

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI
CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare esecutiva n. 38/2023 R.Es.
Promossa da "ELROND NPL 2017 SRL c/n A +5

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale

(UDIENZA DEL 24/01/2024)

PUBBLICITA'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO PALERMO
VIA CIRRINZIONE N.64 PALERMO
NCEU: F. 77, p.lla 3634 sub 92

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Federica Lazzaro
Custode Giudiziario: Avv. Daniele Maniscalco



INDICE

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. Procedere alla valutazione dei beni
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio



PREMESSA

Con provvedimento del 26/06/2023 il G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale, del Tribunale di Palermo, sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 38/2023, la quale ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 27/06/2023.

Debitori della presente esecuzione immobiliare sono: la Sig.ra "A", proprietaria della quota di 5/15, e i Sig.ri "B", "C", "D", "E", "F", proprietari per la quota di 2/15 ciascuno; l'immobile è pignorato per intero.

Creditore procedente è "ELROND NPL 2017 SRL", con sede legale in via Alfieri n 1, 31015 Conegliano (TV); rappresentato dagli Avvocati Marisa Olga Meroni e Marianna Caldiera.

Titolo esecutivo: : Contratto di mutuo fondiario in Notaio Valerio Tripoli da Bagheria del 28/07/2004 rep.n. 4194/1637 a favore di Credito Siciliano Società per Azioni contro "G", Bagheria ----- CF: -----, garantito da ipoteca volontaria iscritta ai nn. 38764/10258 del 03/08/2004, gravante su immobile in Palermo scheda 50761 del 1990 c/n i debitori:

"A", ----- stato civile libero

"B", ----- stato civile coniugata in regime di comunione di beni;

"C", ----- stato civile libero

"D", ----- stato civile libero

"E", ----- stato civile coniugata in regime di comunione di beni;

"F", ----- stato civile coniugata in regime di separazione di beni

Custode giudiziario è stato nominato l'Avvocato Daniele Maniscalco

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: nessuno

Titolo: ----

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

Oggetto della procedura immobiliare è un'unità immobiliare a destinazione commerciale con caratteristiche speciali, sita in Palermo, via Cirrincione n. 64 piano cantinato, con accesso da due discenderie che si dipartono dall'area di parcheggio condominiale, di consistenza pari a mq 520,00.

In catasto del Comune di Palermo al Foglio 77, p.lla 3634 sub 92 cat. D/8 consistenza mq 500,00.

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta libero da attività.

Si precisa che:

risulta trascritto in data 16/07/2012, con nota individuata al registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 (versata in atti), a favore della Regione Siciliana – Assessorato



della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle politiche sociali, un vincolo d'indisponibilità.

Tale vincolo risulta trascritto dal dante causa degli odierni debitori signor "G". Con tale disposizione il "G" obbligava sé ed i suoi eredi ed aventi causa a destinare l'immobile per le finalità socio assistenziali indicate, per la durata di anni venti.

Si sottolinea come tale vincolo sia antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 01/03/2023- ma successivo alla trascrizione di ipoteca eseguita dall'Istituto di Credito il 03/08/2004 RG 38764 RP10258 .

La sottoscritta ha richiesto la documentazione catastale dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Palermo (all. C), la planimetria catastale dell'immobile non risulta nel sistema informatico dell'Ufficio del Catasto ed è stata fornita dalla Sig.ra "E", come da verbale di Sopralluogo; dal custode nominato, Avvocato Daniele Maniscalco, è stata stabilita e comunicata alle parti la data del 16 novembre 2023 per effettuare il primo acceso presso l'immobile pignorato. (all.A). La sottoscritta ha effettuato, accompagnata dal Custode, il sopralluogo dell'immobile pignorato sopra descritto, attualmente libero; la Sig.ra "E" ha consentito l'accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare e la missione in possesso. Le operazioni peritali sono state completate in data 21 novembre 2023 (come da verbale di sopralluogo – Allegato A)

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo l'accesso e la copia degli atti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità del fabbricato di cui l'immobile fa parte, ed eventuale documentazione relativa a pratiche depositate per variazioni e/o autorizzazioni richieste per l'immobile oggetto del pignoramento. (Allegato E).

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale Lotto 1: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità Lotto 1: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi ed ogni soggetto è indicato con una lettera dell'alfabeto.
- Fascicolo allegati Lotto 1: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico ha richiesto alla scrivente di eseguire un controllo preliminare consistente nel:

- *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c. :*

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 6 ottobre 2023 e la documentazione risulta completa.

rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.Es. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

QUESITO 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

“Unità immobiliare sita in Palermo e censita al NCEU del predetto Comune come segue:

Immobile cat. D/8 sito in via Giuseppe Cirrincione 64, al fg 77, pt 3634, sub 92 (ex protocollo 50761 del 1990, originato dalla soppressione della scheda n. 6980 del 1982) come meglio descritto in Mutuo e relativa nota Ipotecaria.

Di proprietà di “A” per la quota di 5/15 e dei figli “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, per la quota di 2/15 ciascuno, quali eredi con beneficio di inventario dell'eredità di “G”.

Come meglio descritto nel Contratto di Mutuo:

Descrizione dell'immobile Ipotecando

“La seguente Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Palermo con accesso dal cancello segnato con il civico 64 della via Giuseppe Cirrincione ed anche da vicolo Vassallo (costituito detto complesso edilizio da quattro corpi di fabbrica costruiti in aderenza fra loro e denominati A/1, B/1, A/2, B/2, collegati mediante terrazze ad altri quattro corpi di fabbrica anche essi costruiti in aderenza tra loro e denominati A/3, B/3, B/4, A/4, e precisamente: l'intero piano scantinato del complesso sottostante i corpi A/3, B/3, B/4, A/4, avente una superficie di mq 500 (cinquecento) circa, al quale si accede da due discenderie carrabili che si dipartono dagli spazi liberi condominiali; confinante da tutti i lati con terrapieni su spazi liberi condominiali. Detto immobile risultava denunciato all'UTE di Palermo con scheda registrata il 5 maggio 1982 al n. 6980, e a seguito di denuncia di variazione presentata all'UTE di Palermo in data 1 marzo 1990 ed assunta al protocollo n. 50761, oggi risulta identificato al NCEU di Palermo come segue: tipo P protocollo 50761



anno 1990 – via Cirrincione Giuseppe n.64 piano 1 categoria D/8.”

L’indicazione del diritto reale risultante dall’atto di pignoramento e dal richiamato Contratto di Mutuo, corrisponde a quello di titolarità della quota dell’intera proprietà, (di cui 5/15 di proprietà di “A” e 2/15 ciascuno di proprietà dei figli -----) in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario dell’08 /10 /2019, n. rep 5912/4619 in notaio Luca Bonafede da Palermo, trascritta il 06/11/2019 ai nn.49285/38025, in morte di “G”, -----, deceduto il 16/07/2019, CF: -----

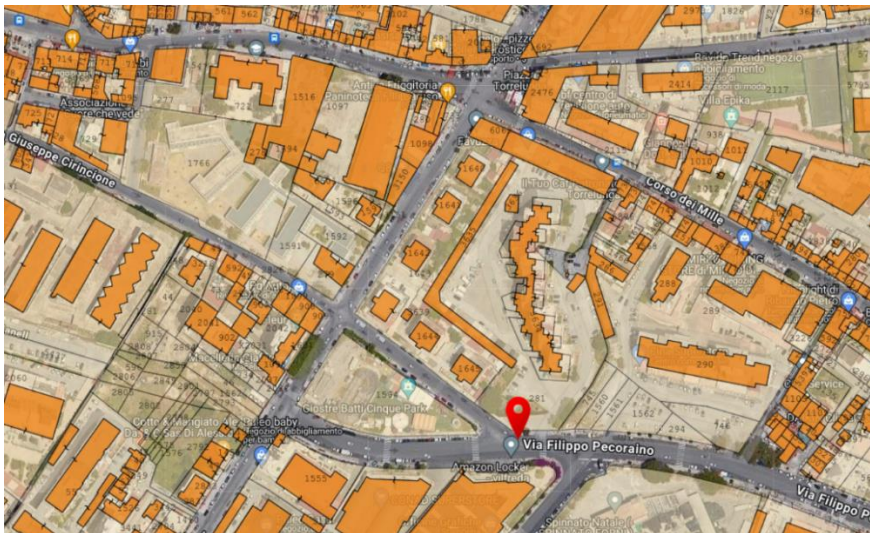
Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati alla situazione attuale relativamente a Foglio Particella e sub; si precisa che non è stata fatta la voltura e l’immobile risulta intestato al de cuius Sig.re “G”.

Trattandosi di un unico bene la scrivente procede alla formazione di un **lotto unico**: Unità immobiliare ad uso commerciale, più precisamente: “immobile per speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” (cat. Catastale “D8), sita in Palermo, via Cirrincione n.64 , piano cantinato con accesso da due discenderie dell’area condominiale del fabbricato di cui fa parte,. Confinante su tutti i lati con terrapieno dei soprastanti spazi condominiali o di quelli occupati dalle aree a cielo aperto di pertinenza degli appartamenti di piano terra.

QUESITO 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso commerciale, più precisamente: “ *immobile costruito o adattato per speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”, sita in Palermo, via Giuseppe Cirrincione n.64 , piano cantinato, con accesso da due discenderie dell’area condominiale del fabbricato di cui fa parte,.

In C.F. individuata al F. 77 part.IIa 3634 sub 92. In C.T. : f.77 p.IIe 281, 3634, 3635.



Sovrapposizione mappa catastale e fabbricato esistente

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009





Individuazione del fabbricato nel contesto urbano

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova a Palermo in via Giuseppe Cirrincione n.64, zona Brancaccio. Il quartiere è ben servito dai trasporti pubblici che lo collegano alla città, compresa la linea del tram, ed è fornito di tutte le attività primarie quali scuole di tutti i gradi, banche, ufficio postale, supermercati, piccole botteghe, palestre; a pochi minuti dal Centro Commerciale Forum. Il quartiere è destinato ad edilizia di tipo residenziale ed è interessato da vaste aree destinate ad attività di tipo industriale.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito giusta Licenza Edilizia n.2303 del 31 luglio 1978, rilasciata al Sig.re "G" n.q. di Amministratore Unico della Ditta "I"; si tratta di un fabbricato composto da più corpi di fabbrica sfalsati e denominati in progetto "A1,-B1-A2-B2 e A3-B3-B4-A4", composti da locale cantinato, piano terra e da sette a dodici elevazioni fuori terra; in particolare l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nei locali cantinati sottostanti i corpi di fabbrica A3-B3-B4-A4, e vi si accede da due discenderie carrabili che dipartono dall'area condominiale. I corpi di fabbrica di cui fa parte l'immobile, sono inseriti in un'area recintata dove sono presenti anche corpi di fabbrica destinati a box auto, con accesso dal cancello posto al civico 64 della via Giuseppe Cirrincione. Presentano una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura è del tipo piano a terrazza; i balconi sono con soletta a sbalzo e parapetti in muratura.

In generale il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato, versa in cattive condizioni di manutenzione presentando sui prospetti numerosi distacchi di intonaco.





Complesso edilizio- accesso al complesso- accessi alle discenderie



Ingresso carrabile su area condominiale a ovest



Ingresso carrabile su area condominiale a est



Il bene oggetto della perizia è un'unità immobiliare ad uso commerciale di tipo speciale, fa parte di quegli immobili utilizzati per speciali esigenze legate a un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (centri commerciali, ipermercati, grande distribuzione, deposito di stoccaggio merce). E' ubicato al piano cantinato corrispondente al gruppo di fabbricati indicati nei documenti con le lettere **A3-B3-B4-A4**, occupandone per intero l'aria di sedime di cui segue la sagoma, con una superficie di mq 520,00. L'immobile è interamente sottomesso; sebbene sia dotato di aperture verso l'esterno poste al di sotto delle travi del solaio e alte all'incirca cm 50; solo in corrispondenza delle due discenderie presenta delle ampie aperture verso l'esterno esposte una a ovest e una a est e,

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



in corrispondenza della discenderia a ovest, oltre l'infisso di ingresso si trova anche una finestra che si apre sulla discenderia in corrispondenza del locale individuato con la lettera A4.

Attualmente, come da rilievo effettuato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come di seguito descritto.

Premessa: l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, come già illustrato nell'Allegato n.2 depositato, è soggetto a "vincolo di destinazione di uso" giusto Atto del 13 luglio 2012 Rep.13878, trascritto in data 16/07/2012 al registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 a favore della Regione Siciliana – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali; con tale vincolo il Sig.re "G" obbligava sé ed i suoi eredi ed aventi causa a destinare l'immobile per finalità socio - assistenziali per la durata di anni venti.

L'immobile, ad oggi libero da ogni attività, era di fatto utilizzato per attività sociali ludico ricreative da cooperative che lo detenevano in comodato di uso, e a questo scopo l'ambiente unico pilastrato, come da progetto approvato con Licenza edilizia n2003 /1978, è stato suddiviso con delle tramezzature per realizzare dei locali differenti utili allo svolgimento delle descritte attività, così come riprodotto nella planimetria catastale.

La categoria catastale dell'immobile in "D8", commerciale di tipo speciale, è stata definita con variazione di destinazione del 01/03/1990 in atti dal 03/05/2000 e successiva variazione d'ufficio - modifica identificativo del 05/01/2010 pratica n. PA 0002202 in atti dal 05/01/2010, (n.58.1/2010).

Nella descrizione dell'immobile si utilizza la medesima individuazione degli ambiti utilizzata nei documenti dello stesso (Licenza Edilizia, Mutuo, Atto di C.V.).

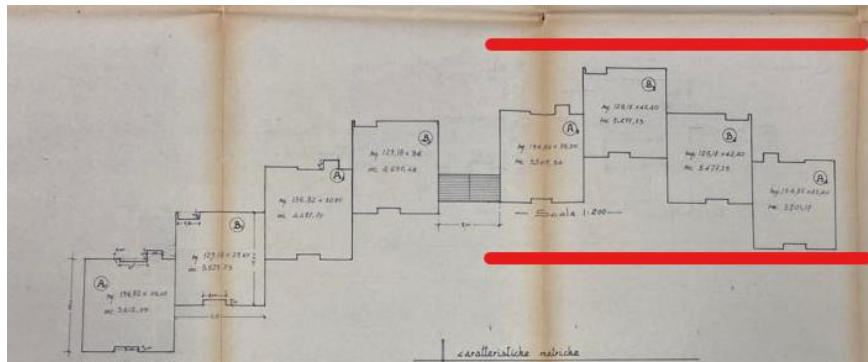
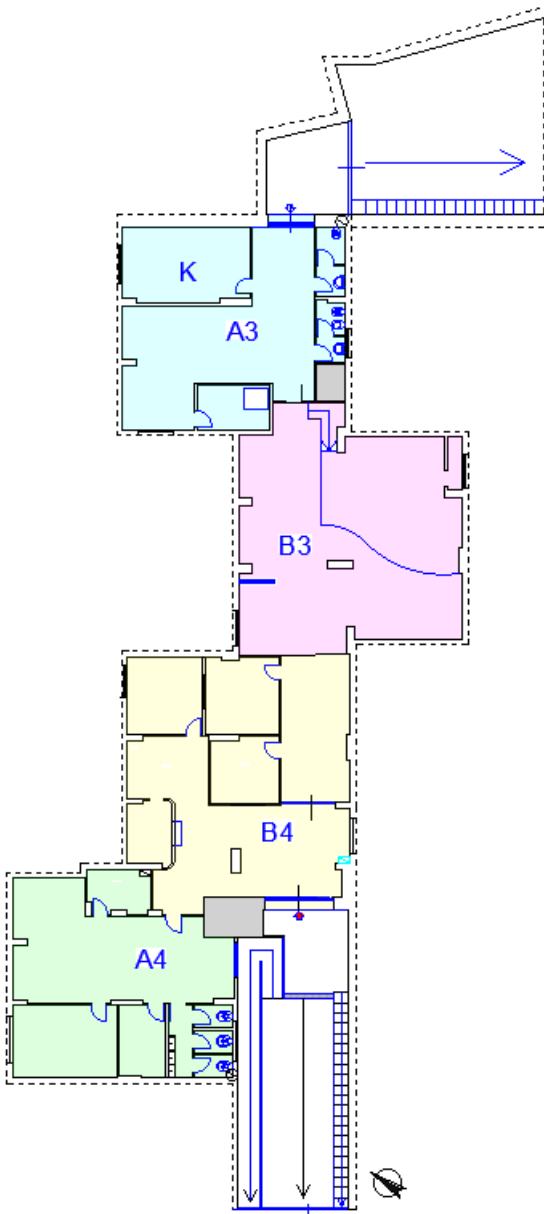


Tavola di progetto (allegatoE)





Zona "B4": Entrando dalla porta di ingresso posta alla fine della discenderia ad ovest, si accede ad un primo locale di accoglienza che disimpegna la "Zona A4" e tre stanze di cui una dotata di apertura verso l'esterno posta sotto trave ed alta circa 50 cm, le altre due prive di aperture verso l'esterno ma dotate di vetrate verso gli altri ambienti; fa parte di questa zona anche un disimpegno che immette nella Zona "B3".

Si precisa che una delle due stanze interne prive di finestre, a causa di perdite delle tubazioni degli scarichi del fabbricato, presenta gravi ammaloramenti sia sul soffitto che sulle pareti.

Zona "A4": si accede a questa zona dalla precedente Zona "B4" in un ampio ambiente dotato di propria finestra verso l'esterno che prospetta sulla discenderia di ingresso a ovest; il locale disimpegna tre stanze e un servizio igienico composto da antibagno con lavabi e n. 3 locali con wc. L'ultimo di questi ospita una caldaia alimentata con gas metano. Il servizio igienico è dotato di propria apertura verso l'esterno collocata sotto trave. Lo stesso è rivestito sulle pareti fino ad un'altezza di ml 2,00, con piastrelle in ceramica.

Zona "B3": tornando indietro alla Zona "B4" di accesso al cantinato, e oltrepassando il disimpegno come sopra descritto, si accede alla "Zona B3" costituita da un unico ambiente pilastro dotato di due aperture di analoga tipologia a quelle già descritte e attualmente occupato per una porzione da un palco in struttura di legno.

Zona "A3": dalla Zona B3" si accede a quest'ultimo

ambito che ha accesso anche dall'esterno a mezzo della discenderia posta a est. Qui un primo ampio locale disimpegna una stanza dove è collocata la cisterna per la riserva idrica, una stanza adibita a cucina, e un gruppo di servizi igienici ognuno composto da antibagno con lavabo e locale wc. L'ultimo servizio igienico verso la porta di ingresso a est, ospita una seconda caldaia alimentata da gas metano. La cucina è rivestita sulle pareti con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ml 2,00 ed è dotata di propria apertura verso l'esterno sempre collocata sotto trave; sono presenti due lavelli e una cucina a gas.

L'immobile cantinato è interessato dalla presenza di numerosi cavedi contenenti gli scarichi del fabbricato, posti in aderenza al soffitto, che in più aree hanno causato macchie di umidità con conseguente ammaloramento dell'intonaco (vedi planimetria con individuati i cavedi). L'umidità sui muri si riscontra anche in diverse superfici del muro e del soffitto in corrispondenza delle villette di pertinenza degli appartamenti di piano terra.



Il locale è pavimentato con klinker ceramico e le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura; l'impianto elettrico è sottotraccia suddiviso in settori ognuno dotato di proprio quadro elettrico; l'impianto idrico è fornito dall'acquedotto comunale, in particolare l'unità è allacciata all'autoclave del condominio con contatore a scarica ed è dotata di propria cisterna per la riserva idrica; l'impianto di scarico delle acque reflue è allacciato alla rete fognante comunale; non è presente impianto di riscaldamento né di condizionamento; sono presenti due caldaie alimentate a metano per la produzione di acqua calda ognuna dotata di proprio contatore, uno posto nella discenderia a sud, uno nella discenderia a est. Si precisa che quest'ultima discenderia, poiché dà accesso ai locali tecnici dei fabbricati, come da Atto di C.V., è soggetta a servitù di passaggio a vantaggio del condominio per raggiungere gli impianti condominiali.

Gli infissi interni sono in alluminio o in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio quelli di accesso posti nelle due discenderie e dotati di saracinesca in ferro con movimento automatizzato e in ferro- finestra le prese di aria e luce poste sotto trave. Le utenze al momento del sopralluogo risultano interrotte ad eccezione di quella elettrica.

L'altezza utile dei locali è di ml 3,20.



Zona B4



Zona A4



Zona B3



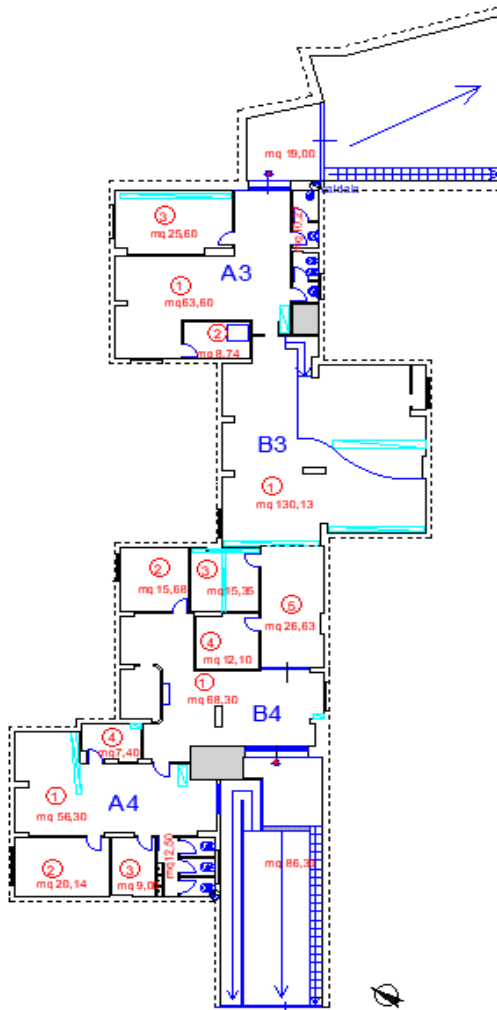
Zona A3



L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

L'immobile presenta una superficie utile interna pari a mq 481,84 calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione; le discenderie hanno una superficie pari a mq 86,30 quella a ovest e mq 19,00 circa quella a est, misurata dal muro fino al cancello.

Le singole superfici utili di ogni locale sono riportate in pianta e nella seguente tabella:



ZONA B4	Superficie netta mq	Altezza utile
1	68,30	ml 3,20
2	15,68	"
3	15,35	"
4	12,10	"
5	26,63	"
ZONA A4		
1	56,30	"
2	20,14	"
3	9,00	"
4	7,40	"
Sevizio igienico	12,50	"
ZONA B3		
1	130,13	"
ZONA A3		
1	63,60	"
2	8,74	"
3	25,70	"
Sevizio igienico	10,27	"
Discenderia ovest	86,30	
Discenderia est	19,00	

La superficie commerciale corrisponde a mq 520,00
Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo (cfr. quesito 12):

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%
- Le rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso all'unità immobiliare, la cui superficie è indicata a parte, viene esclusa dal conteggio;



- Superficie commerciale

Superficie lorda

mq 520,00

QUESITO 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Cfr. All. C documentazione catastale, visura storica, estratto di mappa , planimetria catastale, visure sub confinanti.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	sub	Cat.	Cl	Consistenz a	Superf. catastale	Rendita	Piano	Utilità comuni
77	3634	92	D/8	-	-	-----	€ 6.021,89	S1	-
Indirizzo : Via Giuseppe Cirrincione n.64									

In Catasto terreni F.77 p.lle 281, 3634, 3635

La storia catastale del bene pignorato è la seguente:

Periodo : dal 05/01/2010 l'immobile catastalmente risulta intestato a "G" per la quota di 1/1 della proprietà; Pratica n. PA0002202 in atti dal 05/01/2010 "variazione per modifica identificativo".

Periodo : dal 01/03/1990 al 16/12/1199 l'immobile catastalmente risulta intestato a "G" per la quota di 1/1 della proprietà; VARIAZIONE del 01/03/1990 in atti dal 03/05/2000 VAR. DELLA DESTINAZIONE (n. 50761.1/1990); VARIAZIONE di Ufficio CLASSAMENTO ex art.14 L. 449/97 del 16/12/1999.

Periodo : dal 09/12/1987 l'immobile catastalmente risulta intestato a "G" per la quota di 1/1 della proprietà giusto Atto di C.V. in Notaio Francesco Guerrera da Palermo Rep. N.33636 del 09/12/1987 registrato a Palermo in data 17/12/1987 n. 6739, Trascritto ai nn. 492/42 del 07/01/1988 da potere di "H".

Periodo: dal 05/05/1982 l'immobile catastalmente risulta intestato a "H". COSTITUZIONE del 05/05/1982 in atti dal 30/06/1987 (scheda n. 6980/1982)

Si precisa che non è stata effettuata la voltura in seguito all'Accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario dell'08/10/2019 rep.5912/4619 in Notaio Luca Bonafede, trascritta in data 06/11/2019 ai nn.49285/38025.

Esatta rispondenza formale

I dati catastali dell'immobile sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno)



Variazioni

Dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non si rileva alcuna variazione formale intervenuta nel bene pignorato riguardante i dati identificativi essenziali dell'immobile e successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Difformità

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità rilevanti.

QUESITO 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

L'immobile è pignorato per l'intero; i debitori esecutati, "B", "C", "D", "E", "F", sono proprietari per la quota di 2/15 ciascuno, la debitrice esecutata "A" è proprietaria per la quota di 5/15

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso commerciale, più precisamente: *immobile per speciali esigenze legate ad attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.* L'immobile è sito in Palermo, via Giuseppe Cirrincione n.64, piano cantinato con accesso da due discenderie che dipartono dall'area condominiale del fabbricato di cui fa parte.

Attualmente l'immobile risulta suddiviso in vari locali realizzati con la costruzioni di tramezzi che delimitano delle aeree utilizzate per le attività sociali che vi si svolgevano.

Entrando dalla discenderia posta a ovest si accede alla ZONA B4 di accoglienza che comprende anche tre locali separati da tramezzi e che dà accesso alla ZONA A4 che comprende un ambiente centrale più vasto direttamente illuminato ed areato da una finestra che affaccia sulla discenderia e n.3 locali perimetrali oltre i servizi igienici con disimpegno con lavabi e n. 3 wc separati. Qui è collocata una caldaia alimentata a gas metano. Attraversando la ZONA B4 si accede alla ZONA B3 che comprende un unico grande ambiente dove è stato realizzato con una struttura in legno un palco per le rappresentazioni teatrali e quindi alla ZONA A3 dove si trovano un locale che ospita la cisterna per la riserva idrica, un locale che ospita la cucina e i servizi igienici tutti con antibagno. Un'altra caldaia è collocata nell'ultimo wc, sempre alimentata da gas metano. Gli ambienti sopra descritti presentano come unica fonte di luce ed aria delle prese di luce collocate sotto trave alte circa cm 50.

L'immobile essendo cantinato confina con i terrapieni degli spazi condominiali o privati sovrastanti ad eccezione delle due esposizioni a ovest e a est dove parzialmente confina con le discenderie da cui prende luce. Le discenderie sono di pertinenza dell'immobile, ma quella a est è soggetta a servitù di passaggio a favore del condominio per permettere di raggiungere i locali tecnici condominiali.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia non certificato, suddiviso in più settori ognuno con proprio quadro elettrico; è servito da gas metano e possiede due contatori collocati nelle due discenderie e che alimentano le due caldaie oltre la cucina. E' allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale tramite autoclave del condominio con contatore a scarica ed è dotato di propria cisterna per la riserva idrica; è allacciato alla rete fognaria comunale; non è dotato di impianto di riscaldamento né di condizionamento.



Il fabbricato cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta Concessione Edilizia n.2303 del 31/07/1978 ed è dotato di Certificato di abitabilità n. 3070 del 19/03/1982

L'immobile è vincolato giusto "Atto di vincolo di destinazione d'uso" del 13 luglio 2012 in notaio Valerio Tripoli, rep. N.13878, trascritto in data 16 luglio 2012 ai nn. registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 a favore della Regione Siciliana – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali per la durata di anni 20.

E' riportato nel N.C.E.U. del comune di Palermo al F. 77 part.IIa 3634 sub 92.

In C.T. : f.77 p.IIe 281, 3634, 3635.

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

PREZZO BASE D'ASTA: € 146.575,50

QUESITO 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Cfr. – copia atto di provenienza – all. D documentazione catastale e visura storica – all. C

La provenienza ventennale del bene è la seguente:-

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pervenuto alla Sig.ra "A", n.q. di moglie, per la quota di 5/15, e ai Sig.ri "B", "C", "D", "E", "F", n.q. di figli, per la quota di 2/15 ciascuno, per successione non trascritta in morte di "G", -----, deceduto il 16/07/2019, -----;

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario dell'08 /10 /2019, n. rep. 5912/4619 in notaio Luca Bonafede da Palermo, trascritta il 06/11/2019 ai nn.49285/38025.

A "G" l'immobile era pervenuto per atto di compra vendita del 09/12/1987, ai rogiti del notaio Francesco Paolo Guerrera, trascritto in data 07/01/1988 ai nn. 492/42 da potere di "H" con sede in -----.

Si precisa che la successione non è stata trascritta e che non sono state effettuate le volture.

QUESITO 6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 2303 del 31/07/1978; è munito di certificato di abitabilità n. 3070 del 19/03/1982 rilasciato dal Sindaco Pro Tempore del Comune di Palermo; il fabbricato è inoltre munito di autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale n. 38 del 22/01/1982, di contratto per la fornitura dell'acqua n. 155292/93 del 27/08/1981, di certificato di conformità delle strutture, prot. N.1681 del 23/04/1981 (allegato E)

Il fabbricato risulta edificato su area destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. B4b "parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica – popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50".

L'immobile oggetto del pignoramento è conforme alla planimetria di progetto autorizzata per quanto riguarda la sagoma perimetrale dei locali cantinati ma non per la distribuzione interna;



quest'ultima risulta conforme alla planimetria catastale del 31/10/1989. Si precisa che la su detta planimetria catastale è stata acquisita dalla scrivente perché in possesso della Sig.ra "E", ma non risulta nel sistema informatico dell'Ufficio del Catasto Fabbricati. La suddivisione dell'originario spazio unico pilastrato, come descritto nel certificato di agibilità, in ambienti diversi ottenuti con la realizzazione di nuove tramezzature e dunque le opere realizzate per la nuova distribuzione interna, possono essere regolarizzate con una CILA tardiva ex art.6 bis DPR 380 2001 così come recepito dalla L.R. 16/2016, che comporta una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria e spese tecniche.

A completamento dell'iter amministrativo per la regolarizzazione del bene, occorrerà provvedere alla trasmissione presso L'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222; alla trasmissione del DOCFA all'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento della planimetria catastale e della voltura per l'aggiornamento dell'intestazione catastale dell'immobile; alla redazione dell'APE.

- Spese per CILA tardiva: € 1.000,00 sanzione, € 100,00 diritti di istruttoria, € 500,00 spese tecniche;
- Spese per Voltura :€ 55,00 tributo catastale,€ 16,00 marca da bollo
- Spese per DOCFA pari a: € **500,00**;
- Spese per SCA : € **700,00**

QUESITO 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta libero.

L'immobile è vincolato giusto "Atto di vincolo di destinazione d'uso" del 13 luglio 2012 in notaio Valerio Tripoli , rep. N.13878 , trascritto in data 16 luglio 2012 ai nn. registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 a favore della Regione Siciliana – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali; con tale disposizione il "G" obbliga sé ed i suoi eredi ed aventi causa a destinare l'immobile per finalità socio assistenziali per la durata di anni venti;

Con contratto sottoscritto in data 4 luglio 2011, reg.to a Bagheria il giorno 11 luglio 2011 al n. 1673, serie 3a, il signor "G" aveva concesso l'unità immobiliare in oggetto, in comodato, alla cooperativa "L", con sede in Bagheria (PA).

QUESITO 8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene .

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Le formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile dalla data del titolo di provenienza (17/10/2007) risultano:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni descritte saranno cancellate nel contesto della procedura.

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo in data 03/08/2004 ai nn. 38764/10258 nascente da concessione a garanzia di Mutuo del 28/07/2004, ai rogiti del Notaio Valerio Tripoli da Bagheria , Rep. N. 4194/1637 ; a favore di Credito Siciliano Società per Azioni. e c/n "G", ----- per un montante ipotecario di € 550.000,00 e un capitale di € 275.000,00.

Gravante su immobile in Palermo, scheda 50761 del 1990.

Trascrizioni:

ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare, Trascritto a Palermo il 01/03/2023 ai r. gen 9762, r. part. 7880 , a favore di Elrond NPL 2017 S.p.A. con sede in Conegliano (TV) c/n; "B","C","D","E", "F".

Gravante su immobile in Palermo, F.77, p.lla 3634, sub 92.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dagli atti e dalla documentazione esaminata risulta a carico del bene pignorato:

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO, trascrizione del 16/07/2012 - Registro Particolare 26486 Registro Generale 32973, in notaio Tripoli Valerio, Rep.13878/8443 del 13/07/2012; atto di vincolo di destinazione di uso a favore di Regione Siciliana Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali, della durata di anni 20

L'immobile deve essere regolarizzato:

- Spese per CILA tardiva : € **100,00** diritti di istruttoria , € **1.000,00** sanzione per presentazione tardiva, € 500,00 spese tecniche;
- Spese per presentazione DOCFA presso il NCEU : € **500,00**;
- Spese per voltura: € **70,00**;
- Spese per SCA: € **700,00**
- Spese per certificato APE : i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € **200,00**.

I su descritti costi saranno detratti dal valore stimato per l'immobile come specificato al quesito 12.



QUESITO 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Palermo e dal riscontro dei luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO 10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

(Censo- Livello- Uso Civico)

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

QUESITO 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In sede di sopralluogo la Sig.ra "E", debitrice esecutata, ha dichiarato che il fabbricato è costituito in condominio. L'amministratore è il sig.re Filippo Pecoraro.

La documentazione relativa alle spese condominiali dell'immobile pignorato, ordinarie e straordinarie e le eventuali quote dovute e non pagate negli ultimi due anni, sono state richieste dalla scrivente all'Amministratore del Condominio, ma alla data di deposito della Perizia di Stima non sono state ancora acquisite.

La stessa documentazione verrà trasmessa non appena sarà possibile acquisirla.

Non si ha notizia di altri procedimenti in corso.

QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene**CRITERI DI STIMA – FONTI DI RIFERIMENTO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto comparando due criteri metodologici, il metodo analitico e quello sintetico comparativo, e assumendo il valore della media matematica dei valori ottenuti.

Considerando:

- Che l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta classificato in categoria catastale "D8", categoria per locali per specifiche esigenze di attività commerciale (grandi magazzini, ipermercati, deposito stoccaggio merci);
- Che l'immobile è ubicato nel piano cantinato di un fabbricato condominiale a carattere residenziale e dunque all'interno di un complesso più ampio, recintato e dotato di proprio ingresso carrabile che immette nell'area condominiale adibita a parcheggio, e che dunque non ha né un accesso né un affaccio diretto sulla strada e che di conseguenza la tipologia di uso più adatta è quella di magazzino o deposito;
- Che lo stesso è soggetto a vincolo di indisponibilità giusto atto di vincolo di destinazione di uso del 13 luglio 2012, in virtù del quale l'immobile è vincolato a favore della Regione Siciliana Assessorato della famiglia delle politiche sociali e del lavoro, per la durata di anni 20, a far dato dalla stipula dell'Atto, ad ospitare attività con finalità socio- assistenziali, e che ad oggi risulta dunque vincolato ancora per anni 8, pur essendo di fatto libero da attività alla data del sopralluogo;
- Che per i suddetti 8 anni a venire l'immobile non produrrà reddito a meno di una cessazione del vincolo imposto da verificare e concordare con la Regione Siciliana;



Per quanto sopra, considerando anche le caratteristiche intrinseche dell'immobile come descritto in § 2 e 4, e che lo stesso necessita di opere di manutenzione che in parte interessano anche il soprastante condominio (vedi cavedi della rete fognaria), si ritiene opportuno valutare l'immobile tenendo conto della sua destinazione di uso commerciale di natura non ordinaria (D8) ma assimilandolo alla tipologia di deposito/ magazzino e di decrementare il suo potenziale valore di mercato in considerazione che lo stesso, allo stato attuale della situazione, non produrrà reddito per i prossimi anni 8.

Stima analitica

La stima analitica è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, operazione che determina l'ammontare del capitale dividendo il reddito netto, che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione; a sua volta il reddito netto viene determinato detraendo dal reddito lordo dell'immobile le spese a carico della proprietà. Le spese sono relative alle imposte, assicurazioni, manutenzioni, sfitti che si potrebbero realizzare dalla concessione in uso del fabbricato. Il reddito netto ottenuto va adeguatamente capitalizzato; la scelta del saggio di capitalizzazione nasce per via statistica dal rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, che, tengono conto delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, manutenzione, orientamento finitura, impianti dell'immobile) ed estrinseche (servizi nella zona, collegamenti, ceto sociale popolazione..) del bene.

Tenendo conto delle considerazioni sopra descritte, si determina:

- L'aliquota relativa alle spese in detrazione, con riferimento alla tabella dei valori percentuali riportati nei principali manuali di estimo (Forte-De Rossi- Realfonzo) in un range del 30%
- Il saggio di capitalizzazione nella misura del 6%.

Applicazione del metodo analitico

Dati metrici e parametrici

Superficie utile mq 490,00

La superficie utile è misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Atteso che per le considerazioni sopra esposte, e in particolare con riferimento all'improduttività dell'immobile in oggetto per i prossimi anni 8, si ritiene congruo utilizzare il valore commerciale minimo tra quelli proposti.

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2023 per la provincia di Palermo, zona "D4" "PERIFERICA: Sant'Erasmo, Romagnolo Sperone , Settecannoli " .

- Tipologia magazzino: valore di locazione €/mq x mese: minimo € 2,20 - massimo € 3,40; Si attribuisce un valore di locazione mensile pari a € 2,20 a mq x mese di superficie convenzionale, da cui:

- reddito lordo annuo € 2,20 x mq 490,00 x12 = € 12.936,00

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



- reddito netto annuo € 12.936,00 – € 3.880,80 (30% del r.l.) = € 9.055,20
- **Valore per capitalizzazione del reddito € 9.055,20 : 0,06 = € 150.920,00**

Stima sintetico comparativa

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{amq}$ dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- V_{amq} è il valore dell'immobile a mq

Atteso che per le considerazioni sopra esposte, e in particolare con riferimento all'improduttività dell'immobile in oggetto per i prossimi anni 8, si ritiene congruo utilizzare il valore commerciale minimo tra quelli proposti.

Per il calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale

mq 520,00

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune) Non sono conteggiate le discenderie.



Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene come sopra descritte.

Vamq = Vm x Kn dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori indicati dall'OMI , per la tipologia magazzino- deposito, proponendo il valore minore

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

Tecnorete

- Vendita magazzino Largo S. Carnevale Settecannoli

Mq 161,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/161 mq)	€ 621,10/mq
- Vendita magazzino via Azolino Hazon - Brancaccio

Mq 170,00 richiesta	€ 90.000,00
Proposta immobiliare (€ 90.000/170 mq)	€ 529,40, /mq

Casa.it

- Vendita magazzino Corso dei Mille - Settecannoli

Mq 1777,00 richiesta	€ 464.000,00
Proposta immobiliare (€ 464.000/1777mq)	€ 261,10/mq

Idealista

- Vendita locale via Galletti – Acqua dei Corsari

Mq 575,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/575 mq)	€ 174,00/mq
- Vendita magazzino via Pecori Giraldi

Mq 100,00 richiesta	€ 40.000,00
Proposta immobiliare (€ 40.000/100 mq)	€ 400,00/mq
- Vendita magazzino via Galletti – Acqua dei Corsari

Mq 238,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/238mq)	€ 420,00/mq

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



- Vendita magazzino via g.le Corselli – acqua dei corsari

Mq 200,00 richiesta	€ 70.000,00
Proposta immobiliare (€ 70.000/200mq)	€ 350,00/mq
- Vendita magazzino via Alduino de Candida – Brancaccio

Mq 400,00 richiesta	€ 125.000,00
Proposta immobiliare (€ 125.000/400mq)	€ 312,00/mq

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (621,10+529,40+261,10+174,00+400,00+420,00+350,00+312,00) /8

- Valore medio Ag. Imm. : € 383,45/ mq
- Valore minimo Ag.Immobiliare: € 312,00/ mq

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2023 per la provincia di Palermo, zona D4“
“PERIFERICA: Sant’Erasmus, Romagnolo Sperone , Settecannoli ” .

- tipologia magazzino: valore di mercato €/mq minimo € 315,00 - massimo € 485,00;

Si ritiene opportuno utilizzare un valore di mercato minimo pari a **€ 315,00:**

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$V = Sc \times V_{mq} = mq \ 520,00 \times € \ 315,00 = € \ 163.800,00$$

Per quanto sopra esposto si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato come media aritmetica dei due valori precedentemente stimati

- Valore per reddito € 150.920,00
- Valore commerciale € 163.800,00
- Sommano € 314.720,00

Da cui il valore medio € 314.720,00/2 € 157.360,00

Stima del più probabile valore di mercato € 157.360,00

A questo valore occorre detrarre i costi per: CILA tardiva; SCA; DOCFA; Voltura per aggiornamento intestatari catastali; APE .

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ 157.360,00	a detrarre
CILA tardiva spese tecniche e diritti di istruttoria	€ 1.600,00	
DOCFA	€ 500,00	



SCA	€	700,00
Voltura	€	70,00
APE	€	200,00
Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione)	€	154.290,00

Per la determinazione del prezzo a base d'asta , al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

€ 154.290,00-5%= € 154.290,00 – 7.714,50= € 146.575,50

Prezzo a base d'asta : **€ 146.575,50**

- **Si riassumono i dati dell'immobile e i valori di stima:**

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso commerciale, più precisamente:” immobile per speciali esigenze legate ad attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”. L'immobile è sito in Palermo, via Giuseppe Cirrincione n.64 , piano cantinato con accesso da due discenderie che dipartono dall'area condominiale del fabbricato di cui fa parte.

Attualmente l'immobile risulta suddiviso in vari locali realizzati con la costruzione di tramezzi che delimitano delle aree utilizzate per le attività sociali che vi si svolgevano.

L'immobile è vincolato alla destinazione di uso di attività socio -assistenziali per la durata di anni venti giusto Atto del 13 luglio 2012 in Notaio Valerio Tripoli, Rep.13878, trascritto in data 16/07/2012 al registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 a favore della Regione Siciliana – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali.

Entrando dalla discenderia posta a ovest si accede alla ZONA B4 di accoglienza che comprende anche tre locali separati da tramezzi e che dà accesso alla ZONA A4 che comprende un ambiente centrale più vasto direttamente illuminato ed areato da una finestra che affaccia sulla discenderia e n.3 locali perimetrali oltre i servizi igienici con disimpegno con i lavabi e n. 3 wc separati. Qui è collocata una caldaia alimentata a gas metano. Attraversando la ZONA B4 si accede alla ZONA B3 che comprende un unico grande ambiente dove è stato realizzato con una struttura in legno un palco per le rappresentazioni teatrali e quindi alla ZONA A3 dove si trovano un locale che ospita la cisterna per la riserva idrica, un locale che ospita la cucina e i servizi igienici tutti con antibagno. Un'altra caldaia è collocata nell'ultimo wc, sempre alimentata da gas metano. Gli ambienti sopra descritti presentano come unica fonte di luce ed aria delle prese di luce collocate sotto trave alte circa cm 50.

L'immobile essendo cantinato confina con i terrapieni degli spazi condominiali o privati sovrastanti ad eccezione delle due esposizioni a ovest e a est dove parzialmente confina con



le discenderie da cui prende luce. Le discenderie sono di pertinenza dell'immobile, ma quella a est è soggetta a servitù di passaggio a favore del condominio per permettere di raggiungere i locali tecnici condominiali.

A causa della presenza dei cavetti degli scarichi condominiali i soffitti e i muri dell'immobile sono in più zone interessati da ammaloramenti dell'intonaco.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia non certificato, suddiviso in più settori ognuno con proprio quadro elettrico; e servito da gas metano e possiede due contatori collocati nelle due discenderie e che alimentano le due caldaie oltre la cucina. E' allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale tramite autoclave del condominio con contatore a scarica ed è dotato di propria cisterna per la riserva idrica. E alla rete fognaria comunale; non è dotato di impianto di riscaldamento né di condizionamento.

Il fabbricato cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta Concessione Edilizia n.2303 del 31/07/1978 ed è dotato di Certificato di abitabilità n. 3070 del 19/03/1982

L'immobile è vincolato giusto "Atto di vincolo di destinazione d'uso" del 13 luglio 2012 in E' riportato nel N.C.E.U. del comune di Palermo al F. 77 part.IIa 3634 sub 92, categoria "D8". In C.T. : f.77 p.IIe 281, 3634, 3635.

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

L'immobile deve essere regolarizzato per le opere di manutenzione straordinaria apportate senza titolo autorizzativo e relative alla realizzazione dei tramezzi e dei servizi igienici, mediante trasmissione di CILA tardiva; l'iter va concluso con il deposito della SCA (Segnalazione certificata di abitabilità); la posizione castale dell'immobile deve essere aggiornata con deposito di DOCFA e di Voltura; deve essere prodotto il certificato di Prestazione energetica APE.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è mediocre.

Valore stimato

Valore di mercato € 157.360,00

Valore unitario € /mq 302,61

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) € **154.290,00**

Prezzo a base d'asta : € 146.575,50

QUESITO N.13 . Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei Sig.ri "A" per la quota di 5/15 della proprietà, e "B", "C", "D", "E", "F", per la quota di 2/15 ciascuno della proprietà.



QUESITO N.14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Cfr. All. B

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che:

"A" risulta in stato civile libero;

"B" risulta in stato civile coniugata: matrimonio ----- in regime di comunione di beni;

"C", risulta in stato civile libero;

"D" risulta in stato civile libero;

"E" risulta in stato civile coniugata: matrimonio ----- in regime di comunione di beni;

"F" risulta in stato civile coniugata: matrimonio ----- in regime di separazione di beni.

Elenco Allegati:

Allegato A- verbale di sopralluogo;

Allegato B- documentazione anagrafica;

Allegato C- documentazione catastale: visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa; ispezione ipotecaria immobile;

Allegato D- atto di compravendita 1987; atto di vincolo 2012; accettazione eredità 2019;

Allegato E – documentazione edilizio-urbanistica: Licenza edilizia; Certificato di abitabilità;

Certificato conformità strutture; Tavole di progetto; Tavola PRG Comune di Palermo;

Contratti AMAP e Fognatura;

Allegato F – rilievo planimetrico stato attuale scala 1:100; pianta con individuazione zone; pianta con individuazione superfici utili.

Allegato G – documentazione fotografica

Allegato M- identità soggetti debitori e terzi

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 22 dicembre 2023

Arch. Federica Lazzaro

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

