

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. 1

Magazzino sito nel Comune di Palermo,
via Dante n. 130, piano terra

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 51, particella 90000, sub. 46)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO



INDICE

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: *identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento*

pag. 4

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

pag. 9

3.3 Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto*

pag. 16

3.4 Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

pag. 22

3.5 Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

pag. 22

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

pag. 23

3.7 Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

pag. 24

3.8 Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- oneri e vincoli a carico dell'acquirente*

pag. 25

- oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

3.9 Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

pag. 26

3.10 Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo*

pag. 26

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

pag. 28

3.12 Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

pag. 28

3.13 Quesito n. 13: *procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

pag. 32

4. INDICE ALLEGATI

pag. 33

LOTTO N. 1

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], 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 di [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. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato nelle procedure esecutive riunite R.G.Es. 541/2010 e R.G.Es. 321/2011 che costituisce il **LOTTO n. 1** è il seguente:

Magazzino sito in Palermo, via Dante n. 130, piano terra, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 51, particella 90000, sub. 46, cat. C/2, classe 6, consistenza 27,00 mq, rendita € 58,57 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.

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 del bene, si rappresenta che in visura 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 la visura non è aggiornata 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** (foglio 51, particella 90000, subalterno 46), dalla visura catastale dell'immobile (all. 3.3) e dalla certificazione ipocatastale agli atti si desume che gli attuali dati catastali provengono da un'attribuzione fittizia in sostituzione della particella 127, sub. 1 del foglio 125, soppressa nel 2000. Dalla visura catastale storica di tale particella soppressa emerge, tuttavia, che la stessa risultava ubicata in via della Vetriera e non in via Dante.

Inoltre, la particella dei terreni N.C.T. foglio 51, p.lla 13 indicata nella visura quale particella dei terreni correlata alla particella 90000 fg. 51 dell'immobile pignorato non risulta ubicata in via Dante n. 130 come indicato in visura ma in altra zona della città (via Nino Bixio).

Si precisa che per l'immobile pignorato non è stato possibile estrarre la planimetria catastale dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in quanto la richiesta inoltrata dalla scrivente è stata esitata con la dicitura "planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata".

Le incongruenze riscontrate nelle visure catastali nonché l'assenza della planimetria non hanno permesso in un primo momento di individuare l'ubicazione dell'immobile pignorato ed è stato, pertanto, necessario condurre approfondite indagini sia presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari, che presso l'Archivio Notarile.

Dunque, al fine di identificare l'immobile e la sua esatta localizzazione, la scrivente ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate la planimetria di impianto del suddetto bene (all. 5.11) indicando i dati catastali soppressi (fg. 125, p.lla 127, sub. 1).

Dalla disamina della planimetria catastale di impianto presentata il 03/05/1957 (all. 3.4) è emerso che l'immobile soppresso identificato al fg. 125, p.lla 127, sub. 1 era ubicato in via Dante n. 130 – via Pietro D'Asaro n. 22 e non in via della Vetriera come riportato nella relativa visura catastale storica, confermando, dunque, l'ubicazione del bene pignorato in via Dante n. 130 e comprovando il legame tra i dati catastali attuali (fg. 50, p.lla 90000, sub. 46) e quelli del subalterno soppresso (fg. 125, p.lla 127, sub. 1).

Ancora, la sottoscritta ha estratto dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione del titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita del 08/03/1990, Notaio Francesco Mazzamuto, rep. 108833), citato nella visura storica del bene pignorato, in cui si fa riferimento all'acquisto da parte dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di tre locali di piano terreno siti in via Dante n. 130 e via Pietro D'Asaro n. 22 (tutti oggetto di pignoramento), uno dei quali identificato, appunto, al fg. 125, p.lla 127, sub. 1.

Successivamente, presso l'Archivio Notarile di Palermo la sottoscritta ha acquisito copia del suddetto titolo di proprietà e di una perizia giurata ad esso allegata all'interno della quale è stata rinvenuta una planimetria riportante l'individuazione grafica dei magazzini pignorati oggetto di compravendita, compreso il bene del lotto 1 in origine identificato al fg. 125, p.lla 127, sub. 1.

Nella planimetria sopramenzionata il bene pignorato è identificato con il numero di interno 3 (all. 6).

Dal confronto incrociato tra la planimetria catastale di impianto del 1957 fornita dall'Agenzia delle Entrate e la sopracitata rappresentazione grafica allegata al titolo di proprietà dei debitori è stato possibile individuare l'esatta posizione dell'immobile oggetto di pignoramento costituente il lotto di vendita 1 e distinguerlo dagli altri beni pignorati e da altri locali di piano terra ad essi attigui ubicati in via Dante n. 130 e censiti anch'essi al fg. 125 p.lla 127 con altri numeri di subalterni.

Ancora, con riguardo **all'estratto di mappa**, si segnala che sul foglio di mappa la particella di terreno 127 del fg. 125, correlata alla particella dei fabbricati 127 del fg. 125, non risulta ubicata in corrispondenza del fabbricato di via Dante n. 130 - via Pietro D'asaro n. 22 dove si trova il bene pignorato 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 il bene pignorato del lotto 1 e gli altri corpi di fabbrica 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 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 [REDACTED] e [REDACTED], quest'ultimo padre di [REDACTED], dante causa dei debitori [REDACTED] e [REDACTED].

Dalla lettura dell'atto di divisione, dunque, si desume che la particella di terreno su cui sono stati costruiti il bene pignorato e gli altri immobili ad esso 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 sopprese.

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, il bene pignorato, censito al N.C.E.U. fg. 51, p.lla 9000, sub. 46 (in origine fg. 125, p.lla 127, sub. 1), insiste 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

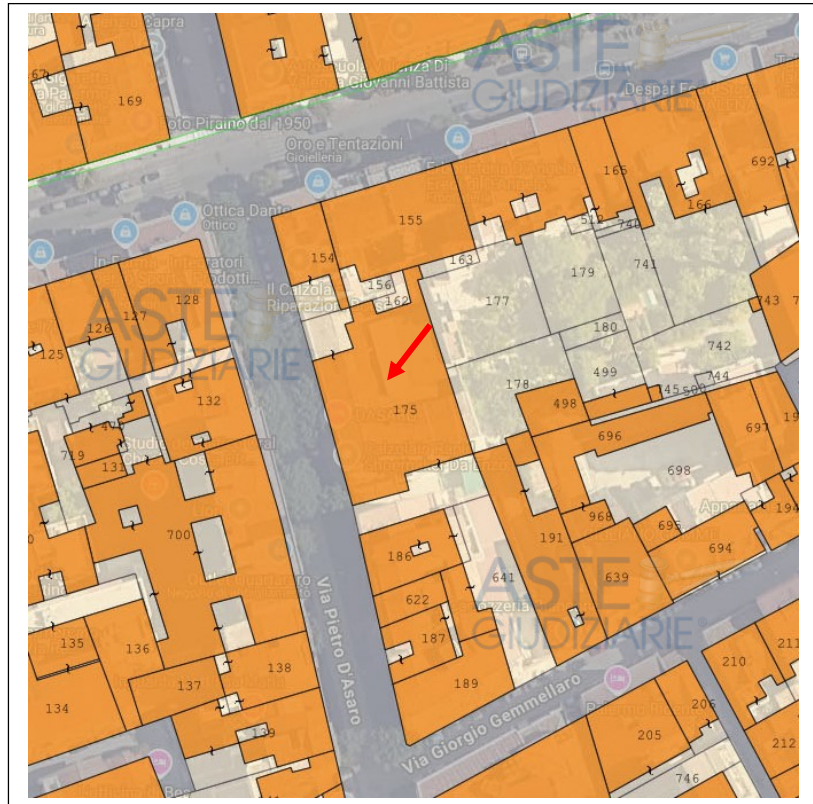


Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Con la freccia rossa è indicata la p.lla 175 del fg. 125 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati



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 il bene pignorato è stato edificato all'interno della corte del fabbricato avente accesso dalla via Dante n. 130 e dalla via Pietro D'Asaro n. 22 e fa parte di un corpo edilizio ad una sola elevazione fuori terra composto complessivamente da sei locali agibili, tra cui il bene del lotto 1.

L'immobile 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 altro immobile di altrui proprietà facente parte di altro fabbricato insistente su altra particella; ad ovest e a sud con altri immobili del medesimo corpo edilizio.

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

LOTTO N. 1

Il bene oggetto di pignoramento che costituisce il lotto di vendita 1 è un magazzino (categoria catastale C/2) ubicato 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 fa parte il bene pignorato 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 Belle 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, il bene pignorato fa 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 1-2) 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 condominiale



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 fa parte il bene pignorato. Ingresso da via D'Asaro n. 22.



Foto 4. Corte interna dove si trova l'edificio ad una elevazione fuori terra di cui fa parte il bene pignorato. Ingresso da via D'Asaro n. 22.



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 pignorato



Foto 6. Passaggio comune che collega gli ingressi da via Dante n. 130 e da via D'Asaro n. 22.



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 fa parte il bene pignorato



Foto 10. Fabbricato ad un livello fuori terra di cui fa parte il bene pignorato

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 dell'immobile

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto del sopralluogo del 26 giugno 2023.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra del corpo di fabbrica in precedenza descritto e ad essa si perviene entrando da via Dante n. 130 percorrendo un passaggio in asse con il portone e con l'atrio di ingresso di via Dante. È, altresì, raggiungibile dalla via Pietro D'Asaro n. 22 attraversando il portone e l'androne di ingresso della via d'Asaro e percorrendo un altro passaggio interno che collega i due ingressi dell'edificio condominiale posto ad angolo tra le due strade.

L'immobile è composto da un solo vano con varco di accesso dotato di saracinesca. Sul prospetto, accanto al varco di ingresso, è presente una finestrella alta.

All'interno il locale è composto da un ambiente unico. Sulla parete est è visibile un pilastro con sovrastante trave in cemento armato. La parete di fondo presenta un tompagno in laterizi forati posto a chiusura di un varco realizzato verosimilmente in data successiva alla costruzione dell'unità immobiliare al fine di unirla all'immobile confinante.



Foto 11. Percorso comune che dall'atrio di ingresso di via Dante n. 130 conduce al bene pignorato



Foto 12. Passaggio comune da via Dante n. 130 su cui si apre l'ingresso al bene pignorato individuato con il riquadro rosso



Foto 13. Ingresso con saracinesca del bene pignorato



Foto 14. Interno del bene pignorato.



Foto 15. Interno del bene pignorato. Parete di fondo



Foto 16. Interno del bene pignorato. Trave e pilastro adiacenti alla parete est



Foto 17. Interno del bene pignorato. Intradosso del solaio sfondellato



Foto 18. Interno del bene pignorato. Intradosso del solaio sfondellato

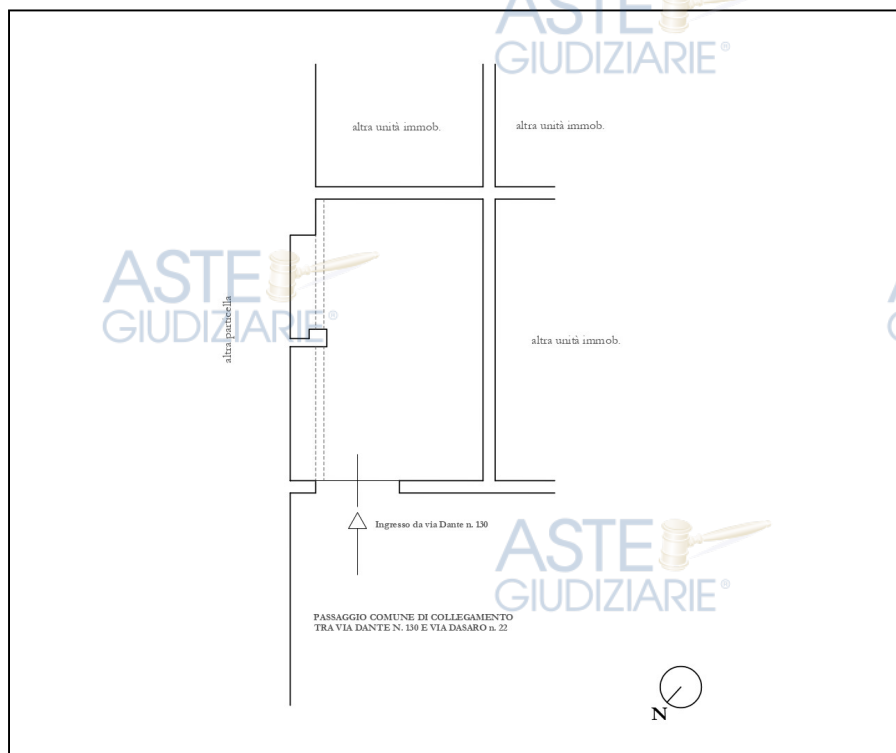


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 26/06/2023)

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio è laterocementizio.

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.

Per quanto concerne la superficie, si rappresenta che, a causa di mobilio ingombrante e materiale di vario genere presente nel locale, non è stato possibile effettuare un rilievo completo e, pertanto, sono state effettuate misurazioni parziali che sono state, successivamente, confrontate con la planimetria catastale di impianto. Dal confronto è emersa una piccola discrepanza tra le misure rilevate e quelle desumibili dalla planimetria poiché alcune dimensioni sono risultate più ampie di quanto riportato in planimetria.

Dalle misure che è stato possibile rilevare, si ricava che l'unità immobiliare possiede una superficie commerciale di circa 35,00 mq ed una superficie utile di 31,00 mq, calcolate secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98.

L'altezza netta dell'immobile è pari a 3,60 metri circa.

Pertinenze

L'immobile non possiede pertinenze.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte i beni pignorato 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

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione.

In sede di sopralluogo è stato, infatti, accertato lo sfondellamento di una porzione dell'intradosso del solaio con cedimento di intonaco, del fondo dei laterizi forati e ossidazione dei ferri di armatura dei travetti, degrado provocato da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura del fabbricato dove non risulta più a tenuta il rivestimento impermeabile.

Inoltre, sono stati osservati degradi anche sulle pareti (fessurazioni di intonaco, macchie di umidità) e sulla trave in cemento armato in una circoscritta zona in corrispondenza della intersezione con il pilastro posto a metà della parete est.

Si dovrebbe, dunque, procedere con una ristrutturazione generale dell'immobile.

In particolar modo, onde evitare altri cedimenti che possano ulteriormente compromettere le condizioni di sicurezza, è necessario procedere con il risanamento dell'intradosso del solaio previo rifacimento del manto impermeabile della copertura non praticabile al fine di rimuovere la causa che ha generato le infiltrazioni con il conseguente sfondellamento del soffitto.

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 del bene pignorato

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

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Palermo, Foglio 51, Particella 90000, Sub. 46, Categoria C/2, Classe 6,
Consistenza 27,00 mq, Rendita € 58,57, via Dante n. 130, Piano terra, intestato a [REDACTED]
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, a [REDACTED]
per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e a [REDACTED]
per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'immobile, come già precisato al paragrafo 3.1, è stato pignorato 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.

Gli attuali dati di identificazione catastale (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) derivano dagli originari identificativi soppressi N.C.E.U foglio 125, p.lla 127, sub. 1, come spiegato al paragrafo 3.1.

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.*

Si rappresenta nuovamente che non è stata rinvenuta nel portale telematico dell'Agenzia delle Entrate la planimetria abbinata agli attuali dati catastali dell'immobile pignorato.

Pertanto, la sottoscritta ha richiesto ed acquisito la planimetria di impianto, datata 03/05/1957, riferita agli originari dati catastali soppressi N.C.E.U. fg. 125, p.lla 127 sub. 1 (all. 3.4).

Dal confronto tra lo stato di fatto osservato durante il sopralluogo del 26/06/2023 e la suddetta planimetria di impianto, emerge una differenza consistente nella presenza di un pilastro posto al centro della parete est del locale non rappresentato nella planimetria catastale.

Il suddetto pilastro è attraversato da una trave in cemento armato che corre parallelamente alla parete est terminando, da un lato, sulla parete dove è ubicato il varco di ingresso in corrispondenza dell'avvolgibile della saracinesca di ingresso e, dall'altro lato, sulla parete di fondo del locale confinante con altro immobile.

È probabile che questi elementi strutturali siano stati realizzati in epoca successiva alla costruzione dell'immobile considerato che il pilastro non risulta rappresentato nella planimetria catastale di impianto del 1957 e neanche nel grafico di progetto allegato alla licenza edilizia n. 294 del 15/06/1949 rinvenuto nel fascicolo edilizio consultato presso il Settore Edilizia Privata di Palermo (all. 5.10).

Il pilastro non risulta raffigurato nemmeno nell'elaborato grafico della perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori del 1990 sebbene nella perizia si faccia menzione di strutture in cemento armato (all. 6). Non è chiaro il motivo per cui siano state realizzate tali strutture considerato che il locale è ubicato al piano terra e non vi sono altri livelli sovrastanti.

La scrivente, comunque, al fine di verificare la presenza di ulteriori pratiche edilizie negli archivi degli uffici tecnici comunali, oltre quella relativa alla licenza edilizia del 1949 e alla successiva

agibilità, ha inoltrato istanze di accesso atti al Settore Edilizia Privata e al Settore Condono tramite portale telematico SACE.

Gli uffici hanno risposto a mezzo pec di non aver rinvenuto ulteriori pratiche oltre quella dell'agibilità né pratiche di condono riferite all'immobile pignorato (all. 5.4).

Per le modifiche sopradescritte potrebbe essere inoltrato al Comune di Palermo un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (accertamento di doppia conformità). Trattandosi di interventi strutturali, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed 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.

Certificato di idoneità sismica e parere di sussistenza dovranno essere allegati alla richiesta di PDCS da inoltrare al Comune di Palermo.

Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato, inoltre, al pagamento, a titolo di oblazione, degli 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 è determinato 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 strutturali poiché dovrebbero essere effettuati dei saggi tecnici che diano contezza del tipo di armatura e calcestruzzo adoperato, saggi che dovranno essere eseguiti nel momento in cui si procederà con il collaudo statico. Allo stato si stima un costo orientativo di € 2.800,00 per cui

l'oblazione da corrispondere per la presentazione del PDCS sarà la seguente:

$$€ 2.800,00 \times 10\% \times 2 = \mathbf{€ 560,00}$$

Ovviamente anche tale oblazione è suscettibile di variazioni poiché dipende dall'effettivo costo di realizzazione 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:

$$€ 560,00 + € 800,00 + € 150,00 + € 100,00 = \mathbf{€ 1.610,00}$$

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 **€ 6.700,00** come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:

- PDCS oblazione e SCA + diritti fissi istruttoria Comune	€ 1.510,00
- diritti fissi istruttoria Genio Civile per parere sussistenza	€ 100,00
- diritti fissi DOCFA + sanzione amministrativa	€ 1.082,00
- Onorario orientativo professionista	<u>€ 4.000,00</u>
	€ 6.920,00

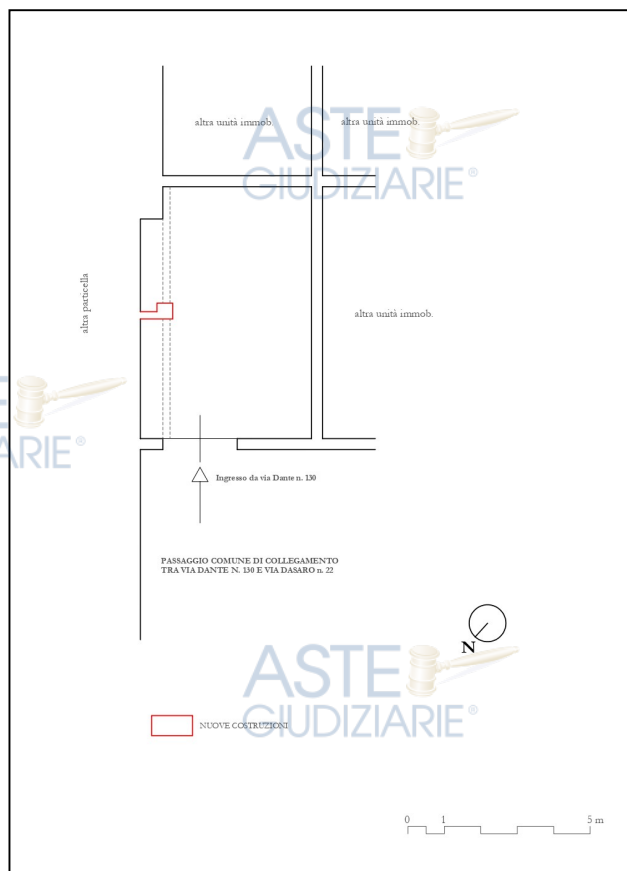


Fig. 5. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale con modifiche evidenziate in colore rosso

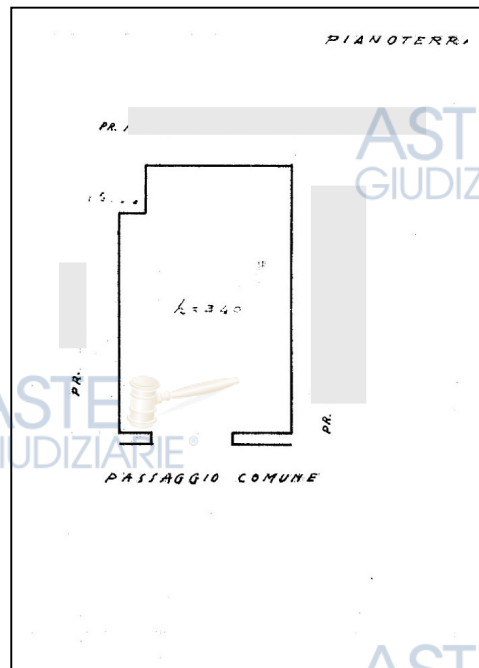


Fig. 6. Estratto planimetria catastale di impianto del 03/05/1957

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

La pianta rappresentata nella planimetria catastale di impianto del 03/05/1957 corrisponde alla pianta 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).

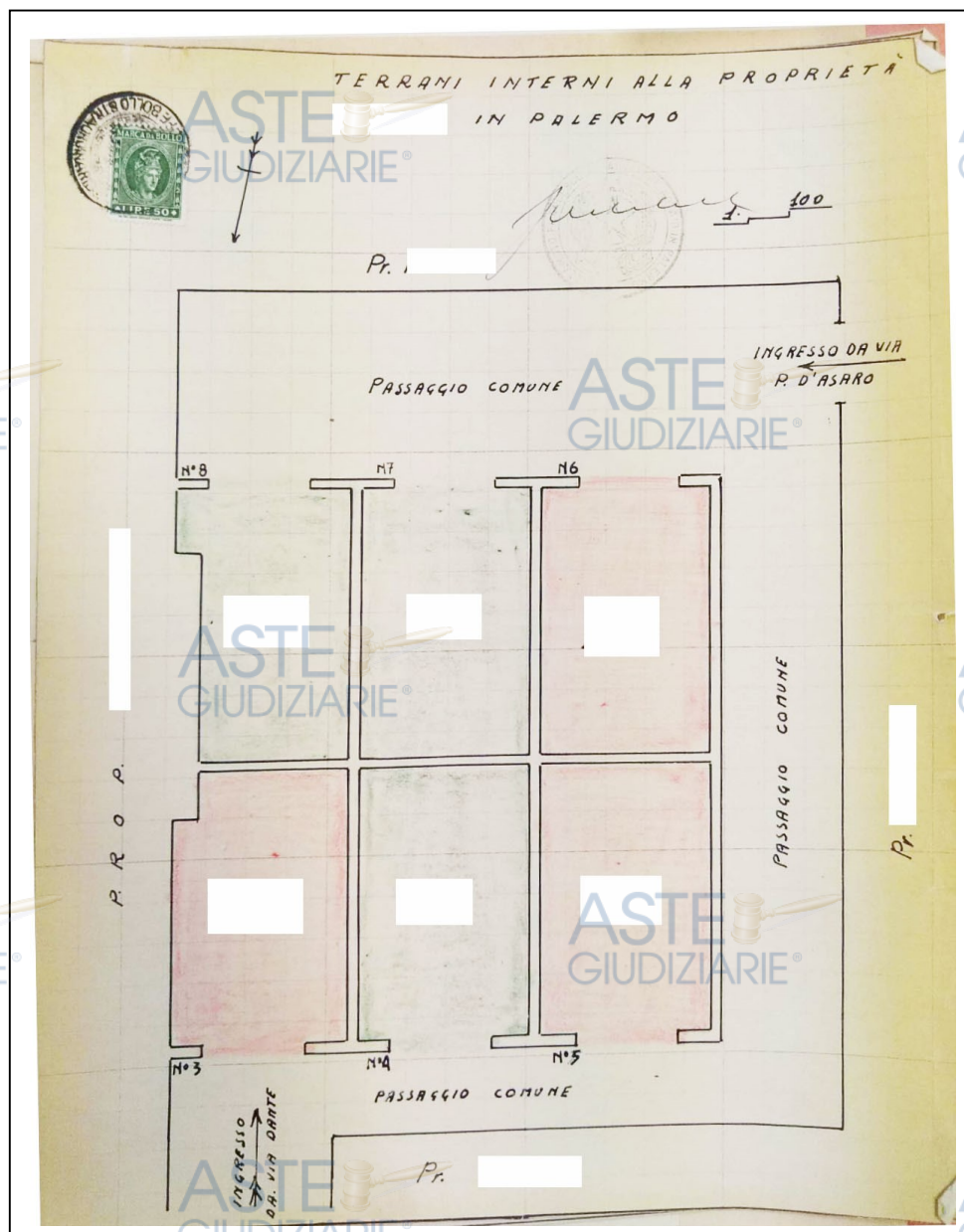


Fig. 8 - Estratto grafico di progetto allegato all'atto di divisione del 1962 estratto dal fascicolo edilizio.

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

LOTTO 1

- **Quota di 3/4 della piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via Dante n. 130 - via Pietro D'Asaro n. 22, piano terra**
- Censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 51, p.lla 90000, sub 46, categoria C/2**
- Composto da unico vano con accesso con saracinesca su passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22. Il tutto per una superficie commerciale di 35,00 mq;
- confinante a nord con il passaggio comune sopracitato; ad est con altro immobile di altrui proprietà facente parte di altro fabbricato insistente su altra particella; ad ovest e a sud con altri immobili del medesimo corpo edilizio
- lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1957 consistenti nella realizzazione di elementi strutturali (una trave e un pilastro). Tali elementi strutturali potrebbero essere regolarizzati con un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) da richiedere al Comune di Palermo previo deposito del progetto delle strutture al Genio Civile e acquisizione del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74. Si dovrebbe inoltre, procedere con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA)
- 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: **€ 15.000,00**

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

L'immobile è pervenuto ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] per averlo acquistato 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 dell'immobile 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 del bene 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 eseguiti, il bene era pervenuto per successione legittima in morte del padre e marito [REDACTED], deceduto il 04/01/1967, il quale era divenuto proprietario dell'immobile in virtù di atto di divisione del 16/07/1962, notaio Francesco Mazzamuto, rep. 16146 (all. 5.6). Tramite il suddetto atto di divisione vennero suddivisi tra i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] i sei magazzini (comprendenti il bene pignorato) 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 fa parte il bene pignorato 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. 5.11), 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 consistente nella presenza di un pilastro al centro della parete est e di una sovrastante trave in cemento armato.

Si suppone che tali elementi strutturali siano stati realizzati posteriormente alla edificazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato considerato che non sono riportati nel grafico di progetto del 1949 né nella planimetria catastale di impianto del 1957. Inoltre, nel rapporto tecnico per l'agibilità del 1964 si dice che non sono state adottate strutture in cemento armato.

Si parla, invece, di strutture in c.a. nella perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita del 1990) sebbene nel grafico a corredo della perizia non sia rappresentato il pilastro.

Per procedere alla regolarizzazione di tali elementi strutturali si potrebbe far ricorso all'accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85) presentando al Comune di Palermo un permesso di costruire in sanatoria (PDCS). Preliminarmente, trattandosi di strutture, bisognerebbe produrre il certificato di idoneità sismica e presentare il progetto strutturale al Genio Civile 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 € 6.700,00, 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 congruagli 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 dell'immobile

All'atto del sopralluogo del 26/06/2023 l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED] il in forza di contratto di locazione stipulato il 17/01/2005 con la precedente custodia giudiziaria. Per la locazione le parti avevano pattuito un canone mensile pari a € 130,00.

Il contratto, tuttavia, secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, non risulta essere stato registrato e non è, dunque, opponibile alla procedura esecutiva.

Considerata la non opponibilità del contratto di locazione e l'occupazione dell'immobile *sine titulo*, la scrivente ha proceduto a calcolare l'indennità di occupazione del bene come richiesto nel mandato.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione del bene 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 l'immobile considerato 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 all'immobile in oggetto. Tale valore unitario moltiplicato, poi, per la superficie del bene 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, 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 dell'immobile pignorato si deve tenere in considerazione il fatto che necessita di interventi di manutenzione straordinaria che incidono sulla locazione 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 del bene si avrà il seguente **valore di locazione mensile: €/mq 4,50 x 35,00 mq = € 157,50/mese**

Tuttavia, trattandosi di indennità di occupazione *sine titolo* 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: € 157,50/mese - 5% = € 149,62/mese arrotondato ad € 150,00 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 sul bene 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 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 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 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...” (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 sull’immobile, con particolare riferimento agli oneri delle ultime due annualità, l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) relative all’immobile nonché di essere informata sull’eventuale esistenza di spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, e sul relativo importo a carico dell’immobile. 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 sull’immobile in oggetto.

Non risultano altri pesi o limitazioni d’uso dell’immobile (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 sul bene 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 [REDACTED] 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 il bene oggetto della presente relazione individuato con i precedenti identificativi soppressi (erroneamente identificato con il mappale 27 anziché 127)
- 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 [REDACTED] 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 il bene oggetto della presente relazione individuato con i precedenti identificativi soppressi (erroneamente identificato con il mappale 27 anziché 127)

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 [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
- verbale di pignoramento trascritto in data 22/06/2011 ai nn. 31634/22598 a favore di [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante su tutti i beni pignorati

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non è gravato 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 dell'immobile 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, 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 dell'immobile 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.
Deposito a livello pianterreno o rialzato	0,90 (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	1,12
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.)	da 1,05 a 1,10
---	-----------------------

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 $700,00 \times 1,11 = \text{€}/\text{mq } 777,00$

Per quanto concerne lo stato di conservazione del bene si è già precisato che all'atto del sopralluogo del 26/06/2023 l'immobile presentava degradi diffusi su pareti e soffitto. Soprattutto sul soffitto è stato accertato lo sfondellamento dell'intradosso per effetto di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla soprastante terrazza di copertura il cui manto impermeabile è deteriorato e non più a tenuta. Per ripristinare le condizioni di sicurezza del soffitto, una volta eliminata la causa che ha generato le infiltrazioni tramite sostituzione della vecchia guaina impermeabile della soprastante copertura, si dovrebbe procedere con un intervento di risanamento dell'intradosso del solaio il cui costo si stima approssimativamente in **€ 2.200,00, da detrarre dal valore di stima**.

Oltre ai valori OMI la sottoscritta ha, inoltre, 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 il bene 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 al bene pignorato ed hanno anch'essi un accesso carrabile con saracinesche.

Moltiplicando il valore unitario ottenuto per il bene pignorato per la sua superficie commerciale si avrà il seguente **valore di stima**:

$$\text{€/mq } 777,00 \times 35,00 \text{ mq} = \text{€ } 27.195,00$$

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:

$\text{€ } 27.195,00 + 10\% = \text{€ } 29.914,50$ arrotondato a **€ 29.900,00**

Dal superiore valore di € 29.900,00 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa 6.700,00 alle quali devono aggiungersi le spese per il risanamento del solaio pari a circa € 2.200,00, per un totale di spesa di circa € 8.900,00 salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e salvo ulteriori richieste delle imprese e dei tecnici incaricati della regolarizzazione edilizia.

Si avrà, pertanto: $\text{€ } 29.900,00 - \text{€ } 8.900,00 = \text{€ } 21.000,00$

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:

$\text{€ } 21.000,00 / 4 \times 3 = \text{€ } 15.750,00$

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 del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Si ritiene di potere applicare una riduzione pari al 5% del valore di mercato del bene.

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

$\text{€ } 15.750,00 - 5\% = \text{€ } 14.962,40$ arrotondato a **€ 15.000,00 (Euro Quindicimila/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 51, p.lla 90000, sub. 46
 - 3.4 Planimetria catastale di impianto del bene

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 planimetria catastale 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 16/09/2024 inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e risposte mail dell'ufficio
- 5.4 Istanza accesso atti inoltrata al Settore Condono del Comune di Palermo il 16/09/2024 e mail di 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
- 5.11 Istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate per acquisizione planimetria catastale di impianto

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