12	
Chiostrina	44,66	0,10	4,47	

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare, risulta che in base alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2023 e relative alla zona "Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO", (codice di zona E21, microzona catastale 0) tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: commerciale, il valore venale unitario dei negozi (categoria C/1), in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 650,00 a un massimo di €/m² 850,00; il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Palermo, per la stessa zona, tipologia "Negozi" valori di mercato compresi tra €/m² 548,00 e €/m² 858,00 (**All. 13**). Allo stato attuale non sono presenti su siti internet di operatori del settore immobiliare annunci di vendita di immobili analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da confrontare.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori medi anzidetti, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (750,00 + 703,00) : 2 = \text{€/m}^2 726,50.$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di euro 1.585.934,97, dato da:

$$\text{€/m}^2 726,50 \times \text{m}^2 2.182,98 = \text{€ } 1.585.934,97$$

STIMA VALORE D'USO

Alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6, si stima il valore d'uso dell'immobile allo stato attuale abusivo, *nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di probabile insanabilità e di eventuale futura incommerciabilità per atto inter vivos.*

Tale valore d'uso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la **stima analitica del valore di un immobile** che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre in un arco temporale di venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a: reddito netto annuo
- q: montante unitario
- n: le annualità
- r: saggio di capitalizzazione.

Viene utilizzato il valore locativo annuo netto (pari a € 95.240,56), determinato con il procedimento di stima analitica, di seguito esposto.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che fornisce per il Comune di Palermo, per la zona "Suburbana/BAIDA-PRIDENTE-BOCCADIFALCO", valori di affitto compresi tra €/m² 4,8 e €/m² 6,9.
- Borsino immobiliare che fornisce, per la stessa zona, valori di affitto compresi tra €/m² 3,18 e €/m² 4,93 (**All. 13**).

Utilizzando un valore medio tra i dati medi forniti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare abbiamo: $V_{\text{medio}} = \text{€/mq} \times \text{mese} (5,85 + 4,05) : 2 = \text{€/mq} \times \text{mese} 4,95$

Valore locativo mensile:

calcolato facendo riferimento alla superficie utile interna, è pari a:

$$V_1 = \text{€/mq} \times \text{mese} 4,95 \times \text{mq} 1.781,53 = \text{€} 8.818,57.$$

Per l'immobile in esame, è possibile pertanto stabilire una rendita mensile lorda di € 8.818,57 pari ad un canone lordo annuo di € 105.822,84.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 10%, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 95.240,56**.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene il valore di mercato pari a:

$$V = € 95.240,56 : 0,035 = € 2.721.158,86.$$

Per calcolare il Valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, secondo quando esposto in precedenza, applichiamo la formula:

$$Af = € 95.240,56 (1,02^{20} - 1) / 0,035 = € 1.306.156,25$$

Pertanto il **Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari in cifra tonda a € 1.306.156,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: nessuno

Costi per regolarizzazione catastale: nessuno

Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Costi per l'adeguamento dell'impianto ascensore: € 250,00

Costi di eventuali affrancazioni: nessuno

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 450,00

$$V = € 1.306.156,00 - € 450,00 = € 1.305.706,00.$$

Pertanto, il **più probabile valore d'uso dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 1.305.706,00 (unmilionetrecentocinquemilasettecentosei/00 euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del **15%.**

Pertanto:

$$€ 1.305.706,00 - 15\% \text{ di } € 1.305.706,00 = € 1.109.850,10 \text{ (che si arrotondano in € 1.109.850,00) (unmilione centonovemila ottocentocinquanta/00 euro).}$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 atto di compravendita del 04/11/1988 in Notaio F. Sparti Rep.
192333; e nota di trascrizione del 09/07/1998 ai nn. 16836/20578;
- ALLEGATO 2 documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 ortofoto e sovrapposizione mappa catastale tratta da Stimatrix
forMaps;
- ALLEGATO 4 rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 5 dichiarazione sostitutiva scarico acque reflue – SUAP;
- ALLEGATO 6 certificato di prevenzione Incendi prot. 4665 e rinnovo prot. 33215;
- ALLEGATO 7 planimetrie allegate all'Istanza di Condonò ex L. 724/94;
- ALLEGATO 8 concessione edilizia n. 853 e concessione edilizia n. 393;
- ALLEGATO 9 istanza di condono edilizio ex L. 47/85;
- ALLEGATO 10 istanza di condono edilizio ex L. 724/94;
- ALLEGATO 11 certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 12 ispezione ipotecaria del 16/07/2024;
- ALLEGATO 13 quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;
documentazione fotografica.

Palermo, 07 agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Gabriella Ammirata