



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
promossa da



UNIPOLREC S.P.A

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. 82/2020 + 194/2021 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Custode Giudiziario: Avv. Rosolino Fabrizio Giambona



PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 117, p.lla 342 sub 6 (cat. C/1)



Arch. Valentina Giardina  
Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo  
E-Mail: [archivalegiardina@virgilio.it](mailto:archivalegiardina@virgilio.it)  
PEC: [valentina.giardina@archiworldpec.it](mailto:valentina.giardina@archiworldpec.it)



**INDICE**

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	21
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	22
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	23
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	33
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	36
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	38
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	38
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	38
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	43
CONCLUSIONI.....	44
ELENCO ALLEGATI.....	45

## PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con decreto del 31.08.2020 il G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Giardina quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da UnipolRec S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico come specificato nella Sezione "A" del superiore decreto.

Si precisa che in seno alla procedura esecutiva recante il N. 82/2020 è stata sottoposta a esecuzione forzata la nuda proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1, in forza di atto di pignoramento del 04.02.2020 Rep. n. 82, trascritto in data 04.03.2020 ai nn. 10502/6889. Essendo deceduta l'usufruttuaria dell'immobile pignorato ed essendosi consolidata la piena proprietà in capo al debitore esecutato, con ordinanza del 02.04.2021 il G.E. ha onerato il creditore precedente UnipolRec. S.p.A. di notificare un nuovo pignoramento, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile staggito. Per il nuovo pignoramento è stato instaurato il procedimento esecutivo recante il N. 194/2021, riunito al procedimento N. 82/2020 in forza di provvedimento del 06.10.2021 emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Ciò premesso, Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 12.05.2021 Rep. n. 2834, trascritto il 02.07.2021 ai nn. 31002/23919, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 09.09.2020, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 22.10.2020, previa acquisizione delle certificazioni anagrafiche del debitore esecutato.

Fissata, di concerto con il custode giudiziario, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 26.10.2021, alle ore 9.30, preliminarmente comunicata al debitore esecutato con lettera raccomandata A.R. del 15.10.2021 e ai creditori a mezzo PEC del 15.10.2021 (Allegato 1), l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta di parte esecutata, veniva differito in data 05.11.2021, alle ore 9.30, previo avviso alle parti a mezzo PEC del 22.10.2021 (Allegato 2).

Acquisita la documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (Allegato 3), la sottoscritta, unitamente alla custodia giudiziaria, il giorno 05.11.2021, alle ore 9.30, ha dato avvio alle operazioni peritali presso l'unità immobiliare sita in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra (cfr. verbale delle operazioni in Allegato 4).

L'esperto, ai fini dell'espletamento delle attività demandate, ha proceduto agli opportuni accertamenti e verifiche, nonché all'acquisizione della necessaria documentazione allegata alla presente relazione di stima.

In data 18.05.2022 la sottoscritta ha richiesto l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in capo al debitore esecutato e relative all'immobile pignorato.

## **RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 12.05.2021 Rep. n. 2834, trascritto il 02.07.2021 ai nn. 31002/23919, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del debitore esecutato, pieno proprietario del cespite staggito in forza di atto di donazione accettata in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo del 28.02.2011 Rep. n. 37705/13111, trascritto in data 23.03.2011 ai nn. 14166/9985, con il quale è stata donata a XXXXXXXXXXXXXXX la nuda proprietà del bene, e di consolidamento della piena proprietà in capo all'esecutato a seguito della morte dell'usufruttuaria XXXXXXXXX, deceduta in data 22.08.2019.

Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di

pignoramento e i dati catastali attuali dell'immobile.



Sovrapposizione tra la foto aerea e il foglio di mappa 117 con l'individuazione del fabbricato comprendente il bene pignorato (p.la 342)



Immagine aerea con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 117 con l'individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato (p.la 342)

Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un **lotto unico**, come di seguito individuato:

**LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.**

#### **Confini**

- NORD: vano scala p.lla 342, fabbricato p.lle graffate 343 e 357
- EST: via Fiorelli
- SUD: p.lla 341, fabbricato p.lla 338
- OVEST: via Domenico Scinà.

#### **Dati di identificazione catastale**

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 117, particella 342 sub 6.

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

**LOTTO UNICO** – Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 117 p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

#### **Descrizione del lotto**

L'immobile fa parte di un fabbricato risalente alla prima metà del '900 (anno di primo accatastamento 1939), ubicato in zona centrale (quartiere Borgo Vecchio), caratterizzata per lo più da edilizia storica del tipo a schiera o a palazzetto mista ad interventi edilizi più recenti di sostituzione e/o saturazione. L'area del Borgo Vecchio, che si estende tra il Teatro Politeama Garibaldi e il porto di Palermo e ospita uno dei mercati storici più importanti della città, risulta efficientemente collegata e connotata da un ottimo livello di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento fotografico in Allegato 5).



Inquadramento fotografico generale della zona

L'edificio, composto da piano terra e due piani elevati, è realizzato con struttura in muratura portante e solai presumibilmente in ferro e laterizi, ha copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (foto 1-2-3-4 in Allegato 6).



Vista del prospetto su via Domenico Scinà



Vista del prospetto su via Fiorelli

I prospetti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura, i balconi e il terrazzo di copertura presentano parapetti murari sormontati da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano complessivamente di livello qualitativo medio.

Lo stabile presenta due fronti liberi rispettivamente prospettanti su via Domenico Scinà e su via Fiorelli ed è connotato da uno stato manutentivo e conservativo discreto.

▪ **LOCALE COMMERCIALE CIV. 82**

L'unità immobiliare in argomento, avente destinazione d'uso commerciale e attualmente adibita ad esercizio di ristorazione, occupa l'intero piano terra dell'edificio prima descritto e presenta due aperture su via Domenico Scinà, corrispondenti ai civici 82 e 84 (foto 5), nonché un'ulteriore apertura sul fronte posteriore prospiciente via Fiorelli, contraddistinta dal numero civico 11 (foto 6). L'apertura corrispondente al civico 82 di via Domenico Scinà, che funge da ingresso al locale, presenta un portone a due battenti in alluminio verniciato effetto legno e vetri dotato di maniglione antipanico (foto 7), l'infisso dell'apertura contraddistinta dal civico 84 è una vetrina in alluminio e vetri (foto 8). Entrambe le aperture sono dotate di saracinesca metallica avvolgibile e sono sormontate da una tenda da sole motorizzata a bracci estensibili.

L'ingresso posteriore, corrispondente al civico 11 di via Fiorelli, reca un portoncino in ferro e vetri a due partite con finestra a ribalta integrata e grata metallica, dotato di maniglione antipanico (foto 9).

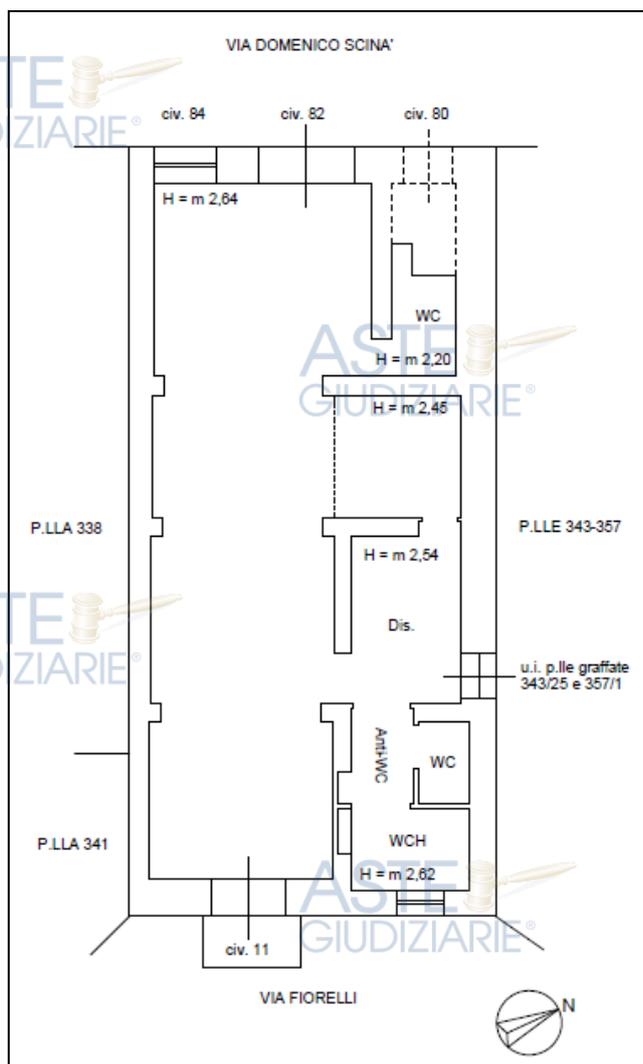


Aperture civici 82-84 di via Domenico Scinà



Apertura civico 11 di via Fiorelli

Il locale è composto da un ambiente principale con prevalente sviluppo longitudinale (foto 10-11-12-13), da un vano di disimpegno (foto 14-15-16), da un servizio igienico composto da anti-WC con lavabo, WC con vaso e lavabo e WCH con vaso e lavabo (foto 17-18-19-20), nonché da un piccolo servizio igienico con vaso e lavabo (foto 21-22) ricavato nel vano sottostante alla scala che serve i piani superiori dell'edificio, avente accesso dal portone civico 80. Tutti i servizi igienici del locale sono dotati di sistema di aerazione forzata.



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile

Si evidenzia che l'immobile in parola risulta collegato, tramite una porta realizzata nella muratura di confine, all'unità immobiliare identificata dalle p.lle graffate 343 sub 25 e 357 sub 1, ricadente nel fabbricato attiguo e avente accesso dal civico 9 di via Fiorelli (foto 23). Detta unità immobiliare p.lle graffate 343 sub 25 e 357 sub 1, estranea alla presente procedura

esecutiva, ospita il locale cucina, comprensivo di un servizio igienico, ad uso del locale pignorato che, come prima affermato, risulta adibito ad esercizio per la ristorazione (foto 24-25-26-27).

L'immobile presenta controsoffitti che realizzano un'altezza utile interna variabile, pari a m 2,64 nell'ambiente principale, a m 2,54 nel disimpegno e a m 2,62 nel servizio igienico (v. planimetria dello stato di fatto).



VEDUTE DELL'AMBIENTE PRINCIPALE DEL LOCALE



Veduta dell'accesso al vano di disimpegno



Vano di disimpegno



Servizio igienico con anti-WC, WC e WCH



Servizio igienico ricavato nel sottoscala

La pavimentazione del locale è realizzata con piastrelle di ceramica, che rivestono anche le pareti dei servizi igienici.

Le pareti, al pari dei soffitti, sono intonacate e tinteggiate e, nell'ambiente principale, sono in parte rifinite con stucco decorativo.

Le porte interne sono in legno tamburato, del tipo scorrevole a scomparsa in corrispondenza del servizio igienico di maggiori dimensioni.

La finestra del WCH reca un infisso in alluminio verniciato e vetri e, all'esterno, è dotata di grata metallica di sicurezza.

**Stato di manutenzione** – L'unità immobiliare in oggetto presenta, nel complesso, discrete condizioni d'uso e di manutenzione ed un appropriato grado di finitura.

**Dotazione impianti** – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale. Non sono presenti apparecchiature per la produzione di acqua calda sanitaria. Si segnala che non è stato possibile accertare se l'immobile sia dotato di riserva idrica.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia, collegata alla fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia e con quadro elettrico per la protezione ed il sezionamento delle linee di partenza e degli utilizzatori finali (foto 28). Nel vano di disimpegno si rinvenivano alcuni circuiti esterni contenuti in tubi e canaline in PVC. I corpi illuminanti sono costituiti da faretti incassati nei controsoffitti e da plafoniere a soffitto e/o a parete.
- Climatizzazione con n. 3 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianto telefonico.

Il debitore esecutato e l'attuale conduttore dell'immobile non hanno fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile affermare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

**Attestato di prestazione energetica** – L'unità immobiliare in oggetto è provvista di Attestato di Prestazione Energetica del 03.11.2014<sup>1</sup> (Allegato 8) e si colloca nella seguente classe energetica:

$G = 513.4 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno.}$

**Dotazioni condominiali** – All'unità immobiliare spetta la proprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Consistenza dell'immobile** – La determinazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale

<sup>1</sup> Si segnala che l'APE mantiene la propria validità per dieci anni a partire dalla data del rilascio.

derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, risulta la seguente:

SUPERFICIE COPERTA LORDA	
Superficie coperta lorda	mq 80,00

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Esposizione	Altezza utile (m)	Superficie (mq)
Ambiente principale	Est/Ovest	2,64	49,80
Disimpegno	Interna	2,54	6,60
Anti-WC, WC, WCH	Est/Interna	2,62	7,00
WC	Interna	2,20	2,00
<b>TOTALE</b>			<b>65,00</b>

**Determinazione della superficie commerciale** – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta dell’immobile – misurata al lordo della muratura d’ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

$S_C$  = superficie commerciale

$S_L$  = superficie coperta lorda

$x, y, z$  = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

$S_1, S_2, S_3$  = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell’immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne e i muri interni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità

immobiliari o con le parti di uso comune e fino ad uno spessore massimo di cm 25;

- nella superficie si comprendono anche le aree scoperte, o a queste assimilabili, di pertinenza esclusiva;
- la superficie dei locali principali e degli accessori con altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie.

Non essendo presenti spazi accessori o pertinenze esclusive del locale in oggetto, la superficie coperta lorda coincide con la superficie commerciale.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Sup. coperta lorda	80,00	1,00	80,00
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>80,00</b>

#### **QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 3):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	117	342	6	C/1	9	65 mq	Totale: 73 mq	Euro 1.889,97

Via Domenico Scinà n. 82, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

#### **Mappali Terreni correlati: Foglio 117, Particella 342**

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1
- XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 117, p.lla 342 sub 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.889,97 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 109684.1/2015 del

02.09.2015 prot. n. PA0257404 in atti dal 02.09.2015).

- Foglio 117, p.lla 342 sub 6, categoria C/1, classe 9, consistenza 65 mq, rendita Euro 1.889,97 (Dati derivanti da: VARIAZIONE PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 135641.1/20145 del 02.09.2014 prot. n. PA0293983 in atti dal 02.09.2014).

La storia degli intestati è la seguente:

dal 02.09.2014, XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1, XXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 (Derivante da Variazione per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, variazione di toponomastica n. 135641.1/2014 del 02.09.2014, prot. n. PA0293983 in atti dal 02.09.2014)

L'immobile staggito sub 6, nella sua attuale configurazione, deriva dalla fusione delle seguenti unità immobiliari, che oggi risultano soppresse:

- **foglio 117 particella 342 sub 2** (Via Domenico Scinà n. 82, piano T)
- **foglio 125 particella 342 sub 5** (Via Fiorelli n. 11, piano T)

➤ L'unità immobiliare censita **al foglio 117, p.lla 342 sub 2** risulta soppresa dal 02.09.2014.

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	117	342	2					

Via Domenico Scinà n. 82 piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 135641.1/20145 del 02.09.2014, prot. n. PA0293983 in atti dal 02.09.2014).

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 117, p.lla 342 sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 29 mq, rendita Euro 843,22 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992).

- Foglio 117, p.lla 342 sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 29 mq, rendita L. 1.566 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 28.02.2011, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 02.09.2014, XXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 fino al 02.09.2014 (Derivante da Atto di donazione del 28.02.2011 Rep. n. 37705 in Notaio Diliberto, prot. n. PA0286632, voltura in atti dal 26.08.2014, n. 23931.1/2014)
  - relativa ad atto del 19.05.1976 (antecedente all'impianto meccanografico), XXXXXX XXXXXXX, usufrutto fino al 28.02.2011, XXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 28.02.2011 (Derivante da Voltura d'ufficio del 19.05.1976, prot. n. PA0286199 in atti dal 11.08.2014, n. 23505.1/2014)
  - relativa ad atto del 19.05.1976 (antecedente all'impianto meccanografico), XXXXX XXXXXXXXXXX, usufrutto fino al 19.05.1976, XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà fino al 19.05.1976 (Derivante da Testamento pubblico del 19.05.1976, voltura n. 11314/1985 in atti dal 18.05.1989, Volume 3234, n. 40 del 30.09.1976)
  - dall'impianto meccanografico, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 19.05.1976 (Derivate da impianto meccanografico del 30.06.1987).
- L'unità immobiliare censita **al foglio 117, p.lla 342 sub 5** risulta soppressa dal 02.09.2014.

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	117	342	5					

Via Fiorelli n. 11 piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 135641.1/20145 del 02.09.2014 prot. n. PA0293983 in atti dal 02.09.2014).

L'immobile **sub 5**, a sua volta, deriva dal cambio di destinazione da abitazione a negozio dell'originario immobile **sub 1** come di seguito riportato:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	117	342	5	C/1	9	32 mq		Euro 930,45

Via Fiorelli n. 11 piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE (A4) A NEGOZIO (C/1) n. 135347.1/2014 del 27.08.2014, prot. n. PA0291166 in atti dal 27.08.2014

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 27.08.2014, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 02.09.2014, XXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 fino al 02.09.2014 (Derivante da Variazione della destinazione da abitazione a negozio n. 135347.1/2014 del 27.08.2014, prot. n. PA0291166 in atti dal 27.08.2014)

L'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 26.08.2014 è:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	117	342	1	A/4	9	2,5 vani		Euro 102,00

Via Fiorelli n. 11 piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE n. 135273.1/2014 del 26.08.2014 prot. n. PA0290550 in atti dal 26.08.2014

Risultano inoltre le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 117, p.lla 342 sub 1, categoria A/4, classe 9, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 102,00 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992).
- Foglio 117, p.lla 342 sub 1, categoria A/4, classe 9, consistenza 2,5 vani, rendita L. 827 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 28.02.2011, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 27.08.2014, XXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 fino al 27.08.2014 (Derivante da Atto di donazione del 28.02.2011 Rep. n. 37705 in Notaio Diliberto, prot. n. PA0286632, voltura in atti dal

26.08.2014, n. 23931.1/2014)

- relativa ad atto del 19.05.1976 (antecedente all'impianto meccanografico), XXXXX XXXXXX, usufrutto fino al 28.02.2011, XXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 28.02.2011 (Derivante da Voltura d'ufficio del 19.05.1976, prot. n. PA0286199 in atti dal 11.08.2014, n. 23505.1/2014)
- relativa ad atto del 19.05.1976 (antecedente all'impianto meccanografico), XXXXX XXXXXXXXXXXXX, usufrutto fino al 19.05.1976, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà fino al 19.05.1976 (Derivante da Testamento pubblico del 19.05.1976, voltura n. 11314/1985 in atti dal 18.05.1989, Volume 3234, n. 40 del 30.09.1976)
- dall'impianto meccanografico, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 19.05.1976 (Derivate da impianto meccanografico del 30.06.1987).

La particella che identifica il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Allegato 3).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	117	342		ENTE URBANO	00	78		

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 4234.1/2014 del 18.04.2014 prot. n. PA0145036 in atti dal 18.04.2014.

Annotazioni: errata acquisizione impianto meccanografico. Particella acquisita come “fabbricato rurale diviso in subalterni” anziché “fabbricato diviso in subalterni”.

**Mappali Fabbricati correlati: Foglio 117 - Particella 342**

Dall'impianto meccanografico dell'08.03.1988 il mappale 342 risulta “Area di fabbricati rurali” con la qualità “Fabbricato rurale diviso in subalterni”:

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	117	342		FR DIV SUB	00	78		

Annotazioni: elementi in corso di controllo – subalterni mancanti

Si evidenzia che dalla visura storica acquisita non emergono risultanze circa la situazione degli intestati.

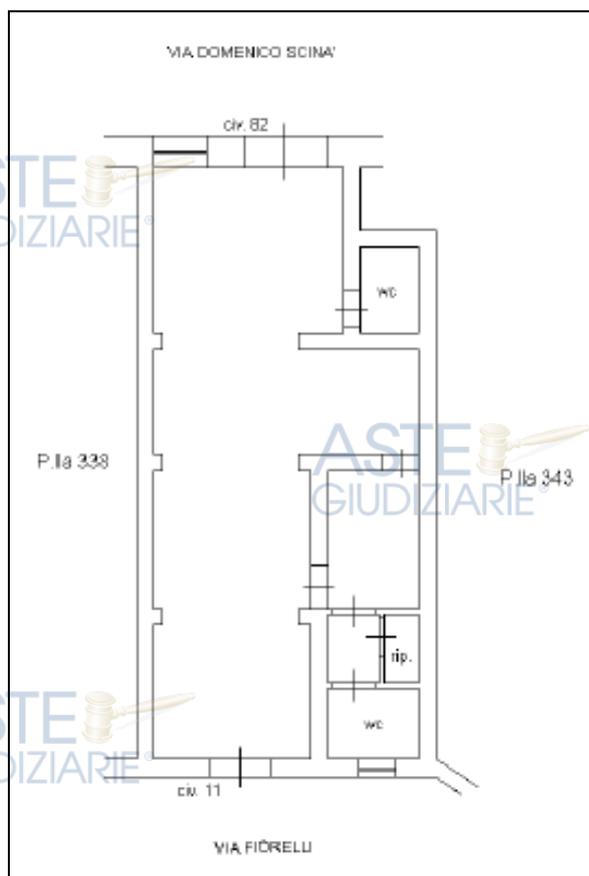
**Rispondenza formale dei dati** – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza.

**Variazioni** – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

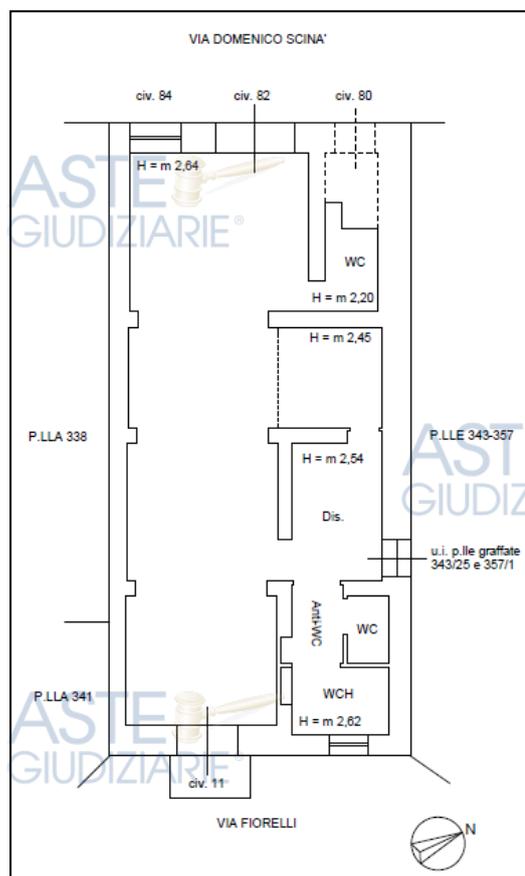
### **Differmità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**

L'immobile presenta uno stato di fatto per lo più conforme alla planimetria catastale, a meno della presenza di due nicchie realizzate nel muro di spina in corrispondenza dell'anti-WC e del WCH e del differente spessore di alcune murature.

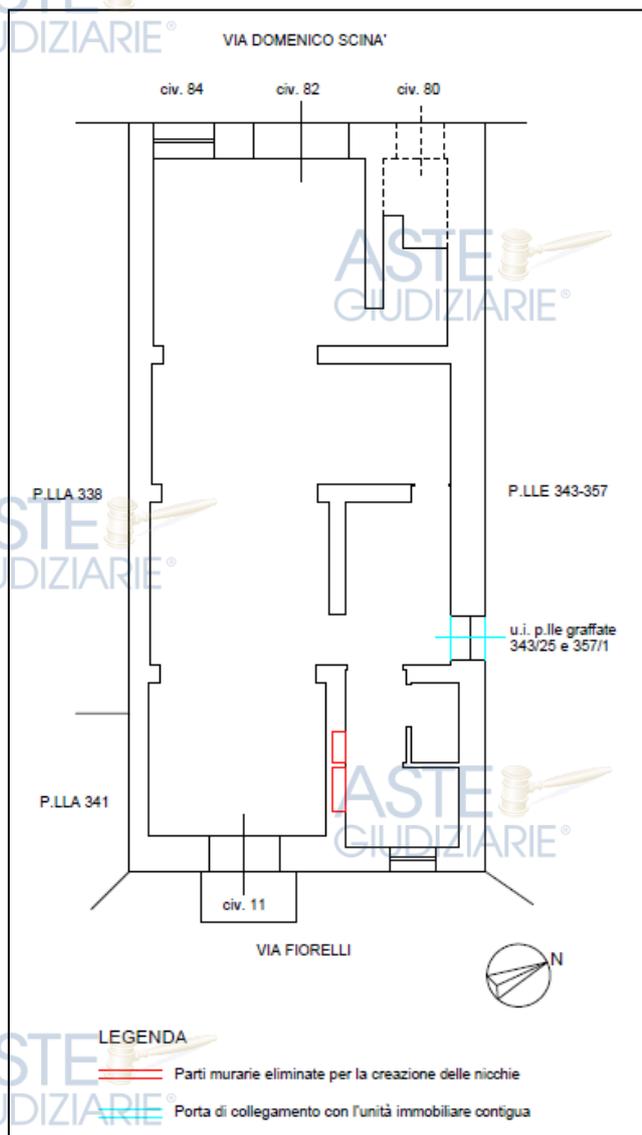
Si rileva, inoltre, la presenza di una porta realizzata nel muro di confine per il collegamento con la contigua unità immobiliare p.lle graffate 343/25 e 357/1 (v. Allegati 3, 7 e 9).



Planimetria catastale immobile sub 6



Planimetria stato di fatto immobile sub 6



Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

L'apertura della porta di collegamento con l'immobile contiguo, come illustrato nel prosieguo della perizia, non risulta sanabile e, pertanto, è necessario provvedere alle opportune opere di messa in pristino mediante la chiusura del varco realizzato nel muro di confine. Non di meno, ai fini della piena conformità con lo stato legittimo dell'immobile, da conseguire tramite la regolarizzazione urbanistico-edilizia di seguito meglio descritta, occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante variazione catastale DOCFA, per la quale si stima un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, pari a circa Euro 600,00.

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

**LOTTO UNICO** – Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra. L'immobile presenta due aperture su via Domenico Scinà, corrispondenti ad un ingresso contraddistinto dal numero civico 82 e ad una vetrina contraddistinta dal numero civico 84, nonché un'ulteriore apertura d'ingresso sul fronte posteriore prospiciente via Fiorelli, contraddistinta dal numero civico 11. È composto da un ambiente principale con prevalente sviluppo longitudinale, da un vano di disimpegno, da un servizio igienico composto da anti-WC, WC e WCH e da un piccolo WC ricavato nel vano sottostante alla scala che serve i piani superiori dell'edificio, avente accesso dal portone civico 80. Confina con vano scala p.lla 342 e fabbricato p.lle graffate 343 e 357 a nord, con via Fiorelli a est, con p.lla 341 e fabbricato p.lla 338 a sud, con via Domenico Scinà a ovest. È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 117, p.lla 342 sub 6**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla creazione di due nicchie nel muro di spina in corrispondenza del servizio igienico e alla realizzazione di una porta nel muro di confine per il collegamento con l'unità immobiliare contigua, estranea alla presente procedura esecutiva. L'edificio in cui è compreso l'immobile è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (anno di primo accatastamento 1939) in assenza di titoli edilizi. L'immobile presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali storiche consistenti nella variazione delle destinazione da abitazione a negozio dell'originario immobile sub 1 con ingresso da via Fiorelli, nella fusione dell'immobile sub 5, derivato dall'anzidetto cambio di destinazione d'uso, con l'immobile sub 2, avente accesso da via Domenico Scinà, da cui si è originato l'attuale immobile sub 6, nella variazione della distribuzione interna e nella creazione di due nicchie nel muro di spina in corrispondenza del servizio igienico, nella modifica dell'ingresso da via Domenico Scinà, nella variazione delle aperture sul fronte prospiciente via Domenico Scinà, nella maggiore altezza di una porzione del locale rispetto a quella riportata nelle planimetrie d'impianto, nell'accorpamento tra l'immobile pignorato sub 6 e l'unità immobiliare confinante, ricadente nel fabbricato attiguo ed estranea alla presente

procedura esecutiva.

L'immobile è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla procedura e non ricorrono i presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923, cod. civ., atteso che il canone locativo pattuito risulta congruo e adeguato.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 45.900,00**

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

La titolarità del bene pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di donazione accettata in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo del 28.02.2011 Rep. n. 37705/13111 (Allegato 10), trascritto in data 23.03.2011 ai nn. 14166/9985, XXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, ha donato al proprio figlio XXXXXXXXXXXXXXXX, la nuda proprietà dei seguenti immobili:

- piccola casa a piano terra sita in Palermo, via Fiorelli n. 11, composta da due piccoli vani e accessori, distinta in catasto al **foglio 117, p.lla 342 sub 1**, cat. A/4;
- piccola unità immobiliare a piano terra sita in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, estesa mq 29 circa, distinta in catasto al **foglio 117, p.lla 342 sub 2**, cat. C/1.

**N.B.** Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene precisato, tra l'altro, che l'usufrutto appartiene a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX. L'usufruttuaria è deceduta in data 22.08.2019 e, conseguentemente, si è consolidata la piena proprietà in favore del debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala che l'unità immobiliare p.lla 342 sub 1 è stata soppressa a seguito di variazione per cambio di destinazione da abitazione a negozio originando l'unità immobiliare p.lla 342 sub 5, la quale, a sua volta, è stata fusa con l'unità immobiliare p.lla 342 sub 2, originando il bene pignorato p.lla 342 sub 6.

➤ Il cespite suddetto era pervenuto a XXXXXXXXX, per la nuda proprietà, e a XXXXXXXX, per l'usufrutto, in virtù di successione testamentaria in morte di XXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto XXXXXXXXX, Denuncia n. 40 Vol. 3234, trascritta in data 05.02.1987 ai nn. 4783/3659, devoluta per testamento pubblico ricevuto il 04.02.1974 dal Notaio Guglielmo Tanteri, registrato a Palermo il 04.08.1976 al n. 13263 e trascritto il 05.08.1976 ai nn. 24954/21102 (Allegato 11).

Risulta **accettazione tacita dell'eredità** trascritta in data 04.05.2021 ai nn. 20434/15810 nascente da atto in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo del 28.02.2011 Rep n. 37705, a favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX.

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

• ***Regolarità urbanistica***

L'edificio in cui è compreso l'immobile pignorato, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Area soggetta a pianificazione particolareggiata, Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone “A”**, che comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. L'area in oggetto ricade all'interno delle **“Prescrizioni Esecutive del Borgo Vecchio”**, adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 03.02.2000 e n. 326 del 04.09.2001 (parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile prot. n. 12054 del 28.06.2001). Il fabbricato p.lla 342, che comprende il bene staggito, secondo le P.E. del Borgo Vecchio corrisponde alla tipologia “Edilizia a schiera”, per la quale la categoria di intervento prevista è il “Restauro” (v. certificato di destinazione urbanistica e stralci P.R.G. e P.E. del Borgo Vecchio in Allegato 12).

Ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A delle Prescrizioni Esecutive del Borgo il “Restauro” è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le

destinazioni d'uso attuali o di usi compatibili con l'organismo edilizio. È consentita una parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio purché vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario. Il restauro può interessare una parte o l'intera unità edilizia. È consentito l'accorpamento o il frazionamento delle unità edilizie. Le destinazioni d'uso consentite nell'edilizia a schiera sono la residenza, gli uffici pubblici e privati, i servizi e ai piani terra le attività commerciali e/o artigianali.

- **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 17250 dell'11.01.2022 (Allegato 13) l'esperto ha chiesto al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo di prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile staggito e, con riferimento alla suddetta istanza, sia il Servizio Amministrativo sia il Servizio Condono Edilizio hanno comunicato di non avere reperito alcun fascicolo edilizio o pratiche inerenti al bene de quo (Allegato 14).

Ai fini della verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico ed edilizio può farsi riferimento all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, ai sensi del quale “[...]”

*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [...]*”. Pertanto, stante l'assenza di titoli edilizi, nonché dei grafici di progetto eventualmente allegati agli stessi, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia del locale commerciale in parola l'esperto ha condotto una serie di accertamenti con l'ausilio delle carte tecniche storiche, degli atti catastali del fabbricato, nonché dei titoli di provenienza, da cui discendono le conclusioni di seguito esposte.

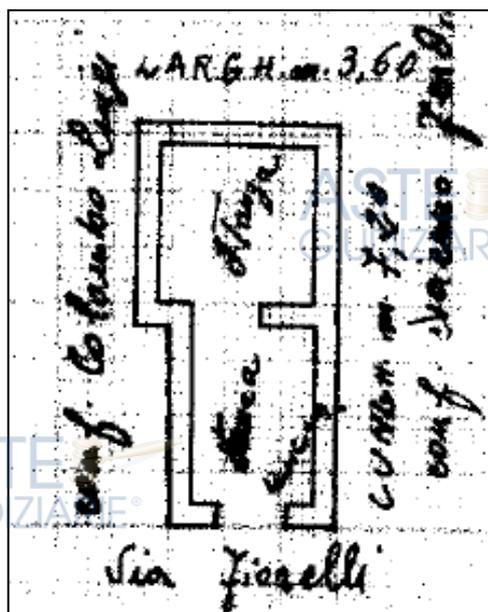
L'edificio di cui fa parte il locale pignorato risulta costruito in assenza di titoli edilizi in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (31 ottobre 1942), come verificato sia

dall'esame della carta tecnica storica OMIRA 1935-1937 (Allegato 15), in cui si evidenzia la presenza del fabbricato a quell'epoca, sia sulla base delle planimetrie catastali d'impianto (Allegato 3) relative agli originari immobili p.lla 342 sub 1 (data di presentazione 11.10.1939) e p.lla 342 sub 2 (data di presentazione 13.12.1939), da cui deriva l'immobile pignorato sub 6. Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia tuttavia quanto accertato sulla base delle planimetrie catastali storiche dei subalterni 1-5 (via Fiorelli n. 11) e del subalterno 2 (via Domenico Scinà n. 82), nonché sulla scorta della descrizione e della consistenza del cespite staggito riportate in seno agli atti di provenienza acquisiti (cfr. Allegati 3,7, 10 e 11).

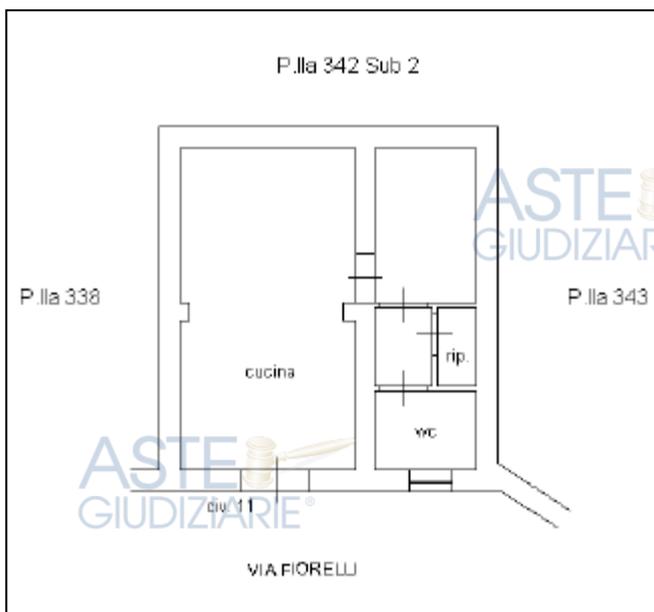
- L'originario immobile sub 1, avente ingresso dal civico 11 di via Fiorelli e censito catastalmente quale abitazione di tipo popolare (A/4), nel 2014 è stato variato per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, mantenendo la qualificazione residenziale e, successivamente, è stato oggetto di variazione della destinazione, dando origine all'unità immobiliare sub 5 destinata a negozio (C/1). Si evidenzia che nelle planimetrie storiche l'immobile sub 5 (già sub 1) ha un'altezza di m 2,40, mentre l'altezza utile attualmente riscontrata risulta pari a circa m 2,60. Si segnala, altresì, che l'immobile sub 1, come rappresentato nella planimetria d'impianto del 1939, ha una minore consistenza rispetto a quella riportata nella planimetria catastale presentata nel 2014 a seguito di variazione per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, ma quest'ultima, tuttavia, corrisponde alla descrizione dell'immobile donato in forza di atto del 28.02.2011 rep. n. 37705, ossia *“piccola casa a piano terra sita in Palermo nella via Fiorelli n. 11, composta da due piccoli vani ed accessori”*. Non essendo possibile verificare l'esattezza e/o la completezza di quanto rappresentato nella planimetria d'impianto, si può verosimilmente ritenere che l'effettiva consistenza dell'immobile sub 1 fosse quella rappresentata nella planimetria catastale del 2014, atteso che la stessa coincide sia con le dimensioni del fabbricato p.lla 342 sia con la descrizione riportata nell'atto di provenienza prima citato. Inoltre, per quanto discende dagli atti catastali, non risultano variazioni della consistenza dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Non di meno, con riferimento alla rilevata discrepanza tra le consistenze rappresentate nelle planimetrie storiche, che allo stato non può essere documentata, si precisa che di tale circostanza si terrà conto ai fini della stima

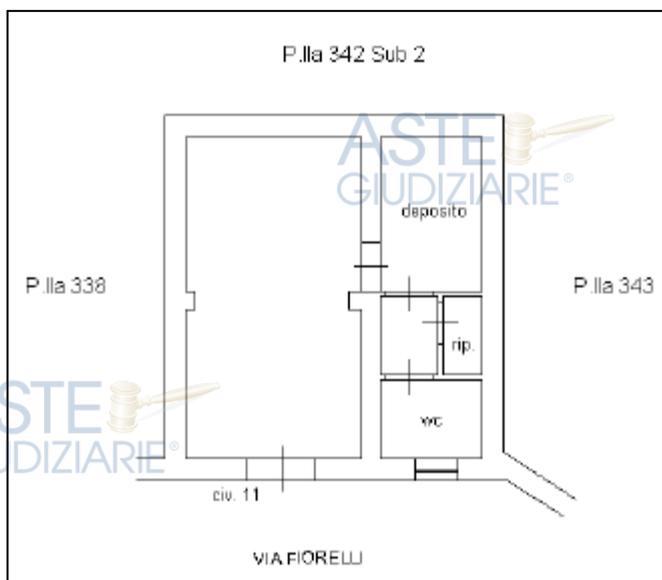
- Il cespite pignorato sub 6, nelle sue attuali configurazione e consistenza, deriva dalla fusione dell'anzidetta unità immobiliare sub 5 con la contigua unità immobiliare sub 2, avente ingresso dal civico 82 di via Domenico Scinà e censita catastalmente quale negozio (C/1), nonché da una redistribuzione interna degli immobili accorpati. Si segnala che l'immobile sub 2, come rappresentato nella planimetria d'impianto del 1939, ha un'altezza pari a m 2,60 (analoga a quella attualmente riscontrata) e presenta un ingresso dall'apertura corrispondente all'odierno civico 84, mentre nell'atto di donazione del 28.02.2011 Rep. n. 37705 detto immobile è descritto quale *"piccola unità immobiliare a piano terra sita in Palermo nel corso Scinà n. 82, estesa metri quadrati ventinove (mq. 29) circa"*.
- Si rileva, infine, che l'immobile staggito sub 6 risulta oggi collegato, tramite una porta realizzata nella parete di confine, all'unità immobiliare identificata dalle p.lle graffate 343 sub 25 e 357 sub 1, estranea al presente giudizio, che ricade nel fabbricato attiguo e ha accesso dal civico 9 di via Fiorelli.



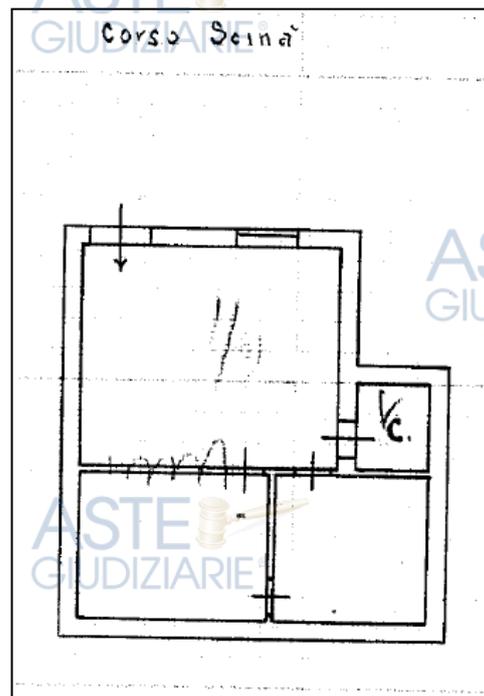
Planimetria d'impianto immobile sub 1 (1939)



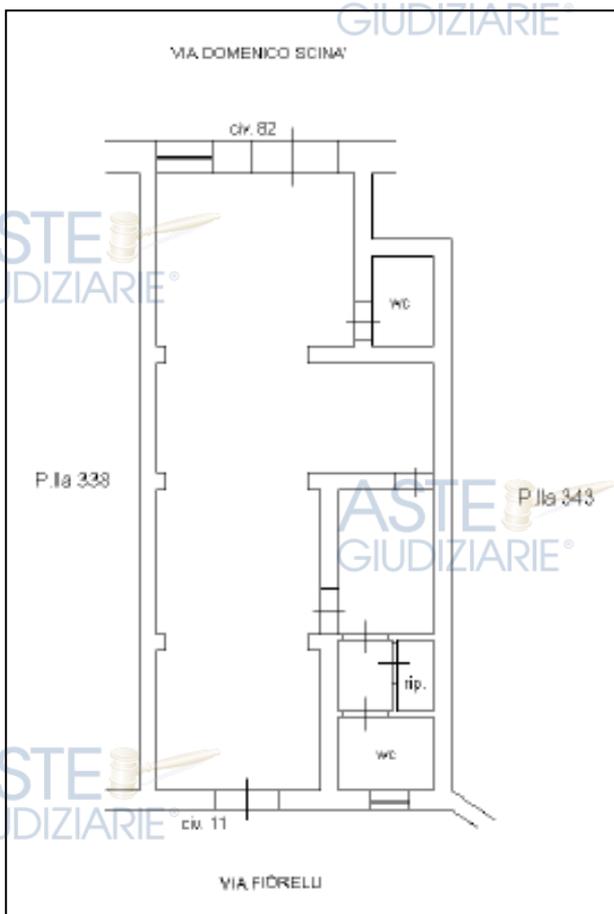
Planimetria catastale immobile sub 1 (2014)



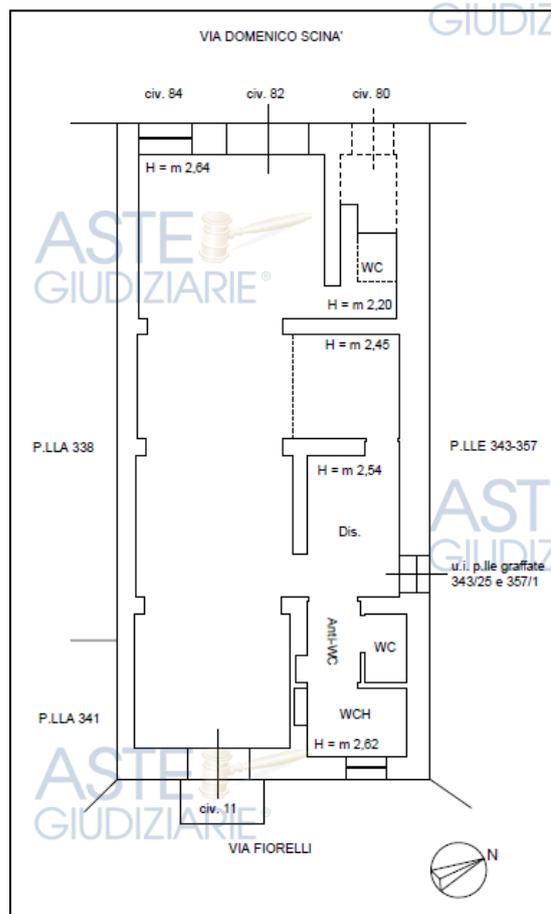
Planimetria catastale immobile sub 5



Planimetria d'impianto immobile sub 2 (1939)



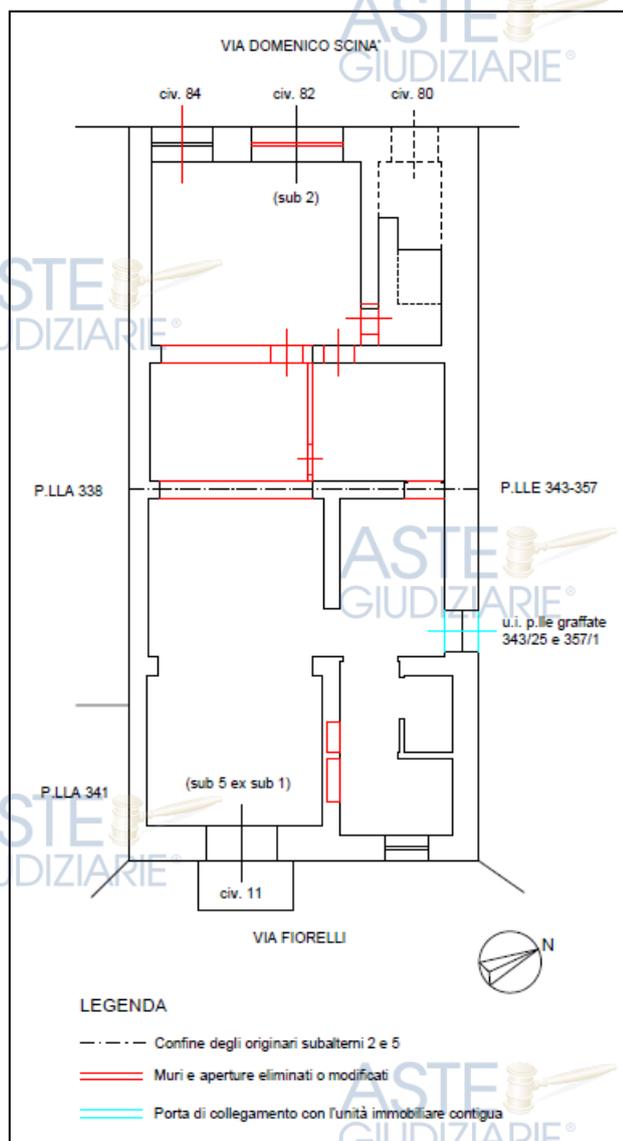
Planimetria catastale immobile sub 6



Planimetria stato di fatto immobile sub 6



Fatte le superiori considerazioni, si evidenziano, dunque, le difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali storiche relative alle unità immobiliari da cui deriva l'immobile pignorato sub 6 (cfr. Allegati 3, 7 e 16):



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile sub 6 con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie storiche delle originarie unità immobiliari subalterni 5 (ex sub 1) e 2

1. variazione delle destinazione da abitazione a negozio dell'originario immobile sub 1 con ingresso da via Fiorelli;
2. fusione dell'unità immobiliare sub 5, derivata dal cambio di destinazione d'uso dell'immobile sub 1, con l'unità immobiliare sub 2, avente accesso da via Domenico Scinà, a seguito della quale si è originato l'attuale immobile sub 6;
3. variazione della distribuzione mediante l'eliminazione e/o la modifica delle pareti e delle

aperture interne, creazione di due nicchie nel muro di spina in corrispondenza del servizio igienico;

4. realizzazione di un portone d'ingresso nell'apertura corrispondente al civico 82 di via Scinà in luogo del preesistente accesso dall'apertura civico 84, consistente oggi in una vetrina. Nel merito si precisa che non è possibile accertare l'effettiva dimensione in altezza dell'apertura corrispondente all'attuale civico 82, anche se, vista l'originaria destinazione commerciale dell'immobile sub 2, si può presumere che detta bucatra fosse una vetrina e non una finestra;
5. traslazione e modifica dimensionale delle aperture esterne site in corrispondenza del fronte prospiciente via Domenico Scinà;
6. maggiore altezza utile (m 2,60 circa) della porzione del bene pignorato corrispondente all'originario sub 5 (già sub 1) rispetto a quella di m 2,40 riportata nelle planimetrie catastali storiche. Si rileva, inoltre, che l'ingresso civico 11 di via Fiorelli è preceduto da un piccolo spazio, posto alla medesima quota del pavimento del locale, ribassato di circa cm 20 rispetto alla quota stradale (v. foto 6);
7. realizzazione di una porta di collegamento tra l'immobile pignorato sub 6 e la confinante unità immobiliare p.lle graffate 343/25 e 357/1, ricadente nel fabbricato attiguo ed estranea alla presente procedura esecutiva.

L'esperto, vista l'attuale destinazione ad esercizio di ristorazione del locale de quo, con PEC del 12.04.2022, assunta al prot. n. 279533 del 12.04.2022 (Allegato 17) ha richiesto al SUAP di Palermo di prendere visione di eventuali pratiche autorizzative per l'attività esercitata presentate dall'odierno conduttore dell'immobile staggito, al fine di accertare la sussistenza di titoli abilitativi edilizi. In riscontro alla predetta istanza il SUAP di Palermo ha consentito la visione della pratica n. 12590 relativa all'attività di somministrazione di alimenti e bevande sita in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, autorizzata a seguito di **Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 933916 del 17.11.2014** presentata dall'odierno conduttore Stagno Nicolò. La predetta SCIA fa riferimento all'attività esercitata nel locale pignorato p.lla 342 sub 6, comprensivo anche del locale adibito a cucina ricadente nell'unità immobiliare

contigua identificata dalle p.lle graffate 343 sub 25 e 357 sub 1 (Allegato 18). Per quanto asseverato nella perizia giurata allegata alla SCIA, l'immobile in parola, costruito anteriormente al 1934, risulta sprovvisto di certificato di agibilità e dall'epoca della sua realizzazione non ha subito interventi edilizi soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

Accertata, dunque, l'assenza di provvedimenti autorizzativi che hanno legittimato lo stato attuale dell'immobile, come risulta dalle verifiche condotte presso gli uffici competenti, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

- Con riferimento alla realizzazione di un'apertura nella parete di confine di cui al punto 7., che di fatto ha determinato la fusione del locale sub 6 con l'unità immobiliare contigua, essendo quest'ultima estranea al pignoramento, non risulta possibile procedere ad una ipotesi di accorpamento della stessa e, dunque, occorre ripristinare lo stato preesistente del bene pignorato, al fine di renderlo nuovamente autonomo e fruibile nella sua effettiva consistenza, ricostituendo la continuità della parete di confine mediante l'eliminazione delle porta realizzata e la ricostruzione del comparto murario.
- La maggiore altezza di una porzione del bene pignorato rispetto a quella riportata nelle planimetrie storiche come descritta al punto 6., vista anche la creazione di uno spazio antistante all'ingresso da via Fiorelli posto ad una quota coincidente con il piano di calpestio del locale pignorato ma inferiore di circa cm 20 rispetto alla quota stradale, lascia presumere che siano state effettuate opere di livellamento del pavimento del preesistente immobile sub 5 (già sub 1) a seguito della fusione tra gli originari subalterni 5 e 2 da cui deriva l'immobile staggito. Atteso che l'abbassamento della quota del pavimento – verosimilmente realizzato ai fini della continuità con il piano di calpestio dell'immobile accorpato sub 2 – determina un incremento della volumetria e che tale intervento non rientra tra quelli ammessi dalle P.E. del Borgo Vecchio, la suddetta difformità non risulta regolarizzabile, rendendosi perciò necessario ripristinare l'originaria quota del piano di calpestio dell'immobile.

- La variazione delle aperture esterne di cui al punto 5., che di fatto ha ridefinito il prospetto principale dell'immobile e ha determinato un ampliamento delle aperture preesistenti, nonché la modifica dell'ingresso di cui al punto 4., di cui non è nota l'originaria dimensione in altezza, non rientrano tra gli interventi consentiti dalle P.E. del Borgo Vecchio e, pertanto, è necessario provvedere alle opportune opere di messa in pristino volte a ricondurre la facciata dell'edificio alla sua originaria definizione<sup>2</sup>.

Per le suddette difformità non trova, inoltre, applicazione l'art. 40, comma 6 della L. 47/85 ovvero l'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Infatti, non potendo attribuire una datazione certa alle difformità prima descritte, ma considerando, ad ogni modo, la data del credito temporalmente più antico fatto valere nella presente procedura esecutiva, non risulta possibile affermare che detti illeciti edilizi rientrino nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

I costi delle opere da eseguire per l'eliminazione degli abusi non sanabili e il ripristino dello stato originario dell'immobile pignorato si quantificano in circa Euro 10.000,00.

- Il cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio di cui al superiore punto 1., trattandosi di immobile ricadente all'interno delle P.E. del Borgo Vecchio, è un intervento assoggettato al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, sostituito dall'art. 6, comma 1, lettera c della L.R. 23/2021<sup>3</sup>.

Considerato che detto intervento è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, la sua regolarizzazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso

<sup>2</sup> Si segnala che ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera ad) della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'art. 3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, l'esecuzione degli interventi necessari al ripristino della conformità edilizia e alla eliminazione delle opere abusive sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

<sup>3</sup> Le disposizioni normative in materia edilizia e urbanistica della L.R. 16/2016 di recepimento del DPR 380/2001 sono state modificate e integrate dalla L.R. 6 agosto 2021, n. 23, pubblicata in G.U.R.S., Parte I, n. 35 del 13 agosto 2021 e ss.mm.ii., aggiornata con L.R. n. 2 del 18.03.2022 pubblicata in G.U.R.S., Parte I, n. 13 del 25.03.2022.

sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). In difetto di dettagliate informazioni circa l'epoca di realizzazione del cambio di destinazione d'uso, si può comunque ritenere che detto intervento sia stato eseguito in data successiva alla donazione del 28.02.2011 – allorquando il cespite donato sub 1 aveva ancora destinazione residenziale – e, pertanto, in relazione alla tipologia dell'abuso, l'intervento in parola risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione delle opere e alla data attuale (Variante Generale al P.R.G. e P.E. del Borgo Vecchio).

- Le opere di fusione che hanno dato origine all'attuale locale sub 6 descritte al punto 2., unitamente alle modifiche interne di cui al superiore punto 3., sono interventi ascrivibili alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Atteso che i suddetti interventi riguardano murature portanti e, quindi, risultano eseguiti su parti strutturali dell'edificio, gli stessi sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, sostituito dall'art. 10, comma 4 della L.R. 23/2021. Tuttavia, stante la compresenza di abusi per i quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del PDCS, previo parere vincolante della Soprintendenza BB.CC.AA. ove richiesto dall'Ufficio comunale competente, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri concessori in misura doppia, a cui vanno aggiunti i costi per compensi tecnici, diritti e spese accessorie, per un importo complessivo che, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa Euro 7.000,00.

Occorre, inoltre, conseguire il parere di sussistenza del Genio Civile reso ai sensi dell'art. 21 L. 64/74 con deposito del Certificato di Idoneità Sismica. Ai sensi dell'art. 9, comma 6 delle N.T.A. delle Prescrizioni Esecutive del Borgo Vecchio *“È consentita una parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio [...] purché vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario”*. Nel

merito si evidenzia che la realizzazione di aperture nei muri portanti deve essere eseguita secondo le prescrizioni delle NTC 2018 di cui al D.M. 17.01.2018 e della Circolare esplicativa n. 7/2019, provvedendo alle opportune opere volte al ripristino delle preesistenti condizioni di rigidità e resistenza della muratura eliminata e, nel caso di eliminazione totale di pareti portanti, alla verifica globale dell'intero fabbricato. Ciò premesso, i costi per il conseguimento del parere di sussistenza, comprensivi di spese di progettazione tecnica (parte architettonica e strutturale, relazioni geologica e geotecnica) e diritti, si stimano in circa Euro 4.000,00.

A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222, per la quale si ipotizza una spesa, comprensiva dei costi per le certificazioni degli impianti, per compensi tecnici, diritti e spese accessorie, pari a circa Euro 3.000,00.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, si quantifica in **Euro 24.000,00**.

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

Con contratto di locazione commerciale del 12.11.2014, registrato in data 13.11.2014 al n. 6505 Serie 3T (Allegato 19), XXXXXXXXXXXX, all'epoca titolare del diritto di usufrutto<sup>4</sup>, ha concesso in locazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'unità immobiliare sita in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinta in catasto al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1. Detto rapporto locativo, con decorrenza dal 01.11.2014 e durata di sei anni, tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta del conduttore, prevede un canone locativo mensile pari a Euro 400,00, corrispondente ad un canone locativo annuo di Euro 4.800,00.

Atteso, dunque, che l'immobile in parola risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura, si

<sup>4</sup> Si evidenzia che, essendo deceduta l'usufruttuaria, il rapporto locativo si è consolidato in capo al debitore esecutato, attuale pieno proprietario dell'immobile pignorato.

procederà di seguito alla quantificazione del valore locativo di mercato al fine di accertare se ricorrano i presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923, cod. civ., ossia se il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni.

In difetto di informazioni relative alla sussistenza di precedenti rapporti locativi, per la valutazione della congruità del canone di locazione ex art. 2923, c. 3, c.c. si farà esclusivo riferimento al “*giusto prezzo*”, ossia al canone astrattamente ricavabile sul mercato per un immobile di pari caratteristiche e condizioni.

Ai fini della quantificazione del valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto relativamente alla data del pignoramento (anno 2020) si è utilizzato il metodo comparativo, o del confronto diretto, con i canoni locativi di immobili aventi caratteristiche simili ed insistenti nella medesima area. Esaminato il mercato delle locazioni immobiliari relativo alla zona e all'epoca di interesse, sono stati individuati i valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali taglio tipologico, affaccio su strada, consistenza, configurazione planimetrica, dotazione impiantistica, stato d'uso e manutentivo, etc.

Dall'analisi del mercato locativo e delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che nel primo semestre del 2020 i valori locativi per immobili analoghi a quello in esame (negozi) oscillavano tra un minimo di €/mq 6,50 × mese ad un massimo di €/mq 10,00 × mese e che detti valori sono sostanzialmente immutati fino alla rilevazione riferita al secondo semestre del 2020 pubblicata dall'O.M.I. (Allegato 20).

Assunto prudenzialmente il valore locativo minimo di €/mq 6,50 × mese, si procede al suo adeguamento mediante coefficienti inerenti alle specifiche caratteristiche proprie del bene in oggetto, ossia:

- la tipologia costruttiva, la vetustà e lo stato conservativo;
- l'ubicazione;
- il taglio tipologico e le caratteristiche funzionali.

Per quanto attiene alla tipologia edilizia, alla vetustà e allo stato conservativo, al fine di allineare la valutazione riferita ad immobili in condizioni ordinarie alla situazione specifica del locale in oggetto, dati le caratteristiche costruttive, il grado di finitura e lo stato manutentivo accertati, si ritiene congruo applicare un coefficiente di incremento del 5% rispetto al valore locativo di mercato.

Relativamente all'ubicazione, atteso che il negozio si affaccia direttamente su una strada con buona vocazione commerciale e ricade in un'area a prevalente destinazione residenziale, si ritiene di dovere applicare un ulteriore coefficiente di incremento del 5% rispetto al valore di mercato.

Infine, per quel che riguarda il taglio tipologico e le caratteristiche funzionali, assimilabili a quelli ordinariamente riscontrabili negli immobili commerciali insistenti nella medesima area, non si ritiene di dovere applicare alcun coefficiente correttivo in relazione al valore locativo assunto.

Dato il valore discendente dall'analisi del mercato locativo, debitamente adeguato mediante le correzioni legate alle specificità del bene in oggetto, e considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come in precedenza calcolata, il canone locativo mensile al 2020 risulta essere:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€}/\text{mq } 6,50 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 = \text{€}/\text{mese } 572,00$$

ed il canone locativo annuo di mercato è, dunque, pari a:

$$\text{€}/\text{mese } 572,00 \times 12 = \text{Euro } 6.864,00$$

Tenuto conto che il canone di locazione convenuto da contratto risulta pari a €/anno 4.800,00 e che lo stesso non deve essere inferiore di un terzo al giusto prezzo, calcolato il canone annuo di mercato ridotto di 1/3 si ha la seguente disequazione:

$$\text{€ } 6.864,00 - (6.864,00 \times 1/3) = \text{Euro } 4.576,00 < \text{Euro } 4.800,00$$

Si può, dunque, affermare che non ricorrono i presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923, cod. civ., atteso che il prezzo convenuto non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato (inteso quale "giusto prezzo") e, pertanto, il canone locativo pattuito risulta congruo e adeguato.

Si segnala che con istanza depositata in data 13.06.2022 il custode giudiziario, stante la morosità del conduttore XXXXXXXXXXXXXXXX, ha chiesto di essere autorizzato ad avviare le opportune azioni giudiziarie nei confronti del suddetto inquilino. Il G.E., letta l'istanza del custode giudiziario e visto il parere favorevole del creditore precedente depositato in data 27.06.2022, con decreto del 29.06.2022 ha provveduto alla nomina di un legale di fiducia della custodia giudiziaria al fine di avviare azioni giudiziarie nei confronti dell'inquilino moroso per il rilascio dell'immobile staggito e per il recupero dei canoni maturati e maturandi fino all'effettivo rilascio.

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

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- L'immobile staggito è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla procedura e non ricorrono i presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923, cod. civ., atteso che il canone locativo pattuito risulta congruo e adeguato.

Non sono presenti ulteriori formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna in data 08.07.2021, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 18.05.2022 (Allegato 21).

#### ➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 668/2015 emesso dal Tribunale di Ravenna in data 28.04.2015 Rep. n 951/2015, iscritta in data 11.05.2015 ai nn. 17532/1849, con montante di Euro 101.479,00, a garanzia di un capitale di Euro 76.299,21, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F. 03719580379, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XX, sopra la nuda proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano

terra, distinto in catasto al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

➤ TRASCRIZIONI

– Atto di pignoramento immobiliare del 12.05.2021 Rep. n. 2834, trascritto il 02.07.2021 ai nn. 31002/23919, a favore di UNIPOLREC S.P.A., con sede in Bologna, C.F. 03678981204, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinto in catasto al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

– Atto di pignoramento immobiliare del 04.02.2020 Rep. n. 82, trascritto il 04.03.2020 ai nn. 10502/6889, a favore di UNIPOLREC S.P.A., con sede in Bologna, C.F. 03678981204, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la nuda proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, piano terra, distinto in catasto al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1.

**N.B.** In forza di atto di pignoramento del 04.02.2020 Rep. n. 82, trascritto in data 04.03.2020 ai nn. 10502/6889 è stata sottoposta a esecuzione forzata la nuda proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Domenico Scinà n. 82, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 117, p.lla 342 sub 6, cat. C/1 (procedura esecutiva N. 82/2020). A seguito del decesso dell'usufruttuaria e del consolidamento della piena proprietà in capo al debitore esecutato, è stato notificato atto di pignoramento del 12.05.2021 Rep. n. 2834, trascritto il 02.07.2021 ai nn. 31002/23919, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile staggito, per il quale è stato instaurato il procedimento esecutivo recante il N. 194/2021, riunito al procedimento N. 82/2020.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità in capo al debitore esecutato e relative all'immobile pignorato.

Si segnala, per completezza, che con riferimento alla formalità iscritta in data 11.05.2015 ai nn. 17532/1849 risulta Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni del 26.04.2022 nn.

19776/2077 a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F. 03719580379, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra un immobile estraneo alla presente procedura esecutiva, nascente da decreto di trasferimento immobili Rep. n. 715/2022 del 21.03.2022, trascritto in data 01.04.2022 ai nn. 15611/12395 (v. Allegato 21).

Si evidenzia che i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, quantificati in complessivi Euro 24.000,00, e delle difformità catastali, quantificati in complessivi Euro 600,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del valore di stima e che, pertanto, graverà sull'acquirente l'onere di provvedere alla regolarizzazione.

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

Il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dal debitore esecutato risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

L'immobile non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del locale commerciale pignorato, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi.

Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del cespite pignorato si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

### **Analisi del mercato immobiliare**

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. Secondo il Rapporto immobiliare 2021 dell'Agenzia delle Entrate, a causa della pandemia il 2020 ha segnato una contrazione del mercato immobiliare, sia nel segmento residenziale sia in quello non residenziale, con un generalizzato e consistente calo dei volumi compravenduti e delle quotazioni immobiliari. Anche Scenari Immobiliari ha rilevato che il 2020 è stato caratterizzato da un calo degli investimenti nel comparto degli immobili commerciali, determinato non soltanto dalla pandemia ma anche dall'incremento costante dell'*E-commerce*. Il 2021 è stato caratterizzato da una crescita delle compravendite e da un lieve aumento dei prezzi e l'aspettativa generale è quella di un ritorno delle transazioni immobiliari ai livelli pre-pandemia entro la fine del 2022.

### **Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)**

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dai siti *Immobiliare.it*, *Risorse Immobiliari* (Allegato 22), e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, taglio dimensionale, configurazione planimetrica, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq

1.100,00.

Inoltre, sono stati ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ai negozi (cat. C/1) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell’Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l’archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per l’intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 23):

Periodo	Categoria	Corrispettivo dichiarato (€)	Sup. commerciale (mq)	Valore €/mq
Gennaio 2021	C/1	38.000,00	31,00	1.225,00
Aprile 2021	C/1	70.000,00	72,00	972,00
Aprile 2021	C/1	75.000,00	59,00	1.271,00
Aprile 2021	C/1	22.600,00	29,00	779,00
Aprile 2021	C/1	23.000,00	49,00	469,00
Maggio 2021	C/1	18.000,00	22,00	818,00
Giugno 2021	C/1	67.000,00	51,00	1.313,00
Agosto 2021	C/1	44.000,00	34,00	1.294,00
Settembre 2021	C/1	18.000,00	21,00	857,00
<b>NEGOZI – VALORE MEDIO (€/mq)</b>				<b>1.000,00</b>

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 24):

- **O.M.I. – Zona:** Centrale – Borgo Vecchio

*Tipologia:* Negozio – Min €/mq 870 – Max €/mq 1.250

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10%), oltre che in ragione dell’incidenza dell’attuale trend

economico -, dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- Negozi: €/mq 1.000,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona o quartiere (coefficiente  $k_1$ ), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, il contesto (coefficiente  $k_2$ ), riferito all'edificio e all'area urbana immediatamente limitrofa, ed infine l'unità commerciale (coefficiente  $k_3$ ).

La valutazione del coefficiente relativo alla zona o quartiere  $k_1$  viene condotta secondo quattro tipi di analisi: *attività commerciale esercitabile* (attività più redditizia della zona), *bacino d'utenza* (popolazione residente), *utenza potenziale* (popolazione non residente) e *taglio tipologico* (tipologia commerciale in riferimento alla zona), a cui si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,10$$

Il coefficiente relativo al contesto  $k_2$  si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione urbanistica), *estetiche* (decoro della zona), *sociali* (tranquillità degli acquisti) e di *conservazione* (stato di conservazione dell'edificio che comprende il negozio), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 0,96$$

Il coefficiente relativo all'unità commerciale  $k_3$  prende in considerazione direttamente le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un negozio sono essenzialmente cinque: *funzionale* (morfologia, dotazione impiantistica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 1,00$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, al contesto e all'unità immobiliare, il

coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,10 \times 0,96 \times 1,00 = 1,05$$

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

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove } V_u = \text{Valore unitario}$$

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

$$K = \text{Coefficiente correttivo complessivo}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 1.000,00, il valore unitario del locale commerciale risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.000,00 \times 1,05 = \text{Euro } 1.050,00$$

Il valore di mercato del negozio sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V = \text{€/mq } 1.050,00 \times \text{mq } 80,00 = \text{Euro } 84.000,00$$

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- ❖ L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente condotta in locazione in forza di contratto opponibile alla procedura, condizione che usualmente determina una limitazione al godimento del bene ma, d'altro canto, una rendita in relazione al periodo residuo della locazione. Considerato che, come prima riferito, l'attuale conduttore risulta moroso e, pertanto, sono stati emessi i consequenziali provvedimenti autorizzativi affinché la custodia giudiziaria possa esperire l'azione di rilascio dell'immobile e di recupero dei canoni non corrisposti e tenuto conto, altresì, dei tempi occorrenti per le suddette attività, nonché per le operazioni di vendita e di aggiudicazione del bene, nel caso di specie si ritiene che l'esistenza di un valido contratto di locazione, ancorché opponibile alla procedura, non influisca sul valore di vendita forzata.
- ❖ Come in precedenza riferito, non risulta possibile accertare con esattezza l'origine e la natura della rilevata discrepanza tra le consistenze dell'immobile sub 5 e del suo immobile predecessore sub 1, come rappresentate nelle planimetrie catastali storiche. Di conseguenza, considerato che la consistenza attuale del bene pignorato, sebbene trovi

riscontro nei titoli di provenienza, non presenta una piena corrispondenza con la planimetria d'impianto dell'unità immobiliare da cui deriva e che tale difformità non può essere esaustivamente documentata, si ritiene opportuno, in via prudenziale, valutare gli ulteriori oneri eventualmente derivanti dalla consistenza difforme mediante un'aliquota pari al 10% del valore stimato:

$$€ 84.000,00 \times 0,10 = \text{Euro } 8.400,00$$

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile attraverso l'applicazione del coefficiente correttivo  $k_3$ , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione catastale	Euro 600,00
- regolarizzazione urbanistico-edilizia	Euro 24.000,00
- eventuali oneri per consistenza difforme	<u>Euro 8.400,00</u>
pari ad un importo complessivo di	Euro 33.000,00

Il valore dell'immobile, al netto dei costi da portare in detrazione, risulta pari a:

$$€ (84.000,00 - 33.000,00) = \text{Euro } 51.000,00$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato come sopra determinato nella misura del 10%<sup>5</sup>, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$€ 51.000,00 - (51.000,00 \times 0,10) = \text{Euro } 45.900,00$$

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: EURO 45.900,00**

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

#### **per la sola quota**

L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e il debitore esecutato è l'unico titolare di diritti reali in capo al cespite pignorato.

<sup>5</sup> Percentuale di riduzione applicata in conformità al Quesito n. 12 dell'incarico



## CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 28 luglio 2022



L'Esperto

Arch. Valentina Giardina



**ELENCO ALLEGATI**

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Comunicazione differimento operazioni peritali
3. Documentazione catastale
4. Verbale delle operazioni
5. Inquadramento fotografico generale
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Planimetria con difformità catastali
10. Atto di donazione accettata del 28.02.2011 Rep. n. 37705/13111
11. Registrazione di testamento pubblico n. 13263 del 04.08.1976
12. Certificato di destinazione urbanistica e stralci P.R.G. e P.E. Borgo Vecchio
13. Istanza di accesso atti SUE
14. Comunicazioni Servizio Amministrativo e Servizio Condo Edilizio
15. Stralcio della carta tecnica OMIRA 1935-1937
16. Planimetria con difformità urbanistiche
17. Istanza di accesso atti SUAP
18. SCIA e atti allegati
19. Contratto di locazione commerciale
20. Valori locativi OMI
21. Ispezione ipotecaria
22. Offerte immobiliari
23. Valori immobiliari dichiarati OMI
24. Quotazioni immobiliari OMI