

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.Es. 295/2018

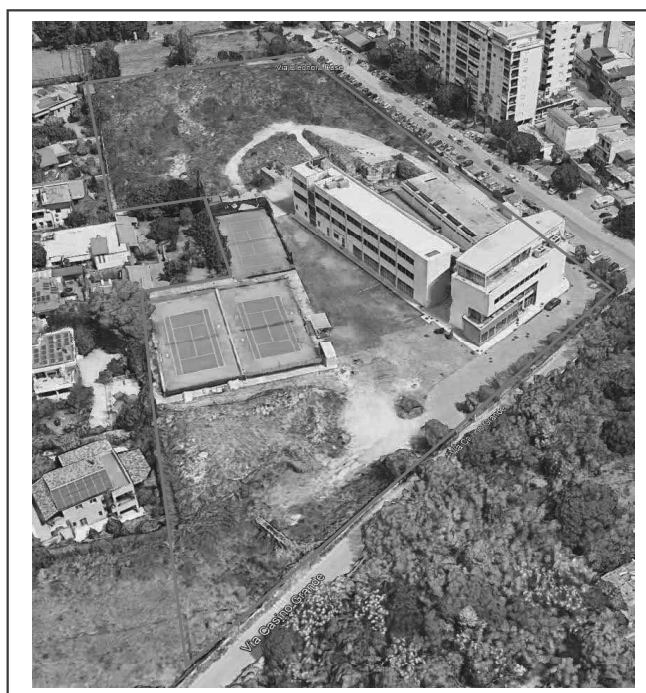
([REDACTED] contro
[REDACTED])

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa Valentina Imperiale

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobili facenti parte di un complesso scolastico
sito nel Comune di Palermo, via Eleonora Duse n. 2
(N.C.E.U. di Palermo, foglio 17, particella 1050, sub. 9, 10, 11, 13, 14
N.C.T. di Palermo, foglio 17, particella 1046
N.C.T. di Palermo, foglio 17, particella 987)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
3.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 8
3.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 37
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 48
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 51
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 53
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 54
3.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene - oneri e vincoli a carico dell'acquirente - oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 56
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 62
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 62
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 62
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 62
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 80
4. INDICE ALLEGATI	pag. 80



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 295/2018

LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Valentina Imperiale

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con decreto del giorno 20 gennaio 2019, notificato giorno 23 gennaio 2019, la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.Es. 295/2018 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 28 gennaio 2019 la sottoscritta ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

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

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla scrivente e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lacca, ha compilato le schede di verifica inerenti i beni oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 13 marzo 2019.

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

- il pignoramento R.G.Es. 295/2018 è stato trascritto in data 15/05/2018 ai nn. 18100/13865 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà
- il titolo esecutivo in forza del quale sono stati pignorati i beni sopracitati è il decreto ingiuntivo n. 548/2017 emesso dal Tribunale di Palermo il 24/01/2017, notificato alla società debitrice a mezzo pec il 27/01/2017, dichiarato esecutivo per mancata opposizione con decreto del Tribunale di Palermo del 6/7 aprile 2017, spedito in formula esecutiva il 09/06/2017 e notificato alla società debitrice a mezzo pec il 29/12/2017
- nel fascicolo telematico risultano, fino a data odierna, i seguenti atti di intervento:
 - [REDACTED], in proprio e nella qualità di titolare della ditta [REDACTED] [REDACTED] (impresa individuale), intervenuto in data 19/07/2018



- [REDACTED], intervenuto in data 02/10/2018
- [REDACTED], intervenuta in data 04/02/2020
- [REDACTED], intervenuta ex art.107, VI comma, L.F. in surroga al creditore precedente

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.Es. 295/2018, facenti parte di un complesso scolastico ubicato in Palermo, via Eleonora Duse n. 2, sono i seguenti:

- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 9, cat. D/1**, piano T, rendita € 236,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 10, cat. D/1**, piano T, rendita € 320,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Unità immobiliare (auditorium)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 11, cat. D/3**, piano S1, rendita € 13.202,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Unità immobiliare (area urbana)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 13, categoria "area urbana"**, consistenza 17.056,00 mq, piano T, senza rendita, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Unità immobiliare (corpo di fabbrica in corso di costruzione)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 14, categoria "in corso di costruzione"**, piano T, senza rendita, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 987, qualità Prato 2**, superficie are 1 ca 45 (145,00 mq), reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,22, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 1046, qualità Prato 2**, superficie are 1 ca 55 (155,00 mq), reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,24, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo

Con riguardo al profilo dei **diritti reali** indicati nel pignoramento, si rappresenta che i beni sono stati pignorati per la piena proprietà 1/1 di cui risulta titolare la società esecutata [REDACTED].



Con riguardo ai **dati di identificazione catastale** indicati nell'atto di pignoramento (comune, foglio e particella) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nelle visure catastali storiche e non sono state riscontrate difformità. I beni, dunque, sono univocamente e correttamente individuati.

Ai fini della esatta localizzazione dei beni si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa del foglio n. 17 del Comune di Palermo entro cui ricadono gli immobili pignorati.

Inoltre, allo scopo di individuare esattamente i subalterni pignorati appartenenti alla particella del catasto fabbricati n. 1050, si è provveduto ad estrarre dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni della suddetta particella (all. 3.3. e 3.4). Nel grafico che segue, elaborato dalla scrivente, sono evidenziati con il colore grigio i subalterni oggetto di pignoramento.



Fig. 1- Elaborazione grafica in cui sono evidenziati con colore grigio i beni pignorati: particelle di terreno n. 1046 e 987 del foglio 17 e i subalterni n. 9, 10, 11, 13 e 14 della particella del catasto fabbricati n. 1050 del foglio 17





Fig. 2- Estratto del foglio di mappa



Fig. 3- Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale StimatrixForMaps.



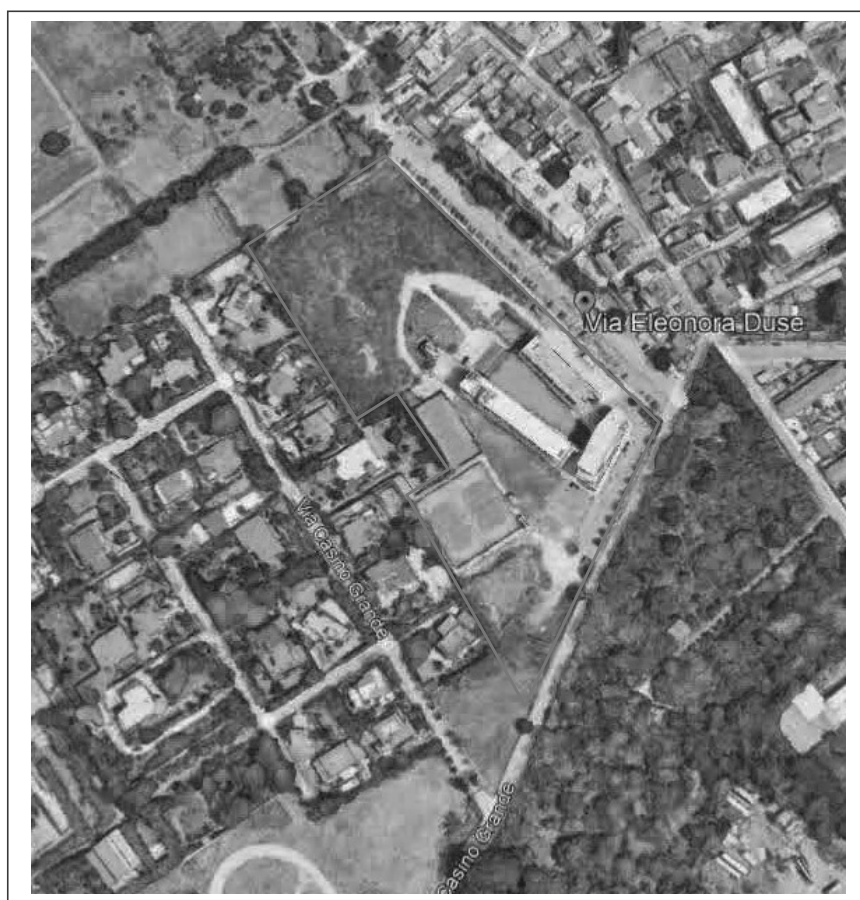


Foto 1 - Foto aerea tratta da Google Earth. In rosso è individuato il perimetro dell'area su cui sorge il complesso scolastico di cui fanno parte i beni pignorati

Per quanto riguarda i confini, i beni pignorati fanno parte, come già precisato, di un complesso scolastico con accesso principale dalla via Eleonora Duse n. 2 situato sul lato est. Un altro ingresso è ubicato a sud sulla via Casino Grande. Il complesso scolastico è compreso tra le suddette strade ed altri terreni di altrui proprietà ubicati a nord e ad ovest.

Si descrivono di seguito i confini di ogni bene pignorato:

- il subalterno 13 della particella dei fabbricati n. 1050, appartenente alla categoria catastale F/1 (area urbana), confina ad est con la via Eleonora Duse, con i subalterni pignorati n. 9, 10 e 14 e con il sub. 3 non pignorato; a nord confina con terreni di proprietà aliena (p.lle 1022 e 1023); a sud con altro subalterno della particella 1050 non pignorato di altrui proprietà (sub. 3) e con la via Casino Grande mentre ad ovest confina con terreni di altrui proprietà (p.lle 990, 941, 943, 1047, 1014, 975, 428, 392, 953, 1025 e 1026) e con le particelle di terreno 1046 e 987 anch'esse oggetto di pignoramento;



- il subalterno 14 della particella dei fabbricati 1050, che individua un'ala del complesso scolastico ancora in corso di costruzione, confina ad est e a nord con il subalterno 13 (area urbana), ad ovest con il subalterno 7 non pignorato e a sud con il subalterno 5 non pignorato;
- i subalterni 9 e 10, che individuano due cabine elettriche, confinano ad est con la via Eleonora Duse mentre su tutti i restanti fronti confinano con il subalterno 13 (area urbana) oggetto di pignoramento;
- il subalterno 11 della particella 1050, che identifica un auditorium, è situato al piano seminterrato S1 e si trova per gran parte controterra;
- le particelle di terreno 1046 e 987 confinano con l'area urbana pignorata censita al sub. 13 e con terreni appartenenti a terzi (p.lle 1047, 1014, 975, 943, 427).

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

LOTTO UNICO

E' individuato un unico lotto di vendita comprendente i beni pignorati nella presente procedura esecutiva R.G.Es. 295/2018 ed elencati al paragrafo 3.1.

Si precisa che si è scelto di formare un unico lotto di vendita poiché gli immobili pignorati fanno parte di un unico complesso scolastico, possiedono i medesimi accessi e sono tra loro connessi attraverso un sistema di percorsi esterni che insiste per gran parte sull'area urbana oggetto di pignoramento identificata al subalterno 13 della particella del catasto fabbricati 1050.

Tale area urbana, censita con la categoria catastale fittizia F/1 ed intestata alla società esecutata, non possiede propria autonomia reddituale poiché priva di rendita catastale e si può considerare quasi come un'area a servizio dei fabbricati pignorati intestati alla medesima società

Inoltre, le dotazioni impiantistiche ed i locali tecnici (cabina elettrica, locale caldaia, locale autoclave ecc) non sono differenziati ma sono comuni a tutti gli edifici che compongono il complesso scolastico.

Al fine di agevolare la descrizione dei beni pignorati componenti il lotto di vendita nonché il successivo processo di stima, considerato che i suddetti beni possiedono diverse caratteristiche e destinazioni d'uso e appartengono a diverse tipologie e categorie catastali, si è ritenuto opportuno differenziare il lotto in più sub-lotti come di seguito riportato:



Sub-lotto 1

Il sub-lotto 1 è formato da due **cabine elettriche**, ubicate all'interno del complesso scolastico in prossimità del confine con via Eleonora Duse. Risultano censite al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 9 e sub. 10, cat. D/1**

Sub-lotto 2

Il sub-lotto 2 è formato da un **auditorium**, situato al primo piano seminterrato sotto la corte comune ai corpi di fabbrica che compongono il complesso scolastico. E' censito al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 11, cat. D/3**

Sub-lotto 3

Il sub-lotto 3 è formato dagli **spazi esterni** che circondano i fabbricati del complesso scolastico che risultano di proprietà della società esecutata. Tali spazi sono censiti al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 13, cat. F/1 (Area Urbana)**.

Sub-lotto 4

Il sub-lotto 4 è formato da un **fabbricato in corso di costruzione**, censito al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 14, cat. F/3**

Sub-lotto 5

Il sub-lotto 5 è formato da due porzioni di **terreno** ubicate all'interno del complesso scolastico e che fanno parte dell'area esterna che circonda i fabbricati. Sono censiti al **N.C.T. fg. 17, p.lla 987 e p.lla 1046, qualità Prato 2**

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati sono inseriti all'interno di un tessuto urbano periferico sviluppatosi nella seconda metà del secolo scorso verso nord oltre il quartiere San Lorenzo e oltre l'asse stradale di viale Strasburgo, in quella parte di territorio extraurbano che un tempo era denominato "la Piana dei Colli", vasta pianura circondata da colline e caratterizzata dalla presenza di numerose ville settecentesche, dimore di villeggiatura della nobiltà palermitana.

Di tali ville oggi sono rimaste soltanto alcune, circondate da quartieri residenziali composti da condomini multipiano sorti durante il "sacco" di Palermo che ha fagocitato la campagna palermitana e le sue borgate.

Tuttavia sono ancora visibili ampie aree verdi pianeggianti, sopravvissute alla speculazione edilizia, che si affiancano agli edifici condominiali multipiano e ai complessi residenziali di ville



uni-bifamiliari con giardino circostante sorti lungo la via Lanza di Scalea, ampio asse stradale che si ricollega al viale Strasburgo verso sud e prosegue verso la borgata di Sferracavallo a nord e verso Mondello a est.

Anche la via Eleonora Duse, dove è ubicato l'ingresso ai beni pignorati, è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali che coesistono insieme a case di borgata di due-tre livelli fuori terra.

Tra il tessuto edilizio residenziale si inseriscono capannoni industriali, centri commerciali e impianti sportivi.

A circa 500 metri di distanza dalla via Eleonora Duse, in direzione nord, è ubicato il Velodromo Paolo Borsellino e, più avanti, oltre il quartiere popolare dello ZEN 1, si trova un centro commerciale.

In direzione sud si apre, invece, la villa settecentesca Casena Grande di Ventimiglia ai Colli, oggi sede dell'ufficio immigrazione della Polizia di Stato, e di fronte ad essa è ubicato il Mercato San Lorenzo i cui spazi sono ospitati all'interno di una vecchia fabbrica di derivati di agrumi recentemente restaurata.

PRESCRIZIONI DI PRG

Per quanto concerne le prescrizioni di PRG, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 09/08/2021 (all. 5.1) si rileva che le particelle 987 e 1046 e la maggior parte della particella 1050 del foglio di mappa n. 17 ricadono in zona territoriale omogenea F1 (istituti di istruzione secondaria superiore) disciplinata dagli artt. 19, 2, 25, 29, 30, 23 bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'art. 19 delle N.T.A. del vigente PRG si legge che *"le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (comma 1, art. 19)...Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Il Consiglio comunale stabilirà i limiti dimensionali, le modalità e le priorità d'attuazione (comma 2 art. 19) ...I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere (comma 3, art. 19)....Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 30 ml. di altezza e a quello di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, per le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 ed F23.... Per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente alla adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia può autorizzare la deroga alle densità fondiaria sopra elencate, nella misura non superiore al 50% e comunque entro i 3 mc/mq....In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore*



di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia" (comma 4, art. 19).

Nel caso del complesso scolastico di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, in ottemperanza all'art. 19, comma 3, delle N.T.A. del PRG, in data 27/09/2005 è stato stipulato ai rogiti del Notaio Salvatore La Spina, rep. 27043, un atto di convenzione tra il Comune di Palermo e la società esecutata proprietaria dell'area oggetto di edificazione (all. 5.22).

Inoltre, come previsto dal comma 4 dell'art.19 sopracitato, per la costruzione del complesso scolastico ricadente in zona F1, essendo la superficie dell'area maggiore di 10.000 mq, è stato approvato dal Comune di Palermo con DCC n. 291 del 04/08/2005 un Piano Particolareggiato Esecutivo presentato dalla società esecutata in data 04/03/2004 prot. 2241. Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle 987, 1046 e 1050 del foglio di mappa n. 17 rientrano all'interno del suddetto Piano Particolareggiato Esecutivo.

La particella 1050, inoltre, ricade in minor parte in Verde Storico (identificato con il simbolo funzionale V5 Impianti sportivi) e in minor parte in Sede Stradale. Dall'esame della Tav. P2a - 5004 allegata al vigente PRG nonché dalla disamina di un elaborato grafico di sovrapposizione tra la mappa catastale e il PRG contenuto all'interno della pratica edilizia visionata presso il SUAP, si desume che la porzione di particella 1050 ricadente in Verde Storico è quella posta al limite nord della medesima particella confinante con le particelle 1022 e 1023 del foglio 17, mentre la porzione ricadente in sede stradale è quella posta sul lato sud confinante con la via Casino Grande. Sulla base delle prescrizioni del PRG, infatti, la sede stradale di via Casino Grande doveva essere ampliata inglobando parte della particella 1050.

Ancora, nel Certificato di Destinazione Urbanistica si legge che la particella 1050 ricade in minima parte all'interno di Parchi Urbani. Dall'esame della Tav. P2a- 5004 si desume che la porzione di particella ricadente all'interno di Parchi Urbani corrisponde sostanzialmente alla porzione ricadente in Verde Storico.

Per quanto concerne la destinazione Verde Storico, si fa presente che *"nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione"* (art. 21, comma 5, N.T.A. del PRG).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato, inoltre, che sulla particella 1050 del foglio 17 insiste in minima parte un manufatto da demolire. Si tratta di un rudere successivamente demolito in occasione dei lavori di costruzione del complesso scolastico di cui fanno parte i beni pignorati.



Per quanto concerne il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 1050 ricade in parte all'interno di Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3, lett. e5, delle N.T. A. del PRG). Dall'esame della Tav. P2a -5004 allegata al vigente PRG si desume che la porzione di particella 1050 ricadente all'interno di aree caratterizzate dai Qanat è quella situata all'angolo nord-est della particella e che confina con le particelle 1022 e 1023 del foglio 17.

Secondo le prescrizioni del Genio Civile contenute nel parere del 22/09/2000, "...in tutte le aree "e" le successive fasi attuative (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi".

Ancora con riguardo al regime vincolistico, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che le particelle nn. 987, 1046 e 1050 del foglio 17 ricadono all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto dei sopralluoghi svolti in data 06/10/2020, 09-14/12/2020, 08/02/2021, 21-28/06/2021 e 09/02/2024.

Il complesso scolastico di cui fanno parte i beni pignorati sorge su un vasto lotto di terreno di forma trapezoidale, compreso tra la via Casino Grande a sud-est, la via Eleonora Duse a nord-est e terreni di altrui proprietà a nord-ovest e a sud-ovest.

Il lotto, formato dalle particelle di terreno 1050, 1046 e 987, possiede complessivamente una superficie catastale pari a 21.741,00 mq.

Il complesso scolastico, attualmente allo stato di cantiere, si compone di tre corpi di fabbrica, uno dei quali soltanto oggetto di pignoramento (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 14), disposti a formare una grande corte comune sotto la quale è ubicato l'auditorium (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 11), anch'esso oggetto di pignoramento, accessibile da due scale simmetriche poste ai lati est ed ovest della suddetta corte. La corte risulta circondata su tre lati dai sopracitati fabbricati. Il quarto lato, caratterizzato da un'ampia gradonata che connette il livello della corte a quello più basso dell'auditorium seminterrato, si apre sugli spazi esterni del complesso scolastico (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 13), anch'essi pignorati.

Dei tre fabbricati sopra menzionati soltanto due, appartenenti a soggetti terzi alla procedura, sono stati ultimati mentre il terzo (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 14), oggetto di pignoramento, più vicino alla via Eleonora Duse, si trova ancora allo stato di cantiere e realizzato solo nelle strutture in c.a.

I tre corpi di fabbrica sono circondati da percorsi pedonali pavimentati e da una vasta area libera a cielo aperto sulla cui superficie sono stati, in parte, riversati cumuli di terra proveniente dallo



scavo di sbancamento del cantiere e rifiuti di vario genere (fronte nord-ovest e sud-est) e, in parte, realizzati campi da tennis (fronte sud-ovest). Altre parti della suddetta area sono caratterizzate da terreno incolto pianeggiante coperto da vegetazione spontanea e da percorsi sterrati.



Foto2. Edifici facenti parte del complesso scolastico disposti attorno ad una corte comune. Veduta del fronte nord

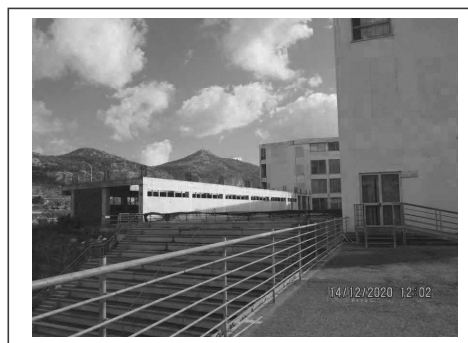


Foto3. Edifici facenti parte del complesso scolastico disposti attorno ad una corte comune. L'edificio più basso (sub. 14) è oggetto di pignoramento

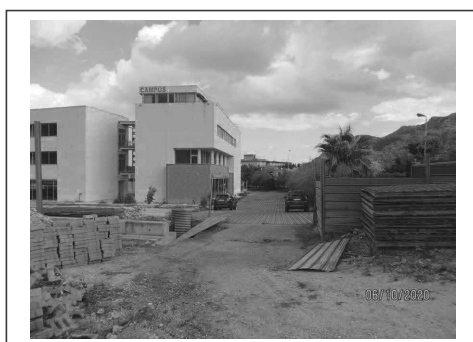


Foto 4. Edifici non pignorati facenti parte del complesso scolastico. Veduta del fronte sud



Foto 5. Edificio non pignorati facenti parte del complesso scolastico. Veduta del fronte ovest



Foto 6. Edificio non pignorati facenti parte del complesso scolastico. Veduta del fronte ovest e di parte dei campi da tennis



Foto 7. Fabbricato in corso di costruzione oggetto di pignoramento identificato al sub. 14. Veduta del fronte est





Foto 8. Area urbana a cielo aperto con percorsi sterrati. Lato nord



Foto 9. Area urbana a cielo aperto con percorsi sterrati. Lato ovest

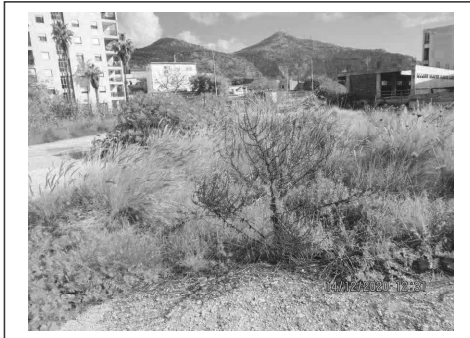


Foto 10. Area urbana a cielo aperto con percorsi sterrati e folta vegetazione . Lato est



Foto 11. Area urbana a cielo aperto con folta vegetazione e terreno di riporto. Lato nord-ovest



Foto 12. Zona cementata antistante l'auditorium seminterrato



Foto 13. Scavo di sbancamento con vegetazione spontanea e rifiuti di vario genere



Foto 14. Campi da tennis situati sul lato ovest dell'area urbana



Foto 15. Area urbana a cielo aperto con percorsi sterrati e cumuli di terra di riporto.



Al complesso scolastico si accede dalla via Eleonora Duse n. 2 tramite un cancello carrabile automatizzato. Un altro ingresso carrabile con cancello automatico è ubicato sulla via Casino Grande.

Dall'elaborato planimetrico estratto dalla scrivente dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari, emerge che entrambi gli ingressi si aprono sugli spazi esterni pavimentati di pertinenza dell'edificio centrale di proprietà di soggetti terzi identificato al sub. 3 della p.lla 1050.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata accertata la presenza di un terzo ingresso, chiuso da un cancello a due ante assicurato con un catenaccio, realizzato probabilmente in fase di cantiere durante la costruzione del complesso scolastico per garantire l'accesso ai mezzi pesanti dalla via Casino Grande.

Questo terzo ingresso si apre direttamente sull'area urbana oggetto di pignoramento identificata al sub. 13 della p.lla 1050.



Foto 16. Cannello di ingresso da via Eleonora Duse n. 2



Foto 17. Cancelli di ingresso da via Casino Grande

Di seguito si procede alla descrizione dei sub-lotti.

DESCRIZIONE SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

Il **sub-lotto 1** è formato da due **cabine elettriche**, ubicate lungo il confine con via Eleonora Duse, censite al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 9 e sub. 10, cat. D/1**.

La cabina censita al **sub. 9**, la prima a destra entrando dal civico n. 2 di via Eleonora Duse, è suddivisa in tre locali due dei quali, uno più grande e uno più piccolo, possiedono un accesso diretto dalla via Eleonora Duse.



Tali locali sono in uso ad un gestore di rete elettrica che consegna energia in media tensione (20.000 volt). Il vano più grande contiene gli organi di manovra ad uso esclusivo del personale del gestore della rete elettrica che si occupa della manutenzione della parte elettrica. Il locale più piccolo contiene il contatore che misura l'energia utilizzata dall'utenza ed è ad uso promiscuo per le operazioni di lettura del contatore.

Il terzo vano è accessibile esclusivamente dall'interno del complesso scolastico e contiene l'interruttore di protezione in media tensione di linea privata ad uso esclusivo della società esecutata.

La cabina è circondata da una rete metallica all'interno della quale vi è una striscia di terreno incolto con folta vegetazione spontanea che non rende agevole l'accesso.

Per ragioni di sicurezza non sono stati effettuati rilievi metrici.

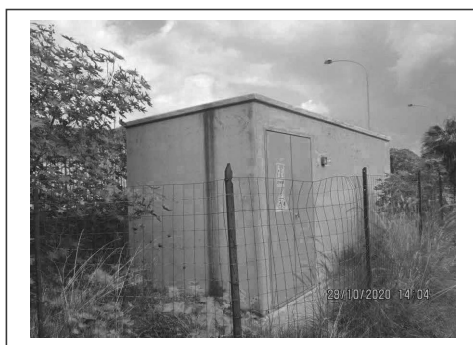


Foto 18. Cabina elettrica identificata al sub. 9 della p.lla 1050



Foto 19. Cabina elettrica identificata al sub. 9 della p.lla 1050



Foto 20. Cabina elettrica identificata al sub. 9 della p.lla 1050



Foto 21. Cabina elettrica identificata al sub. 9 della p.lla 1050. Interno

La cabina censita al **sub. 10** ha accesso esclusivamente dal complesso scolastico e fornisce energia a media e bassa tensione per conto terzi che poi viene trasformata ed erogata a tutto il complesso scolastico. E' composta da un locale in cui sono ubicati quadri di distribuzione a bassa tensione e da un locale attiguo, accessibile da quattro aperture chiuse con porte metalliche, occupato da un



trasformatore che converte l'energia da media tensione (20.000 volt) a bassa tensione (400 volt) per essere poi distribuita ai vari edifici del complesso scolastico.

La cabina è circondata da una recinzione all'interno della quale, per tutto il perimetro, vi è una striscia di terreno incolto caratterizzata da folta vegetazione spontanea.

Non sono stati eseguiti rilievi metrici per ragioni di sicurezza.

In sede di sopralluogo del 28/10/2020 il legale rappresentante della società esecutata ha dichiarato che la suddetta cabina è a servizio, oltre che dei beni pignorati, anche di altri fabbricati del complesso scolastico alienati in data antecedente al pignoramento e che il contratto di fornitura di energia elettrica è rimasto interamente a nome della società esecutata e, pertanto, la suddetta cabina continua ad alimentare anche gli edifici del complesso scolastico appartenenti a soggetti terzi.

Tuttavia, in occasione del sopralluogo effettuato il 09/02/2024, il sig. ██████████, rappresentante legale dell'██████████ che gestisce i campi da tennis, ha precisato che l'impianto sportivo nonché l'auditorium condotto in locazione dall'associazione ██████████ sono attualmente alimentati da altra linea elettrica allacciata a due contatori indipendenti installati all'esterno della cabina elettrica e che sono stati sottoscritti contratti separati per la fornitura di energia elettrica.



Foto 212 Cabina elettrica identificata al sub. 10 della p.la 1050



Foto 23. Cabina elettrica identificata al sub. 10 della p.la 1050



Foto 24. Cabina elettrica identificata al sub. 10 della p.la 1050



Foto 25. Cabina elettrica identificata al sub. 10 della p.la 1050. Interno



DESCRIZIONE SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Il sub-lotto 2 è formato da un **auditorium**, situato al primo piano seminterrato sotto la corte comune ai corpi di fabbrica che compongono il complesso scolastico. E' censito al N.C.E.U. **fg. 17, p.lla 1050, sub. 11, cat. D/3.**

Come già precisato, all'immobile si accede da due rampe di scale, poste ai lati nord-est e sud-ovest della corte, che collegano il piano della corte, ubicato a quota stradale, al livello seminterrato.

Scendendo dalla corte attraverso le rampe di scala suddetti e si perviene a due corridoi coperti, situati lungo i lati nord-est e sud-ovest dell'auditorium, sui quali si aprono gli ingressi dell'auditorium, quattro per ogni lato.



Foto 26. Complesso scolastico



Foto 27. Rampe di scale che dalla quota della corte conducono all'auditorium seminterrato



Foto 28. Gradonata esterna a prosecuzione della corte sotto la quale è ubicato l'auditorium

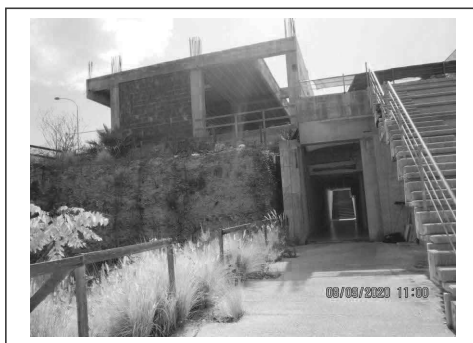


Foto 29. Ingresso ai corridoi coperti che conducono all'auditorium dalla zona antistante la gradonata esterna



Foto 30. Ingresso ai corridoi coperti che conducono all'auditorium dalla zona antistante la gradonata esterna



Foto 31. I corridoi coperti che conducono all'auditorium



Foto 32. I corridoi coperti che conducono all'auditorium

Tre degli ingressi permettono di accedere direttamente alla platea dell'auditorium che può contenere circa 300 posti, secondo quanto riportato nella relazione tecnica di progetto. L'altro ingresso immette al foyer su cui si aprono tre porte, una centrale e due laterali. La porta centrale consente di accedere alla sala regia/proiezione mentre quelle laterali consentono di accedere alla platea.

In occasione del sopralluogo del 09/02/2024 è stata accertata la realizzazione di una parete in cartongesso che divide in due il foyer, non presente all'atto dei precedenti sopralluoghi.

Tramite la suddetta parete il foyer è stato suddiviso in due parti allo scopo di ospitare attività ludiche per i bambini.

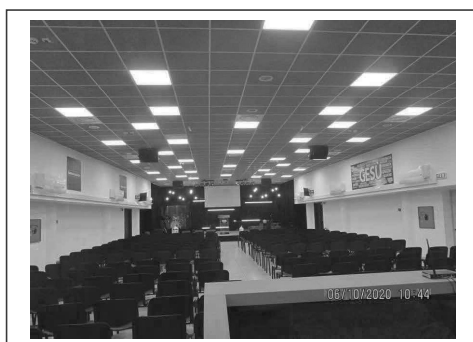


Foto 33. Platea dell'Auditorium



Foto 34. Platea dell'auditorium



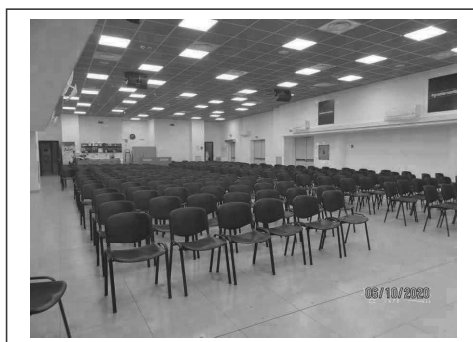


Foto 35. Platea dell'auditorium



Foto 36. Platea dell'auditorium



Foto 37. Foyer dell'auditorium all'atto del sopralluogo del 06/10/2020



Foto 38. Foyer dell'auditorium all'atto del sopralluogo del 06/10/2020



Foto 39. Foyer dell'auditorium all'atto del sopralluogo del 09/02/2024



Foto 40. Foyer dell'auditorium all'atto del sopralluogo del 09/02/2024

Alla fine della platea si apre il palcoscenico ai lati del quale sono ubicate due porte che danno accesso ai servizi igienici.

Prima di giungere al palcoscenico si trovano altre due porte, una sul lato nord-est e l'altra sul lato sud-ovest, le quali immettono in due ripostigli. Ripostigli e servizi igienici occupano gli spazi sotto le rampe di scale che collegano la quota dell'auditorium alla quota della corte soprastante. Altri servizi igienici sono ubicati nella zona del foyer accanto agli ingressi all'auditorium. Un servizio igienico riservato ai disabili si apre, invece, direttamente sul foyer. I servizi igienici non possiedono finestre ma sono dotati di aerazione forzata.



Per quanto riguarda le finiture, l'auditorium (platea, foyer e servizi igienici) possiede una pavimentazione in gres di colore chiaro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco. Quelle dei servizi igienici, invece, sono piastrellate fino a metà altezza circa.

Tutti i solai risultano controsoffittati con pannellature modulari che ospitano gli apparecchi illuminanti, gli impianti di condizionamento, rilevazione fumi antincendio ecc. La platea è dotata di sei pompe di calore.

Nel foyer, vicino alla porta di ingresso del lato sud-ovest, è ubicato un armadietto che contiene i quadri elettrici dell'auditorium.



Foto 41. Ripostigli



Foto 42. Ripostigli



Foto 43. Ingresso ai servizi igienici ubicati ai lati del palco sotto le rampe di scale che conducono alla corte



Foto 44. Servizi igienici ubicati ai lati del palco sotto le rampe di scale che conducono alla corte



Foto 45. Servizi igienici



Foto 46. Servizio igienico per disabili con accesso dal foyer



Uscendo all'esterno, dal corridoio sud-ovest è possibile accedere ad alcuni locali di sgombero che fanno parte del blocco auditorium e che possiedono, pertanto, gli stessi identificativi catastali dell'auditorium.

Attraverso un portellone antipanico a due ante, uguale a quello che caratterizza gli ingressi dell'auditorium, si accede ad un primo locale adiacente a foyer (nel grafico progettuale del titolo edilizio abilitativo indicato come centrale termica) su cui si aprono tre locali di sgombero ubicati sotto la gradonata a cielo aperto che si diparte dal lato nord-ovest della corte e che ricongiunge, come i sopracitati corridoi, il piano della corte al livello seminterrato dell'auditorium.



Foto 47. Locale di sgombero adiacente al foyer

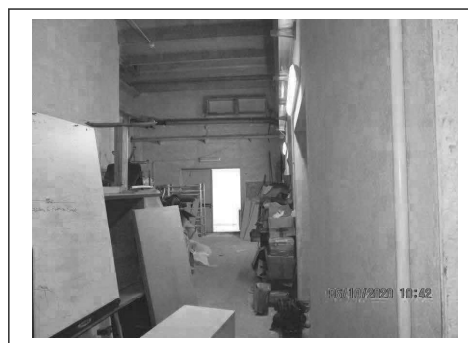


Foto 48. Locale di sgombero adiacente al foyer



Foto 49. Locale di sgombero sotto la gradonata esterna



Foto 50. Locale di sgombero sotto la gradonata esterna



Foto 51. Locale di sgombero sotto la gradonata esterna



Foto 52. Locale di sgombero sotto la gradonata esterna



DESCRIZIONE SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Il sub-lotto 3 è formato da una **vasta area a cielo aperto**, di superficie catastale pari a 17.056,00 mq, che circonda i fabbricati pignorati e gli altri edifici del complesso scolastico non oggetto di pignoramento. E' censita al **N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 13, cat. F/1 (Area Urbana)**.

Come in precedenza specificato, l'area è caratterizzata, tra il lato nord-ovest e il lato nord-est, da un'ampia zona in cui sono stati riversati cumuli di terreno di riporto derivanti dallo scavo di sbancamento operato per la realizzazione dell'auditorium seminterrato, sfabbricidi e rifiuti di vario genere.



Foto 53. Area urbana. Lato nord-est



Foto 54. Area urbana. Lato nord-est



Foto 55. Area urbana. Lato nord-ovest

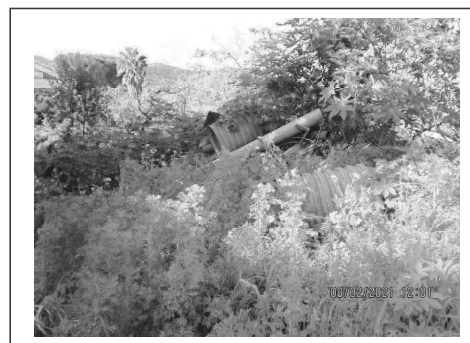


Foto 56. Area urbana. Lato nord-ovest

Sul lato sud-ovest, invece, sono stati realizzati campi sportivi, due in superficie play it e uno in terra battuta, gestiti da una società esterna che li conduce in locazione insieme ad una porzione circostante di area urbana estesa circa 1.800,00 mq. A confine con la p.lla 1046, sono stati, inoltre, realizzati due corpi edilizi in legno che ospitano i servizi igienici e gli spogliatoi per l'utenza dei campi



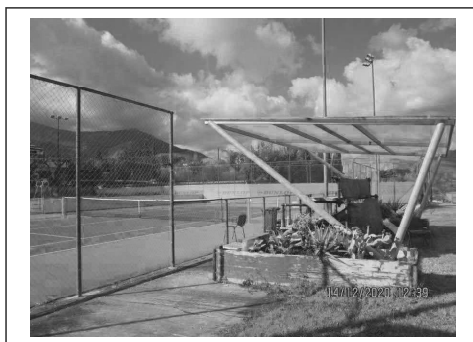


Foto 57. Area urbana. Campi da tennis ubicati nella porzione sud-ovest



Foto 58. Area urbana. Lato sud-ovest



Foto 59. Area urbana. Lato sud-ovest

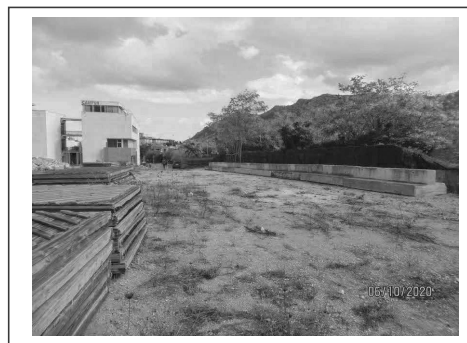


Foto 60. Area urbana. Lato sud-ovest



Foto 61. Area urbana. Lato sud-ovest



Foto 62. Area urbana. Lato sud-ovest

L'area urbana, a nord-est e a sud-est, confina con la via Eleonora Duse e la via Casino Grande ed è delimitata da muretti alti circa un metro sormontati da ringhiere metalliche in parte ricoperte da vegetazione spontanea e rampicanti. In alcuni tratti la continuità della recinzione è interrotta da varchi liberi dove, per ragioni di sicurezza e al fine di evitare intrusioni, è stata collocata una rete da cantiere.





Foto 63. Area urbana. Confine est con la via Eleonora Duse



Foto 64. Area urbana. Confine sud con la via Casino Grande

A nord-ovest l'area urbana confina in parte con alcuni terreni di altrui proprietà censiti alle p.lle 1022 e 1023 dai quali è separata tramite una rete metallica. Per la restante parte confina con un complesso di ville da cui è divisa, per tutto il perimetro, dalla presenza di un alto muro. A sud-ovest confina con il complesso di ville succitato e con terreni di proprietà aliena ricadenti sulle particelle 1025 e 1026. Tra la particella 1025 e l'area urbana pignorata non è stata riscontrata alcuna delimitazione fisica (muretti, recinzioni ecc).



Foto 65. Area urbana. Confine nord con terreni di altrui proprietà

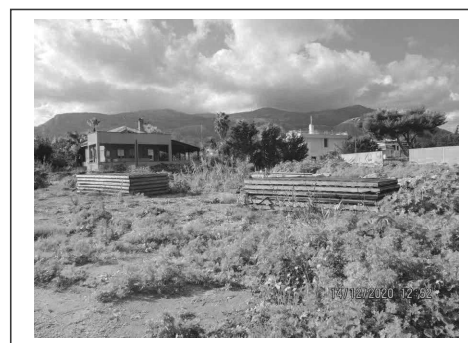


Foto 66. Area urbana. Zona sud-ovest adiacente a terreni di altrui proprietà

All'area urbana pignorata si accede dal cancello carrabile di via Eleonora Duse n. 2 attraversando una zona pavimentata che risulta essere una pertinenza dell'edificio di proprietà di soggetti terzi censito al sub. 3 della p.lla 1050.

Alla destra del cancello, percorrendo una porzione sterrata dell'area urbana, si incontrano le cabine elettriche pignorate censite al sub. 9 e sub. 10 della p.lla 1050 e, di fronte a queste, si trova l'edificio pignorato ancora in fase di costruzione censito al sub. 14 della p.lla 1050.

Oltrepassando le cabine elettriche e proseguendo sempre sulla destra attraverso un percorso sterrato dell'area urbana si perviene alla zona caratterizzata dalla presenza di cumuli di terreno di



riporto di fronte ai quali si apre un percorso in pendenza, anch'esso sterrato, che conduce alla zona semicircolare antistante la gradonata esterna dell'auditorium seminterrato.



Foto 67. Area urbana. Zona ubicata a nord antistante l'auditorium



Foto 68. Area urbana. Zona ubicata a nord antistante l'auditorium

Proseguendo verso nord-ovest oltre la zona incolta ricoperta da detriti e terreno di riporto si perviene dapprima alla particella pignorata 1046, anch'essa incolta e caratterizzata dalla presenza di sfabbricidi e materiale di risulta, e, successivamente, alla zona occupata dai campi da tennis con relativi spogliatoi e servizi igienici ospitati all'interno di due capanni in legno. Uno dei campi da tennis ingloba al suo interno la particella pignorata 987.



Foto 69. Capanni in legno adibiti a spogliatoi per gli utenti dei campi da tennis



Foto 70. Area urbana. Zona ovest con i campi da tennis

Si segnala che non vi è alcuna delimitazione fisica (recinzione, muretti ecc) tra l'area urbana pignorata e le particelle di terreno n. 1046 e 987 oggetto di pignoramento così come non esiste alcuna separazione tra l'area urbana e gli spazi di pertinenza pavimentati dei fabbricati del complesso scolastico appartenenti a terzi (identificati al sub. 3 e sub. 5). L'unico elemento che permette di distinguere gli spazi pertinenziali dei suddetti fabbricati rispetto al resto dell'area urbana è rappresentato, appunto, dalla pavimentazione.



Come già in precedenza precisato, all'area urbana pignorata, oltre che da via Eleonora Duse n. 2, si può accedere anche da un cancello carrabile automatizzato aperto sulla via Casino Grande. Tuttavia, anche tale cancello immette nello spazio pavimentato di pertinenza del fabbricato di altrui proprietà censito al sub. 3 della p.lla 1050.

Accanto ad esso vi è un secondo cancello a due ante chiuso con un lucchetto che, in atto, risulta instabile in quanto non adeguatamente ancorato alla recinzione e ai muretti laterali.

Questo cancello, a differenza di quello attiguo, permette di entrare direttamente nell'area urbana pignorata senza dovere necessariamente attraversare spazi di pertinenza di proprietà aliena.

Tuttavia il suddetto cancello, a differenza degli altri due sopradescritti, non risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico acquisito dalla scrivente né risulta rappresentato nel grafico di progetto allegato al titolo edilizio abilitativo.



Foto 71. Ingresso da via Eleonora Duse n. 2



Foto 72. Ingresso da via Eleonora Duse n. 2



Foto 73. Ingresso carrabile da via Casino Grande



Foto 74. Altro ingresso da via Casino Grande



DESCRIZIONE SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione)

Il sub-lotto 4 è formato da un **fabbricato in corso di costruzione**, censito al N.C.E.U. **fg. 17, p.lla 1050, sub. 14, cat. F/3.**

Si tratta di un edificio che, secondo il progetto allegato alla concessione edilizia, doveva essere più esteso ed ospitare aule scolastiche così come il fabbricato che lo fronteggia ubicato sul lato opposto della corte comune. Come quest'ultimo, doveva possedere tre elevazioni fuori terra. Di fatto risulta realizzato soltanto il piano terra sebbene nemmeno questo sia stato completato. Sono stati realizzati, infatti, solo la struttura portante intelaiata ed il solaio di interpiano dal cui estradosso fuoriescono i ferri di armatura dei pilastri che dovevano essere innalzati per costruire i piani superiori. I prospetti risultano non definiti e sono chiusi, per tutta la loro lunghezza, con pannellature in legno multistrato collocate al fine di evitare intrusioni di terzi. Soltanto la zona basamentale del prospetto nord-est è caratterizzata da una striscia di pompagni in laterizio.

Sul fronte sud-est è ubicata la scala che doveva collegare i vari livelli dell'edificio e che è stata realizzata soltanto parzialmente poiché si ferma al solaio di interpiano del piano terra. A differenza dei prospetti dell'edificio, il corpo scala risulta chiuso con pompagni di mattoni.

L'edificio è del tutto privo di finiture e di impianti.



Foto 75. Edificio in corso di costruzione. Lato est



Foto 76. Edificio in corso di costruzione. Lato ovest prospettante sulla corte



Foto 77. Edificio in corso di costruzione. Estradosso del solaio del piano terra



Foto 78. Edificio in corso di costruzione. Estradosso del solaio del piano terra





Foto 79. Edificio in corso di costruzione.
Estradosso del solaio del piano terra e corpo scala

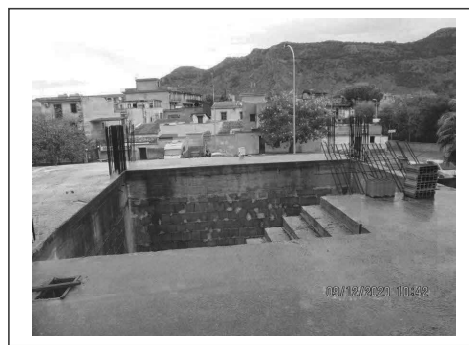


Foto 80. Edificio in corso di costruzione.
Estradosso del solaio del piano terra e corpo scala



Foto 81. Edificio in corso di costruzione.
Estradosso del solaio del piano terra e corpo scala



Foto 82. Edificio in corso di costruzione. Corpo scala

Ad esso si accede dal fronte sud-est attraverso una vecchia porta in legno ancorata ai pannelli multistrato e chiusa con un lucchetto. Tale porta si apre su un portico che risulta essere, per la maggior parte, di pertinenza del fabbricato e, in minima parte, di altrui proprietà (sub. 5 della p.lla 1050).

All'interno del fabbricato, al momento del sopralluogo, sono stati rinvenuti suppellettili e mobilio scolastico e altri materiali di vario genere.

Alla destra della porta di ingresso si snoda la rampa di scala a cielo aperto che arriva al solaio di interpiano del piano terra. In asse con la porta di ingresso si apre un percorso che doveva fungere da corridoio di distribuzione delle aule situate sulla destra e che termina sul fronte nord-ovest dell'edificio. Quest'ultimo si apre su uno scavo di sbancamento il cui piano di campagna è ubicato alla stessa quota della cavea esterna dell'auditorium. Il suddetto scavo, come desunto dalla relazione tecnica di progetto, è stato realizzato per ospitare il prolungamento dell'edificio anch'esso da adibire a blocco aule.

Al momento del sopralluogo, tale scavo risultava occupato da rifiuti di vario genere.





Foto 83. Edificio in corso di costruzione. Zona di ingresso



Foto 84. Edificio in corso di costruzione. Zona di ingresso



Foto 85. Edificio in corso di costruzione. Interno



Foto 86. Edificio in corso di costruzione. Interno



Foto 87. Edificio in corso di costruzione. Interno



Foto 88. Edificio in corso di costruzione. Interno



Foto 89. Scavo di sbancamento del prolungamento dell'edificio in corso i costruzione



Foto 90. Scavo di sbancamento del prolungamento dell'edificio in corso i costruzione



DESCRIZIONE SUB-LOTTO 5 (terreni)

Il sub-lotto 5 è formato da due particelle di **terreno** situate all'interno del complesso scolastico che fanno parte dell'area esterna che circonda i fabbricati. Sono censiti al **N.C.T. fg. 17, p.lla 987 e p.lla 1046, qualità Prato 2.**

Nello specifico, la **particella di terreno n. 1046**, di superficie catastale pari a 155,00 mq, è interposta tra i muri di confine di due ville di altrui proprietà e la porzione di area urbana pignorata censita alla particella 1050 caratterizzata dalla presenza di cumuli di detriti e materiale di riporto.

Tra le particelle pignorate 1046 e 1050 non vi è alcuna delimitazione fisica eccetto la presenza di un muretto basso sul lato nord-ovest della particella 1046 che risulta poco visibile in quanto ricoperto da folta vegetazione spontanea e da terra e detriti di varia natura. La particella è disseminata da sfabbricidi e da materiale edile e di altro genere.

Vi si accede dal lato nord-est attraverso la particella 1050.



Foto 91. Particella di terreno 1046



Foto 92. Particella di terreno 1046

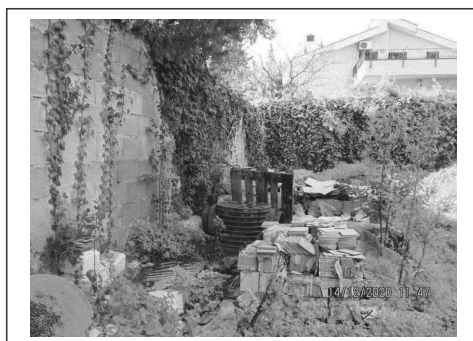


Foto 93. Particella di terreno 1046. Materiali edili e sfabbricidi



Foto 94. Particella di terreno 1046. Materiali edili e sfabbricidi





Foto 95. Particella di terreno 1046. Folta vegetazione e terreno di riporto



Foto 96. Particella di terreno 1046. Folta vegetazione e terreno di riporto con rifiuti

La **particella di terreno n. 987**, come si desume dalla sovrapposizione tra foto aerea ed estratto di mappa visibile sul portale StimatrixForMaps, risulta inglobata all'interno di uno dei campi da tennis gestiti dalla società sportiva esterna che conduce in locazione una porzione della particella 1050, e, nello specifico, fa parte del campo in superficie Play it che confina con le p.lle 427 e 428.

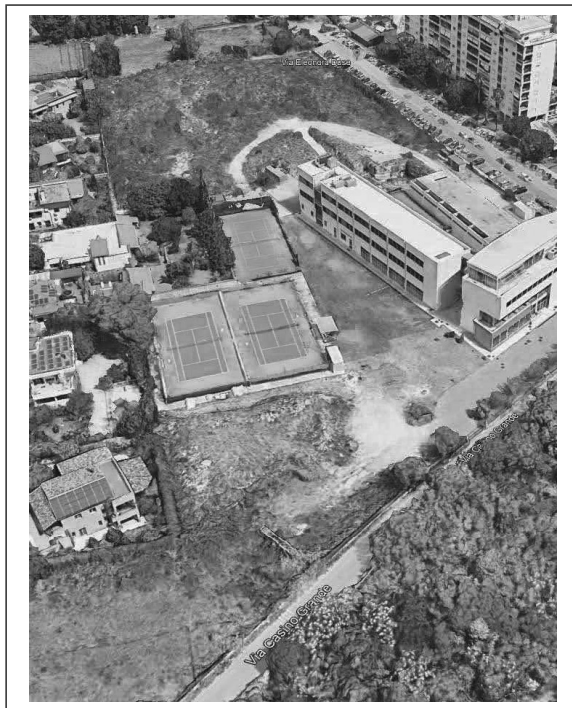


Foto 97. Campi da tennis ubicati nel lato sud-ovest dell'area urbana e in cui risulta inglobata la particella di terreno 987



Foto 98. Sovrapposizione tra foto aerea ed estratto di mappa tratta dal portale StimatrixForMaps



SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

Per quanto concerne la superficie di tali unità immobiliari, si rappresenta nuovamente che non è stato possibile effettuare il rilievo metrico per ragioni di sicurezza.

Pertanto, la superficie è stata computata tenendo conto delle misure ricavate dalle planimetrie catastali che corrispondono sostanzialmente alle misure che si desumono dalla fotografia aerea di Google Earth.

Per la cabina censita al **sub. 9** la superficie, al lordo delle murature esterne, è pari a circa 15,00 mq (2,55 m x 5,90 m). L'area esterna di pertinenza, delimitata da rete metallica e parzialmente aperta su via Eleonora Duse per consentire l'accesso al personale della società elettrica che distribuisce l'energia, possiede una superficie di circa 41,00 mq al netto dell'area di sedime della cabina.

La superficie complessiva, pertanto, sarà pari a **56,00 mq**.

Per la cabina censita al **sub. 10** la superficie, al lordo delle murature esterne, è pari a circa 16,50 mq (2,55 m x 6,47 m). L'area esterna di pertinenza, delimitata da rete metallica, possiede una superficie di circa 76,50 mq al netto dell'area di sedime della cabina.

La superficie complessiva, pertanto, sarà pari a **93,00 mq**.

SUPERFICIE SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Per il calcolo della superficie commerciale dell'auditorium, essendo questo un immobile a destinazione speciale, non si adotteranno i criteri stabiliti dal DPR 138/98 (da adottare in caso di immobili a destinazione ordinaria) ma si farà, piuttosto, riferimento alla norma UNI 10750/2005 che fornisce indicazioni per il calcolo della superficie commerciale di tutte le tipologie di immobili.

Secondo la suddetta norma UNI, la superficie commerciale di un immobile si determina considerando la somma delle superfici coperte calpestabili (comutate al 100%), delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti e perimetrali (al 100% fino a uno spessore massimo di 50 cm), dei muri esterni perimetrali confinanti e delle pareti interne portanti (al 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm), degli spazi accessori e degli spazi esterni secondo coefficienti di omogeneizzazione variabili in relazione alla tipologia degli spazi considerati nonché delle pertinenze non abitabili secondo una quota percentuale (non indicata dalla norma UNI).

Nel caso dell'auditorium pignorato si è considerato il 100% delle superfici principali coperte (foyer, servizi, platea, palco) comprensive dei muri interni e di quelli perimetrali che si aprono sui



corridoi. Si rappresenta che dal calcolo della superficie commerciale sono stati esclusi i servizi igienici e i ripostigli ricavati sotto le scale di collegamento con la corte soprastante in quanto realizzati in difformità dal progetto assentito e per i quali si prevede la messa in pristino come si dirà più avanti.

Per quanto concerne i corridoi e le scale di collegamento con la corte superiore si è considerata la superficie omogeneizzata nella misura del 35%.

Per quanto riguarda i magazzini situati in adiacenza al foyer e sotto la gradonata, si rappresenta che si è considerata la superficie di uno soltanto dei magazzini e precisamente di quello più vicino al foyer che risulta accessibile direttamente dal corridoio ovest. Si tratta dell'unico magazzino raffigurato nel progetto assentito in cui viene descritto come centrale termica auditorium.

Per la superficie del suddetto locale si è considerata una percentuale di omogeneizzazione pari al 50%.

Gli altri tre magazzini ubicati sotto la gradonata posta alla fine della corte non sono stati considerati ai fini del calcolo della superficie commerciale in quanto realizzati in modo difforme dal progetto autorizzato.

Superficie coperta (platea, foyer, palco, servizi) comprensiva di pareti interne e perimetrali	451,00 mq x 1,00	451,00 mq
Superfici corridoi e scale collegamento	198,45 mq x 0,35	69,46 mq
Superficie magazzino accanto al foyer	62,00 mq x 0,50	31,00 mq
	Totale	551,46 mq

La superficie commerciale complessiva dell'auditorium è pari a **551,46 mq**.

SUPERFICIE SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Per quanto concerne l'area urbana pignorata censita al sub. 13 della p.la 1050, si rappresenta che in sede di sopralluogo non è stato possibile effettuare un rilievo metrico per la presenza di folta vegetazione spontanea, rifiuti e cumuli di terre da scavo che hanno impedito le operazioni di misurazione. Pertanto, si è presa in considerazione la superficie indicata nella visura catastale pari a **17.056,00 mq**.



SUPERFICIE SUB-LOTTO 4 (edificio in corso di costruzione)

Per la superficie commerciale del fabbricato in corso di costruzione si è adottato il criterio della norma UNI 10750/2005 in precedenza descritto per la superficie commerciale dell'auditorium.

Quale superficie coperta, da computare al 100%, si è tenuto in considerazione l'intero fabbricato comprensivo dei muri perimetrali mentre quale pertinenza, da computare al 35%, si è considerata parte del portico di ingresso facente parte del sub. 14. La restante parte, corrispondente ad una piccola campata del portico, non è stata presa in considerazione nel computo della superficie in quanto risulta estranea al pignoramento poiché censita al sub. 5, come si può desumere dall'esame dell'elaborato planimetrico.

Superficie coperta comprensiva di pareti interne e perimetrali	481,13 mq x 1,00	481,13 mq
Superficie portico	35,45 mq x 0,35	12,40 mq
	Totale	493,53 mq

La superficie commerciale complessiva del fabbricato in corso di costruzione è pari a **493,50 mq**.

SUPERFICIE SUB-LOTTO 5 (terreni)

Per il computo della superficie dei terreni pignorati, censiti alle p.lle 987 e 1046, si rappresenta che non è stato possibile eseguire i rilievi metrici in quanto il terreno censito alla p.lla 987 risulta inglobato all'interno di un campo da tennis mentre il terreno censito alla p.lla 1046 è caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea, sfabbricidi e rifiuti di vario genere che hanno impedito le operazioni di rilievo.

Pertanto, si è presa in considerazione la superficie riportata nelle visure catastali che per la particella 987 è pari a 145,00 mq mentre per la particella 1046 è pari a 155,00 mq.

Dotazioni condominiali

Dotazioni comuni ai beni pignorati sono la corte soprastante l'auditorium e la gradinata a cielo aperto, entrambi identificati al sub. 7 (bene comune non censibile) nonché i locali tecnici (riserva idrica, centrale termica, riserva idrica antincendio...), situati al piano seminterrato e identificati al sub. 12 (bene comune non censibile).

STATO DI CONSERVAZIONE



STATO DI CONSERVAZIONE SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

All'atto del sopralluogo del 28/10/2020 la cabina censita al sub. 9 si presentava in discreto stato di conservazione eccetto alcuni degni da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura (sfogliamenti della tinteggiatura, sfarinamenti di intonaco...). Per ragioni di sicurezza non è stato possibile accedere all'interno per verificare se tali infiltrazioni siano ancora attive.

Anche la cabina censita al sub. 10 è in discreto stato di conservazione eccetto alcuni segni di infiltrazione del tutto simili a quelli osservati nella cabina identificata al sub. 9.

STATO DI CONSERVAZIONE SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Al momento del sopralluogo del 06/10/2020 l'immobile si presentava in ottime condizioni di conservazione. Soltanto sui controsoffitti e sulle pareti dei servizi igienici ubicati al di sotto delle scale esterne di accesso all'auditorium la scrivente ha accertato la presenza di segni di infiltrazioni di acqua provenienti, probabilmente, dalla corte comune soprastante.

STATO DI CONSERVAZIONE SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Come già esposto al paragrafo inerente la descrizione del bene pignorato, l'area urbana è caratterizzata tra il lato nord-ovest e il lato nord-est da un'ampia zona orograficamente rilevata e non percorribile per la presenza di cumuli di terreno di riporto derivanti dallo scavo di sbancamento operato per la realizzazione dell'auditorium seminterrato e su cui è cresciuta una folta vegetazione spontanea. Tra i cumuli di terra si trovano sfabbricidi e rifiuti di vario genere.

Sul lato sud-ovest, invece, sono stati realizzati campi sportivi, due in superficie play it e uno in terra battuta. Si tratta di una zona più pianeggiante situata sostanzialmente alla quota della via Casino Grande, sebbene anche in questa zona vi siano parti caratterizzate dalla presenza di folta vegetazione spontanea e terreno di riporto.

I lati sud-est e nord-est dell'area urbana sono caratterizzati da percorsi pianeggianti sterrati posti alla stessa quota della via Eleonora Duse e ad essa limitrofi.

STATO DI CONSERVAZIONE SUB-LOTTO 4 (edificio in corso di costruzione)

Il fabbricato pignorato, come già precisato, si trova allo stato di cantiere. Sono state realizzate soltanto le strutture portanti del piano terra nonché il corpo scala fino all'estradosso del solaio del piano terra. Mancano del tutto le dotazioni impiantistiche e le opere di finitura.

Il calcestruzzo delle strutture portanti si presenta in alcune zone già in parte deteriorato essendo privo dell'intonaco di rivestimento ed esposto agli agenti atmosferici.

Tuttavia, al momento dei sopralluoghi, non sono stati osservati degni strutturali.



STATO DI CONSERVAZIONE SUB-LOTTO 5 (terreni)

La particella 987 si trova in ottimo stato di conservazione poiché inglobata all'interno di uno dei campi da tennis gestiti dalla società sportiva che ha in locazione parte dell'area urbana pignorata. La particella 1046, invece, è in stato di abbandono e, come già precisato, ricoperta da vegetazione spontanea e da rifiuti di vario genere e materiali edilizi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

Per tali immobili non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come desunto dal Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile dal sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it. Per la redazione dell'APE a firma di un tecnico abilitato si stima una spesa di circa € 2.000,00, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore di mercato del bene.

SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Per tale immobile non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione)

Per tale immobile non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

SUB-LOTTO 5 (terreni)

Per i terreni non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Di seguito si procederà ad indicare i dati catastali dei diversi beni componenti il lotto di vendita così come riportati nelle visure catastali.

Sub-lotto 1



- Unità immobiliare (**cabina elettrica**) sita in Palermo, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 9, cat. D/1**, via Eleonora Duse snc, piano T, rendita € 236,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo
- Unità immobiliare (**cabina elettrica**) sita in Palermo, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 10, cat. D/1**, via Eleonora Duse snc, piano T, rendita € 320,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo

Sub-lotto 2

Unità immobiliare (**auditorium**) sita in Palermo, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 11, cat. D/3**, via Eleonora Duse snc, piano S1, rendita € 13.202,00, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo

Sub-lotto 3

Unità immobiliare (**area urbana**) sita in Palermo, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 13, cat. F/1**, consistenza 17.056,00 mq, piano T, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo

Sub-lotto 4

Unità immobiliare (**corpo di fabbrica in corso di costruzione**) sita in Palermo, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 14, cat. F/3**, via Eleonora Duse snc, piano T, intestata a [REDACTED] con sede in Palermo

Sub-lotto 5

- **Terreno** sito in Palermo, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 987, qualità Prato 2**, superficie are 1 ca 45 (145,00 mq), reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,22, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo
- **Terreno** sito in Palermo, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 1046, qualità Prato 2**, superficie are 1 ca 55 (155,00 mq), reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,24, intestato a [REDACTED] con sede in Palermo

I dati di identificazione catastale (Comune, numero di foglio, numero di particella, subalterno) risultano corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Per quanto concerne l'allineamento tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni dei beni pignorati censiti al catasto fabbricati (cabine elettriche, auditorium, edificio in corso di costruzione e area



urbana), le relative particelle del catasto fabbricati con cui risultano censiti sono tutte correlate alla particella 1050, foglio 17 del Catasto Terreni, indicata in visura come Ente Urbano.

Per quanto riguarda le variazioni catastali intervenute nel tempo inerenti la suddetta particella di terre n. 1050 del foglio 17, si fa presente che gli attuali dati catastali derivano dalla soppressione delle particelle di terreno n. 1049 (ex 390), 1021, 1024, 969, 971, 974, 977, 976, 973, 980 a seguito di presentazione del Tipo Mappale prot. n. 263099 del 13/05/2009 presentato allo scopo di inserire in mappa due fabbricati del complesso scolastico a quella data già completati e intestati alla società esecutata (oggi appartenenti a soggetti terzi). Con il suddetto tipo mappale, infatti, le particelle sopracitate sono state soppresse e accorpate nell'unica particella di terreno denominata 1050 avente consistenza di 21.441,00 mq.

Si precisa che le particelle soppresse sono state acquistate dalla società esecutata con atto di compravendita del 15/02/2006, rep. 27588, Notaio Salvatore La Spina.

Successivamente al Tipo Mappale prot. PA0263099 del 13/05/2009, in data 20/04/2011 è stato presentato un altro Tipo Mappale portante numero di protocollo PA0218929 allo scopo di inserire in mappa gli ulteriori edifici realizzati del complesso scolastico, tra cui i beni pignorati.

RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE, LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI E I GRAFICI DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

Si rappresenta che è possibile operare un confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali soltanto per le cabine elettriche censite al sub. 9 e sub. 10 e per l'auditorium censito al sub. 11 poiché solo per tali immobili è stato possibile acquisire le planimetrie catastali. Per gli altri beni (edificio in corso di costruzione censito al sub. 14 ed area urbana censita al sub. 13) non esiste, infatti, alcuna planimetria catastale.

Tali beni risultano rappresentati esclusivamente nell'elaborato planimetrico della particella dei fabbricati 1050. L'elaborato planimetrico è un documento catastale che raffigura graficamente e in modo schematico la posizione dei vari subalterni che compongono una particella del catasto fabbricati.

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche subalterno 9 e subalterno 10)

Per quanto concerne la **cabina elettrica identificata al sub. 9**, si precisa nuovamente che non è stato effettuato un rilievo metrico per ragioni di sicurezza. Tuttavia è stato possibile prendere visione della distribuzione interna aprendo le porte di accesso. Tale cabina, come già precisato, è suddivisa in tre locali due dei quali accessibili dalla via Eleonora Duse. Il terzo vano è accessibile soltanto dall'interno del complesso scolastico.



Nella planimetria catastale l'immobile è rappresentato in modo schematico e non risultano raffigurati i tramezzi che suddividono l'interno.

Per quanto riguarda il confronto con gli elaborati grafici del titolo edilizio abilitativo, si rappresenta che nel grafico di progetto allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e in quello relativo all'ultima variante di progetto del 2008, la cabina non è raffigurata.

Nei suddetti elaborati grafici è rappresentata soltanto una delle due cabine. Presumibilmente, secondo quanto si rileva dal confronto tra stato dei luoghi e tavole di progetto, si tratta della cabina identificata catastalmente con il sub. 10.

Si segnala che presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), dove è conservata la pratica edilizia relativa al complesso scolastico, non sono stati reperiti ulteriori grafici progettuali oltre quelli sopracitati e visionati dalla sottoscritta e, pertanto, si suppone che la cabina identificata al sub. 9, non presente nei suddetti grafici, sia stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Al fine di verificare l'esistenza di autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio della suddetta cabina, la scrivente in data 30/09/2023 ha inoltrato istanza pec di accesso agli atti al Genio Civile di Palermo ed attende ancora risposta (all. 5.13).

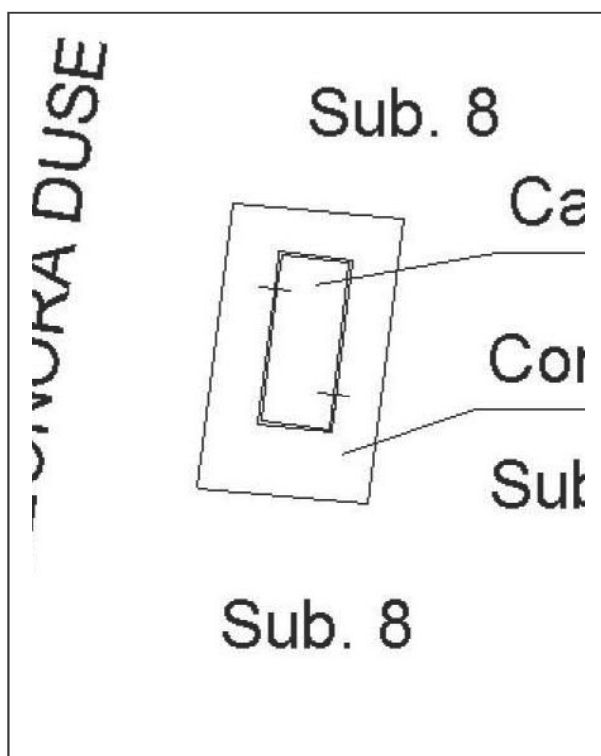


Fig. 4- Cabina elettrica **sub. 9**. Planimetria catastale

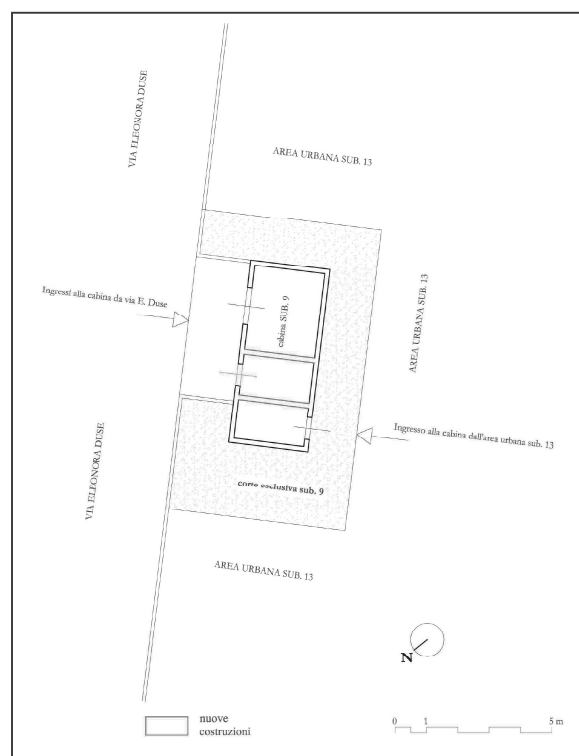


Fig. 5- Cabina elettrica **sub. 9**. Stato di fatto. In rosso è indicata la suddivisione interna non raffigurata nella planimetria catastale

Per quanto riguarda la sanabilità sotto il profilo edilizio e urbanistico, si rappresenta che l'immobile costituisce un volume tecnico e un impianto tecnologico e, come tale, sarebbe

soggetto al regime di edilizia libera ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. o) della L.R. 16/2016 come modificato dall'art. 4 comma 2 lett. e) della L. R. 23/2021 che prevede che, previa comunicazione di inizio lavori asseverata, possano essere realizzati "...nuovi impianti tecnologici al servizio di immobili esistenti e relativi locali tecnici di dimensione almeno pari al 5 per cento del volume dell'immobile e comunque non superiore a mc. 30,00, con altezza massima interna m. 2,40, a servizio della singola unità o dell'edificio residenziale, nel rispetto di distacchi e altezze delle zone territoriali omogenee di appartenenza".

Tuttavia la cabina in esame è stata costruita ad una distanza dal confine di proprietà inferiore rispetto a quella minima di 5 metri prescritta dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Palermo costituendo, dunque, ai sensi dell'art. 12 comma 1 lett. d) della L. R. 16/2016, una variazione essenziale al titolo edilizio abilitativo subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Inoltre, tutta la particella 1050 su cui è stato realizzato il complesso scolastico, ricade in vincolo paesaggistico e, pertanto, è soggetta al rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire) previo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA. Nel Regolamento Edilizio Comunale, all'art. 4 lett. l), si legge, infatti, che sono subordinate al rilascio della concessione edilizia "...le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939" (D.Lgs. 42/2004).

Dunque, per quanto sopra esposto, non potendosi richiedere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di doppia conformità) in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento dell'eventuale presentazione dell'istanza, se ne deve prevedere la rimozione, salvo diverse determinazioni in deroga da parte degli enti competenti, al momento non note, con riguardo al fatto che attualmente la cabina trovasi in parte in uso ad E-Distribuzione per la fornitura di energia elettrica anche all'utenza della zona.

Per la rimozione della cabina si stima un costo orientativo di circa **€ 2.000,00**.

Per quanto riguarda la **cabina elettrica identificata al sub. 10**, si rappresenta che nemmeno in tale immobile è stato possibile eseguire il rilievo metrico per motivi di sicurezza. Sono state effettuate soltanto fotografie dell'esterno e di uno solo dei due vani in cui è suddivisa la cabina. La scrivente non ha potuto prendere visione dell'altro vano poiché il titolare della società esecutata ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi della porta di accesso.

Gli ingressi alla suddetta cabina avvengono esclusivamente dal complesso scolastico sebbene nella planimetria catastale sia rappresentato un ingresso da via Eleonora Duse. Nel progetto



assentito, infatti, doveva essere previsto un ingresso su strada da parte degli operatori della rete di distribuzione energia.

Per quanto concerne il confronto con i grafici di progetto allegati ai titoli edilizi abilitativi, si rappresenta che nelle tavole di progetto (autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e successive varianti) la suddetta cabina risulta raffigurata come cabina interrata e, dunque, l'attuale manufatto ad una elevazione fuori terra si ritiene difforme sotto il profilo edilizio e urbanistico rispetto al progetto approvato.

Pertanto, come per la cabina identificata al sub. 9, se ne deve prevedere la rimozione per la quale si stima un costo orientativo di € 2.200,00.

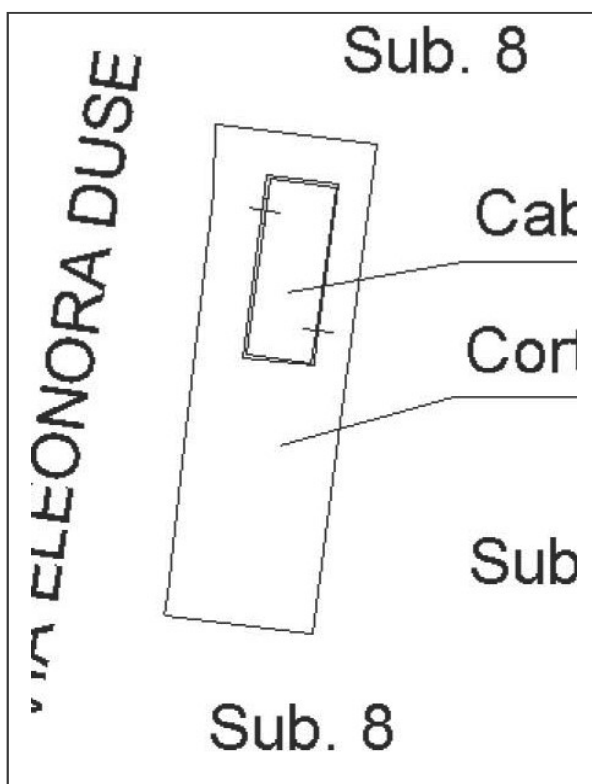


Fig. 6- Cabina elettrica **sub. 10**. Planimetria catastale

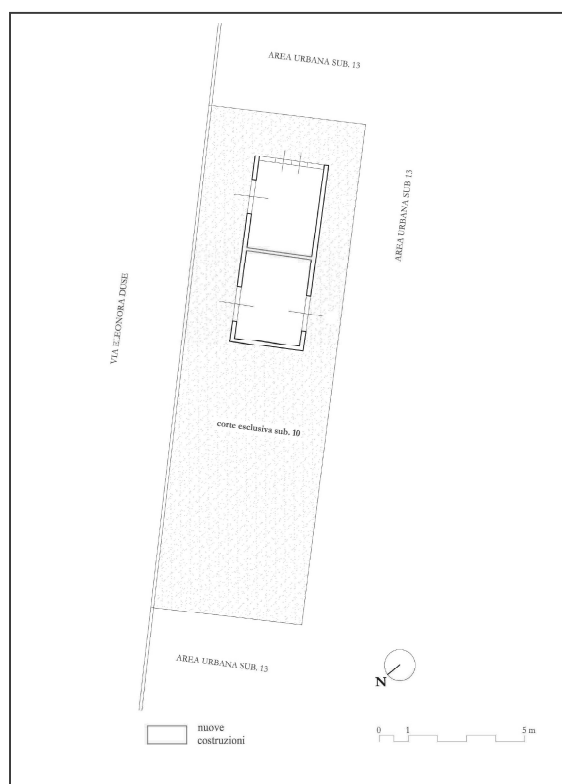


Fig. 7- Cabina elettrica **sub. 10**. Stato di fatto. In rosso è indicata l'ipotetica suddivisione interna non riportata in planimetria

SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dalla sottoscritta in data 06/10/2020 e l'ultima planimetria catastale datata 18/05/2011 si rileva una sostanziale corrispondenza eccetto il fatto che sono stati realizzati due ulteriori ingressi alla platea dell'auditorium dai corridoi laterali, uno per ogni lato e che è stata realizzata una parete in cartongesso alta circa 2 metri che ha diviso in due parti il foyer. Tali modifiche, configurandosi come opere interne, potrebbero essere

regolarizzate presentando, ai sensi dell'art. 3 della L. R. 16/2016 e ss.mm.ii., una CILA tardiva e corrispondendo al Comune di Palermo l'importo di **€ 1.000,00** a titolo di sanzione amministrativa nonché l'importo di **€ 150,00** per diritti fissi di istruttoria.

Per quanto concerne, invece, il confronto con gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi abilitativi, si riscontrano alcune difformità tra stato dei luoghi e le tavole del progetto integrato secondo le prescrizioni dell'AUSL 6 e dei VV.FF. (progetto prot. 264855 del 12/06/2006) e allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006.

Nella tav. T6.1 di tale progetto, che raffigura la pianta del piano seminterrato con l'auditorium, non sono presenti, infatti, i servizi igienici e i ripostigli realizzati sotto le rampe di scale che collegano i corridoi laterali dell'auditorium con la corte soprastante né si osservano i depositi realizzati sotto la gradinata a cielo aperto posta a prosecuzione della corte.

Tali modifiche si devono ritenere, dunque, irregolarmente realizzate in quanto si configurano quale ampliamento della superficie e della volumetria assentita con la sopracitata autorizzazione unica del 2006.

La scrivente ritiene che in atto non vi siano i requisiti per regolarizzare tali ampliamenti sotto il profilo edilizio e urbanistico poiché, qualora si decidesse in futuro di completare il complesso scolastico attenendosi al progetto autorizzato previa richiesta di nuovo permesso di costruire per completamento (la concessione edilizia di completamento rilasciata nel 2010 è, infatti, scaduta), bisognerebbe verificare la presenza di un eventuale residuo di cubatura e accertare se sussistano i presupposti per presentare un permesso di costruire in sanatoria, circostanza, questa, che in atto non è possibile verificare.

Dunque, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti con riguardo alla futura sanabilità delle modifiche, in tale sede si prevede la demolizione delle opere irregolarmente realizzate e la messa in pristino secondo quanto rappresentato nei grafici del progetto assentito allegato al titolo edilizio abilitativo.

Per la demolizione dei servizi igienici e dei ripostigli ubicati sotto le scale di collegamento con la corte superiore si stima un costo orientativo di **€ 3.000,00**.

Per quanto concerne i magazzini, per le opere di messa in pristino si stima una spesa di circa **€ 3.500,00**.

A tali spese vanno aggiunti i costi per la presentazione del documento di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) pari a **€ 50,00** quale tributo speciale catastale nonché l'onorario del professionista incaricato che si stima intorno ad **€ 1.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Inoltre, dovrà essere presentata al Comune di Palermo la segnalazione certificata di agibilità (SCA) per la quale è necessario corrispondere l'importo di **€ 400,00** a titolo di diritti fissi di



istruttoria. Ancora, dovranno essere corrisposti al professionista incaricato di presentare la SCA i relativi compensi che si stimano in € 2.000,00 salvo ulteriori richieste.

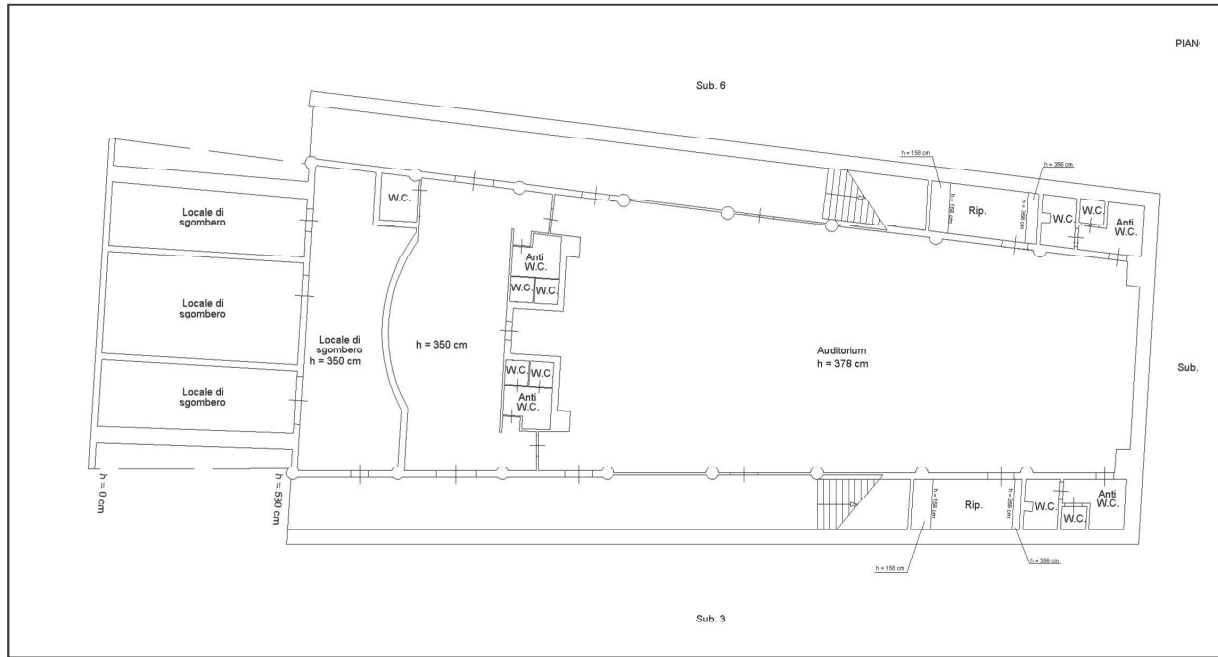


Fig. 8- Auditorium identificato al sub. 11. Planimetria catastale

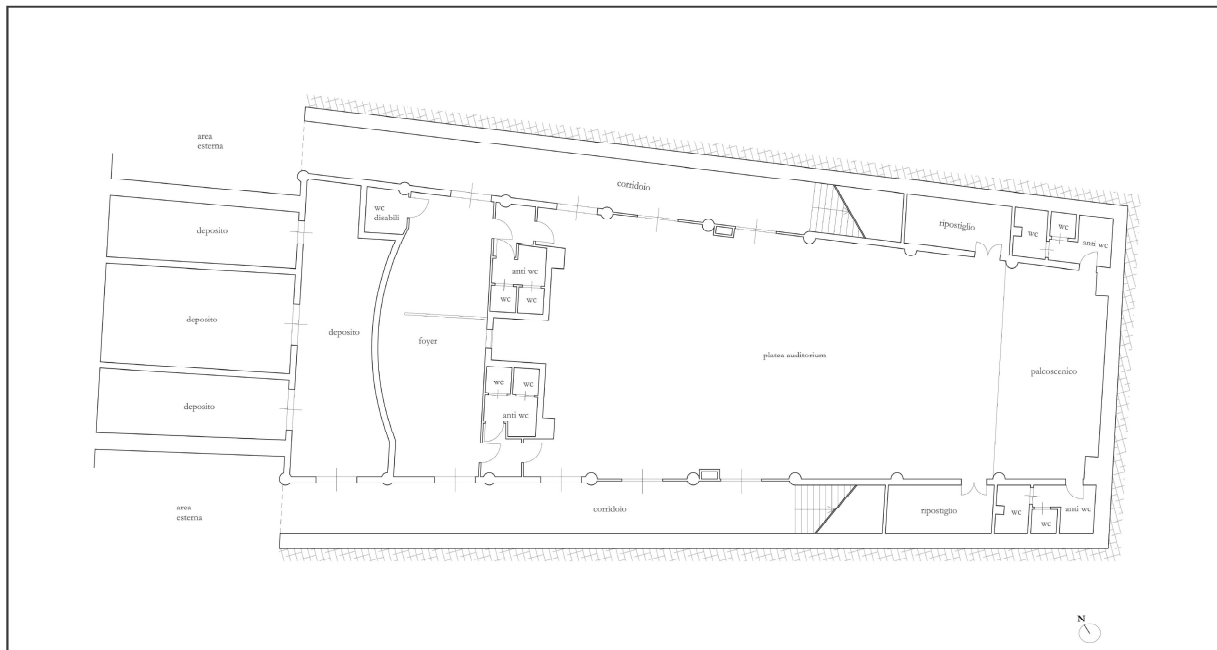


Fig. 9- Auditorium. Rilevo dello stato di fatto al 09/02/2024

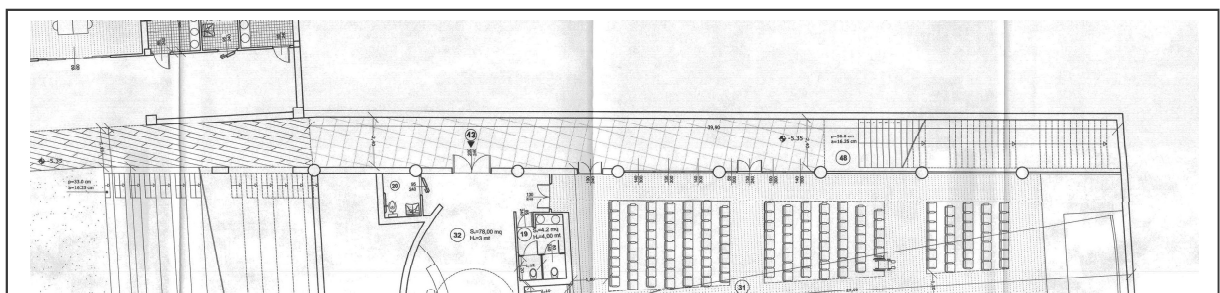


Fig. 10- Auditorium. Elaborato di progetto allegato al titolo edilizio abilitativo

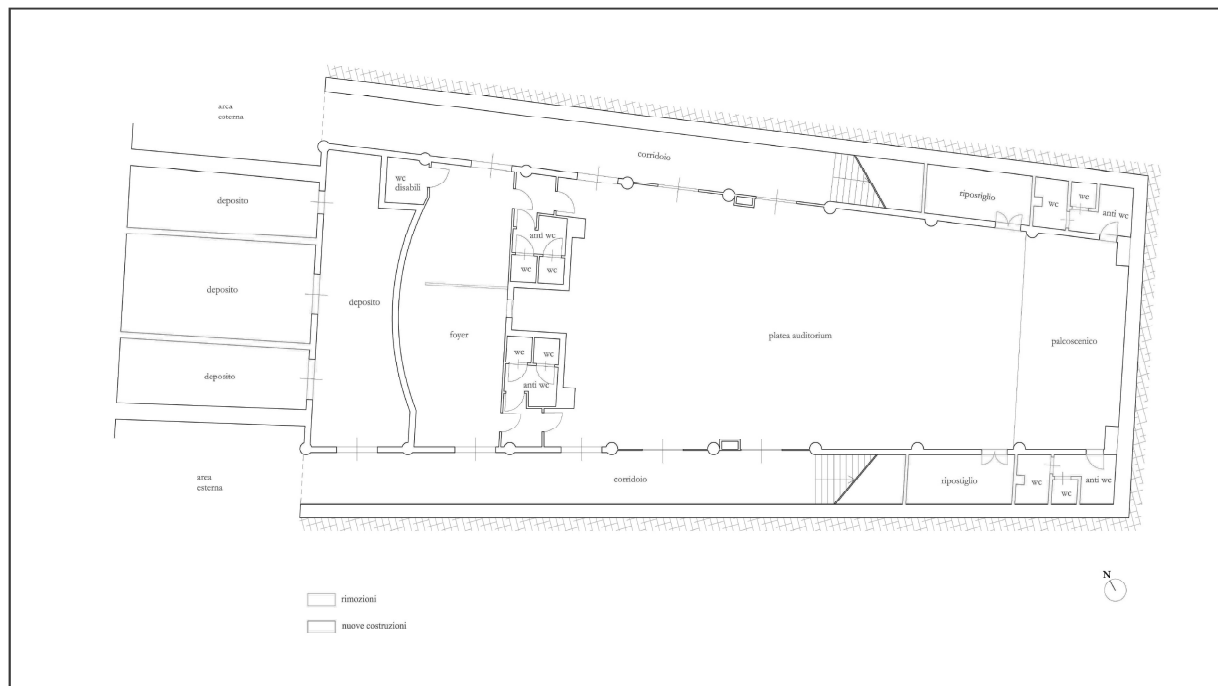


Fig. 11- Auditorium. Schema comparativo tra stato di fatto ed elaborato di progetto

SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Per quanto concerne l'area urbana circostante gli edifici del complesso scolastico, si è già precisato che non esiste una planimetria catastale ma soltanto un elaborato planimetrico in cui sono rappresentati in modo schematico l'ingombro e l'ubicazione di tutti i subalterni facenti attualmente parte della particella 1050 del foglio 17.

Non è rappresentata nel suddetto elaborato la sistemazione esterna composta da percorsi pavimentati, aree verdi e impianti sportivi all'aperto che risulta, invece, raffigurata nella planimetria generale di progetto allegata all'autorizzazione unica del 2006 ed all'ultimo grafico progettuale relativo alla variante in corso d'opera del 2008.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i sopraccitati elaborati progettuali sono emerse alcune difformità consistenti nel fatto che sono stati realizzati alcuni campi da tennis nella porzione sud-ovest dell'area urbana e due corpi edilizi in legno, posti a confine con la p.lla pignorata 1046, adibiti a servizi igienici e spogliatori destinati all'utenza dei campi da tennis, manufatti che nei grafici di progetto non sono raffigurati.

Il progetto assentito, infatti, non prevedeva la realizzazione di campi da tennis ma la costruzione di una palestra, di una piscina all'aperto, di una pista di atletica e di un campo sportivo polivalente all'aperto ubicati nella zona nord-ovest dell'area urbana. Nell'area attualmente occupata dai campi da tennis erano previsti, invece, spazi verdi, percorsi pedonali pavimentati e la costruzione di un blocco edilizio destinato a residenze per gli studenti dell'istituto scolastico.

Considerando che i campi e i corpi edilizi adibiti a servizi e spogliatoi non risultano riportati nei grafici progettuali allegati al titolo edilizio abilitativo, si deve ritenere che siano stati realizzati in modo irregolare.

Per quanto riguarda i requisiti di sanabilità si rappresenta che dalla sovrapposizione tra l'aerofotogrammetria tratta da Google Earth e i grafici di progetto emerge che una parte dei campi da tennis ricade nell'area di sedime del corpo edilizio destinato a residenze per studenti non ancora realizzato e, pertanto, qualora si volesse in futuro procedere con il completamento del complesso scolastico secondo le previsioni del progetto assentito, si dovrebbe prevedere lo smantellamento dei campi e la rimozione dei servizi igienici e degli spogliatoi in quanto elementi in contrasto con gli elaborati di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di **€ 36.000,00**.

SUB-LOTTO 4 (edificio in corso di costruzione)

Come precedentemente precisato, per tale immobile in corso di costruzione non esiste planimetria catastale. L'ingombro del fabbricato, così come descritto per l'area urbana, è schematicamente rappresentato soltanto nell'elaborato planimetrico catastale. E' possibile, tuttavia, operare un confronto con i grafici di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo.

Secondo il progetto autorizzato, il suddetto fabbricato doveva essere adibito ad aule scolastiche e doveva svilupparsi su tre piani dei quali è stato realizzato soltanto il piano terra nelle sue parti strutturali.



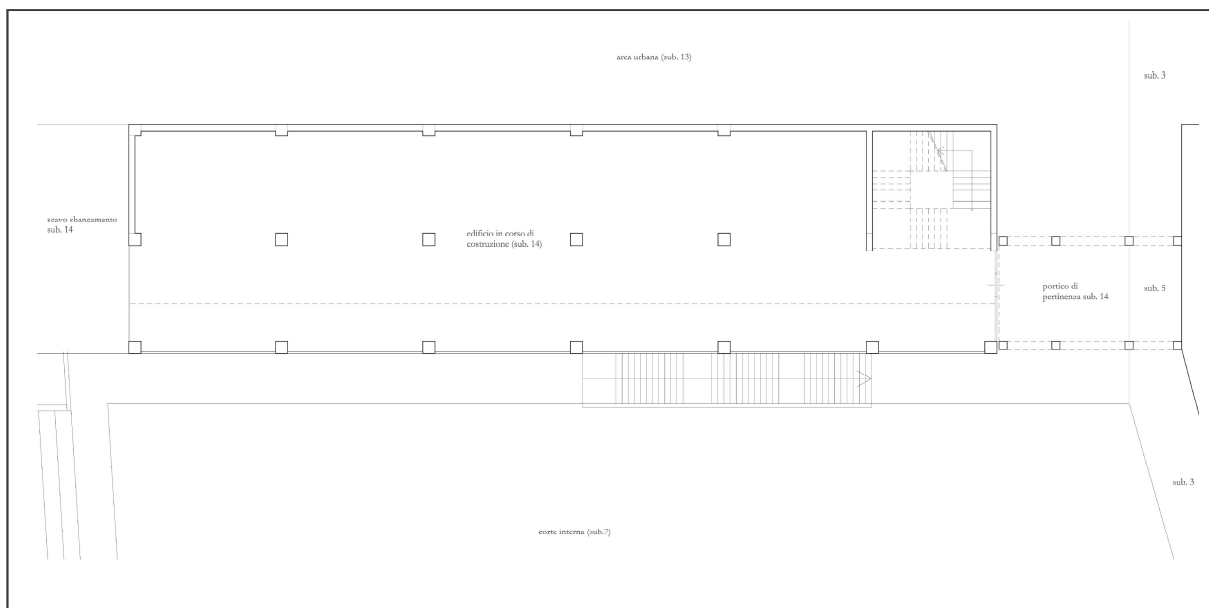


Fig. 12- Edificio in corso di costruzione identificato al **sub. 14**. Stato di fatto all'atto del sopralluogo del 09/02/2024

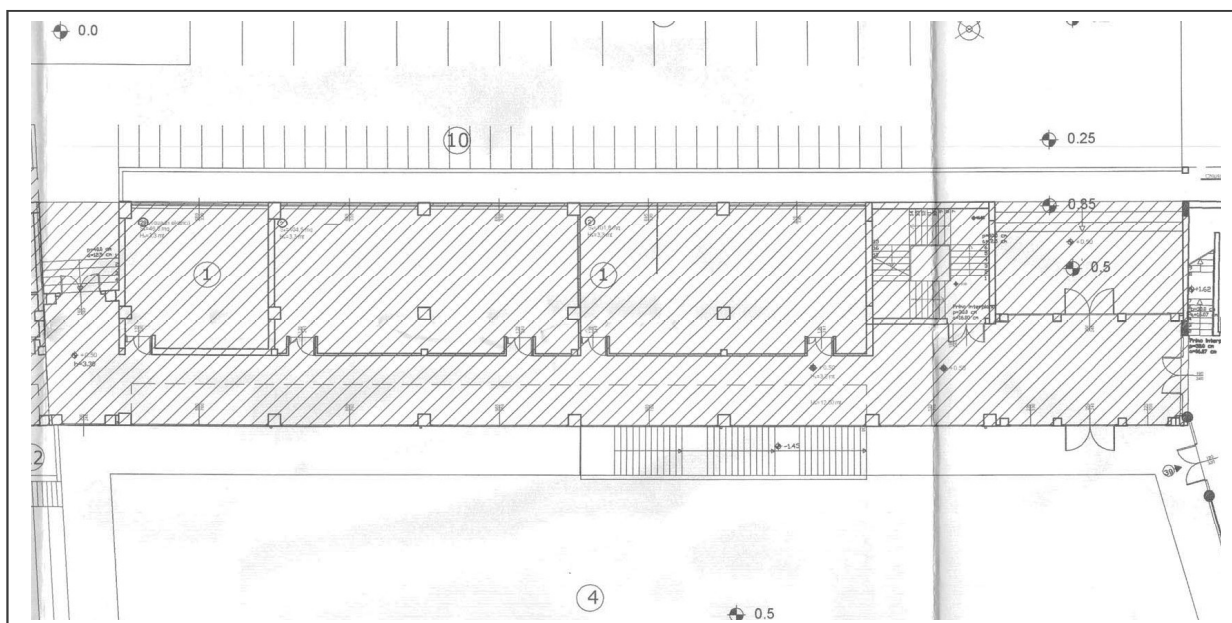


Fig. 13- Edificio in corso di costruzione identificato al **sub. 14**. Elaborato grafico di progetto

Dal confronto tra il rilievo effettuato dalla sottoscritta in data 09/12/2020 e la planimetria di progetto del piano terra allegata alla variante in corso d'opera del 2008, emerge che la porzione di fabbricato attualmente realizzata risulta conforme al progetto approvato.

Naturalmente è stato possibile confrontare soltanto la struttura in cemento armato e la suddivisione delle campate poiché l'edificio, come già precisato, è ancora in corso di costruzione.

SUB-LOTTO 5 (terreni)

Tale sub-lotto comprende, come già precisato, le particelle pignorate 1046 e 987.



La particella 1046 risulta attualmente libera e non occupata da alcuna costruzione mentre la particella 987 è inglobata all'interno di uno dei campi da tennis irregolarmente realizzati e di cui si prevede la rimozione.

I costi di demolizione del campo che occupa la particella 987 sono stati già computati nei costi di rimozione dei campi ricadenti nell'area urbana (sub-lotto 3).

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

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili:

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche):

- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 9, cat. D/1**
- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 10, cat. D/1**

SUB-LOTTO 2 (auditorium):

- **Unità immobiliare (auditorium)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 11, cat. D/3**

SUB-LOTTO 3 (area urbana):

- **Unità immobiliare (area urbana)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 13, categoria "area urbana",**

SUB- LOTTO 4 (edificio in costruzione):

- **Unità immobiliare (corpo di fabbrica in corso di costruzione)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, identificata al **N.C.E.U. di Palermo al foglio 17, particella 1050, sub. 14, categoria "in corso di costruzione"**

SUB- LOTTO 5 (terreni):

- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 987, qualità Prato 2**
- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse, identificato al **N.C.T. di Palermo al foglio 17, particella 1046, qualità Prato 2**



Gli immobili pignorati fanno tutti parte di un complesso scolastico sito nel comune di Palermo, con accessi principale da via Eleonora Duse n. 2 e ulteriore accesso da via Casino Grande. Il complesso immobiliare sorge su un vasto lotto di terreno di forma trapezoidale compreso tra la via Casino Grande a sud-est, la via Eleonora Duse a nord-est e terreni di altrui proprietà a nord-ovest e a sud-ovest.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due cabine elettriche situate lungo il confine con via Eleonora Duse identificate al N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 9 e sub. 10 (SUB-LOTTO 1); da un auditorium seminterrato, completato e definito nelle finiture, individuato al N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 11 (SUB-LOTTO 2); dall'area urbana esterna che circonda gli edifici del complesso scolastico identificata al N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 13 (SUB-LOTTO 3); da un edificio in corso di costruzione realizzato solo per il primo livello e allo stato di scheletro strutturale identificato al N.C.E.U. fg. 17, p.lla 1050, sub. 14 (SUB-LOTTO 4); da due lotti di terreno più piccoli identificati al N.C.E.U. fg. 17, p.lle 987 e 1046 (SUB-LOTTO 5).

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi: autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e successiva concessione edilizia per completamento n. 8510 del 07/07/2010.

Per il progetto del complesso scolastico è stato presentato dalla società esecutata un Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 291 del 04/08/2005.

Per quanto concerne il confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali è stato possibile acquisire e verificare soltanto le planimetrie delle cabine elettriche censite al sub. 9 e sub. 10 e dell'auditorium censito al sub. 11. Per gli altri beni, infatti, non esiste alcuna planimetria catastale. Nella planimetria catastale le cabine elettriche sono state rappresentate in modo schematico e non risultano raffigurati i tramezzi che suddividono l'interno.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'auditorium e lo stato dei luoghi si rileva una sostanziale corrispondenza eccetto il fatto che sono stati realizzati due ulteriori ingressi dai corridoi laterali ed è stata realizzata una parete in cartongesso che ha diviso in due parti il foyer.

Per quanto riguarda il confronto con gli elaborati grafici del titolo edilizio abilitativo, si rappresenta che nel grafico di progetto allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e in quello relativo all'ultima variante di progetto del 2008, la cabina identificata al sub. 9 non è raffigurata, quindi si suppone sia stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, mentre la



cabina identificata al sub. 10 risulta raffigurata come interrata e, dunque, l'attuale manufatto ad una elevazione fuori terra si ritiene difforme sotto il profilo edilizio e urbanistico rispetto al progetto approvato. Entrambe le cabine dovranno essere demolite.

Per quanto concerne l'auditorium si riscontrano alcune difformità tra stato dei luoghi e le tavole del progetto allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006.

Nella tav. T6.1 di progetto non sono presenti, infatti, i servizi igienici e i ripostigli realizzati sotto le rampe di scale che collegano i corridoi laterali dell'auditorium con la corte soprastante né si osservano i depositi realizzati sotto la gradonata a cielo aperto posta a prosecuzione della corte.

Tali modifiche si devono ritenere, dunque, irregolarmente realizzate in quanto si configurano quale ampliamento della superficie e della volumetria assentita con la sopracitata autorizzazione unica del 2006. Se ne prevede la demolizione e la messa in pristino.

Per l'auditorium, benché completato, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

L'area urbana circostante gli edifici del complesso scolastico risulta raffigurata nella planimetria generale di progetto allegata all'autorizzazione unica del 2006 e nell'ultimo grafico progettuale relativo alla variante in corso d'opera del 2008.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i sopracitati elaborati progettuali sono emerse alcune difformità consistenti nel fatto che sono stati realizzati alcuni campi da tennis e due corpi edilizi in legno adibiti a servizi igienici e spogliatoi.

Il progetto assentito non prevedeva la realizzazione di campi da tennis ma la costruzione di una palestra, di una piscina all'aperto, di una pista di atletica e di un campo sportivo polivalente all'aperto. Nell'area attualmente occupata dai campi da tennis erano previsti, invece, spazi verdi, percorsi pedonali pavimentati e la costruzione di un blocco edilizio destinato a residenze per gli studenti dell'istituto scolastico. Si prevedere lo smantellamento dei campi e la rimozione dei servizi igienici e degli spogliatoi in quanto elementi in contrasto con gli elaborati di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo.

Per quanto riguarda la situazione vincolistica, si segnala che risulta operante un Atto di Convenzione stipulato tra la società esecutata e il Comune di Palermo in data in data 27/09/2005 ai sensi dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG.

Inoltre, la particella di terreno 1050 del fg. 17 su cui insistono i beni pignorati e le particelle di terreno 987 e 1046 oggetto di pignoramento ricadono, secondo l'art. 19 delle NTA del vigente PRG, in zona territoriale omogenea F1 destinata ad istituti di istruzione secondaria superiore.

Nell'art. 19 delle N.T.A. del vigente PRG si legge che *"le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (comma 1, art. 19)...Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti"*.



Ancora con riguardo al regime vincolistico, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che le particelle nn. 987, 1046 e 1050 del foglio 17 ricadono all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Con riguardo alla presenza di ulteriori vincoli, si segnala che l'accesso ai beni pignorati dalla via Eleonora Duse n. 2 avviene attraverso un cancello che immette sugli spazi esterni pavimentati di pertinenza dell'edificio centrale del complesso scolastico appartenente a soggetti terzi (identificato al sub. 3 della p.lla 1050). Lo stesso dicasi con riguardo all'ingresso situato sulla via Casino Grande. Allo stato, non è stata reperita alcuna documentazione inerente la costituzione di servitù di passaggio

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO: € 3.970.000,00

(Euro Tremilioninovecentosettantamila/00)

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

Per quanto concerne la storia del dominio si precisa che i terreni su cui sono stati edificati i beni pignorati censiti alla p.lla 1050 del catasto fabbricati sub. 9, sub. 10, sub. 11, sub. 13 e sub. 14, sono stati acquistati dalla società [REDACTED] giusta atto di compravendita del 15/02/2006, rep. 27588 rogato dal Notaio Salvatore La Spina di Palermo, e trascritto il 28/02/2006 ai nn. 12730/6316.

In virtù di tale atto la società esecutata ha acquistato da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà degli immobili individuati al foglio 17, particelle 1021, 1024, 1025, 969, 971, 390, 973, 974, 976, 977, 980, 979 dalle variazioni catastali delle quali (per successivi frazionamenti e accorpamenti), ad esclusione della p.lla 1025, è derivata la particella di terreno 1050 del foglio 17.

Ai predetti venditori le suddette particelle di terreno erano pervenute in virtù di atti risalenti al ventennio antecedente la data del pignoramento, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale.

Per quanto riguarda le altre particelle di terreno oggetto di pignoramento, identificate al foglio 17, p.lle 987 e 1046 (quest'ultima derivante dal frazionamento della p.lla 970), si rappresenta che nel medesimo atto di compravendita del 2006, all'art. 6, si legge che i venditori *"...si sono dichiarati disposti a cedere la volumetria afferente il terreno di loro proprietà sito in Palermo, contrada San Lorenzo fondo San Gabriele, limitrofo al terreno come sopra venduto, costituendo pertanto servitù non aedificandi...."*.



I venditori, pertanto, ciascuno per i propri diritti e in solido, "costituiscono servitù perpetua di non elevare alcuna costruzione a carico del terreno di loro proprietà sito in Palermo, contrada San Lorenzo fondo San Gabriele, esteso mq 1.400 (millequattrocento) in misura catastale e mq 1.411,32 (millequattrocentoundici virgola trentadue) in misura effettiva....distinto in catasto al foglio 17, particelle:

- 970 di are 3,75, prato di 2, R.D. Euro 1,07, R.A. euro 0,58;

- 1014 di are 6,18, Ente Urbano;

- 975 di are 2,62, prato di 2, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,41;

- 987 di are 1,45, prato di 2, R.D. 0,41, R.A. Euro 0,22

ed a favore del terreno di proprietà della società [REDACTED]...". Pertanto i venditori "...consentono e vogliono che la cubatura del terreno di loro proprietà sopra descritto venga utilizzata dalla società [REDACTED] - nel rispetto della normativa urbanistica in vigore nel Comune di Palermo - per potere costruire nel terreno di sua proprietà secondo il progetto che verrà approvato dai competenti organi comunali, ma senza assumere essi costituenti alcun obbligo o responsabilità al riguardo".

Dunque, con il suddetto atto del 2006 la società [REDACTED] ha acquistato dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà delle particelle di terreno 1021, 1024, 1025, 969, 971, 390, 973, 974, 976, 977, 980, 979 che, tramite successive variazioni catastali, eccetto la p.lla 1025, hanno formato l'attuale particella di terreno 1050 del foglio 17 nonché la sola suscettività edificatoria delle particelle 970, 1014, 975, 987 la cui piena proprietà è rimasta in capo ai venditori.

Si rappresenta che con frazionamento del 16/05/2008 protocollo n. PA0228807, la particella 970 del foglio 17, di cui la società esecutata aveva acquisito la suscettività edificatoria, è stata soppressa e suddivisa nelle particelle 1046 (di superficie pari a 155,00 mq) e 1047 (di superficie pari a 220,00 mq).

Successivamente, con atto di compravendita del 25/05/2011, rep. 31696 rogato dal Notaio Salvatore La Spina, trascritto a Palermo il 17/06/2011 ai nn. 31042/22226, la società [REDACTED] ha acquistato da potere dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà della particella 987 del foglio 17, estesa catastalmente mq 145,00, e della particella 1046, estesa catastalmente mq 155,00.



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

Gli immobili del complesso scolastico di via Eleonora Duse n. 2, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, sono stati edificati in virtù di autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e successiva concessione edilizia per completamento n. 8510 del 07/07/2010.

Come già precisato, per il progetto del complesso scolastico è stato presentato dalla società esecutata [REDACTED] un Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 291 del 04/08/2005.

Con nota prot. 8190/P 18/10/2006 la Soprintendenza ai B.CC.AA., ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico gravante sull'area del complesso scolastico, ha rilasciato il nulla osta alla realizzazione del progetto (all. 5.18).

Il progetto, inoltre, è stato approvato dall'Azienda Sanitaria AUSL 6 con parere n. 13 prot. 2460/IP del 05/05/2006 (all. 5.19) ed ha ottenuto parere di conformità prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco prot. 16539 del 02/08/2006 (all. 5.20).

Per le strutture in cemento armato è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo certificato di conformità ai sensi della L. 64/74 in data 23/11/2009 prot. 22541.

Con l'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 sono stati edificati i corpi edilizi, non oggetto di pignoramento, destinati ad aule scolastiche e denominati C e D nelle tavole del progetto autorizzato depositate il 24/08/2005 prot. 253658 ed integrate nel 2006 prot. 264855 con le prescrizioni dell'ASL 6 e del Comando provinciale dei VV.FF (grafici all. 5.16).

Successivamente, la società [REDACTED] ha presentato una D.I.A. per una variante in corso d'opera, acquisita al protocollo del Comune di Palermo al n. 889893 del 22/12/2008, riguardante essenzialmente modifiche della distribuzione interna dei corpi edilizi denominati C e D (beni non pignorati identificati al sub. 3 della p.lla 1050).

Per la suddetta variante è stato rilasciato parere di conformità dal Comando Provinciale dei VV.FF. prot. 14408 del 14/05/2009.

In seguito, con istanza assunta al prot. 31055 del 21/04/2010 la società esecutata ha richiesto la concessione edilizia di completamento, rilasciata il 07/07/2010 n. 8510 (all. 5.21), per la esecuzione dei seguenti lavori:

- completamento dell'auditorium
- realizzazione dei corpi destinati ad aule (corpi A e B)
- realizzazione degli impianti sportivi (corpo E)
- realizzazione dei corpi destinati a residenze studenti (corpi F, G, H)
- sistemazione esterna



Con la sopracitata concessione n. 8510 del 2010 è stato definito l'auditorium e realizzata la sola struttura in cemento armato del piano terra del corpo aule B, entrambi beni oggetto di pignoramento.

Tutti gli altri fabbricati citati nella concessione edilizia di completamento del 2010 non sono stati ancora realizzati.

Risultano attualmente completati soltanto i corpi aule C e D, non oggetto di pignoramento, per i quali è stato rilasciato certificato di agibilità n. 81/2010 in data 26/11/2010.

Per l'auditorium, benché già definito, non è stato richiesto il certificato di agibilità. Come già specificato, infatti, il complesso scolastico non è stato completato e in atto si trova allo stato di cantiere.

Con riguardo alla conformità edilizia e urbanistica tra stato di fatto dei beni pignorati e progetto assentito, si rimanda a quanto precisato al paragrafo 3.3. della presente relazione.

Gli oneri relativi alla **regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale** ammontano, per ciascun sub-lotto, ai seguenti importi:

- <u>sub-lotto 1 (cabine elettriche)</u> : costi demolizione	€ 4.200,00
- <u>sub-lotto 2 (auditorium)</u> :	
ripristino stato dei luoghi, CILA tardiva, DOCFA, SCA, onorario tecnico	€ 11.100,00
- <u>sub-lotti 3 e 5 (area urbana e p.lla 987)</u> : demolizione campi da tennis	€ 36.000,00
totale	€ 51.300,00

Il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale ammonta orientativamente a circa **€ 51.300,00**, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste dei tecnici incaricati e delle ditte esecutrici dei lavori di ripristino.

3.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Di seguito si precisa lo stato di possesso dei singoli beni pignorati come accertato in sede di sopralluogo.

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

All'atto del sopralluogo del 28/10/2020 effettuato nelle due cabine elettriche, la cabina censita al **sub. 9**, come dichiarato a verbale dal caposquadra di [REDACTED] per la zona di Palermo sig. [REDACTED], era in uso a [REDACTED] per la consegna di energia in media tensione.



L'accesso da parte dei tecnici di [REDACTED] per gli interventi di manutenzione avviene dalla via Eleonora Duse.

Un ulteriore accesso ad un terzo locale della cabina avviene esclusivamente dall'interno del complesso scolastico ed è consentito solo alla società esecutata.

Per quanto concerne la cabina censita al **sub. 10**, il sig. [REDACTED] ha dichiarato in sede di sopralluogo che la stessa non è in uso ad [REDACTED] la quale, dunque, non detiene le chiavi né effettua alcuna manutenzione.

L'accesso avviene, infatti, soltanto dall'interno del complesso scolastico.

Il sig. [REDACTED], rappresentante legale della società esecutata, ha fatto presente che una delle porte di accesso, che consente l'ingresso ad uno dei due vani in cui è suddivisa la cabina, è priva di lucchetti mentre l'altra porta è chiusa con delle chiavi che il sig. [REDACTED] non è stato in grado di fornire in sede di sopralluogo.

SUB-LOTTO 2 (auditorium)

L'auditorium ed i magazzini attigui, all'atto del sopralluogo del 06/10/2020, risultavano condotti in locazione dall'associazione [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato con la società [REDACTED] in data 01/02/2016 e registrato in data 20/03/2017 al n. 2336 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 2.

Il suddetto contratto ha durata di 6 anni, con decorrenza iniziale dal 01/02/2016 e prima scadenza al 31/01/2022, e con automatico rinnovo per ulteriori 6 anni.

Oggetto del contratto di locazione, oltre l'auditorium, è anche un locale ad uso ufficio situato al piano terra di uno dei fabbricati del complesso scolastico non oggetto di pignoramento.

Per la locazione le parti hanno pattuito un canone annuo pari ad € 6.000,00 (€ 500,00 mensili) oltre € 600,00 annui a titolo di rimborso spese forfetario per il consumo di energia elettrica (all. 8).

Si rappresenta che il suddetto contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Al momento dell'accesso effettuato in data 14/12/2020 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata [REDACTED], lo stesso ha dichiarato che la maggior parte dell'area, corrispondente alla zona nord-ovest e nord-est ricoperta da detriti e terreno di riporto, è detenuta dalla [REDACTED] mentre una porzione minore situata a sud-ovest, su cui insistono due campi da



tennis, due strutture in legno adibite a spogliatoi per l'utenza dei campi nonché terreno libero ed incolto, è detenuta dall'██████████, in persona del legale rappresentante signor ██████████.

L'associazione detiene la suddetta porzione di area urbana in virtù di un contratto di locazione stipulato con la società ██████████ in data 02/01/2016, registrato il 13/11/2019 al n. 17625 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 2, con decorrenza dal giorno 01/01/2016, per la durata di quindici anni, con canone annuo di € 7.200,00 (canone mensile € 600,00).

Nel contratto di locazione si legge che la superficie dell'area oggetto di locazione si estende per 1.800,00 mq come rappresentato nella planimetria allegata al contratto (all. 8).

Si rappresenta che il suddetto contratto di locazione risulta non opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione)

All'atto del sopralluogo effettuato in data 09/12/2020 alla presenza del sig. ██████████, in qualità di delegato del sig. ██████████, lo stesso ha dichiarato che l'immobile è libero e che vi sono stati tentativi di effrazione ed occupazione abusiva.

SUB-LOTTO 5 (terreni)

Per quanto concerne il terreno censito alla **particella 1046**, in sede di sopralluogo svoltosi in data 14/12/2020, il sig. ██████████ ha dichiarato che l'immobile versa in stato di totale abbandono e richiede interventi straordinari di pulizia.

L'immobile si presentava, infatti, incolto e disseminato di materiale edile di risulta, sfabbricidi e detriti di vario genere.

Per quanto riguarda la **particella 987**, il sig. ██████████ in sede di sopralluogo ha dichiarato che tale particella è in parte occupata da uno dei campi da tennis detenuto dall'██████████ ██████████ in virtù del contratto di locazione in precedenza menzionato.

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

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel titolo di proprietà della società debitrice ██████████ (atto di compravendita del 15/02/2006, rep. 27588, Notaio Salvatore La Spina, trascritto il 28/02/2006 ai nn. 12730/6316) viene precisato che i sig.ri ██████████, ██████████, ██████████,



██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ trasferiscono alla suddetta società la piena proprietà delle particelle di terreno 1021, 1024, 1025, 969, 971, 390, 973, 974, 976, 977, 980, 979 che, tramite successive variazioni catastali, eccetto la p.lla 1025, hanno formato l'attuale particella di terreno 1050 del foglio 17. Viene, altresì, trasferita alla società esecutata la suscettività edificatoria delle particelle 970, 1014, 975, 987 la cui piena proprietà è rimasta in capo ai venditori.

Con il suddetto atto, dunque, i venditori hanno ceduto alla società debitrice la sola cubatura delle particelle 970, 1014, 975 e 987 necessaria a realizzare il complesso scolastico, impegnandosi a costituire servitù perpetua non aedificandi sui suddetti terreni.

La servitù perpetua di non elevare costituita in seno al sopracitato atto di compravendita del 15/02/2006 è stata trascritta il 28/02/2006 ai nn. 12730/6317.

Si segnala che con successivo atto di compravendita del 25/05/2011, rep. 31696 rogato dal Notaio Salvatore La Spina e trascritto a Palermo il 17/06/2011 ai nn. 31042/22226, la società ██████████ ha acquistato da potere dei sig.ri ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ la piena proprietà della particella 987 del foglio 17, estesa catastalmente mq 145,00, e della particella 1046 (derivata, insieme alla p.lla 1047, dal frazionamento della p.lla 970), estesa catastalmente mq 155,00.

Per quanto riguarda l'esistenza di altre servitù, si rappresenta che all'art. 3 dell'atto di compravendita del 15/02/2006 viene citata la presenza di "*una servitù di passaggio carrabile e pedonale che grava su di un angolo del terreno catastato alla particella 1025 (ex 978/a) [particella non facente parte dei beni pignorati, ndr] e quella di attraversamento, con tubazioni fognarie ed interrato che grava sulle particelle 1021 e 1024 [inglobate poi nella più ampia particella 1050 oggetto di pignoramento, ndr] in prossimità del confine con la restante proprietà dei venditori (particella 1022), ma senza diritto a pertinenze o servitù a carico della restante proprietà dei venditori. Questi ultimi, inoltre, hanno reso edotta la parte acquirente, nella qualità, dell'avvio di un procedimento finalizzato all'allargamento della via Casino Grande, procedimento le cui eventuali conseguenze rimarranno a carico e a favore della stessa parte acquirente nella qualità*".

Si rappresenta, infatti, che, secondo le prescrizioni del vigente PRG, la sede stradale della via Casino Grande doveva essere allargata per consentire un più agevole collegamento tra la via Lanza di Scalea e la via Eleonora Duse. Di tale allargamento si è tenuto conto in fase di elaborazione del P.P.E. ed in fase di progettazione del complesso edilizio, così come emerge dall'esame della relazione tecnica e degli elaborati grafici progettuali allegati al titolo edilizio abilitativo (all. 5.15). Sulla base della previsione di tale allargamento è stata computata, in fase progettuale, l'effettiva superficie a destinazione F1 da considerare ai fini del calcolo dei parametri



urbanistici ed edilizi. Allo stato non risulta essere stato realizzato l'allargamento previsto nel PRG e risulta decaduto il vincolo preordinato all'esproprio apposto sulla porzione di particella 1050 interessata dall'allargamento.

Si precisa, infatti, come riportato nelle "Avvertenze di carattere generale" del Certificato di Destinazione Urbanistica, che *"ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti"*.

Per quanto riguarda, invece, la destinazione F1 di PRG, nel suddetto certificato è riportato che *"i servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza"*.

Dunque, considerato che le p.lle 1049, 987 e quasi l'intera p.lla 1050 ricadono in zona F1 e che ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del vigente PRG *"...nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti..."* e che *"...i servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere"*, e considerato, altresì, che tali vincoli di destinazione, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica, non sono soggetti a decadenza, il futuro aggiudicatario dovrà attenersi a quanto riportato nell'art. 19 delle N.T.A. e rispettare la destinazione F1 qualora decidesse di intraprendere un'attività edificatoria.

La destinazione di zona F1 costituisce, dunque, un vincolo di natura conformativa che limita la libertà edificatoria e di trasformazione del suolo ad opera del privato imponendo un uso dell'area esclusivamente pubblicistico.

Per quanto concerne altri vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, si segnala che in data 27/09/2005, ai rogiti del Notaio Salvatore La Spina, rep. 27043, è stato stipulato un Atto di Convenzione tra il Comune di Palermo e la società esecutata [REDACTED] ai sensi dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG (all. 5.22). Nella convenzione sono riportate tutte le obbligazioni e i vincoli che entrambe le parti si impegnano a rispettare.

In particolare, l'art. 6 (proprietà delle opere), punto 6.2., della suddetta Convenzione recita che *"il Comune vanta il diritto di prelazione, nel caso in cui la società decidesse di vendere o cedere diritti reali del complesso. Il prezzo di vendita sarà determinato, in contraddittorio ed entro tre mesi dalla richiesta, da un comitato composto da un tecnico della società ed uno del Comune ed un terzo designato di comune accordo delle parti o, in difetto, dal Presidente del Tribunale"* ed ancora il punto 6.3 recita che *"qualora la "Società" vendesse o cedesse diritti reali del complesso ad un terzo, la presente convenzione dovrà far parte integrante del contratto, pena la responsabilità della Società. Il terzo sarà sottoposto ai medesimi obblighi e vincoli imposti dalla presente convenzione alla Società, compreso il diritto di prelazione di cui al punto 6.2."*



Per quanto concerne la durata dei vincoli, l'art. 11 stabilisce che *"i vincoli che scaturiscono dalla presente convenzione hanno durata novantanove anni"*.

Inoltre, nell'art. 12 (clausola risolutiva) della Convenzione è riportato che *"il Comune si riserva di avvalersi nei confronti della società della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile..."* anche solo per una sola delle cause indicate nell'articolo (fallimento della società; riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione e nella esecuzione delle opere per cause attribuibili alla società; esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali; chiusura totale o parziale anche temporanea del complesso senza giustificato motivo; violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il complesso per usi o finalità diverse da quelle esposte nella convenzione) e che *"...nel perdurare delle ipotesi sopra indicate, a seguito della risoluzione della convenzione, il Comune potrà acquisire la proprietà del complesso corrispondendo alla società un'indennità (prezzo di acquisto) determinata secondo le modalità di cui all'art. 6.2."*

Considerata la presenza dei suddetti vincoli restrittivi e delle clausole risolutive previste dall'art. 12 tali da incidere anche sul diritto di proprietà dei beni pignorati, clausole subordinate al verificarsi anche di una sola delle cause indicate nell'articolo come effettivamente accaduto nel caso in esame (fallimento della società esecutata, ritardo nella esecuzione delle opere), la sottoscritta, in data 20/11/2020, ha inoltrato al Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo una istanza pec volta a verificare se tale convenzione fosse ancora operante oppure se risultava essere cessata per qualcuna delle clausole risolutive in essa contenute.

A seguito di sollecito, con nota pec del 15/12/2021, prot. 1549416 (all. 5.9), il Settore Pianificazione Urbanistica ha risposto che *"...considerato che ad oggi non si riscontrano agli atti d'ufficio provvedimenti finalizzati alla risoluzione del contratto, né alcuna delle parti ha espressamente dichiarato l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva; la convenzione stipulata in data 27/09/2005 Rep. N. 27043, con la Società ██████████ è da ritenersi ancora operante"*.

Successivamente, in data 17/05/2023, la scrivente ha inoltrato a mezzo pec una ulteriore istanza finalizzata a chiarire, oltre l'effettiva operatività della convenzione, anche quali siano gli obblighi futuri gravanti sull'aggiudicatario e se, nel caso di stipula di una nuova convenzione, debbano essere coinvolti, oltre all'aggiudicatario dei beni pignorati, anche tutti i soggetti proprietari degli altri immobili facenti parte del complesso scolastico oggetto della Convenzione, stante che alcuni immobili sono stati alienati a soggetti terzi (all. 5.10).

Con nota pec del 14/09/2023, prot. 970650, con riferimento al diritto di avvalersi della clausola risolutiva riportata all'art. 12 della Convenzione, il Settore Pianificazione ha risposto *"...che, ad oggi, l'Amministrazione Comunale non ha esercitato tale diritto attraverso un provvedimento formale, pertanto permangono le condizioni previste dalla Convenzione stipulata, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG,*



tra la società [REDACTED] e il Comune di Palermo ed approvata in data 27.09.2005, Rep. n° 27043" (all. 5.11).

Dunque, allo stato, la suddetta Convenzione deve considerarsi ancora operante e tutti i vincoli in essa contenuti dovranno considerarsi posti a carico del futuro acquirente dei beni oggetto di pignoramento.

Con riguardo ai titoli edilizi abilitativi, si rappresenta che risultano scaduti i termini della concessione edilizia di completamento rilasciata nel 2010 e, dunque, qualora il futuro aggiudicatario decidesse di intraprendere un'attività edilizia nell'area in cui ricadono i beni pignorati, dovrebbe chiedere un nuovo permesso di costruire e, come già precisato, conformarsi scrupolosamente alle prescrizioni di P.R.G. per la zona territoriale omogenea a destinazione F1 in cui sono ammessi unicamente interventi edilizi di interesse pubblico destinati ad Istituti di istruzione secondaria superiore.

Pertanto, potrà essere proseguita la realizzazione del complesso scolastico non ultimato attenendosi alle indicazioni dello strumento urbanistico particolareggiato e del progetto approvato.

Con riguardo alla presenza di ulteriori vincoli, si segnala che l'accesso ai beni pignorati dalla via Eleonora Duse n. 2 avviene attraverso un cancello che immette sugli spazi esterni pavimentati di pertinenza dell'edificio centrale del complesso scolastico appartenente a soggetti terzi (identificato al sub. 3 della p.lla 1050). Lo stesso dicasi con riguardo all'ingresso situato sulla via Casino Grande. Allo stato, non è stata reperita alcuna documentazione inerente la costituzione di servitù di passaggio.

In sede di sopralluogo, comunque, è stata accertata la presenza di un terzo ingresso, chiuso da un cancello a due ante assicurato con un catenaccio, realizzato probabilmente in fase di cantiere durante la costruzione del complesso scolastico per garantire l'accesso ai mezzi pesanti dalla via Casino Grande. Questo terzo ingresso si apre direttamente sull'area urbana oggetto di pignoramento identificata al sub. 13 della p.lla 1050.

Inoltre, nei grafici di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo è rappresentato un altro ingresso da via Eleonora Duse in prossimità dell'angolo nord-est della particella 1050, ingresso in atto non realizzato e che avrebbe consentito l'accesso direttamente all'area urbana oggetto di pignoramento.

Dall'elenco sintetico delle formalità per soggetto estratto dalla scrivente in data 07/03/2024 (all. 7) riguardanti la società esecutata non si rilevano trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sui



beni in oggetto né trascrizioni di domande giudiziali relative a procedimenti giudiziali civili in corso, né provvedimenti di sequestro penale, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto riguarda ancora il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 1050 ricade in parte all'interno di Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3, lett. e 5, delle N.T. A. del PRG). Dall'esame della Tav. P2a -5004 allegata al vigente PRG si desume che la porzione di particella 1050 ricadente all'interno di aree caratterizzate dai Qanat è quella situata all'angolo nord-est della particella e che confina con le particelle 1022 e 1023 del foglio 17.

Secondo le prescrizioni del Genio Civile contenute nel parere del 22/09/2000, "...in tutte le aree "e" le successive fasi attuative (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi".

Ancora con riguardo al regime vincolistico, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che le particelle nn. 987, 1046 e 1050 del foglio 17 ricadono all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Dunque, qualunque attività edificatoria è soggetta al rilascio preventivo del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Oltre ai vincoli di natura urbanistica, resteranno a carico dell'acquirente le procedure e i costi della regolarizzazione edilizia e urbanistica come indicato al paragrafo 3.3.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalla certificazione ipocatastale agli atti e dall'elenco sintetico delle formalità estratte dalla scrivente si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

n. 4 iscrizioni:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 09/06/2010 ai nn. 33805/7386 derivante da atto del 27/05/2010 a favore di [REDACTED] contro la società esecutata [REDACTED] e gravante su uno dei beni oggetto di pignoramento per cui è stata dichiarata l'improseguibilità della procedura esecutiva
- 2) ipoteca giudiziale iscritta il 11/05/2010 ai nn. 17346/2208 derivante da decreto ingiuntivo del 24/01/2017 a favore di [REDACTED] contro la società esecutata [REDACTED] e gravante sui beni oggetto di pignoramento



- 3) ipoteca giudiziale iscritta il 23/06/2017 ai nn. 23967/3064 derivante da decreto ingiuntivo emesso del 16/02/2017 a favore di [REDACTED] contro la società debitrice [REDACTED] e gravante sui beni oggetto di pignoramento
- 4) ipoteca giudiziale iscritta il 07/02/2018 ai nn. 4701/519 derivante da decreto ingiuntivo emesso del 01/12/2017 a favore di [REDACTED] contro la società debitrice [REDACTED] e gravante sui beni oggetto di pignoramento

1 trascrizione:

- Verbale di pignoramento immobili del 04/05/2018 trascritto il 15/05/2018 ai nn. 18100/13865 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Il terreno su cui sorgono gli immobili pignorati non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Trattandosi di complesso scolastico non è costituito condominio.

Dalla certificazione notarile agli atti e dall'elenco sintetico delle formalità estratto dalla scrivente in data 07/03/2024 non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

Prima di procedere alla stima del lotto in esame si rammenta che la cabina identificata al sub. 9 è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e per la sua realizzazione non è possibile richiedere la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento dell'eventuale presentazione dell'istanza. Pertanto, se ne deve prevedere la rimozione.

Per quanto concerne la cabina identificata al sub. 10 risulta essere stata costruita in difformità al progetto approvato, quindi, anche per essa se ne deve prevedere la rimozione.



La stima del lotto, pertanto, consisterà nel valutare il terreno sul quale insistono i due manufatti detraendo dal suo valore i costi necessari alla demolizione dei due fabbricati abusivi.

Per determinare il valore del terreno la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra il terreno oggetto di valutazione e terreni aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Mediante una ricerca di mercato effettuata sui siti internet specializzati nel settore immobiliare (www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it) e sui siti di agenzie immobiliare dei circuiti locale e nazionale (Immobiliare Palermo S.r.l. Gabetti, Gruppo immobiliare Costa S.r.l.s., CasAffare s.r.l., Pedone Immobiliare, Hopps Immobiliare) sono stati raccolti 15 annunci di terreni edificabili (all. 13) relativi alla zona nord di Palermo, in un'area compresa tra via Giuseppe Lanza di Scalea, via Tommaso Natale, Partanna Mondello e Sferracavallo. I valori unitari di mercato di questi annunci oscillano tra un minimo di 160,00 €/mq e un massimo di 590,00 €/mq con un valore medio di mercato di 407,00 €/mq.

Si tenga conto, tuttavia, che trattasi di valori di offerta e non di effettivi prezzi di compravendita, i quali, generalmente, subiscono una diminuzione in sede di contrattazione.

Inoltre, bisogna osservare che, nel caso in esame, la particella di terreno sulla quale insistono le cabine (p.lla 1050 del foglio 17) ha una destinazione urbanistica F1, vale a dire finalizzata, secondo il P.R.G., alla costruzione di attrezzature pubbliche di carattere generale, e, nello specifico, alla costruzione di istituti di scuola secondaria superiore. La particolare destinazione a servizi "F" costituisce un vincolo urbanistico conformativo non soggetto a decadenza. Tale vincolo limita pesantemente la libertà di iniziativa da parte del privato e ne condiziona fortemente l'operatività considerato che il soggetto privato deve attenersi strettamente alla destinazione d'uso prescritta dal P.R.G. Per di più la particella 1050 ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04.

Stante le prescrizioni di PRG e il regime vincolistico vigenti sul terreno in esame che limitano e condizionano l'attività edificatoria del soggetto privato, si ritiene opportuno applicare al valore medio di mercato dei terreni edificabili sopra indicato un deprezzamento di circa il 30%.

Il valore unitario relativo al terreno identificato alla particella 1050 del foglio 17 viene, dunque, a determinarsi in **285,00 €/mq**.

La porzione di terreno afferente al sub. 9 ha una superficie di 56,00 mq, mentre i costi di demolizione della relativa cabina ammontano forfettariamente ad € 2.000,00.

Il valore del terreno identificato alla p.lla 1050 sub. 9 è pari, dunque a:

$(56,00 \text{ mq} \times 285,00 \text{ €/mq}) - € 2.000,00 = € 15.960,00 - € 2.000,00 = \mathbf{€ 13.960,00}$



La porzione di terreno afferente al sub. 10 ha una superficie di 93,00 mq, mentre i costi di demolizione della relativa cabina ammontano forfettariamente ad € 2.200,00.

Il valore del terreno identificato alla p.lla 1050 sub. 10 è pari, dunque a:

$$(93,00 \text{ mq} \times 285,00 \text{ €/mq}) - € 2.200,00 = € 26.505,00 - € 2.200,00 = \mathbf{€ 24.305,00}$$

Il valore del SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche) si stima, pertanto, in:

$$€ 13.960,00 + € 24.305,00 = \mathbf{€ 38.265,00}$$

SUB-LOTTO 2 (auditorium)

Per il fabbricato in oggetto, trattandosi di un immobile avente una destinazione d'uso "speciale" e con caratteristiche non ordinarie per il quale non sono reperibili sul mercato prezzi di beni comparabili con cui operare un confronto, non sono applicabili i consueti procedimenti estimativi diretti, sintetico-comparativo o per capitalizzazione dei redditi. Per determinarne il valore di mercato, pertanto, si può utilizzare il criterio indiretto del **"costo di riproduzione deprezzato"**.

Il più probabile valore di riproduzione deprezzato è definito quale somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore ordinario deve sostenere, alla data di riferimento, per riprodurre un bene immobile di analoga utilità, comprendendo anche i costi dell'area di sedime, di tutti gli oneri urbanistici e fiscali, oltre che dell'utile del promotore.

I costi afferenti alla costruzione del fabbricato vengono, poi, deprezzati in funzione sia della vetustà (effetto del tempo e dell'usura sui vari componenti edilizi) che dell'obsolescenza tecnologica ed economica.

L'equazione, che, sinteticamente, definisce il costo di riproduzione deprezzato, è la seguente:

$$\mathbf{VM = VA + CC + OF + UP - \Delta}$$

dove:

VM = Valore di Mercato;

CA = Costo dell'Area e relativi oneri indiretti;

CC = Costo di Costruzione ed oneri indiretti;

OF = Oneri Finanziari;

UP = Utile del Promotore/Imprenditore;

Δ = Deprezzamento operato solo sul fabbricato.

I fattori della produzione sono riassunti, sinteticamente, nella tabella che segue:



C_A	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI				C_{AA}	COSTO ACQUISTO AREA
					O_{AA}	ONERI ACQUISTO AREA
C_C	COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	C_{TC}	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		C_{OI}	COSTO OPERE IDONEIZZAZIONE AREA
					C_{SC}	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE
					C_{SE}	COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE
	C_{IC}	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	O_U	ONERI DI URBANIZZAZIONE	O_{UPS}	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
					O_{CC}	CONTRIBUTO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
			C_G	COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE	O_P	ONERI PROFESSIONALI
					S_G	COSTI PER ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI
					S_C	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE
O_F	ONERI FINANZIARI				O_{FA}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA
					O_{FC}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE
U_P	UTILE DEL PROMOTORE				U_{PA}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA
					U_{PC}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE

Calcolo Costo di Costruzione C_C

Il costo di costruzione C_C è dato dalla somma dei costi diretti di costruzione C_{TC} (o costo tecnico di costruzione) e dei costi indiretti C_{IC}

$$C_C = C_{TC} + C_{IC}$$

Dove C_{TC} è uguale dalla sommatoria del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE})

$$C_{TC} = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}$$

mentre C_{IC} è uguale dalla sommatoria degli oneri di urbanizzazione (O_U) e dei costi di gestione (C_G)

$$C_{IC} = O_U + C_G$$

Iniziamo con determinare il **Costo Tecnico della Costruzione C_{TC}** definendo e calcolando i vari fattori che lo compongono:

- **C_{OI}** Costo delle opere di idoneizzazione dell'area.
È la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Può riguardare costi per le demolizioni di manufatti preesistenti, sbancamenti, opere



idrauliche, opere di bonifica. Può variare dal 2% al 5% del costo di realizzazione del fabbricato. Nel caso in esame, considerate le notevoli opere di sbancamento che sono state necessarie per realizzare l'auditorium, si assume la percentuale del 5%.

- **C_{SC}** Costo di costruzione delle superfici coperte.

Per determinare il costo di costruzione delle superfici coperte si è proceduto con il metodo sintetico comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili di cui siano noti i costi unitari di costruzione.

La ricerca dei costi unitari di costruzione di tipologie edilizie analoghe all'edificio in oggetto (teatri, cinema, locali di intrattenimento) è stata condotta consultando i "prontuari dei valori unitari che concorrono alla determinazione della Rendita Catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale D ed E", pubblicati dagli Uffici Provinciali dall'Agenzia delle Entrate (all. 10).

I costi desunti dai prontuari riferiti all'epoca censuaria 1988-89 sono stati, poi, attualizzati a data odierna mediante gli indici ISTAT dei costi di costruzione¹ (all. 11).

In particolare, si è preso a riferimento il costo di costruzione unitario dei fabbricati di "categoria D3 – Teatri e Cinema" della zona periferica di Messina, che varia tra un valore minimo di 500,00 €/mq e un valore massimo di € 1.250,00 €/mq (attualizzato a data odierna: valore minimo di 495,00 €/mq e valore massimo di 1.237,50 €/mq).

Inoltre, si è operata una ricerca dei costi parametrici di edifici analoghi a quello in esame sul "Prezziario delle tipologie edilizie 2019", edito dalla casa editrice DEI. Nello specifico, si è presa a riferimento la scheda G1 relativa ad una chiesa parrocchiale avente un'aula per 300 posti a sedere oltre ad ulteriori locali annessi. Il costo parametrico dell'opera per unità di superficie è risultato essere di 895,00 €/mq.

Tenuto conto della similarità di questo edificio con quello in oggetto, tenuto conto del range dei costi unitari di costruzione di edifici analoghi desunti dal prontuario dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Messina, si ritiene che il costo unitario di costruzione dell'immobile in esame possa determinarsi in 850,00 €/mq.

Tenuto conto che la superficie coperta dell'auditorium è di 580,00 mq, il **C_{SC}** Costo di costruzione delle superfici coperte sarà pari a:

$$580,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 493.000,00$$

¹La formula di attualizzazione del costo è la seguente: $C_a = C_i \times I_a / I_i$; dove C_a è il costo attualizzato, C_i è il costo iniziale (storico), I_a è l'indice Istat attuale dei costi di costruzione, I_i è l'indice Istat iniziale (storico) dei costi di costruzione. In mancanza degli indici Istat del costo di costruzione è possibile usare gli indici dei prezzi al consumo FOI



- C_{SE} Costo di sistemazione delle aree esterne. Nel caso in esame, considerata l'esiguità degli spazi esterni (scale di accesso) si ritiene di non considerare tali costi in quanto influenti ai fini della stima.

Il Costo diretto o Tecnico della Costruzione C_{TC} sarà, dunque, pari a:

$$€ 493.000,00 + 5\% (C_{OI}) = € 517.650,00$$

I costi indiretti di costruzione (C_{IC}), come già detto, sono pari alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione (O_U) e dei costi di gestione (C_G).

Nel caso di specie gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, non sono dovuti visto quanto dichiarato in seno alla concessione edilizia di completamento n. 8510 del 07/07/2010.

I costi di gestione C_G si suddividono in:

- O_p Oneri professionali, pari all'8% del costo tecnico di costruzione.
Nel caso in esame $€ 517.650,00 \times 8\% = € 41.412,00$
- S_p Spese di gestione, pari al 3% del costo tecnico di costruzione.
Nel caso in esame $€ 517.650,00 \times 3\% = € 15.529,50$
- S_c Spese di commercializzazione, solitamente pari al 2% di $C_T + O_U + S_p$, ma in questo caso inesistenti poiché trattasi di un'opera non apprezzabile dal mercato realizzata su commissione.

I costi indiretti C_{IC} ammontano, dunque, ad $€ 41.412,00 + € 15.529,50 = € 56.941,50$

Il costo di Costruzione dell'opera sarà:

$$C_C = € 517.650,00 + € 56.941,50 = \mathbf{€ 574.591,50}$$

Per trovare il valore a nuovo del fabbricato bisognerà aggiungere al costo di costruzione (C_C) gli oneri finanziari sul costo di costruzione (O_{FC}) e l'utile del promotore sul costo di costruzione (U_{PC})

Calcolo degli oneri finanziari sul costo di costruzione O_{FC}

Questi oneri sono formati dal costo del denaro che il promotore/imprenditore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare e rappresentano gli interessi passivi dovuti nel caso di prestiti, mutui e finanziamenti.

Ai fini del computo va ipotizzato che il capitale sia parte proprio e parte preso a prestito.



Occorre, cioè, individuare la percentuale “d” di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale; tale parametro può essere assunto ordinariamente intorno al 60% dell'importo complessivo necessario per l'operazione immobiliare (quota di indebitamento). Gli oneri (o interessi passivi) sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Per calcolare tali oneri si usa la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$O_{FC} = C_C \times [(1 + r)^n - 1] \times d$$

Dove:

O_{FC} = Somma degli interessi

C_C = costi diretti e indiretti di costruzione

r = tasso di interesse annuo praticato dagli istituti di credito

n = periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento

d = quota di indebitamento pari a 60%

il tasso r si ottiene con la seguente formula

$$r = E + S + Sp$$

dove

E = media mensile Euris a 5 anni

S = spread, guadagno dell'Istituto di credito erogante. Varia dall'1% al 2,50%. In media 2,00%

Sp = spese accessorie quantificabili tra lo 0,25% e l'1,00%. In media lo 0,60%

Dalla consultazione dei tassi Eurirs per l'anno 2023 (all. 9) si ricava che il tasso medio è pari a 3,06%.

Pertanto, il tasso r, per l'anno 2023, è pari a

$$r = 3,06\% + 2,00\% + 0,60\% = 5,66\%$$

Si suppone che la tempistica dell'operazione immobiliare si distenda nell'arco di 2 anni e mezzo e sia così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	Momento iniziale	0,00	0,00
Durata del procedimento amministrativo urbanistico	n ₁ = mesi	12	1,00

Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	18	1,50
Durata periodo di commercializzazione	$n_3 =$ mesi	0,00	0,00
Durata totale dell'operazione	$N = n_1 + n_2 + n_3$	30,00	2,50

L'erogazione del finanziamento lo si ipotizza ad un anno dall'inizio dell'operazione, quindi n che è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento $n = 18$ mesi ossia 1,5 anni

Per cui gli **oneri finanziari** sul costo di costruzione saranno pari a:

$$O_{FC} = € 574.591,50 \times [(1 + 5,66\%)^{1,5} - 1] \times 60\% = € 574.591,50 \times 0,0860 \times 60\% = \mathbf{€ 29.680,03}$$

Calcolo dell'utile del promotore sul costo di costruzione U_{PC}

Rappresenta il profitto che il promotore ritrae dall'operazione immobiliare.

In prima approssimazione viene stimato, con procedimento sintetico, come percentuale sui costi sostenuti (10% - 20%), sia sul costo di costruzione C_C del fabbricato sia sul costo C_A dell'area.

Al momento calcoliamo soltanto l'utile del promotore sul costo del fabbricato, rimandando il calcolo dell'utile del promotore sul costo dell'area ad una fase successiva.

Nel caso in esame, trattandosi di un'opera di carattere pubblico generale, non finalizzata alla vendita, il margine di profitto dell'imprenditore si riduce sensibilmente. Si ritiene, dunque, opportuno applicare un'aliquota del 10% sul costo di costruzione.

$$U_{PC} = 10\% (C_C + O_{FC})$$

$$U_{PC} = 10\% \times (€ 574.591,50 + € 29.680,03) = \mathbf{€ 60.427,15}$$

Calcolo del valore di riproduzione a nuovo del fabbricato V_F

$$V_F = C_C + O_{FC} + U_{PC}$$

$$V_F = € 574.591,50 + € 29.680,03 + € 60.427,15 = \mathbf{€ 664.698,68}$$

Calcolo del costo dell'area C_A

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato possiamo determinare C_A ossia il valore del costo dell'area dato dalla somma dei costi di acquisto dell'area (C_{AA}) e degli oneri di acquisto dell'area (O_{AA})



$$C_A = C_{AA} + O_{AA}$$

Per determinare il costo di acquisto dell'area (C_{AA}) ci sono due metodi:

- a) Per comparazione
- b) Per complementarietà

Il metodo a) si usa quando si trovano sufficienti dati di mercato relativi a lotti edificabili comparabili. In sintesi, si moltiplica il valore unitario al metro cubo edificabile desunto dalla ricerca di mercato per la volumetria dell'edificio.

Il metodo b) si usa in assenza di dati di mercato. Si può calcolare in forma sommaria il costo dell'area individuando il rapporto di complementarietà tra il valore a nuovo del fabbricato e il valore dell'area.

$$C_{AA} = V_F \times p_{\%} / (1 - p_{\%})$$

Dove $p_{\%}$ è la percentuale che lega il valore dell'area al valore complessivo del fabbricato, detto anche valore di permuta o di incidenza. Tale valore è variabile tra il 10% e il 30%.

Nel caso in esame si assume il 20% in considerazione del fatto che l'area è ubicata in una zona periferica della città in via di progressiva espansione ed urbanizzazione.

Da cui:

$$C_{AA} = € 664.698,68 \times 20\% / (1 - 20\%) = € 132.939,73 / 0,8 = € 166.174,67$$

Gli oneri di acquisto dell'area (O_{AA}) sono generalmente il 12% di C_{AA} , per cui:

$$O_{AA} = 12\% \times € 166.174,67 = € 19.940,96$$

Il costo dell'area sarà, dunque:

$$C_A = € 166.174,67 + € 19.940,96 = \mathbf{€ 186.115,63}$$

Per trovare il valore di riproduzione dell'area è necessario sommare al costo dell'area gli oneri finanziari sul costo area e l'utile del promotore sul costo area.

Calcolo degli oneri finanziari sul costo area O_{FA}

$$O_{FA} = C_A \times [(1 + r)^n - 1] \times d$$

r, come già calcolato, è pari a 5,66%

Il finanziamento per l'acquisto dell'area lo poniamo erogato al tempo zero, quindi n che è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento $n=30$ mesi ossia 2,5 anni.

$$O_{FA} = € 186.115,63 \times [(1 + r)^n - 1] \times d$$



$$O_{FA} = \text{€ } 186.115,63 \times [(1 + 5,66\%)^{25} - 1] \times 60\% = \text{€ } 16.478,26$$

Calcolo dell'utile del promotore sul costo dell'area U_{PA}

$$U_{PA} = 10\% (C_A + O_{FA})$$

$$U_{PC} = 10\% \times (\text{€ } 186.115,63 + \text{€ } 16.478,26) = \text{€ } 20.259,38$$

Calcolo del valore di riproduzione dell'area V_A

$$V_A = C_A + O_{FA} + U_{PA}$$

$$V_F = \text{€ } 186.115,63 + \text{€ } 16.478,26 + \text{€ } 20.259,38 = \text{€ } 222.853,27$$

Avendo calcolato il valore riproduzione a nuovo del fabbricato e il valore di riproduzione dell'area dobbiamo calcolare il deprezzamento subito dall'edificio.

Calcolo del deprezzamento dell'edificio

Il deprezzamento si calcola sul valore di riproduzione del fabbricato e viene suddiviso percentualmente in relazione alle singole componenti.

Nel caso in esame si considerano le seguenti percentuali di incidenza del deprezzamento:

- incidenza di deprezzamento relativo alla struttura = 70%
- incidenza di deprezzamento relativo alle opere di finitura = 20%
- incidenza di deprezzamento relativo agli impianti = 10%

Per calcolare il deprezzamento delle singole componenti si fa ricorso alla formula elaborata dall'U.E.E.C. (*Unione Europea degli Esperti Contabili*), di seguito indicata:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

dove D indica il deprezzamento, espresso in percentuale, del valore dell'immobile a nuovo e A indica il rapporto tra l'età del bene (dalla data di costruzione o dell'ultima ristrutturazione) e la sua vita utile.

$$A = 100 \times (t/n)$$

Applicando la suddetta formula avremo:

- Deprezzamento della struttura

$$A_S = 100 \times 13/100 = 13$$



$$D_s = [(13+20)^2/140 - 2,86] \times 70\% = 3,44\%$$

$$\text{Deprezzamento strutture in cifre} = 3,44\% \times \text{€ } 664.698,68 = \text{€ } 22.865,63$$

- Deprezzamento delle finiture

$$A_f = 100 \times 13/40 = 32,5$$

$$D_f = [(32,5+20)^2/140 - 2,86] \times 20\% = 3,365\%$$

$$\text{Deprezzamento in cifre} = 3,365\% \times \text{€ } 664.698,68 = \text{€ } 22.367,11$$

- Deprezzamento degli impianti

$$A_i = 100 \times 13/30 = 43,33$$

$$D_i = [(43,33+20)^2/140 - 2,86] \times 10\% = 2,57\%$$

$$\text{Deprezzamento in cifre} = 2,57\% \times \text{€ } 664.698,68 = \text{€ } 17.082,75$$

Il deprezzamento totale del fabbricato, espresso in cifre, è pari a € 62.315,48.

Nella tabella seguente viene riassunto il calcolo del deprezzamento distinto secondo le sue componenti.

DEPREZZAMENTO		VITA UTILE n (in anni)	ETA' EFFETTIVA t (in anni)	A= t/n	INCID.	QUOTA "D"	VALORI
Quota deprezz. struttura	$D_s = [(A+20)^2/140 - 2,86]$ Y_s	100	13	13	70%	3,44%	€ 22.865,63
Quota deprezz. finiture	$D_f = [(A+20)^2/140 - 2,86]$ Y_f	40	13	32,5	20%	3,365%	€ 22.367,11
Quota deprezz. impianti	$D_i = [(A+20)^2/140 - 2,86]$ Y_i	30	13	43,33	10%	2,57%	€ 17.082,75
Quota deprezz. Totale	$D_{TOT} = D_s + D_f + D_i$					9,375%	€ 62.315,48

Calcolo del valore di riproduzione deprezzato del fabbricato

$$V_f - D = \text{€ } 664.698,68 - \text{€ } 62.315,48 = \text{€ } 602.383,19$$

Calcolo del valore di mercato del bene

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla somma del valore di riproduzione deprezzato del fabbricato e del valore di riproduzione dell'area:

$$V_M = (V_f - D) + V_A$$



In cifre: $V_M = € 602.383,19 + € 222.853,27 = \underline{\underline{€ 825.236,46}}$

Al valore di mercato come sopra calcolato, dovranno essere detratti il costo per la redazione dell'APE pari a circa € 2.000,00 e i costi di regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile pari a circa € 11.100,00.

Il valore del SUB-LOTTO 2 (auditorium) si stima, pertanto, in:

$€ 825.236,46 - € 2.000,00 - € 11.100,00 = \underline{\underline{€ 812.136,46}}$

SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Per la determinazione del valore di mercato dell'area urbana identificata al foglio 17, p.lla 1050 sub. 13, di consistenza pari a 17.056,00 mq è possibile adoperare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto del bene da stimare con beni analoghi ricadenti nella medesima zona territoriale di cui siano conosciuti i valori di mercato. Come già riportato nel paragrafo relativo alla stima del sub-lotto 1 (cabine elettriche), l'analisi di mercato delle aree edificabili in vendita è stata condotta relativamente alla zona Lanza di Scalea/Tommaso Natale/Partanna Mondello/Sferracavallo (all. 13).

Per quest'area sono stati riscontrati annunci di vendita variabili da un minimo di 160,00 €/mq ad un massimo di 590,00 €/mq con un valore medio di mercato di 407,00 €/mq.

Tenuto conto che trattasi di offerte di vendita e non di effettivi prezzi di compravendita; tenuto conto, altresì, che l'area in esame ricade, secondo il P.R.G., in Zona Territoriale Omogenea F1 destinata alla realizzazione di scuole di istruzione secondaria superiore; considerato che le prescrizioni urbanistiche sono stringenti e condizionano fortemente l'attività edificatoria del soggetto privato; che, per di più, l'area è già parzialmente costruita secondo un progetto assentito dal comune e, dunque, nell'ipotesi si volesse edificare all'interno di essa ci si dovrebbe attenere al progetto già esistente; considerato, infine, che l'area è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, si ritiene di dovere abbattere il valore unitario medio di mercato delle aree edificabili di circa il 30% e assegnare al terreno in oggetto il valore unitario di 285,00 €/mq.

Pertanto, il valore dell'area in oggetto si determina in:

$285,00 \text{ €/mq} \times 17.056,00 \text{ mq} = € 4.860.960,00$

A tale valore bisogna decurtare i costi di demolizione dei campetti da tennis e di rimozione dei servizi igienici e degli spogliatoi, stimati in € 36.000,00.

Il valore del SUB-LOTTO 3 (area urbana) si stima, pertanto, in:

$€ 4.860.960,00 - € 36.000,00 = \underline{\underline{€ 4.824.960,00}}$



SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto, considerato che trattasi di un edificio in corso di costruzione per il quale non vi sono sul mercato beni comparabili con cui operare un confronto, si è ritenuto opportuno, anche in questo caso, adottare il metodo di stima indiretto del “costo di riproduzione deprezzato” che consiste nel determinare il valore di un’opera edificata, attraverso la somma del valore del suolo e del costo di riproduzione al nuovo del fabbricato, al quale applicare, poi, un deprezzamento per vetustà (effetto del tempo e dell’usura dei vari componenti edilizi). Si ritiene di dovere trascurare il deprezzamento riconducibile all’obsolescenza tecnologica ed economica in quanto l’edificio, essendo ancora in stato di costruzione, non possiede dotazioni impiantistiche.

L’equazione, che, sinteticamente, definisce il costo di riproduzione deprezzato, è la seguente:

$$VM = VA + CC + OF + UP - \Delta$$

dove:

VM = Valore di Mercato;

CA = Costo dell’Area e relativi oneri indiretti;

CC = Costo di Costruzione ed oneri indiretti;

OF = Oneri Finanziari;

UP = Utile del Promotore/Imprenditore;

Δ = Deprezzamento operato solo sul fabbricato.

I fattori della produzione sono riassunti, sinteticamente, nella tabella che segue:

C_A	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI				C_{AA}	COSTO ACQUISTO AREA	
					O_{AA}	ONERI ACQUISTO AREA	
C_C	COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	C_{TC}	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		C_{OI}	COSTO OPERE IDONEIZZAZIONE AREA	
					C_{SC}	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE	
		C_{IC}	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	O_U	ONERI DI URBANIZZAZIONE	C_{SE}	COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE
						C_G	COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE
	O_{CC}		CONTRIBUTO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE				
	O_P		ONERI PROFESSIONALI				
	S_G	COSTI PER ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI					
	S_C	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					
O_F	ONERI FINANZIARI				O_{FA}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	
					O_{FC}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	
U_P	UTILE DEL PROMOTORE				U_{PA}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	
					U_{PC}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	



Come si evince dalla tabella, nel caso di operazioni immobiliari complete, che danno luogo ad un prodotto edilizio finito in tutte le sue componenti, il valore di riproduzione a nuovo è dato dalla somma del costo di costruzione (C_C), degli oneri finanziari (O_F) e dell'utile del promotore (U_P).

Gli oneri finanziari rappresentano il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione immobiliare (costi computati sia sul costo di costruzione del fabbricato sia sul costo dell'area).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali dell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto (profitto calcolato sia sul costo di costruzione del fabbricato sia sul costo dell'area).

Nel caso in esame, trattandosi di un'operazione immobiliare non completata e di un prodotto edilizio non finito non si considerano nel calcolo né gli oneri finanziari né l'utile del promotore in quanto l'investimento non ha avuto termine. Nella stima del valore di riproduzione si trascureranno, dunque, questi termini per cui il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato coinciderà con il solo costo di costruzione (C_C) e il valore di riproduzione dell'area coinciderà con il costo dell'area (C_A).

Calcolo Costo di Costruzione C_C

Il costo di costruzione C_C è dato dalla somma dei costi diretti di costruzione C_{TC} (o costo tecnico della costruzione) e dei costi indiretti C_{IC}

$$C_C = C_{TC} + C_{IC}$$

Dove C_{TC} è uguale dalla sommatoria del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE})

$$C_{TC} = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}$$

mentre C_{IC} è uguale dalla sommatoria degli oneri di urbanizzazione (O_U) e dei costi di gestione (C_G)

$$C_{IC} = O_U + C_G$$

Iniziamo con determinare il **Costo Tecnico della Costruzione C_{TC}** definendo e calcolando i vari fattori che lo compongono:

- C_{OI} Costo delle opere di idoneizzazione dell'area.



È la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Può riguardare costi per le demolizioni di manufatti preesistenti, sbancamenti, opere idrauliche, opere di bonifica. Può variare dal 2% al 5% del costo di realizzazione del fabbricato. Nel caso in esame si applicherà la percentuale del 2% considerato che tale costo si riferisce esclusivamente ad opere di sbancamento ordinarie per realizzare le fondazioni.

- **C_{SC}** Costo di costruzione delle superfici coperte.

Per determinare il costo di costruzione delle superfici coperte si è proceduto, innanzitutto, a calcolare il costo medio unitario di costruzione al nuovo di un edificio di tipologia terziaria sito nel territorio di Palermo, mediante l'applicazione "Costi Costruzione Edilizia" messa a disposizione dal sito www.awn.it del CNAPP - Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. Il suddetto costo unitario è risultato pari a €/mq 1.251,87 (all. 12).

Successivamente, tenuto conto che è stata realizzata esclusivamente la componente strutturale dell'edificio e che l'incidenza del costo della struttura sul costo totale dell'edificio è del 32,13%, come desunto dal sito del CNAPP, si è ricavato il costo unitario al mq della sola struttura (unica parte effettivamente realizzata), come di seguito riportato:

Costo di costruzione al mq della struttura = 32,13% x 1.251,87 €/mq = 402,23 €/mq.

Il costo di costruzione a nuovo C_{SC} delle superfici coperte è dato dal prodotto del costo unitario della struttura (402,23 €/mq) e della superficie coperta finora realizzata.

$$402,23 \text{ €/mq} \times 481,13 \text{ mq} = \text{€ } 193.476,80$$

- **C_{SE}** Costo di sistemazione delle aree esterne. Nel caso in esame, considerata l'esiguità degli spazi esterni (portico di ingresso) si ritiene di non considerare tali costi in quanto ininfluenti ai fini della stima.

Il Costo diretto o Tecnico della Costruzione C_{TC} sarà, dunque, pari a:

$$\text{€ } 193.476,80 + 2\% (C_{OI}) = \text{€ } 197.346,34$$

I costi indiretti di costruzione (C_{IC}), come già detto, sono pari alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione (O_U) e dei costi di gestione (C_G).

Nel caso di specie gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, non sono dovuti visto quanto dichiarato in seno alla concessione edilizia di completamento n. 8510 del 07/07/2010(all. 5.21).



I costi di gestione C_G si suddividono in:

- O_p Oneri professionali, pari all'8% del costo tecnico di costruzione. Nel caso in esame €
 $197.346,34 \times 8\% = € 15.787,70$
- S_p Spese di gestione, pari al 3% del costo tecnico di costruzione. Nel caso in esame €
 $197.346,34 \times 3\% = € 5.920,39$
- S_c Spese di commercializzazione, solitamente pari al 2% di $C_T + O_U + S_p$, ma in questo caso inesistenti poiché l'operazione immobiliare non ha avuto termine e non ha dato luogo ad un prodotto finito.

I costi indiretti C_{IC} ammontano, dunque, ad € 21.708,09.

Il costo di Costruzione dell'opera sarà:

$$C_C = € 197.346,34 + € 21.708,09 = \mathbf{€ 219.054,43}$$

Calcolo del costo dell'area CA

Il costo dell'area sarà dato dalla somma dei costi di acquisto dell'area (CAA) e degli oneri di acquisto dell'area (OAA)

$$C_A = C_{AA} + O_{AA}$$

Per determinare il costo di acquisto dell'area (CAA) si utilizzerà il metodo sintetico comparativo avendo rintracciato nel medesimo segmento di mercato un numero congruo di aree edificabili comparabili di cui sono noti i valori di offerta. Il valore unitario medio dei comparabili, rintracciati attraverso ricerche condotte sui siti di vari operatori immobiliari (vedasi paragrafo di stima del su-lotto 1 e del sub-lotto3), è di 407,00 €/mq.

Come già detto in precedenza, tuttavia, considerato che l'area in oggetto è classificata secondo il P.R.G. come F1, ossia finalizzata alla costruzione di attrezzature pubbliche di carattere generale, e, nello specifico, alla realizzazione di istituti di scuola secondaria superiore; considerata la particolare destinazione d'uso che limita fortemente la libertà di iniziativa del privato; considerato il vincolo paesaggistico che grava su di essa; tenuto conto, infine, che sull'area sono già stati realizzati alcuni edifici secondo un progetto assentito dal comune e, dunque, nell'ipotesi si volesse edificare all'interno di essa ci si dovrebbe attenere al progetto già avviato, premesso tutto ciò, il valore unitario specifico dell'area in esame si otterrà applicando al valore medio delle aree edificabili della zona un deprezzamento del 30%.

Il valore unitario dell'area sarà, dunque, pari a 285,00 €/mq.

Il costo di acquisto dell'area edificabile in oggetto, pertanto, sarà:

$$C_{AA} = 285,00 \text{ €/mq} \times 481,13 \text{ mq} = € 137.122,05$$



Gli oneri di acquisto dell'area (O_{AA}) sono generalmente il 12% di C_{AA} , per cui:

$$O_{AA} = 12\% \times \text{€ } 137.122,05 = \text{€ } 16.454,64$$

Il costo dell'area sarà, dunque:

$$C_A = \text{€ } 137.122,05 + \text{€ } 16.454,64 = \text{€ } 153.576,69$$

Calcolo del deprezzamento dell'edificio

Al costo di costruzione C_c andrà applicato il deprezzamento D per vetustà determinato con la formula degli Esperti Contabili dell'Unione Europea:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove D indica il deprezzamento, espresso in percentuale, del valore dell'immobile a nuovo e A indica il rapporto tra l'età del bene t (dalla data di costruzione o dell'ultima ristrutturazione) e la sua vita utile n .

$$A = 100 \times (t/n)$$

Si consideri che una struttura in cemento armato mediamente ha una durata di 60 anni ma, nel caso in esame, non essendo state realizzate le opere di finitura a protezione degli elementi strutturali con conseguente minore durata nel tempo, si assume per il termine "n" il valore 50 anziché 60.

Per quanto riguarda l'età del costruito, si consideri che risultava realizzato al 2010 e, dunque, la sua età è pari a 13 anni.

Dunque:

$$A = 100 \times 13/50 = 26$$

Si avrà, pertanto:

$$D = [(26+20)^2 / 140] - 2,86 = 12,25\%$$

Il deprezzamento del fabbricato, espresso in cifre, è pari a:

$$D = 12,25\% \times \text{€ } 219.054,43 = \text{€ } 26.834,16$$

Calcolo del valore di riproduzione deprezzato del fabbricato

$$C_c - D = \text{€ } 219.054,43 - \text{€ } 26.834,16 = \text{€ } 192.220,27$$

Calcolo del valore di mercato del fabbricato



Il valore di mercato del bene sarà dato dalla somma del costo di costruzione deprezzato del fabbricato e del costo dell'area:

$$V_M = (C_C - D) + C_A$$

In cifre

$$V_M = € 192.220,27 + € 153.576,69 = \mathbf{€ 345.796,76}$$

Il valore del SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione) si stima, pertanto, in:

€ 345.796,76

SUB-LOTTO 5 (terreni)

Per quanto concerne i terreni censiti alla particella 1046 e alla particella 987 del foglio 17, di consistenza rispettivamente 155,00 mq e 145,00 mq, valgono le medesime considerazioni già espresse per il sub-lotto 1 (cabine elettriche) e per il sub-lotto 3 (area urbana), stante il fatto che anche questi terreni sono edificabili e ricadono in Zona Territoriale Omogenea F1 ed, inoltre, sono soggetti al vincolo paesaggistico.

Adoperando, pertanto, il metodo di stima sintetico comparativo e il medesimo valore unitario utilizzato in precedenza, il valore dei singoli terreni si determina come di seguito indicato:

- P.lla 1046: 285,00 €/mq x 155,00 mq = € 44.175,00
- P.lla 987: 285,00 €/mq x 145,00 mq = € 41.325,00

Il valore del SUB-LOTTO 5 (terreni) si stima, pertanto, in:

$$€ 44.175,00 + € 41.325,00 = \mathbf{€ 85.500,00}$$

VALORE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO

Il valore di stima dell'intero lotto è dato dalla sommatoria dei valori di mercato dei singoli sub lotti.

Riassumendo:

- a) Valore di stima del SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche): € 38.265,00
- b) Valore di stima del SUB-LOTTO 2 (auditorium): € 812.136,46
- c) Valore di stima del SUB-LOTTO 3 (area urbana): € 4.824.960,00
- d) Valore di stima del SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione): € 345.796,76
- e) Valore di stima del SUB-LOTTO 5 (terreni): € 85.500,00

Valore di stima dell'intero lotto:



somma di a) + b) + c) + d) + e) = € 6.106.658,22

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata del lotto tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento, indicato nella misura del 15% nel decreto di nomina, che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile.

Tuttavia, considerata anche la presenza di una Convenzione stipulata tra il Comune di Palermo e la società esecutata, convenzione ancora operante che impone il rispetto di vincoli particolarmente restrittivi che saranno posti a carico del futuro aggiudicatario e tenuto conto, inoltre, che gli attuali ingressi dalla via Eleonora Duse e dalla via Casino Grande immettono su area esterna di pertinenza dei fabbricati identificati al sub. 3 di altrui proprietà, configurando, di fatto, una servitù di passaggio sebbene non costituita con atto formale e trascritta, si ritiene dover ridurre il valore di stima una percentuale pari al 35%.

IL VALORE DEL LOTTO DA PORRE A BASE D'ASTA sarà dunque:

€ 6.106.658,22 – 35% = € 3.969.327,84 arrotondato a € **3.970.000,00** (Euro Tremilioninovecentosettanta/00)

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

Gli immobili sono stati pignorati per la intera proprietà.

4. INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Verbali di sopralluogo e di immissione in possesso
3. Documentazione catastale
 - 3.1 Estratto del foglio di mappa
 - 3.2 Visure storiche catastali
 - 3.3 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 - 3.4 Planimetrie catastali (subalterni 9, 10, 11)



4. Elaborati prodotti dall'esperto

4.1 Elaborati grafici

TAV. 1. Planimetria cabina elettrica (sub. 9). Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale. Scala 1:100

TAV. 2. Planimetria cabina elettrica (sub. 10). Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale. Scala 1:100

TAV. 3. Pianta auditorium (sub. 11). Rilievo stato di fatto. Scala 1:100

TAV. 4. Pianta auditorium (sub. 11). Schema comparativo tra stato di fatto e grafico di progetto. Scala 1:100

TAV. 5. Pianta edificio in costruzione (sub. 14). Rilievo stato di fatto. Scala 1:100

4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

5. Documentazione urbanistica ed edilizia acquisita presso gli uffici

5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

5.2 Istanza inoltrata al Comune di Palermo per rilascio CDU e risposta Ufficio Protocollo

5.3 Istanza pec di accesso agli atti inoltrata il 25/03/2021 al Settore Edilizia Privata di Palermo e risposta dell'ufficio

5.4 Istanza pec di accesso agli atti inoltrata il 30/05/2021 al SUAP di Palermo e risposta

5.5 Nuova istanza pec di accesso agli atti inoltrata il 07/06/2021 al SUAP di Palermo e risposta

5.6 Note pec del SUAP riguardanti la trasmissione di copie di documentazione contenuta nel fascicolo edilizio

5.7 Istanza pec di accesso atti per copia concessione edilizia e visione fascicolo agibilità inoltrata al SUAP il 15/01/2022, verbale di accesso atti e risposta ufficio

5.8 Istanza pec di accesso atti inoltrata il 20/11/2020 al Settore Pianificazione del Comune di Palermo e successive pec di sollecito

5.9 Risposta pec del Settore Pianificazione trasmessa il 15/01/2022

5.10 Istanza pec inoltrata al Settore Pianificazione in data 23/05/2023 per chiarimenti relativi all'atto di convenzione stipulata con la società esecutata e successiva pec di sollecito

5.11 Risposta pec del Settore pianificazione trasmessa il 14/09/2023

5.12 Istanza pec inoltrata ad E-Distribuzione S.p.A. in data 23/10/2020 per accesso cabine elettriche



- 5.13 Istanza pec inoltrata al Genio Civile di Palermo il 30/09/2023 per verifica esistenza autorizzazioni/concessioni cabine elettriche
 - 5.14 Autorizzazione Unica/Concessione Edilizia n. 5605 del 01/12/2006
 - 5.15 Relazione Tecnica relativa alla Concessione Edilizia del 2006
 - 5.16 Grafici di progetto concessione edilizia 2006
 - 5.17 Parere favorevole dell'Ufficio Genio Civile di Palermo del 14/03/2006 prot. 23876
 - 5.18 Parere Soprintendenza BB.CC.AA. prot. 8190 del 18/10/2006
 - 5.19 Parere ASL 6 prot. 2460 del 05/05/2006
 - 5.20 Parere Comando Provinciale VV.FF. prot. 16539 del 02/08/2006
 - 5.21 Concessione Edilizia di completamento n. 8510 del 07/07/2010
 - 5.22 Atto di Convenzione del 27/09/2005 stipulata con il Comune di Palermo
6. Titoli di proprietà della società debitrice: Atto di compravendita terreni e costituzione di servitù del 15/02/2006, rep. 27588, e atto di compravendita terreni del 25/05/2011, rep. 31696, ai rogiti del Notaio Salvatore La Spina
 7. Elenco sintetico formalità e note di trascrizione acquisite dall'esperto
 8. Contatti di locazione campi da tennis e auditorium
 9. Stralci prontuari ADE
 10. Media mensile tassi Euris 2023
 11. Variazioni FOI mensili
 12. Costi di costruzione CNA per uffici siti a Palermo
 13. Ricerche di mercato valori terreni

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

Palermo, 10/03/2024

L'esperto stimatore
Arch. Daniela Carollo

