

**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE**  
**R.G.Es. 541/2010 + R.G.Es. 321/2011**

( [REDACTED] ) contro  
[REDACTED] e [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**  
**DOTT.ssa VALENTINA IMPERIALE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO N. 2**

Magazzini siti nel Comune di Palermo,  
via Dante n. 130 - via D'Asaro n. 22, piano terra  
(N.C.E.U. di Palermo, foglio 125, particella 127, sub. 3  
N.C.E.U. di Palermo, foglio 125, particella 127, sub. 4)



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO**



1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
3.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 8
3.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 15
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 20
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 21
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 21
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 22
3.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> <i>- oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> <i>- oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 23
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 25
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 26
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 26
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 26
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 30
4. INDICE ALLEGATI	pag. 31



**LOTTO N. 2**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale  
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

**1. PREMESSA**

Con decreto del 28 maggio 2018 la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.es. 541/2010 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 04 giugno 2018 la scrivente ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

**2. OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla sottoscritta e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente [REDACTED] al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Licia Tristano, ha compilato le schede di verifica concernenti i beni oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 27 luglio 2018.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- è stata depositata istanza di conversione del sequestro conservativo in pignoramento R.G.Es. 541/2010 a seguito di annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 26/07/2010 trascritta in data 15/09/2010 ai nn. 49673/6545 a favore di [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]
- il pignoramento R.G.Es. 321/2011 è stato trascritto in data 22/06/2011 ai nn. 31634/22598 a favore di [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]
- il titolo esecutivo in forza del quale sono stati pignorati i beni è la sentenza di condanna n. 3477/2010 emessa dal Tribunale di Palermo il 30/06/2010, pubblicata il 19/07/2010, notificata il 26/07/2010, e confermata in appello con sentenza n. 547/2017 pubblicata il 23/03/2017



- nel fascicolo telematico risultano, fino a data odierna, i seguenti atti di intervento:

- Condominio [REDACTED], Palermo (intervento nella procedura R.G.Es. 541/2010)
- Riscossione Sicilia S.p.A. (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)
- Unicredit Credit Management Bank (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)
- Fino 2 Securitisation s.r.l., ex Arena NPL s.r.l. mandataria doBank (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 QUESITO n. 2: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati nelle procedure esecutive riunite R.G.Es. 541/2010 e R.G.Es. 321/2011 che costituiscono il **LOTTO n. 2** sono i seguenti:

- **Magazzino sito in Palermo, via Dante n. 130, piano terra, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 125, particella 127, sub. 3, cat. C/2, classe 6, consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 60,74, via Dante n. 130, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2.**
- **Magazzino sito in Palermo, via Dante n. 130, piano terra, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 125, particella 127, sub. 4, cat. C/2, classe 6, consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 60,74, via Dante n. 22, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2.**

Sebbene gli immobili siano distinti e identificati con dati catastali differenti e planimetrie catastali diverse, in realtà nello stato dei luoghi risultano uniti a formare un'unica unità immobiliare in virtù di una fusione effettuata tramite rimozione della parete che originariamente li divideva.

Con riguardo al profilo dei **diritti reali** indicati negli atti di pignoramento, si rappresenta che è stata pignorata **la quota di 3/4 del diritto piena proprietà di cui risulta titolare il sig. [REDACTED]** per la quota di 1/4 e il sig. [REDACTED] per la quota di 1/2.

In ordine **agli intestatari catastali dei beni**, si rappresenta che nelle visure i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vengono indicati quali proprietari del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Si precisa che ai coniugi l'immobile apparteneva per la quota di 1/4 ciascuno per averne acquistato la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni insieme al sig. [REDACTED] il quale, dunque, risulta titolare della restante quota di 1/2.

Sempre con riguardo agli intestatari catastali, si segnala, ancora, che le visure non sono aggiornate poiché la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data anteriore alla trascrizione del sequestro conservativo ed i chiamati all'eredità, per la quota di 1/4 a lei appartenente caduta in successione, risultano essere esclusivamente i due figli che, dunque, risultano eredi e comproprietari del bene per la quota di 1/8 ciascuno.

Il bene, pertanto, appartiene al sig. [REDACTED] per la quota di 1/4, ai due figli per la quota di 1/8 ciascuno e al sig. [REDACTED] per la restante quota di 1/2.

Per quanto concerne gli identificativi catastali indicati negli atti di pignoramento (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nelle visure catastali storiche. Si rappresenta che nella visura del sub. 4 è riportato erroneamente il civico n. 22 di via Dante in luogo del civico n. 130.

Per quanto riguarda la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni, si precisa che dalle visure catastali storiche risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate insiste su terreno censito al N.C.T. di Palermo, foglio 125, p.lla 127.

Tuttavia, si segnala che sul foglio di mappa la particella di terreno 127 del fg. 125, correlata alla particella dei fabbricati, non risulta ubicata in corrispondenza del fabbricato di via Dante n. 130 - via Pietro D'asaro n. 22 dove si trovano i beni pignorati ma in altra posizione dello stesso foglio di mappa.

Pertanto, al fine di chiarire quale fosse la effettiva particella di terreno correlata alla particella dei fabbricati 127 del fg. 125 la scrivente ha effettuato indagini presso l'Archivio Notarile di Palermo risalendo agli atti originari di provenienza del terreno su cui sono stati costruiti i beni pignorati del lotto 2 e gli altri immobili adiacenti.

La sottoscritta, dunque, ha estratto copia di un atto di vendita di diritti immobiliari indivisi (atto del 26/01/1949, notaio Giarrizzo, rep. 714) riguardante la corte interna del fabbricato di via Dante n. 130 - via D'Asaro n. 22 (denominata nell'atto "giardinetto"), area libera su cui successivamente sono stati costruiti i sopracitati immobili. Allegata al suddetto atto vi è una planimetria dell'area interna al fabbricato sopracitato (all. 7).

Ancora, all'interno del fascicolo edilizio visionato presso gli uffici tecnici comunali, la sottoscritta ha estratto copia di un atto di divisione del 1962 (all. 5.9) relativo ai corpi di fabbrica suddetti (tra cui il bene pignorato) costruiti all'interno della corte del fabbricato di via Dante n. 130 - via Pietro d'Asaro n. 22 (atto del 16/07/1962, Notaio Mazzamuto, rep. 16146).

In particolare, in tale atto di divisione del 1962 viene riportato che *"tale giardinetto esteso metri quadrati centonovantasei circa e per quanto si trova, è catastato quale corte comune distinta con la particella 176 del foglio 125 di mappa ... Su tale giardinetto i comparenti germani [REDACTED], già comproprietari di detto immobile*

ASTE GIUDIZIARIE®  
... in conformità al progetto approvato dalla Commissione edile di Palermo hanno costruito un corpo di case di pianterreno, composto da sei vani, meglio individuati nella pianta planimetrica che viene approvata ed unita al presente segnata con la lettera A'. La planimetria allegata all'atto di divisione rappresenta graficamente con colori differenti gli immobili appartenenti ai condividenti ██████████ e ██████████, quest'ultimo padre di ██████████, dante causa dei debitori ██████████ e ██████████.

Dalla lettura dell'atto di divisione, dunque, si desume che la particella di terreno su cui sono stati costruiti i beni pignorati e gli altri immobili ad essi adiacenti è individuata con il numero 176 del foglio di mappa 125.

Tuttavia, secondo quanto emerge da indagini catastali condotte dalla scrivente, la particella 176 risulta essere stata soppressa nel 2007 e la soppressione ha originato o variato le particelle 175, 173 e 174, queste ultime due a loro volta soppresse.

Per quanto riguarda la particella 175, dalla sovrapposizione tra foglio di mappa e foto aerea tratta dal portale Stimatrix forMaps si deduce che la posizione della suddetta particella corrisponde in mappa alla effettiva ubicazione degli immobili pignorati così come verificato anche in sede di sopralluogo.

Dunque, i beni pignorati, censiti al N.C.E.U. fg. 125, p.lla 127, sub. 3 e sub. 4, insistono su terreno censito al N.C.T. fg. 125, p.lla 175.



Fig. 1. Estratto di mappa con indicazione della particella 175 del foglio 125 su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati

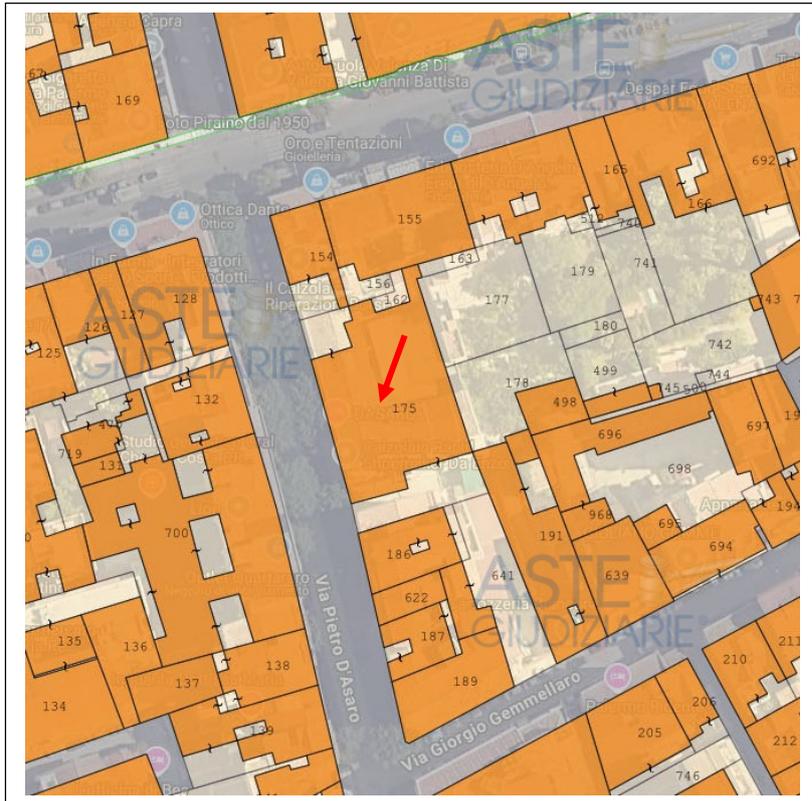


Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Con la freccia rossa è indicata la p.la 175 del fg. 125 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati



Fig. 3. Aerofoto tratta da Google Earth. In rosso è indicato l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati che si trova ubicato all'interno di una corte compresa tra il fabbricato con accesso da via Dante n. 130 e via D'Asaro n. 22



Per quanto riguarda i confini, si rappresenta che i beni pignorati componenti il lotto di vendita n. 2 sono stati edificati all'interno della corte del fabbricato avente accesso dalla via Dante n. 130 e dalla via Pietro D'Asaro n. 22 e fanno parte di un corpo edilizio ad una sola elevazione fuori terra composto complessivamente da sei magazzini, tra cui i beni del lotto 2.

Il lotto n. 2 confina a nord con un passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22; ad est con altri immobili di altrui proprietà facenti parte del medesimo fabbricato; ad ovest con il passaggio comune sopra descritto e a sud con la porzione di corte condominiale posta in asse con l'atrio di ingresso da via Pietro D'Asaro n. 22.

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

#### **LOTTO N. 2**

I beni oggetto di pignoramento che compongono il lotto di vendita n. 2 sono due magazzini adiacenti (corrispondenti alla categoria catastale C/2) uniti a costituire un'unica unità immobiliare ubicata al piano terra di un corpo edilizio ad una sola elevazione fuori terra costruito alla fine degli anni Quaranta del 1900 all'interno della corte del fabbricato avente accesso da via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22.

#### **Caratteristiche e destinazione della zona**

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è inserito all'interno della maglia urbana a scacchiera sviluppatasi tra la fine dell'Ottocento ed i primi del Novecento fuori dal circuito murario del centro storico lungo la via Ruggero Settimo e la via Libertà a nord e lungo la via Dante ad ovest.

La via Dante rappresenta un importante asse viario di collegamento tra Piazza Castelnuovo-Politeama ed il tessuto occidentale della città rappresentato dal quartiere Noce-Olivuzza dove alla fine dell'Ottocento si stabilirono le famiglie Whitaker e Florio, prestigiose famiglie della borghesia imprenditoriale palermitana di fine secolo, che vi costruirono le loro raffinate dimore Liberty.

Aperta nel 1892 al termine dell'Esposizione Nazionale, la via Dante è caratterizzata prevalentemente da palazzetti di fine Ottocento e da ville della Belle Époque tra cui: villa Malfitano Whitaker, arricchita da un grande giardino privato fruibile anche dalla cittadinanza, villa Virginia-Caruso, villino Favalaro, costruito su progetto dell'architetto Giovan Battista Filippo Basile e completato dal figlio Ernesto. Tra le dimore liberty realizzate nella zona di via Dante si annovera anche lo splendido villino Florio all'Olivuzza ubicato in viale Regina Margherita, a poca distanza da villa Malfitano Whitaker.

Accanto alle ville della Bella Époque e agli isolati urbani di fine Ottocento si inseriscono, in modo puntuale, edifici condominiali multipiano edificati nella seconda metà del secolo scorso.

La zona di via Dante è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali al dettaglio e servizi del terziario. Nelle immediate vicinanze vi sono diversi istituti scolastici, banche, uffici pubblici e altri servizi del settore terziario, attività merceologiche e di ristorazione. La zona è servita da linee di autobus oltre che dalla stazione metropolitana Lolli.

La stazione ferroviaria Lolli, sorta lungo la linea Palermo-Trapani, è entrata in servizio nel 1891, in occasione dell'Esposizione Nazionale, ed è rimasta in esercizio fino al 1974 quando venne aperta la stazione Notarbartolo. Dal 2016 è stata riconvertita a Stazione metropolitana. Oggi rappresenta un punto nodale per il quartiere sia come struttura per il trasporto pubblico sia come elemento identificativo del quartiere stante il suo pregevole valore di reperto architettonico/industriale ottocentesco.

Accanto alla stazione Lolli si trova il cinema-teatro Dante edificato all'inizio del 1900.

Per quanto riguarda le prescrizioni di PRG, nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta si legge che la particella 175 del foglio 125 su cui insiste il bene pignorato ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) e sulla stessa insistono manufatti classificati Netto Storico (artt. 20-2- 25-23bis-27 delle N. T. di A) secondo le schede norma con la seguente tipologia, "Edilizia in linea" (artt. 20-13-7-8-25- delle N. T. di A.).

*"Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:*

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;*
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata" (art. 5, comma 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G.).*

Le zone A si dividono in zone A1 e A2. In particolare, le zone A2 sono "quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee" (art. 5, comma 2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.).

Nelle zone A2 "...gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000 (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.) (art. 5, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.).

Per gli edifici classificati come Netto Storico, “*qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell’elaborato “P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”* (art. 20, comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.).

Per quanto riguarda la tipologia “edilizia in linea” cui appartiene il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, l’art. 20, comma 2, dell’elaborato P3b Scheda-Norma del PRG, riporta che “*essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca.*

*Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti...*

*“La modalità d’intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all’art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l’impianto distributivo antico e quello necessario per l’uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume”* (art. 20, comma 3 della Schena-Norma del PRG).

### Caratteristiche dell’edificio

Come già precisato, i beni pignorati fanno parte di un corpo edilizio ad un livello fuori terra realizzato alla fine degli anni Quaranta del secolo scorso nella corte interna di un edificio d’epoca di fine Ottocento-primi Novecento ubicato ad angolo tra via Dante e via Pietro D’Asaro.

Alla corte interna si perviene sia dalla via Dante n. 130 che dalla via Pietro D’Asaro n. 22 (foto 1 e 2) attraversando gli androni di ingresso e i percorsi condominiali dell’edificio sopra menzionato (foto 5-8).



Foto 1. Portone di ingresso da via Dante n. 130 al fabbricato che conduce agli immobili pignorati siti all’interno della corte



Foto 2. Portone di ingresso da via Pietro D’Asaro n. 22 al fabbricato che conduce agli immobili pignorati siti all’interno della corte condominiale



Foto 3. Corte interna dove si trova l'edificio ad una elevazione fuori terra di cui fanno parte i beni pignorati. Ingresso da via D'Asaro n. 22. Con la freccia è indicato il bene censito al sub. 4



Foto 4. Corte interna dove si trova l'edificio ad una elevazione fuori terra di cui fanno parte i beni pignorati. Ingresso da via D'Asaro n. 22. Con la freccia è indicato il bene censito al sub.4



Foto 5. Passaggio comune che collega gli ingressi da via Dante n. 130 e da via D'Asaro n. 22. Con la freccia è indicato il bene censito al sub. 3



Foto 6. Passaggio comune che collega gli ingressi da via Dante n. 130 e da via D'Asaro n. 22. Con la freccia è indicato il bene censito al sub. 3



Foto 7. Passaggio comune che collega gli ingressi da via Dante n. 130 e da via D'Asaro n. 22.



Foto 8. Passaggio comune che collega gli ingressi da via Dante n. 130 e da via D'Asaro n. 22.



Foto 9. Fabbricato ad un livello fuori terra di cui fanno parte i beni pignorati



Foto 10. Fabbricato ad un livello fuori terra di cui fanno parte i beni pignorati

Il corpo edilizio si compone complessivamente di sei magazzini aventi ciascuno consistenza pari ad un vano. Ogni locale è dotato di una piccola finestra alta e di un'apertura di ingresso con saracinesca che si apre sulla corte o sui percorsi comuni di collegamento tra via Dante e via D'Asaro.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, secondo quanto riportato nel rapporto di sopralluogo del 1964 collegato all'agibilità, per la costruzione del corpo edilizio non sarebbero state adottate strutture in cemento armato (all. 5.7). Tuttavia, nella perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori si parla di strutture in cemento armato limitate al solo piano terra (all. 6). La copertura del corpo di fabbrica è piana non praticabile caratterizzata da un rivestimento impermeabile con guaina bituminosa (foto 9-10). I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

### Descrizione degli immobili

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto dei sopralluoghi del 3 novembre 2021 e del 26 giugno 2023.

Il lotto di vendita n. 2, come già precisato, è formato da due magazzini di un vano ciascuno in origine separati dalla parete di fondo comune che successivamente è stata in gran parte rimossa per unificare i due ambienti (foto 11-12). I magazzini sono dotati ciascuno di un'apertura di ingresso sicché il lotto di vendita possiede, di fatto, due accessi speculari. Uno dei due ingressi, quello del magazzino censito al subalterno 3 (identificato con il numero di interno 5 nel titolo di proprietà), prospetta sul passaggio comune che collega la via Dante n. 130 con la via D'Asaro n. 22 (foto 5-6) mentre l'altro, quello del subalterno 4 (numero di interno 6 nel titolo di proprietà), si apre sulla porzione di corte posta in asse con l'atrio di ingresso da via D'Asaro n. 22 (foto 3-4). Accanto alle aperture di ingresso sono situate delle piccole finestre alte.

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, è presente soltanto l'impianto elettrico che, tuttavia, appare vetusto e non adeguato alle vigenti normative di sicurezza sugli impianti.



Foto 11. Interno del lotto di vendita. In primo piano il bene censito al sub. 4 e sullo sfondo il magazzino censito al sub. 3



Foto 12. Interno del lotto di vendita. In primo piano il bene censito al sub. 4 e sullo sfondo il magazzino censito al sub. 3



Foto 13. Interno del lotto di vendita. Magazzino censito al sub. 3



Foto 14. Interno del lotto di vendita. Degradi su parete e soffitto del magazzino censito al sub. 4

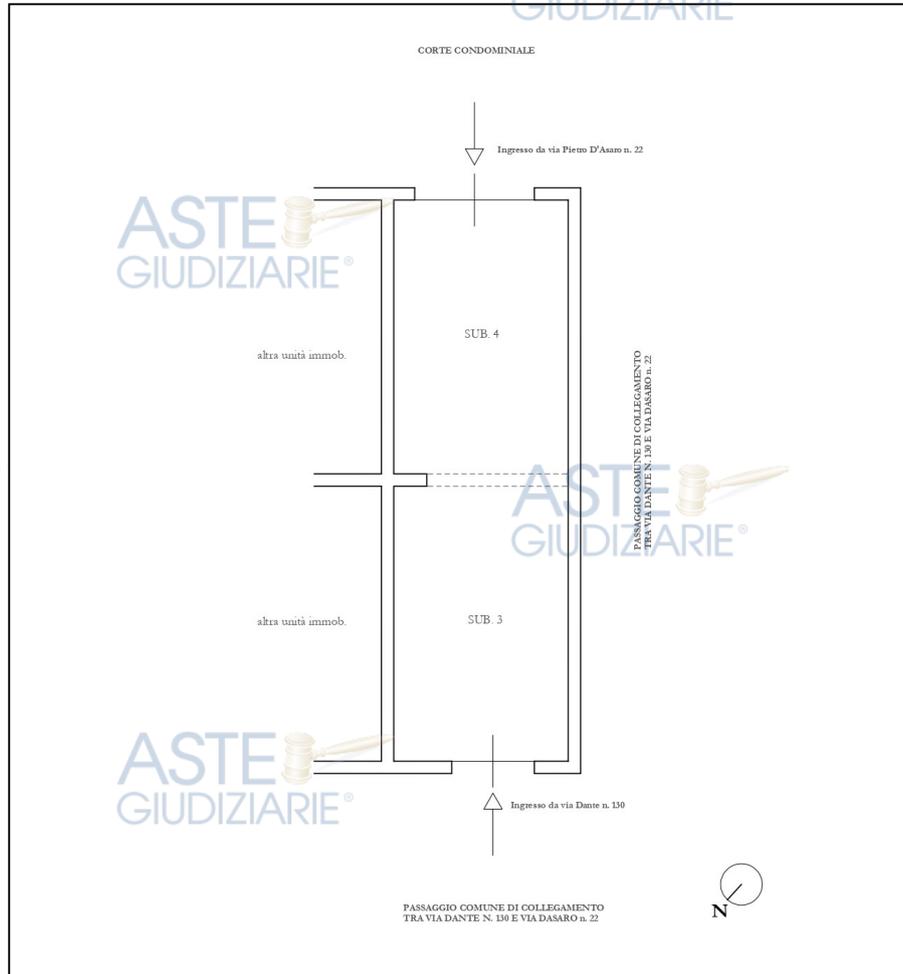


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 03/11/2021)



Per quanto concerne la superficie, si rappresenta che il lotto 2, composto dai due beni pignorati uniti, possiede una superficie commerciale di 63,00 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98.

L'altezza interna è pari a circa 3,20 mt.

#### Pertinenze

L'immobile non possiede pertinenze.

#### Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati la corte interna e i passaggi comuni che collegano gli ingressi di via Dante n. 130 e via Pietro D'Asaro n. 22 nonché tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

#### Stato di conservazione

All'atto dei sopralluoghi del 03/11/2021 e 26/06/2023 i beni pignorati versavano in cattivo stato di conservazione.

Sia le murature che il soffitto presentavano, infatti, evidenti e diffusi degradi consistenti in aloni e macchie di umidità, muffe, sfarinamenti e sfogliamenti della tinteggiatura e distacchi puntuali dell'intonaco di finitura (foto 14).

Inoltre, il soffitto mostrava segni di pregressi cedimenti dell'intradosso risanati con successivi interventi.

I degradi osservati in sede di sopralluogo sono certamente gli esiti di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura non praticabile il cui rivestimento impermeabile risulta ormai vetusto e non più tale da ostacolare l'ingresso di acqua sui solai e murature sottostanti.

Dunque, al fine di evitare l'aggravamento delle condizioni degli immobili e di impedire lo sfondellamento dell'intradosso del solaio, si ritiene necessario rimuovere la causa delle infiltrazioni ripristinando il manto impermeabile della copertura del fabbricato previa revisione delle pendenze e disostruzione delle grondaie e dell'imboccatura dei pluviali.

All'interno degli immobili è opportuno procedere con un generale intervento di ristrutturazione verificando, in primis, l'eventuale presenza di zone del solaio con intonaco decoeso che potrebbe improvvisamente cedere mettendo a rischio l'incolumità di cose e persone.

Tuttavia, sebbene non sia stato osservato all'atto del sopralluogo il cedimento dell'intradosso del solaio, stante il precario stato di manutenzione degli immobili, appare verosimile ritenere che al verificarsi di nuove abbondanti piogge possano cedere anche vaste porzioni di solaio per cui si presuppone debba procedersi nell'immediato con un intervento di verifica della stabilità dell'intradosso del solaio, soprattutto del sub. 4, e successivo risanamento il cui costo si stima orientativamente in € 3.400,00 da detrarre dal valore di stima.

Inoltre, bisognerebbe fare ex novo l'impianto elettrico adeguandolo alle vigenti norme di sicurezza degli impianti.

#### Attestato di prestazione energetica

Per l'immobile in oggetto non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

Gli immobili che compongono il **LOTTO n. 2** sono così censiti al Catasto Fabbricati:

- **Comune di Palermo, Foglio 125, Particella 127, Sub. 3, Categoria C/2, Classe 6,** Consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 60,74, via Dante n. 130, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2.
- **Comune di Palermo, Foglio 125, particella 127, Sub. 4, Categoria C/2, classe 6,** consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 60,74, via Dante n. 22, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni, [REDACTED], proprietario per 1/2.

Gli immobili, come già precisato al paragrafo 3.1, sono stati pignorati per **la quota di 3/4 del diritto piena proprietà** di cui risulta titolare il sig. [REDACTED] per la quota di 1/4 e il sig. [REDACTED] per la quota di 1/2.

I dati di identificazione (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Per quanto concerne la correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, si segnala nuovamente che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato insiste sulla particella di terreno 175 del foglio di mappa 125.

## Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.***

Come in precedenza precisato, i beni componenti il lotto di vendita costituiscono unica unità immobiliare poiché è stata quasi interamente rimossa la parete che separava in origine i due magazzini. Tuttavia, dal punto di vista catastale risultano ancora due distinte unità immobiliari con differenti numeri di subalterni e differenti planimetrie catastali (da all. 3.2. ad all. 3.6). Non è stata, infatti, effettuata la variazione catastale né presentato il DOCFA di aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate a seguito della suddetta fusione.

Tale fusione sarebbe stata realizzata in modo irregolare poiché da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Palermo non risultano pratiche relative a Comunicazione Opere Interne ex art. 9 L.R. 37/85 o ad una CILA, anche tardiva, o altre pratiche edilizie successive a quella riguardante l'agibilità.

Lo stato dei luoghi appare, dunque, difforme rispetto alle planimetrie catastali presentate il 03/05/1957.

Inoltre, per quanto concerne la rimozione della parete di divisione tra i due magazzini, si precisa che non è stato possibile appurare se si trattasse di parete portante oppure di semplice tramezzo divisorio stante che nel rapporto tecnico per l'agibilità del 1964 si dice che non sono state adottate strutture in cemento armato mentre nella perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita del 1990) si parla di strutture in cemento armato.

Al fine di verificare tale circostanza sarebbe necessario effettuare dei saggi tecnici invasivi sulla porzione di muratura rimasta in loco, saggi che servirebbero anche per accertare, in caso di muratura portante, se siano state realizzate le opportune opere di rinforzo strutturale. In caso di muratura portante, per regolarizzare la fusione immobiliare attuata con rimozione della parete, dovrebbe essere presentato al Comune un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Inoltre, qualora la rimozione della parete portante sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere.

Nel caso in cui dagli esiti dei saggi tecnici dovesse, invece, emergere che la parete rimossa era in realtà un tramezzo divisorio non portante, al fine di regolarizzare la fusione immobiliare dovrà essere presentata una CILA tardiva e corrispondere al Comune di Palermo la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa e di € 150,00 per diritti fissi di istruttoria.

In tale sede, tenendo in considerazione il rapporto tecnico di sopralluogo per l'agibilità del 1964, si ipotizza che la parete rimossa fosse una muratura portante e, dunque, si dovrebbe procedere alla regolarizzazione della fusione immobiliare tramite presentazione del PDCS.

Per il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune dovrebbero essere corrisposti, a titolo di oblazione, gli oneri di concessione in misura doppia, che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame. Per ciò che concerne il costo di costruzione, questo si determina in relazione ai costi dell'intervento nella misura del 10% calcolati sulla base di un computo metrico estimativo. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza i costi di realizzazione delle opere di rinforzo strutturale poiché dovrebbero essere effettuati dei saggi tecnici che diano contezza del tipo di intervento posto in essere, saggi che dovranno essere eseguiti nel momento in cui si procederà con il collaudo statico. Allo stato si stima un costo orientativo di € 3.700,00 per cui l'oblazione da corrispondere per la presentazione del PDCS sarà la seguente:

$$€ 3.700,00 \times 10\% \times 2 = \mathbf{€ 740,00}$$

Ovviamente anche tale oblazione è suscettibile di variazioni poiché dipende dall'effettivo costo delle opere strutturali, al momento non determinabile con esattezza, nonché da eventuali conguagli richiesti dagli uffici tecnici comunali dopo la presentazione del PDCS.

All'oblazione succitata deve aggiungersi la somma di **€ 800,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria da corrispondere al Comune di Palermo nonché l'importo di **€ 100,00** per diritti fissi da corrispondere al Genio Civile, salvo conguagli richiesti degli uffici.

Successivamente, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale si dovrà corrispondere la somma di **€ 150,00** al Comune di Palermo a titolo di diritti fissi di istruttoria.

**Totale oneri di concessione per PDCS e SCA con diritti fissi Comune e Genio Civile:**

$$€ 740,00 + € 800,00 + € 150,00 + € 100,00 = \mathbf{€ 1.790,00}$$

Infine, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite presentazione di un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA) in cui siano riportate le modifiche regolarizzate. Il costo di presentazione del DOCFA è di € 50,00. A tale costo dovrà essere sommato l'importo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi del D.Lgs. 23/2011.

Solitamente viene applicata forfetariamente la sanzione minima di € 1.032,00 più interessi, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Il totale dei costi amministrativi per la regolarizzazione catastale ammonta, dunque,

a: € 50,00 + € 1.032,00 = **€ 1.082,00**

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato per la redazione del certificato di idoneità sismica e del progetto da depositare al Genio Civile, per la presentazione al comune del PDCS e della SCA e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 4.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del tecnico incaricato e della ditta esecutrice dei lavori ammontano, in totale, a circa € 6.870,00 come di seguito indicato.

#### **SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:**

- PDCS oblazione e SCA + diritti fissi istruttoria Comune	€ 1.690,00
- diritti fissi istruttoria Genio Civile per parere sussistenza	€ 100,00
- diritti fissi DOCFA + sanzione amministrativa	€ 1.082,00
- Onorario orientativo professionista	€ 4.000,00
	<b>€ 6.872,00</b>

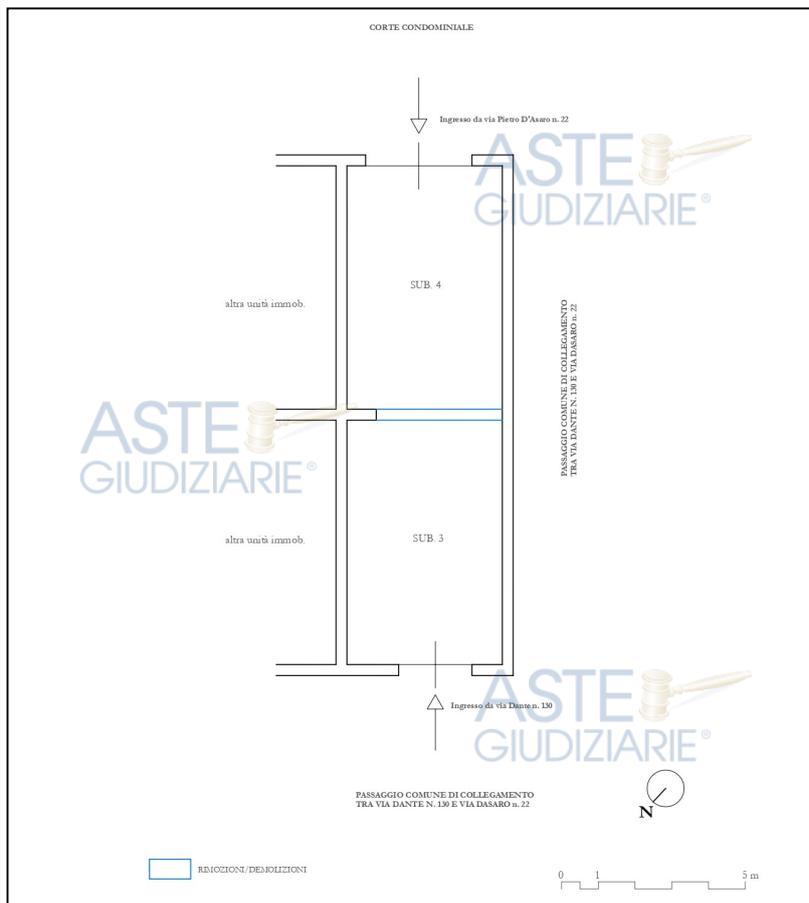


Fig. 5. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale con modifiche evidenziate in colore azzurro

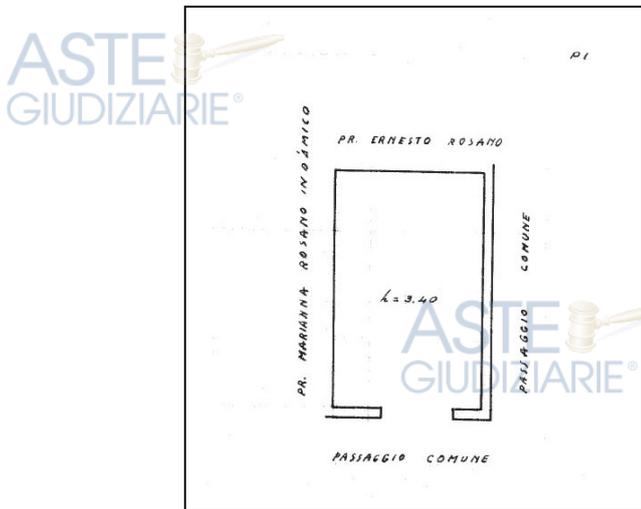


Fig. 6- Estratto planimetria catastale del 03/05/1957. Magazzino sub. 3

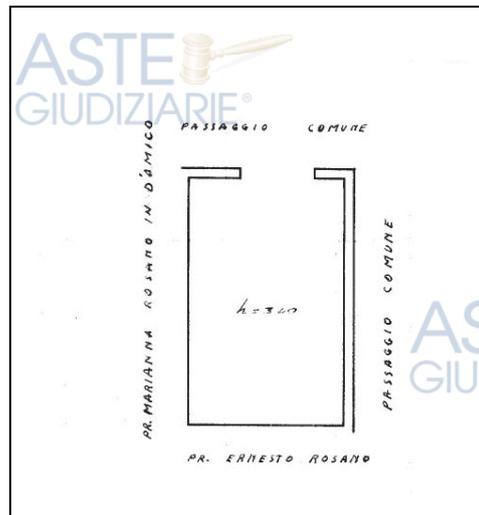


Fig. 7 - Estratto planimetria catastale del 03/06/1957. Magazzino sub. 4

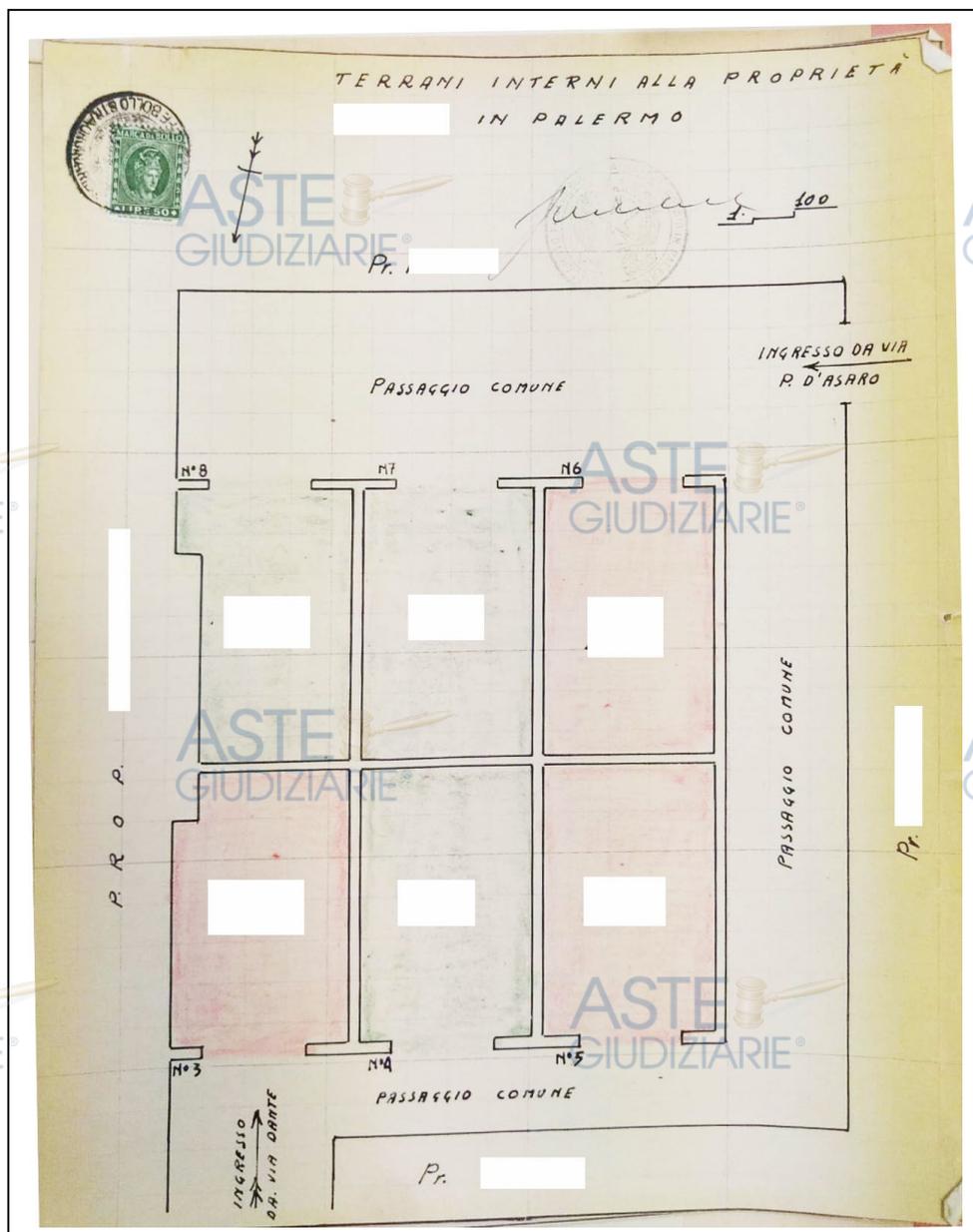


Fig. 8 - Estratto grafico di progetto allegato all'atto di divisione del 1962 estratto dal fascicolo edilizio.

### Raffronto tra la planimetria catastale e il grafico di progetto allegato alla licenza edilizia

Le planimetrie catastali di impianto dei magazzini presentate il 03/05/1957 corrispondono alla planimetria riportata nel grafico di progetto allegato alla licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949 e approvato dalla C.E. nella seduta del 31/05/1949 (fig. 8).

Tuttavia, stante l'avvenuta fusione immobiliare, lo stato dei luoghi risulta difforme sia rispetto alle planimetrie catastali sia rispetto alla planimetria del grafico di progetto allegato alla licenza edilizia.

### **3.4 QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

#### **LOTTO 1**

- **Quota di 3/4 della piena proprietà di due magazzini contigui costituenti unica unità immobiliare sita in Palermo, via Dante n. 130 - via Pietro D'Asaro n. 22, piano terra**
- Censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 125, p.lla 127, sub. 3 e sub. 4, categoria C/2**
- Composta da unico ambiente con doppio accesso con saracinesca di cui uno prospettante su passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22 e l'altro su corte comune in asse con l'atrio di ingresso da via d'Asaro n. 22. Il tutto per una superficie commerciale di 63,00 mq;
- confinante a nord con passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22; ad est con altri immobili di altrui proprietà facenti parte del medesimo fabbricato; ad ovest con il passaggio comune sopra descritto e a sud con la porzione di corte condominiale posta in asse con l'atrio di ingresso da via Pietro D'Asaro n. 22.
- lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali poiché è stata realizzata, senza alcuna autorizzazione, una fusione immobiliare dei due beni posti in contiguità tramite rimozione della parete comune di separazione. Tuttavia, nonostante l'avvenuta fusione, dal punto di vista catastale gli immobili risultano ancora separati non essendo stata effettuata la variazione catastale né sono state aggiornate le planimetrie con apposito DOCFA. La fusione immobiliare può essere regolarizzata tramite Permesso di Costruire in sanatoria (PDCS) da presentare al Comune, previo deposito del progetto strutturale al Genio Civile, qualora si appurasse che la parete divisoria rimossa era costituita da muratura portante oppure tramite CILA tardiva in caso di tramezzo non portante
- il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato giusta licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949 ed ha ottenuto il certificato di agibilità n. 11764 del 26/10/1964.

### PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore della quota 3/4 pignorata da porre a base d'asta: € 31.400,00

### **3.5 QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.**

Gli immobili sono pervenuti ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] per averli acquistati da potere di [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita del 08/03/1990 ai rogiti del Notaio Francesco Mazzamuto, rep. 108833, trascritto nei PP.RR.II. di Palermo il 22/03/1990 ai nn. 12056/9221 (all. 6).

Nello specifico, [REDACTED] ha acquistato la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione di beni con la moglie [REDACTED], divenendo entrambi proprietari degli immobili per 1/4 ciascuno, mentre [REDACTED] ha acquistato l'altra quota di 1/2.

A seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto il 14/04/2009, la quota di 1/4 a lei appartenente caduta in successione (testamentaria) è stata ereditata dai due figli, i quali sono divenuti comproprietari dei beni per la quota di 1/8 ciascuno mentre [REDACTED] ha mantenuto la sua quota di 1/4 non essendo menzionato tra i soggetti chiamati all'eredità.

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], danti causa dei debitori esecutati, i beni erano pervenuti per successione legittima in morte del padre e marito [REDACTED], deceduto il 04/01/1967, il quale era divenuto proprietario degli immobili in virtù di atto di divisione del 16/07/1962, notaio Francesco Mazzamuto, rep. 16146 (all. 5.9). Tramite il suddetto atto di divisione vennero suddivisi tra i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] i sei magazzini (comprendenti i beni pignorati) da loro fatti realizzare, giusta licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949, all'interno del cortile dell'edificio di via Dante n. 130 e via Pietro D'Asaro n. 22.

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949 rilasciata a [REDACTED] (all. 5.5.). Successivamente è stato rilasciato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il certificato di agibilità n. 11764 del 26/10/1964 (all. 5.6).

Per quanto concerne il confronto tra la planimetria del grafico di progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 31/05/1949 (all. 5.10), la planimetria catastale del 1957 e lo stato dei luoghi, si è già detto nel paragrafo 3.3 che sussiste una difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo stante la fusione immobiliare attuata mediante rimozione della parete di separazione tra i due locali.

Per procedere alla regolarizzazione della fusione immobiliare, qualora a seguito di saggi tecnici si appurasse che la parete demolita possedeva natura di muratura portante, si dovrebbe presentare al Comune di Palermo un permesso di costruire in sanatoria (PDCS), previa redazione del certificato di idoneità sismica e deposito al Genio Civile del progetto delle opere di rinforzo strutturale per il relativo parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della Legge 64/74.

A seguito di acquisizione del permesso di costruire è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ed aggiornare la planimetria catastale.

Per la redazione del certificato di idoneità sismica, per la richiesta del parere di sussistenza al Genio Civile a seguito di presentazione del progetto strutturale, per la presentazione del PDCS e della SCA al Comune di Palermo e per l'aggiornamento della planimetria catastale, si stimano dei costi pari a circa € 6.870,00, come meglio precisati al paragrafo 3.3., tenendo conto che si tratta di costi orientativi che dipendono da ulteriori richieste dei professionisti incaricati nonché da eventuali conguagli richiesti dagli uffici a seguito della presentazione delle varie istanze e della istruzione delle pratiche.

### **3.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili**

All'atto dei sopralluoghi gli immobili risultavano occupati dall' [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 02/07/2003 con la precedente custodia giudiziaria. Per la locazione le parti avevano pattuito un canone mensile pari a € 130,00.

Considerata la non opponibilità del contratto di locazione e l'occupazione degli immobili *sine titulo*, la scrivente ha proceduto a calcolare l'indennità di occupazione dei beni come richiesto nel mandato.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione dei beni oggetto di pignoramento si è fatto riferimento al valore locativo di mercato decurtato di una certa percentuale in ragione di alcuni specifici fattori connessi alla procedura espropriativa come, ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ecc.

Per il processo di stima del valore locativo si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo si basa sulla ricerca dei canoni di affitto di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima e ricadenti nella medesima zona territoriale. La comparazione tra gli immobili considerati ed immobili analoghi dei quali si conoscono gli effettivi canoni di locazione o, quantomeno, le offerte di locazione permette di pervenire all'individuazione del più probabile valore locativo mensile unitario (ossia per metro

quadrato di superficie) relativo agli immobili in oggetto. Tale valore unitario moltiplicato, poi, per la superficie dei beni consente di ricavare il canone di locazione mensile.

La sottoscritta ha, pertanto, estratto i valori locativi unitari mensili delle quotazioni OMI che per il secondo semestre 2023 e per immobili adibiti a magazzini situati nella zona Centrale/Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo oscillano tra un minimo di €/mq 4,50 ed un massimo €/mq 6,00 con una media di €/mq 5,25.

Inoltre, è stata condotta una indagine di mercato presso siti web di agenzie immobiliari quali [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), riscontrando alcune richieste di affitto di magazzini a piano terra situati nelle immediate vicinanze della via Pietro d'Asaro e via Dante. La maggior parte degli immobili prospetta direttamente su strada mentre un locale soltanto si trova ubicato all'interno di una corte condominiale, in una condizione analoga a quella del bene pignorato. Per i magazzini su strada la richiesta di locazione oscilla tra €/mq 12,00 ed €/mq 8,00 mentre il locale situato all'interno della corte condominiale è offerto in locazione ad €/mq 4,10.

Variazioni del canone in maggiorazione o decremento sono da ricercare principalmente nelle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene offerto in locazione (ubicazione, stato di manutenzione, presenza o assenza di punti luce e acqua, ecc).

Nel caso degli immobili pignorati si deve tenere in considerazione il mediocre stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e, pertanto, si ritiene di potere assegnare il valore locativo minimo di €/mq 4,50 attribuito dall'OMI ai magazzini situati nella zona Centrale/Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo.

Moltiplicando il valore unitario mensile di €/mq 4,50 per la superficie complessiva dei beni si avrà il seguente **valore di locazione mensile: €/mq 4,50 x 63,00 mq = € 283,50/mese**

Tuttavia, trattandosi di indennità di occupazione *sine titulo* richiesta in seno ad una procedura esecutiva e tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, si ritiene di poter decurtare il suddetto valore locativo unitario di una percentuale del 5% per cui si avrà:

**Indennità di occupazione: € 283,50/mese - 5% = € 269,35/mese arrotondato ad € 269,00 mensili.**

### **3.8 QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

#### **FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica gravanti sui beni si evidenzia che dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente il 12/05/2023 (all. 5.1) la

particella 175 del foglio 125 su cui insistono i beni pignorati ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) e sulla stessa insistono manufatti classificati Netto Storico (artt. 20-2- 25-23bis-27 delle N. T. di A) secondo le schede norma con la seguente tipologia, "Edilizia in linea" (artt. 20-13-7-8-25- delle N. T. di A.).

*"Le zone A2 sono "quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee" (art. 5, comma 2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.). Nelle zone A2 "...gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000 (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.) (art. 5, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.).*

Per quanto riguarda la tipologia "edilizia in linea" cui appartiene il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, l'art. 20, comma 2, dell'elaborato P3b Scheda-Norma del PRG, riporta che "essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti..." (art. 20, comma 3 della Schena-Norma del PRG)

Per quanto riguarda la tipologia di interventi ammessi per gli edifici ricadenti in zona A2 si rimanda a quanto già riportato al paragrafo 3.2 della presente relazione.

Per quanto riguarda il regime vincolistico, il Certificato di destinazione Urbanistica non riporta alcun vincolo.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, si rappresenta che in data 20/06/2023 la sottoscritta ha inviato una raccomandata a/r all'amministratore pro-tempore del Condominio di via Dante n. 130 (all. 9) chiedendo di conoscere l'importo di eventuali oneri condominiali insoluti gravanti sugli immobili, con particolare riferimento agli oneri delle ultime due annualità, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) relative agli immobili nonché di essere informata sull'eventuale esistenza di spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, e sul relativo importo a carico degli immobili. Inoltre, ha richiesto copia del regolamento di condominio e degli ultimi bilanci condominiali.

In data 24/07/2023 la raccomandata è stata restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza.

Dalla relazione notarile ipocatastale allegata agli atti della procedura esecutiva e dall'elenco sintetico delle formalità per immobile (all. 8) estratto dalla scrivente sul portale sister dell'Agenzia

delle Entrate, non si rilevano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso dei beni (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla relazione notarile ipocatastale agli atti e dall'elenco sintetico delle formalità per immobile e per soggetto estratto dalla scrivente, si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

n. 2 iscrizioni:

- ipoteca legale iscritta il 17/01/2005 ai nn. 2685/1037 derivante da atto pubblico amministrativo a favore di Montepaschi Serit Servizio Riscossione tributi S.p.A. contro ██████████ gravante su tutti i beni pignorati. Si precisa che in data 19/08/2002 ai nn. 41846/4015 è stata annotata una restrizione dei beni riguardante un bene non oggetto della presente relazione
- ipoteca legale iscritta il 13/11/2007 ai nn. 73416/18182 derivante da atto amministrativo a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione contro ██████████ gravante su tutti i beni pignorati. Si precisa che in data 26/07/2002 ai nn. 36969/3737 è stata annotata una restrizione dei beni riguardante un bene non oggetto della presente relazione

n. 3 trascrizioni:

- atto esecutivo o cautelare derivante da ordinanza di sequestro conservativo del 31/10/2000 trascritta il 16/11/2000 ai nn. 43873/323002 a favore della ██████████ ██████████ s.r.l. contro ██████████ e ██████████ gravante su tutti i beni del pignoramento
- domanda di annotazione di sentenza di condanna esecutiva trascritta in data 15/09/2010 ai nn. 49673/6545 a favore di ██████████ s.r.l. contro ██████████ e ██████████
- verbale di pignoramento trascritto in data 22/06/2011 ai nn. 31634/22598 a favore di ██████████ ██████████ s.r.l. contro ██████████ e ██████████ gravante su tutti i beni pignorati

**3.9 QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

### **3.10 QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e uso civico.

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

Non è stato possibile appurare informazioni sulle spese fisse di gestione degli immobili poiché la raccomandata a/r inviata all'amministratore protempore del condominio è stata restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza.

Dalla certificazione notarile agli atti non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato (comparabili).

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona.

Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto, nel caso di magazzini e depositi, delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione (se a piano terra, seminterrato o interrato), la presenza di infrastrutture viarie e di trasporto in genere, la dotazione urbanistica primaria, nonché delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2023, l'OMI assegna ai magazzini ubicati nella medesima zona territoriale del bene pignorato, B3/Centrale/Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco

Polo, un valore unitario minimo di €/mq 600,00 ed un valore massimo di €/mq 800,00 (valore medio €/mq 700,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 700,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto degli immobili oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima sono stati tratti da "Appendice per le Stime" allegato alla rivista "Il Consulente Immobiliare", n. 839/2009, edita da "Il Sole 24 Ore".

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

#### COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE E DI PIANO

UBICAZIONE E PIANO	COEFF.
<b>Deposito a livello pianterreno o rialzato</b>	<b>0,90</b> (senza permanenza di persone 0,65)
Deposito a livello seminterrato con accesso carraio	0,88 (senza permanenza di persone 0,60)
Deposito interrato con aria condizionata	0,70 (senza permanenza di persone 0,35)

Nel caso in esame, trovandosi il magazzino al piano terra, si assegna il coefficiente di **0,90**.

Oltre alle caratteristiche sopra riportate si possono considerare altre particolari caratteristiche riferite all'edificio o al contesto urbano in cui esso è inserito tali da determinare un aumento o decremento del valore di stima, come, ad esempio, l'ubicazione in zone ad intenso traffico (decremento), edifici in zone ad alto tasso di criminalità (decremento), ubicazione in zone di pregio ed ambientalmente ottimali di grandi o medie città (incremento), presenza di portierato e di sistemi di sicurezza dell'edificio (incremento) ecc.

#### ALTRI COEFFICIENTI EDIFICIO E CONTESTO

Edifici in zone di pregio di grandi città	<b>1,12</b>
---	-------------

Edifici in zone di pregio di medie città	1,08
edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente ecc.)	<b>da 1,05 a 1,10</b>

Per l'ultima caratteristica si ritiene opportuno assegnare il coefficiente di **1,10** considerato che il bene pignorato si trova all'interno di una corte condominiale e, dunque, in posizione più interna e riparata rispetto ad un immobile prospettante direttamente su strada.

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO:  $0,90 \times 1,12 \times 1,10 = 1,1088$  **arrotondato a 1,11**

Moltiplicando il coefficiente riassuntivo sopra riportato per il valore unitario medio OMI di € 700,00/mq, si ottiene il **valore unitario medio corretto**.

€/mq  $700,00 \times 1,11 =$  **€/mq 777,00**

Per quanto concerne lo stato di conservazione dei beni si è già precisato che all'atto dei sopralluoghi i beni pignorati presentavano degradi diffusi su pareti e soffitto. Soprattutto il locale avente accesso dal cortile in asse con l'androne di via D'Asaro n. 22, identificato con il subalterno 4, presentava sul soffitto evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica (macchie di umido, sfarinamenti, sfogliamenti della tinteggiatura, piccoli e circoscritti distacchi dell'intonaco di finitura, ecc). I degradi presenti conducono ad ipotizzare che possa verificarsi uno sfondellamento dell'intradosso a seguito di abbondanti precipitazioni meteoriche. Sebbene non fosse visibile uno sfondellamento dell'intradosso, tuttavia, come già precisato, si ritiene probabile un futuro cedimento dello stesso per cui si è previsto di risanare il soffitto, intervento per il quale si stima un costo approssimativo di **€ 3.400,00, da detrarre dal valore di stima**.

Oltre ai valori OMI la sottoscritta ha condotto ricerche sul portale Stimatrixcity al fine di reperire atti di compravendita di magazzini aventi caratteristiche simili a quello in oggetto compravenduti dal 30/09/2022 al 30/09/2024. La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare C/2 "magazzini e depositi" sui fogli di mappa n. 125 e 51 del Comune di Palermo.

La ricerca ha permesso di estrarre quattro atti di compravendita di magazzini ubicati tutti nelle vicinanze di via Dante e via Pietro D'Asaro all'interno di un raggio di circa 500 mt.

Nello specifico sono stati reperiti i seguenti atti:

- Atto rep. 6948, rogato dal notaio Crescimanno Giuseppe il 24/10/2022, riferito a due magazzini, di 20,00 mq e 24,00 mq, situati al piano terra con ingresso dai civici n. 8 e n. 10 di via Vincenzo Di Pavia. Il prezzo di vendita è stato pattuito in complessivi € 23.000,00 pari a circa €/mq 523,00.
- Atto rep. 3698, rogato dal notaio Brucia Caterina il 13/11/2023, avente ad oggetto un magazzino situato al piano terra con ingresso dal civico n. 64-66 di via Giacomo Serpotta, avente superficie catastale pari a 71,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 49.000,00 pari a circa €/mq 690,00.
- Atto rep. 1155, rogato dal notaio Sireci Francesca Romana il 06/12/2023, riferito ad un magazzino situato al piano terra con ingresso dal civico n. 5 di via Vincenzo Di Pavia, avente superficie catastale totale pari a 37,00 mq. Il prezzo di vendita pattuito è di € 31.000,00 pari a circa €/mq 837,00.
- Atto rep. 112847, rogato dal notaio Crescimanno Leoluca il 11/07/2024, relativo ad un magazzino di superficie catastale totale 38,00 mq situato al piano terra con ingresso dal civico n. 48 di via Antonio Veneziano. Il prezzo di vendita pattuito è di € 29.000,00 pari a €/mq 763,00.

Il prezzo unitario di €/mq 777,00 ottenuto per i beni in esame con il processo di stima sopra riportato è in linea con le quotazioni medie OMI e con prezzi di compravendita degli ultimi due magazzini trasferiti con gli atti del 06/12/2023 e 11/07/2024 i quali, eccetto per il fatto di prospettare direttamente su strada, possiedono caratteristiche simili (dimensioni, ingresso carrabile con saracinesche) a quelle dei beni pignorati.

Dunque, moltiplicando il valore unitario di €/mq 777,00 ottenuto per i beni pignorati per la superficie commerciale complessiva si avrà il seguente **valore di stima**:

$$\text{€/mq } 777,00 \times 63,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 48.951,00}$$

Tuttavia, dall'analisi del contesto urbano nonché dall'elaborato planimetrico e dall'elenco immobili delle particelle dei fabbricati limitrofi (in particolare la particella urbana 175 del foglio 125) emerge che molteplici locali siti al piano terra e ubicati nel medesimo contesto urbano possiedono una destinazione di garage e come tali vengono utilizzati. A tali immobili l'OMI assegna quotazioni superiori rispetto a quelle dei magazzini comprese tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.400,00. Pertanto, considerando che il bene pignorato, per le sue caratteristiche, si presta ad essere utilizzato anche come box auto e, dunque sussiste la possibilità di una superiore

valutazione dell'unità immobiliare, si ritiene che all'immobile oggetto di pignoramento possa essere attribuito un valore maggiore in misura di circa il 10%:

Pertanto, si avrà:

€ 48.951,00 + 10% = € 53.846,10 arrotondato a **€ 53.850,00**

Dal superiore valore di € 53.850,00 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa 6.400,00 alle quali devono aggiungersi le spese per il risanamento del solaio pari a circa € 3.400,00, per un totale di spesa di circa € 9.800,00 salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e salvo ulteriori richieste delle imprese e dei tecnici incaricati della regolarizzazione edilizia.

Si avrà, pertanto: € 53.850,00 - € 9.800,00 = **€ 44.050,00**

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

L'immobile è stato pignorato per la quota di 3/4 della piena proprietà. Pertanto, il valore della quota sarà pari a:

**Valore della quota pignorata:**

€ 44.050,00/4 x 3 = **€ 33.037,50**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, delle riduzioni di valore dei beni che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento degli immobili. Si ritiene di potere applicare una riduzione pari al 5% del valore di mercato del bene.

**IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI DA PORRE A BASE D'ASTA**  
sarà dunque:

€ 33.037,50 - 5% = € 31.385,62 arrotondato a **€ 31.400,00 (Euro Trentunomilaquattrocento/00)**

#### 4. INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Verbali di sopralluogo - accesso congiunto custode ed esperto
3. Documentazione catastale
  - 3.1 Estratto di mappa
  - 3.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 125, p.lla 175
  - 3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 125, p.lla 127, sub. 3
  - 3.4 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 125, p.lla 127, sub. 4
  - 3.5 Planimetria catastale del subalterno 3
  - 3.6 Planimetria catastale del subalterno 4

#### 4. Elaborati prodotti dall'esperto

- 4.1 Elaborati grafici:
  - TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
  - TAV. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetrie catastali in scala 1:100
- 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

#### 5. Documentazione urbanistica ed edilizia

- 5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
- 5.3 Istanze di accesso agli atti del 16/08/2022 e 16/04/2024 inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e risposte mail dell'ufficio
- 5.4 Istanze di accesso atti inoltrate al Settore Condono del Comune di Palermo il 16/04/2024 e il 09/09/2024 e risposta dell'ufficio
- 5.5 Copia licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949
- 5.6 Copia certificato di agibilità n. 11764 del 26/10/1964
- 5.7 Copia certificato di abitabilità dell'immobile pignorato
- 5.8 Copia rapporto tecnico per l'agibilità
- 5.9 Copia atto di divisione del 1962 estratto dal fascicolo edilizio
- 5.10 Copie elaborati grafici di progetto approvati dalla C.E. il 31/05/1949 estratti dal fascicolo edilizio

6. Copia titolo di proprietà dei beni (atto di compravendita del 08/03/1990, Notaio Francesco Mazzamuto, rep. 108833, trascritto nei PP.RR.II. di Palermo il 22/03/1990 ai nn. 12056/9221) reperito presso l'Archivio Notarile di Palermo

7. Copia atto di provenienza dell'area su cui sono stati edificati i beni pignorati (atto di vendita di diritti immobiliari indivisi del 26/01/1949, notaio Giarrizzo, rep. 714), reperito presso l'Archivio Notarile di Palermo e Nota di trascrizione

8. Ispezioni ipotecarie effettuate su portale telematico dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico formalità per immobile e soggetto e note trascrizioni)

9. Raccomandata a/r inviata all'amministratore pro-tempore del condominio di via Dante n. 130 e cartolina di ritorno compiuta giacenza

10. Quotazioni OMI secondo semestre 2023 zona B3 Centrale/ Regina Margherita - Re Federico - Finocchiaro Aprile - Marco Polo relative ad immobili a destinazione commerciale

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 13/10/2024

L'esperto stimatore

*Arch. Daniela Carollo*