

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.E. n. 281/2018

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2023

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 1

*Piena proprietà di **locale terrano** sito a Palermo nella **via Giuseppe Pitrè nn. 102/A-104** - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2613/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" - costituito da due unità immobiliari unite di fatto, così distintamente censite in Catasto:*

- A. **fg. 54, p.lla 685 sub 13 (ex sub 1)**, z.c. 2, categ. C/2, cl. 8, consistenza 60 mq, sup. cat. tot. 67 mq, rendita € 105,36 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 104;*
- B. **fg. 54, p.lla 685 sub 15 (ex subb. 1-12)**, z.c. 2, categ. C/1, cl. 8, cons. 32 mq, sup. cat. tot. 36 mq, rendita € 799,89 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 102/A;*

il tutto composto da un vano su strada con ingresso dalla via G. Pitrè, un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino); confinante a nord con la via Pitrè, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato.



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 28/02/2019 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 281/2018 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** contro ██████████ - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

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

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

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

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

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;

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

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

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

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni;

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

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 06/05/2019, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 13/01/2023 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv. Manuela Gattuso;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso lo Sportello Unico Edilizia e l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo giuste istanze di accesso agli atti prot. nn. AREG/0064112 del 26/01/2023 e AREG/0064192 del 26/01/2023 ed acquisita copia della



- documentazione edilizia reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
 - verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti;
 - acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'immobile pignorato;
 - eseguita in data 29/04/2023 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

B.1 - Visura storica u.i. fg. 54 p.lla 685 sub 13 N.C.E.U.

B.2 - Planimetria catastale u.i. fg. 54 p.lla 685 sub 13 del 26/09/2003 (ultima in atti)

B.3 - Visura storica u.i. fg. 54 p.lla 685 sub 15 N.C.E.U.

B.4 - Planimetria catastale u.i. fg. 54 p.lla 685 sub 15 del 14/04/2010 (ultima in atti)

B.5 - Planimetrie catastali storiche u.i. sopresse fg. 54 p.lla 685 subb. 1 e 12

B.6 - Visura storica N.C.T. fg. 54 p.lla 685

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali attuali dell'immobile

C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale d'impianto

C.4 - Opere di ripristino e superficie commerciale dell'immobile

C.5 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - Licenza edilizia n. 989 del 22/07/1964 e grafici di progetto

D.2 – Domanda di condono ex L. 47/85 prot. n. 2613/bis del 30/04/1986

D.3 – Bollettino pagamento oblazioni autodeterminate (rata unica) n. 36 del 28/04/1986

D.4 – Autocertificazione richiedente sugli abusi commessi e l'epoca di realizzazione

D.5 – Perizia tecnico-descrittiva del 27/06/2003

D.6 – Certificato di idoneità statica del 03/04/2003

D.7 – Perizia Giurata ex art. 17 L.R. 04/2003 del 29/04/2009



D.8 – Richiesta integrazione prott. 862782 del 30/11/2009 e 751477 del 19/10/2010

D.9 – Perizia Giurata suppletiva ex art. 17 L.R. 04/2003 del 21/10/2010

D.10 – Elaborati grafici e relazione tecnica condono

D.11 – Provvedimento annullamento perizia giurata prot. n. 26140 del 12/01/2011

Allegato E. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 29/04/2023

Allegato F. Documentazione a supporto della stima immobiliare

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27/04/2022.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla relativa nota di trascrizione del 26.06.2018 ai nn. 24605/18707 è il diritto di piena proprietà, in misura di ½ ciascuno tra gli esecutati, del bene immobile così di seguito descritto: *“Piena proprietà Di appartamento sito nel comune di Palermo, Via Pitre n° 100. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg 54 p.lla 685 sub 1.”*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che i dati catastali identificativi dell'immobile pignorato riportati nell'atto di pignoramento non sono conformi a quelli risultanti agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso. Infatti il sub 1 della p.lla 685 del foglio 54, con cui l'immobile in questione è indicato nell'atto di pignoramento, risulta essere stato soppresso con variazione del 26/09/2003 prot. 453555 (variazione di toponomastica, variazione di destinazione da magazzino a negozio, divisione e variazione di spazi interni), originando due nuovi subalterni (sub 13 e 15) così censiti (*cf. All. B*):

1. Foglio 54, **p.lla 685 sub 15**, zona cens, 2, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 32, rendita € 799,89, via Giuseppe Pitre n. 102/A, piano T, in ditta a [REDACTED] (proprietà 1000/1000), derivante dalla soppressione del sub 12, giusta variazione del 14.04.2010 prot. PA0205574, che a sua volta deriva dalla soppressione del sub 1, giusta variazione del 26.09.2003 prot. 453555 per “variazione di toponomastica - variazione di destinazione da magazzino a negozio – divisione - variazione spazi interni”;
2. Foglio 54, **p.lla 685 sub 13**, zona cens, 2, cat. C/2, classe 8, consistenza mq 60, rendita € 105,36, via Giuseppe Pitre n. 104, piano T, in ditta a [REDACTED] (proprietà 1000/1000), deriva dalla soppressione del sub 1, giusta variazione del 26/09/2003 prot. 453555 per “variazione di toponomastica - variazione di destinazione da magazzino a negozio – divisione - variazione spazi interni”.



Nonostante, come già evidenziato dallo scrivente nel modulo di controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositato in atti, tale variazione catastale assuma “carattere sostanziale” in quanto intervenuta prima del pignoramento e con il frazionamento dell’originario subalterno pignorato (sub 1) in due unità immobiliari autonome con conseguente variazione della corrispondente planimetria, il G.E. – sulla scorta anche della relazione notarile integrativa depositata dal creditore procedente in data 19/04/2021 (in cui si dava atto tra le altre cose che i due nuovi subb. originano comunque entrambi dal sub 1 sottoposto a pignoramento) - con provvedimento reso all’udienza del 23/06/2021 disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima.

Inoltre, avendo accertato dalla certificazione notarile in atti e da quella integrativa depositata dal creditore procedente che il bene è effettivamente pervenuto agli odierni esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in virtù della successione legittima dalla madre [REDACTED] deceduta a [REDACTED] e vista l’accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo del 10/10/2020 rep. n. 19427, trascritta il 02/04/2021 ai nn. 15453/12017, si può concludere che il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dei debitori in forza del sopra citato titolo di provenienza.

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 54 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 685 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l’immobile oggetto di pignoramento e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l’applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.5**):



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell’unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3. In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell’unico lotto di vendita così composto:



LOTTO UNICO

Piena proprietà di **locale terrano** sito a Palermo nella **via Giuseppe Pitrè nn. 102/A-104** - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2613/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" - costituito da due unità immobiliari unite di fatto, così distintamente censite in Catasto:

- A. **fg. 54, p.lla 685 sub 13 (ex sub 1)**, z.c. 2, categ. C/2, cl. 8, consistenza 60 mq, sup. cat. tot. 67 mq, rendita € 105,36 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 104;
- B. **fg. 54, p.lla 685 sub 15 (ex subb. 1-12)**, z.c. 2, categ. C/1, cl. 8, cons. 32 mq, sup. cat. tot. 36 mq, rendita € 799,89 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 102/A;

il tutto composto da un vano su strada con ingresso dalla via G. Pitrè, un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino); confinante a nord con la via Pitrè, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile costituente il lotto è un locale ad uso commerciale (negoziario/magazzino) al piano terra del fabbricato per civile abitazione sito a Palermo con ingresso al civico n. 104 della via Giuseppe Pitrè, ricadente in una zona periferica del contesto urbano compresa nell'ambito del quartiere compreso tra la via Regione Siciliana, la via Pitrè e la via Altarello.

La zona a prevalente destinazione residenziale, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è discretamente munita di attività commerciali e servizi connessi alla residenza.

Il fabbricato, edificato tra il 1964 ed il 1965, fa parte della cortina edilizia disposta sulla via Pitrè, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. su quattro elevazioni fuori terra ed è privo di servizio di portineria. L'immobile, con ingresso attraverso la saracinesca sulla via Giuseppe Pitrè (in catasto civ. n. 102/A), è costituito da due unità catastali unite di fatto, distintamente censite al foglio di mappa 54, con la p.lla 685 sub 13 (ex sub 1) e sub 15 (ex subb. 1-12) del C.F. di Palermo.



Prospetto dell'edificio su via Pitrè



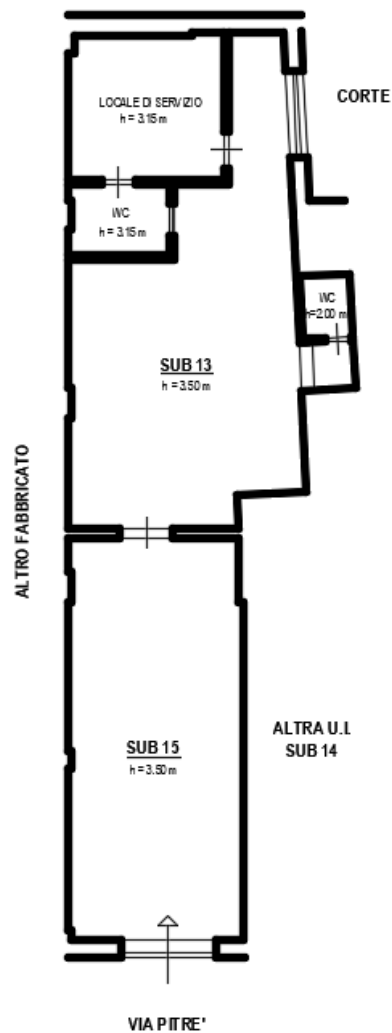


Accesso all'immobile (in catasto via Pitre, 102/A)



Vano d'ingresso

L'unità - confinante a nord con la via Pitre, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.la 685 sub 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato - si estende per una superficie coperta lorda di 110 mq in c.t. e una superficie interna netta utile di ca. 97 mq ed è composta da due vani principali oltre servizi ed accessori così distribuiti (*cf. All. C.1*): vano d'ingresso su strada (sub 15), un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (sub 13).



Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile



Il vano d'ingresso ha un'unica apertura su strada mentre il vano sul retro ha tre finestre lucifere, di cui due da ripristinare perché murate, prospicienti sul prospetto posteriore dell'edificio; i due servizi igienici sono invece privi di aperture verso l'esterno.



Vano d'ingresso



Retrobottega



Retrobottega



Retrobottega



Disimpegno



Locale di servizio con annesso wc





Servizi igienici

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione "normali" (cioè nella media di quelli di zona della medesima tipologia edilizia), mentre l'immobile si presenta al suo interno in stato di disuso e abbandono ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che dell'immobile pignorato.

Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a.; solai latero-cementizi, muratura di tamponamento con finitura ad intonaco civile; balconi aggettanti con ringhiere in ferro; copertura piana.

| | |
|--------------------|--|
| Struttura edificio | Tipologia/Materiali: struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi; |
| Copertura edificio | Tipologia: tetto piano; |
| Balconi/terrazzi | Tipologia/Materiali: balconi aggettanti; Parapetto: ferro e vetro; |
| Pareti esterne | Materiale: finitura ad intonaco civile. |

Opere di finitura interna

Le finiture interne sono di mediocre livello qualitativo: pavimentazione in ceramica e graniglia di cemento nei vani principali, pavimenti e rivestimenti ceramici nei bagni, pareti interne finite ad intonaco, porte interne mancanti.

Impianti tecnologici

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario. Tutti gli impianti esistenti sono obsoleti e per nessuno di essi si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (L.46/90, D.M. n. 37/2008 ss.mm.ii.).



| | |
|-----------|---|
| Elettrico | Tipologia: sottotraccia ; Epoca realizzazione: non specificato ; Dichiarazione di conformità: non reperita ; |
| Idrico | Tipologia: sottotraccia ; Epoca realizzazione: non specificato ; Dichiarazione di conformità: non reperita ; |
| Termico | Presenza: no . |

Prestazione energetica

Non è stato rinvenuto e non risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo alle due unità immobiliari pignorate (fg. 54 p.lla 685 sub 13-15), per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (*cfr. All. B*).

CATASTO FABBRICATI**- Foglio 54, particella 685, subalterno 13**

Comune di Palermo, via Giuseppe Pitrè n. 104, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 60 mq, sup. catastale totale 67 mq, rendita € 105,36;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 26/09/2003 protocollo n. 453555 in atti dal 26/09/2003 – Variazione di toponomastica- VDE (da magazzino a negozio) - DIV - VSI (n. 47595.1/2003);

Intestazione dal 26.09.2003: ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà per 1000/1000;

Derivante da: Variazione del 26/09/2003 protocollo n. 453555 in atti dal 26/09/2003 – Variazione di toponomastica- VDE (da magazzino a negozio) - DIV - VSI (n. 47595.1/2003);

L'attuale subalterno 13 deriva dall'originario sub. 1:**- Foglio 54, particella 685, subalterno 1**

Comune di Palermo, via Giuseppe Pitrè n. 102/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consist. 96 mq, rendita € 168,57;

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/08/2003 protocollo n. 400338 in atti dal 07/08/2003 - Variazione di toponomastica (n. 39097.1/2003);



Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
 Voltura del 28/02/1988 in atti dal 18/05/1989 (n. 13401/1988);
 Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dal 28.02.1988: ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà per 1000/1000 fino al 26/09/2003;

Derivante da: Voltura del 28/02/1988 in atti dal 18/05/1989 Rogante: ██████████
 ██████████ Sede: Palermo Registrazione: US Sede: Palermo Volume: 3497 n: 17 del 01/08/1988 (n. 13401/1988);

Intest. da imp. meccanogr.: ██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà per 1000/1000 fino al 28/02/1988;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **Foglio 54, particella 685, subalterno 15**

Comune di Palermo, via Giuseppe Pitrè n. 102/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 32 mq, sup. catastale totale 36 mq, rendita € 799,89;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 Variazione nel classamento del 14/04/2011 protocollo n. PA0208390 in atti dal 14/04/2011 - Variazione di classamento (n. 35692.1/2011);
 Variazione del 14/04/2010 protocollo n. PA0205574 in atti dal 14/04/2010 - Divisione (n. 21125.1/2010);

Intestazione dal 14.04.2010: ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà per 1000/1000;

Derivante da: Variazione del 14/04/2010 protocollo n. PA0205574 in atti dal 14/04/2010 Registrazione: Divisione (n. 21125.1/2010);

L'attuale subalterno 15 deriva dal sub 12:

- **Foglio 54, particella 685, subalterno 12**

Comune di Palermo, via Giuseppe Pitrè n. 102/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 32 mq, sup. catastale totale 36 mq, rendita € 799,89;

Dati derivanti da: Variazione del 26/09/2003 protocollo n. 453555 in atti dal 26/09/2003
 - Variazione di toponomastica - VDE (da magazzino a negozio) - DIV - VSI (n. 47595.1/2003);

Intestazione dal 26.09.2003: ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà per 1000/1000 fino al 14/04/2010;



Derivante da: Variazione del 26/09/2003 protocollo n. 453555 in atti dal 26/09/2003
 Registrazione: Variazione di toponomastica- VDE (da magazzino a negozio) - DIV - VSI (n. 47595.1/2003);

Il subalterno 12 derivava a sua volata dall'originario sub 1:

- **Foglio 54, particella 685, subalterno 1**

Comune di Palermo, via Giuseppe Pitrè n. 102/A, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 96 mq, rendita € 168,57;

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/08/2003 protocollo n. 400338 in atti dal 07/08/2003 - Variazione di toponomastica (n. 39097.1/2003);
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
 Voltura del 28/02/1988 in atti dal 18/05/1989 (n. 13401/1988);
 Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dal 28.02.1988: ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
 ██████████ - Proprietà per 1000/1000 fino al 26/09/2003;

Derivante da: Voltura del 28/02/1988 in atti dal 18/05/1989 Rogante: ██████████
 ██████████ Sede: Palermo Registrazione: US Sede: Palermo Volume: 3497 n: 17 del 01/08/1988 (n. 13401/1988);

Intest. da imp. meccanogr.: ██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà per 1000/1000 fino al 28/02/1988;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

CATASTO TERRENI

- **Foglio 54, particella 685**

Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 04 are 50 ca.;

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 05/03/1975 protocollo n. 526599 in atti dal 09/10/2000 V. P. 1980 (n. 903112.1/1980);
 Tipo mappale del 05/03/1975 protocollo n. 464995 in atti dal 09/08/2000 TM 1692/75 (n. 1692.1/1975);
 Impianto meccanografico del 08/03/1988;

Intest. da imp. meccanogr.: ██████████, fino al 05/03/1975;

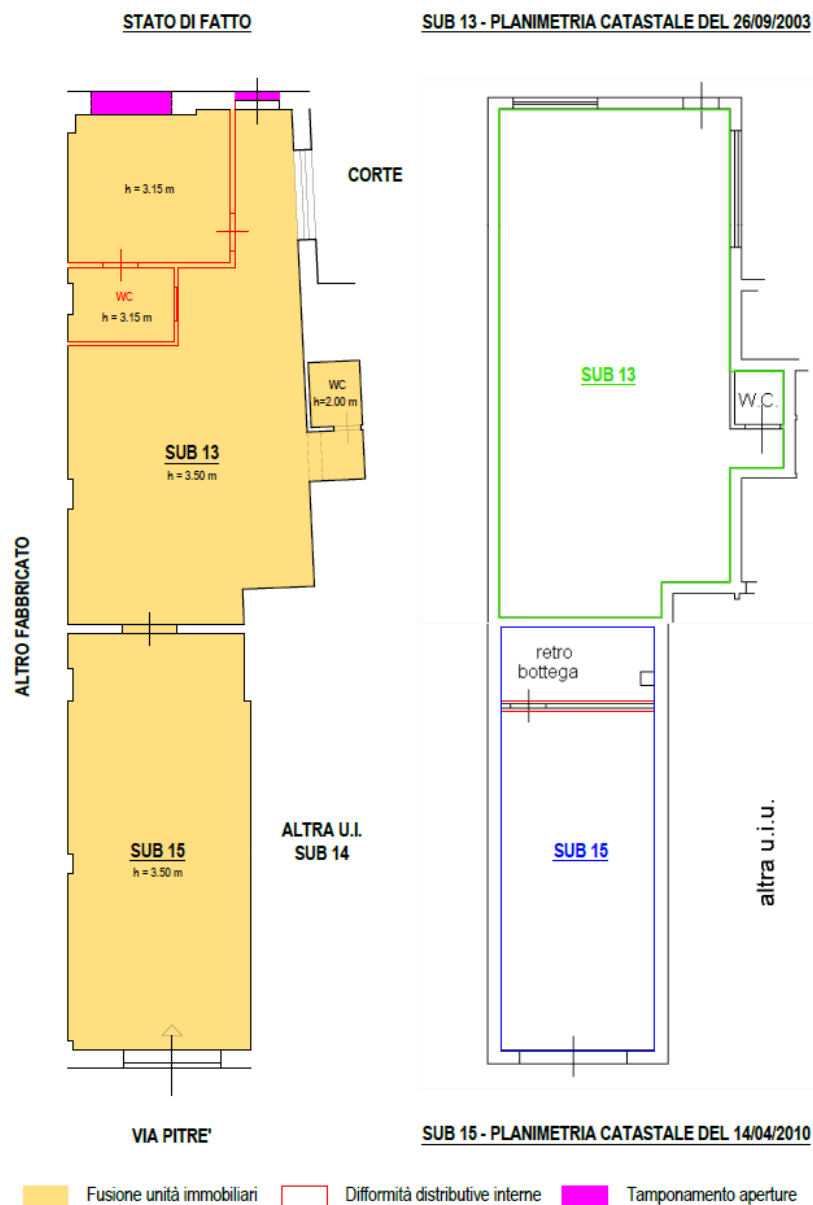
Derivante da: Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Quanto alla verifica della conformità catastale del bene – dall'esame comparativo tra lo stato attuale dell'immobile e le planimetrie catastali delle due uu.ii. (subb. 13 e 15) che lo compongono, depositate agli atti del Catasto rispettivamente in data 26/09/2003 e 14/04/2010 (cfr. **All. B**) – si riscontrano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico sottostante (cfr. **All. C.2**):

– Fusione di fatto dei due distinti subalterni (subb. 13 e 15) a costituire un'unica unità funzionale,



- attraverso l'apertura di un varco di collegamento sul muro di confine tra le due uu.ii.;
- Diforme conformazione della sagoma dell'u.i. (sub 15) sul lato prospiciente il cortile interno;
- Diversa distribuzione interna mediante la demolizione del tramezzo divisorio indicato nel grafico catastale del sub 15 a separazione del "retrobottega" e la realizzazione nel sub 13 di un locale di servizio con annesso wc non riportati nella planimetria catastale;
- Tamponamento delle due aperture sul retrospetto;



Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetrie catastali attuali degli immobili

Alla luce di tali difformità, per quanto concerne gli adempimenti ed i relativi costi finalizzati alla regolarizzazione catastale dell'immobile, essendo questi connessi e consequenziali a quelli necessari alla sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, si rimanda a quanto successivamente esposto in risposta al quesito 6).

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo nella via Giuseppe Pitrè nn. 102/A-104 - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2613/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" - costituito da due unità immobiliari unite di fatto, così distintamente censite in Catasto:

- A. **fg. 54, p.lla 685 sub 13 (ex sub 1)**, z.c. 2, categ. C/2, cl. 8, consistenza 60 mq, sup. cat. tot. 67 mq, rendita € 105,36 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 104;
- B. **fg. 54, p.lla 685 sub 15 (ex subb. 1-12)**, z.c. 2, categ. C/1, cl. 8, cons. 32 mq, sup. cat. tot. 36 mq, rendita € 799,89 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 102/A;

il tutto composto da un vano su strada con ingresso dalla via G. Pitrè, un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino); confinante a nord con la via Pitrè, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato.

| | |
|--|---|
| Comune | Palermo |
| Zona | Periferica |
| Quartiere | Regione Siciliana - Pitrè - Altarello |
| Ubicazione | via Giuseppe Pitrè nn. 102/A - 104 |
| Destinazione edificio | Residenziale |
| Tipologia edilizia | Edificio per civile abitazione |
| Epoca costruzione | 1964 |
| N° piani | 4 piani fuori terra |
| Titoli edilizi | Licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964; Domanda di condono ex L. 47/85 prot. n. 2613/bis del 30/04/1986; |
| Abitabilità/agibilità | No |
| Servizio di portierato | No |
| Condominio costituito | No |
| Stato di conservazione edificio | Normale |
| Destinazione unità immobiliare | Locale commerciale |
| Identificazione catastale | Foglio 54, p.lla 685 subb. 13-15 N.C.E.U. |
| Categoria catastale | Sub 13 categ. C/2 – Sub 15 categ. in C/1 |
| Piano | Terra |



| | |
|--|---|
| Confini | A nord con la via Pitrè, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), a sud con cortile interno, ad est con altro fabbricato. |
| Quota e tipologia diritto | Piena proprietà (in ragione di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati) |
| Comproprietari | Nessuno |
| Stato di possesso | Libero |
| N° vani e composizione | Vano d'ingresso dalla via Pitrè, vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino) |
| Pertinenze | Nessuna |
| Sup. coperta lorda | 110 mq in c.t. |
| Superficie interna utile: | 97 mq in c.t. |
| Altezza interna utile: | 3,50 m |
| Superficie commerciale | 110 mq in c.t. |
| Stato d'uso e manutenzione u.i. | Mediocre |
| Livello delle finiture | Medio |
| Dichiarazioni di conformità impianti | Non reperite |
| Attestato di prestazione energetica | No |
| Conformità catastale | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3) |
| Conformità urbanistico-edilizia | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6) |
| Valore di stima metodo sintetico – comparativo: | € 125.000,00 |
| A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia: | - € 14.000,00 |
| A detrarre costi regolarizzazione catastale: | - € 750,00 |
| A detrarre costi redazione A.P.E.: | - € 250,00 |
| Valore commerciale dell'immobile | € 110.000,00 |
| A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%) | - € 5.500,00 |
| PREZZO A BASE D'ASTA: | € 104.500,00 |

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti e successiva relazione integrativa a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta ai debitori esecutati [REDAZIONE] e [REDAZIONE] in quota di ½ ciascuno per successione legittima in morte della madre [REDAZIONE]



██████████ (accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo del 10/10/2020 rep. n. 19427, trascritta il 02/04/2021 ai nn. 15453/12017).

A quest'ultima il bene risulta a sua volta pervenuto per successione in morte di ██████████
██████████ (denuncia di successione n. 17 vol. 3497 del 01/08/1988 trascritta il 03/12/1991 ai nn. 56883/43352) devolutasi in parte per legge ed in parte per testamento pubblico del 22/04/1988 in Notar Renato Caruso, rep. n. 24830, trascritto il 03/05/1988 ai nn. 19146/14722. A ██████████ l'immobile era pervenuto per averne edificato l'edificio di cui fa parte sul lotto di terreno dalla stessa acquistato giusta atto del 18/06/1946 in Notar Giuseppe Lomeo trascritto a Palermo il 19/06/1946 ai nn. 12634/11647.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unica Edilizia e l'Ufficio Condo Edilizio del Comune di Palermo, giuste istanze prot. nn. AREG/0064112 del 26/01/2023 e AREG/0064192 del 26/01/2023 – si rappresenta quanto segue (cfr. **All. D**):

- A.** Il fabbricato per civile abitazione, entro cui ricadono le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, risulta essere stato edificato in forza della **Licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964** (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 16/06/1964). Relativamente alla porzione del piano terra dove insiste l'immobile in esame, il progetto prevedeva un locale con accesso dalla via Pitrè ed un appartamento prospiciente i fronti interni con ingresso dall'androne condominiale.
- B.** L'edificio è sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.
- C.** In esito all'istanza di accesso atti prot. n. AREG/0064192 del 26/01/2023 si è reperita presso gli archivi dell'Ufficio Condo Edilizio del Comune di Palermo **domanda di condono ex L. 47/85 prot. n. 2613/bis del 30/04/1986**, presentata da parte dell'allora proprietaria, ██████████, per le opere abusive - risalenti al 1965 e, dunque, all'epoca della costruzione - realizzate sull'intero fabbricato in difformità dalla licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964 (cfr. **All. D**).

Detta istanza, corredata dell'autocertificazione della richiedente in ordine agli abusi commessi ed all'epoca della loro realizzazione (anno 1965) e della ricevuta di versamento delle oblazioni, è priva di grafici e si compone di due separate domande e:

- MOD. 47/85 -D "opere ad uso residenziale"

Tipologia 3 "opere realizzate in difformità dalla licenza/concessione edilizia", relativa alle opere di ampliamento degli appartamenti ai piani sopraelevati.

Sup. complessiva = 72,76 mq

Oblazione autodeterminata = € 2.000 x 72,76 mq = € 145.520.

- MOD. 47/85 -D "opere ad uso non residenziale"

Tipologia 1 "opere realizzate in difformità dalla licenza/concessione edilizia" relativa alle opere



di ampliamento dei locali di piano terra.

Sup. complessiva = 289,39 mq

Oblazione autodeterminata = £ 2.500 x 289,39 mq = £ 723.475

Il totale delle oblazioni autodeterminate ammonta dunque a £ 145.520 + £ 723.475 = £ 868.995, a fronte delle quali risulta essere stato effettuato un unico pagamento con bollettino n. 36 del 28/04/1986 per complessive £ 886.000.

Si è, altresì, rinvenuta all'interno del fascicolo della sanatoria la seguente documentazione integrativa presentata dalla richiedente e dai suoi aventi causa ai fini della definizione del condono, anche in riscontro alle richieste inviate dall'Ufficio con nota del 30/11/2009 (prot. 862782) e successiva del 19/10/2010 (prot. 751477):

- Licenza edilizia n. 989 del 22/07/1964 e grafici di progetto
- Perizia tecnico-descrittiva del 27/06/2003
- Certificato di idoneità statica del 03/04/2003
- Perizia Giurata ex art. 17 L.R. 04/2003 del 29/04/2009
- Perizia Giurata suppletiva ex art. 17 L.R. 04/2003 del 21/10/2010
- Elaborati grafici.

Tale documentazione non è stata, tuttavia, ritenuta esaustiva da parte dell'Ufficio che, infatti, **con provvedimento prot. n. 26140 del 12/01/2011 disponeva l'annullamento della concessione tacitamente assentita con la perizia giurata ex art. 17 L.R. 04/2003 depositata agli atti**, in quanto non venivano asseverate tutte le condizioni di legge necessarie all'ottenimento della concessione in sanatoria: assenza di chiarezza della situazione proprietaria per carente presentazione dei titoli di proprietà (denuncia di successione in morte di ██████████ del 01/08/1988 n°17 vol. 3497 del 22/12/1994 n°9221), mancata produzione della documentazione catastale aggiornata, iscrizione camera di commercio per agevolazioni ecc.).

Orbene, non essendo stati emessi da allora ulteriori atti da parte dell'amministrazione comunale, si può ritenere – **fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti o l'insorgere di fattori ostativi non emersi nel corso degli accertamenti eseguiti** – che l'iter istruttorio della pratica di condono prot. n. 2613/bis del 30/04/1986 possa essere ancora completato con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria mediante procedimento ex art. 28 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. anche con riferimento al singolo immobile oggetto degli odierni accertamenti.

Con specifico riferimento a quest'ultimo, dall'esame della suddetta documentazione, si rileva che le opere abusive di cui alla domanda di condono n. 2613 bis/1986 relative al bene consistono essenzialmente **nell'ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale"** della corrispondente porzione del piano terra.

Lo stato dell'immobile e la natura di tali abusi, così come descritti nella domanda di condono, sono riscontrabili dalla planimetria catastale di primo impianto presentata in data 06/03/1975 e quindi

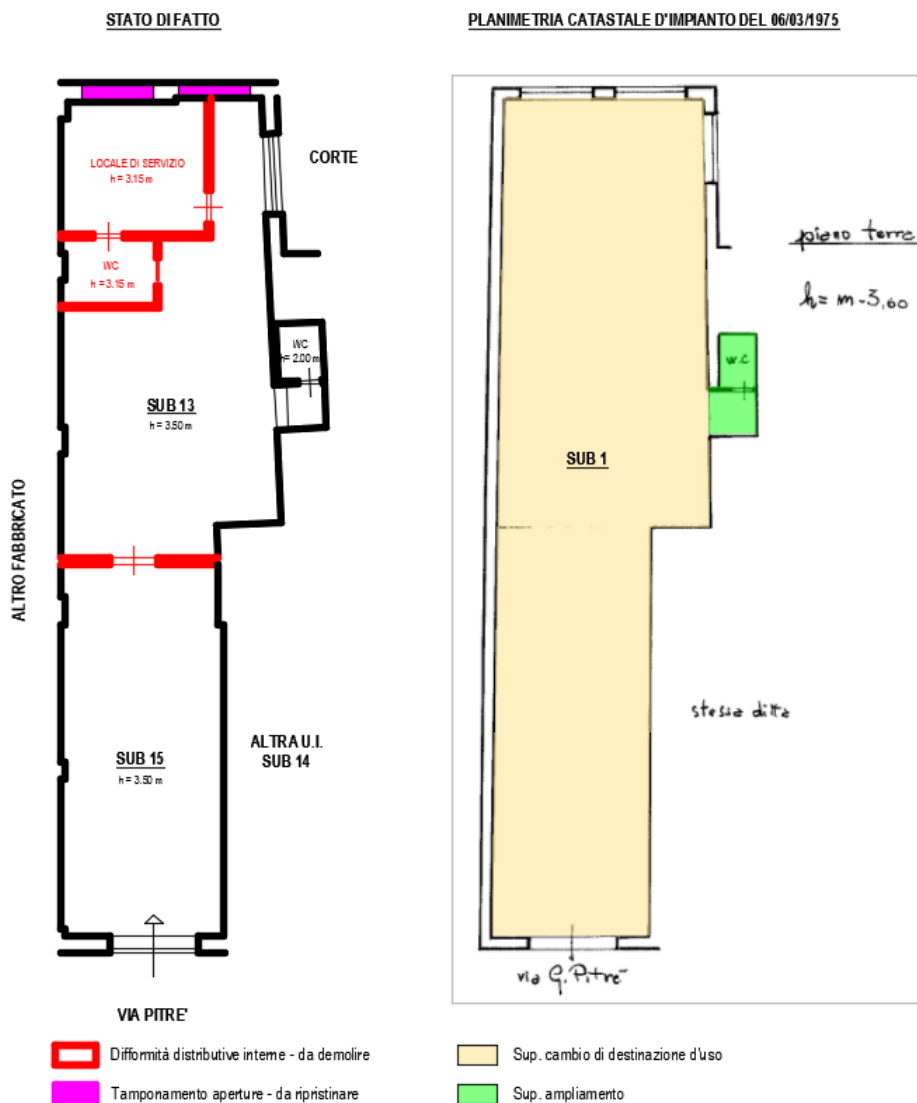


successivamente all'epoca di realizzazione degli abusi (dichiarata nell'istanza anno 1965) ed antecedentemente a quella della richiesta di condono (30/04/1986).

L'immobile (originario sub 1 da cui sono derivati gli odierni subb. 13-15) si presentava, dunque, come unico locale indiviso con annesso disimpegno e wc, avente accesso dalla via Pitre.

Tuttavia, dall'esame comparativo effettuato dallo scrivente tra lo stato di fatto del bene e la suddetta planimetria d'impianto, si osserva che in epoca successiva l'immobile è stato interessato dai seguenti interventi edilizi interni eseguiti in assenza di legittimo titolo edilizio (cfr. **Art. C.3**):

- frazionamento in due unità immobiliari (in catasto subb. 13-15) e successiva loro fusione di fatto mediante l'apertura di un vano di passaggio sul muro divisorio;
- diversa distribuzione interna mediante realizzazione di un locale di servizio con annesso servizio igienico;
- tamponamento delle due aperture sul retro prospetto.



Allegato C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale d'impianto del 06/03/1975

L'immobile è stato, quindi, oggetto di trasformazioni intervenute successivamente alla data dell'istanza di condono e, pertanto - richiamando il contenuto della circolare n. 4/2022 Assessorato

Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana - ai fini del completamento dell'iter istruttorio della sanatoria occorrerà provvedere preventivamente al ripristino dello status quo ante in conformità a quello antecedente alla data di presentazione della domanda n. 2613/bis del 30/04/1986, mediante le opere meglio evidenziate nel precedente grafico (demolizione tramezzature interne e ripristino aperture tamponate):

Soltanto una volta ripristinata la rispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quello risalente alla data di presentazione della richiesta di condono, si potrà provvedere al completamento dell'istruttoria della sanatoria attraverso il seguente iter tecnico-procedurale:

- certificazione di idoneità sismica dell'intero fabbricato con deposito al Genio Civile;
- pagamento delle somme a conguaglio delle oblazioni (inclusi sanzioni ed interessi) per le tipologie 1 (superficie in ampliamento) e 4 (mutamento di destinazione d'uso);
- redazione e deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. con l'integrazione di tutta la documentazione mancante necessaria alla definizione del condono.

Per quanto concerne, in ultimo, la dichiarazione di abitabilità/agibilità di cui l'immobile è, allo stato, sprovvisto, questa – una volta acquisito il titolo edilizio abilitativo in sanatoria - potrà essere ottenuta mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 a condizione che siano state certificate/collaudate le opere strutturali, certificati gli impianti tecnologici e prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica del u.i.

A fronte degli adempimenti sopra descritti, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile – che dovranno comunque essere analiticamente determinati a cura del tecnico incaricato dalla proprietà previa interlocuzione con gli Uffici preposti – possono essere in questa sede presuntivamente e forfettariamente quantificati in complessivi € 14.000,00 (da detrarre dal valore di mercato stimato), comprensivi: dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino propedeutiche alla definizione della pratica di condono; delle somme a conguaglio delle oblazioni, sanzioni ed interessi maturati; dei diritti e dei compensi tecnico professionali per la redazione della perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/16, per le verifiche strutturali e la certificazione di idoneità sismica dell'edificio e per l'ottenimento dell'agibilità (S.C.A.).

Con riferimento, invece, al profilo della regolarizzazione catastale - considerato che oggi l'immobile è censito al C.F. con due distinti subb. 13-15 rispettivamente con categorie C/2 e C/1, occorrerà provvedere a denuncia di variazione per fusione in unico subalterno e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" (C/1) con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Territorio ad opera di un tecnico abilitato, a fronte di una spesa per compensi professionali e diritti catastali stimabile presuntivamente in € 750,00. Relativamente, poi, ai costi degli interventi di adeguamento impiantistico alla normativa vigente e l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità (di cui l'immobile è oggi sprovvisto), necessarie anche ai fini della S.C.A., si è tenuto conto nella determinazione del valore commerciale del



cespite (quesito n. 12) con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo stato d'uso e manutenzione. Quanto, infine, all'Attestato di Prestazione Energetica, i costi per la sua redazione sono stati sopra quantificati in risposta al quesito n. 2).

Riguardo alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in **Z.T.O. B0b** "Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate".

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del 07/06/2022 in cui il Custode Giudiziario nominato, Avv. Manuela Gattuso, si immetteva nel possesso giuridico e materiale del bene ed a quella del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 13/01/2023 l'immobile risultava "libero" da persone e cose.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa), si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 10/06/2006 ai nn. 37070/13688 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 535/2005 del 28/04/2006 in favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. Serv. Riscossione Tributi, contro [REDACTED] (capitale € 7.431,80 – ipoteca € 14.863,60), sull'immobile censito al Fg. 54 p.IIa 685 sub 1;
- Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 18/10/2010 ai nn. 56024/12232 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 16/05/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED] (capitale € 30.767,88 – ipoteca € 60.000,00), sugli immobili censiti al Fg. 54 p.IIa 685 subb. 12-13.;
- Iscrizione del 14/07/2016 ai nn. 28047/3613 in rinnovazione dell'iscrizione del 16/07/1996 al n. 3026 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 16/05/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED] (capitale € 30.767,88 – ipoteca € 61.974,83), sull'immobile censito al Fg. 54 p.IIa 685 sub 1;
- Trascrizione del 01/08/2016 ai nn. 30569/23550 in rinnovazione della trascrizione del 28/08/1996 al n. 23399 nascente da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Palermo del 03/08/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED], sull'immobile censito al Fg. 54 p.IIa 685 sub 1;



- Trascrizione del 26/06/2018 ai nn. 24605/18707 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dalla Corte d'Appello di Palermo il 24/05/2018 in favore di Enrold NPL 2017 S.r.l. – Conegliano (TV) contro [REDACTED] e di [REDACTED], sull'immobile censito al Fg. 54 p.lla 685 sub 1 (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 281/2018);
- Trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15453/12017 per accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo rep. n. 19427 del 14/10/2020.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 29/04/2023 (cfr. All. E) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

| | |
|----------------------------------|--|
| Domande giudiziali: | NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile |
| Convenzioni matrimoniali: | NESSUNA; |
| Altre limitazioni d'uso: | NESSUNA; |
| Servitù: | NON ACCERTATE; |

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

| | |
|--|--|
| Iscrizioni ipotecarie: | ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 10/06/2006 AI NN. 37070/13688; ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 18/10/2010 ai NN. 56024/12232; ISCRIZIONE DEL 14/07/2016 AI NN. 28047/3613; |
| Pignoramenti: | TRASCRIZIONE del 01/08/2016 ai NN. 30569/23550; TRASCRIZIONE DEL 26/06/2018 AI NN. 24605/18707, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 281/2018; |
| Altre trascrizioni pregiudizievoli: | NESSUNA |
| Difformità edilizie e catastali: | SI – le difformità catastali ed urbanistico-edilizie dell'immobile sono a carico della procedura in quanto i costi per la loro regolarizzazione sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima del bene al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta. |



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione composto da diverse unità immobiliari. Dalle informazioni assunte per tramite del Custode giudiziario nominato, Avv. Manuela Gattuso, dette unità non risultano ad oggi costituite in Condominio e le spese ordinarie di gestione vengono suddivise tra i proprietari.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. F**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2022 - Comune di Palermo – Zona periferica (D14) Di Blasi – Regione Siciliana - Pitrè – Boccadifalco - Microzona 0 - Negozi in stato conservativo "normale": min. 920,00 €/mq - max 1.300,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Comune di Palermo - Zona Di Blasi – Regione Siciliana - Pitrè – Boccadifalco - Negozi: min. 825,00 €/mq - max 1.197,00 €/mq;*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (negozi), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.200,00 €/mq. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni coefficienti di differenziazione "**Kn**" (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (stato di



conservazione/manutenzione, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell’edificio, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l’immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d’uso e manutenzione dell’unità immobiliare, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dello stato d’uso e manutenzione interna dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell’immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------|
| Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio | Scadente | 0,95 |
| | Mediocre | 0,97 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,03 |
| | Ottimo | 1,05 |
| Coeff. stato d’uso e manut. dell’unità imm. | Scadente | 0,80 |
| | Mediocre | 0,90 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,05-1,10 |
| | Ottimo | 1,20 |
| Coeff. di luminosità/areazione | Scadente | 0,98 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,02 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente) | Su parete cieca | 0,85 |
| | Su chiostrina | 0,90 |
| | Su corte condominiale | 0,95 |
| | Su strada | 1,00 |
| | Su panorama urbano/naturale | 1,05 |
| Coeff. di estensione | S utile \geq 180 mq | 0,90 |
| | 150 mq \leq S utile \leq 180 mq | 0,95 |
| | 100 mq \leq S utile \leq 150 mq | 1,00 |
| | S utile < 100 mq | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità | Unità libera | 1,00 |
| | Locato canone/durata liberi | 0,95 |
| | Locato canone libero 4+4 | 0,75 |
| | Locazione stagionale | 0,99 |



Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “**S**” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “**V_{ms}**”:

$$\mathbf{V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S}$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato. La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell’immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **S_c** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **S_p**:

$$\mathbf{S = S_c + S_p}$$

S_c = Superficie coperta lorda dei locali principali dell’unità immobiliare

S_p = $\Sigma (S_n \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

S_n = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog.} = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell’unità immobiliare **S_c** è calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

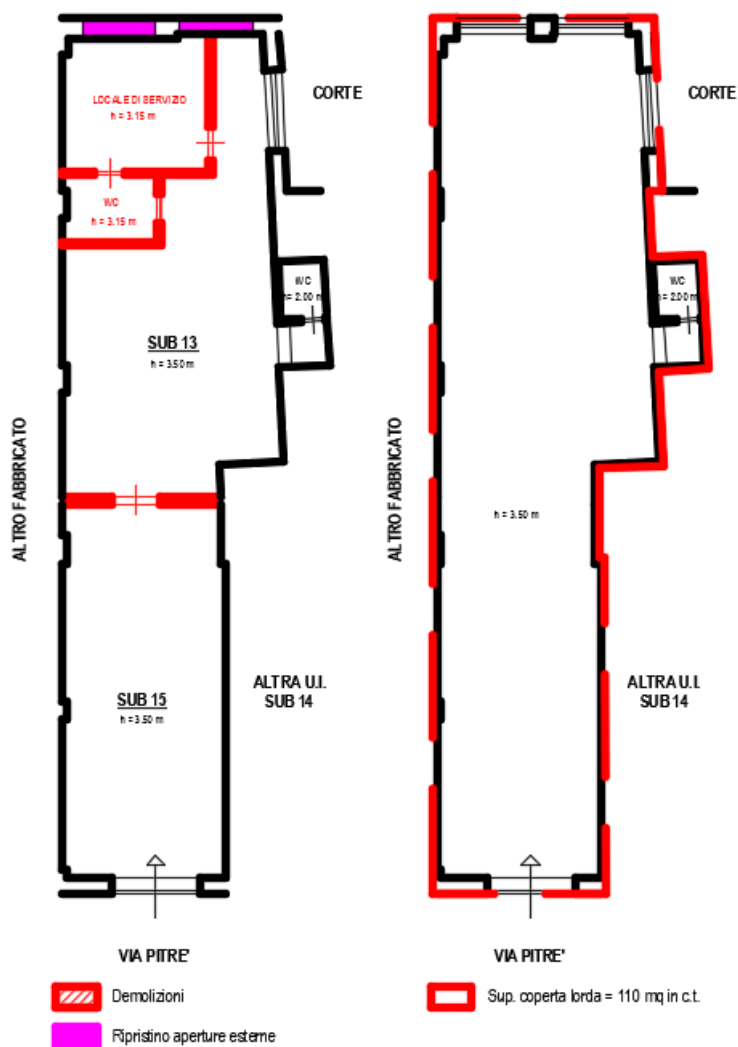
La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **S_p** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all’unità principale dall’interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l’unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;



c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell’unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

Nel caso di specie, richiamando quanto rassegnato in ordine alla situazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, si precisa che la seguente valutazione è effettuata con riferimento allo stato legittimo dell’immobile e, dunque, nell’ipotesi della sua regolarizzazione secondo le modalità sopra descritte (opere di riduzione in pristino e successiva definizione della pratica di condono straordinario per “ampliamento” e “cambio di destinazione d’uso” a locale commerciale) i cui costi presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3) e 6) sono, infatti, detratti dal valore di stima.



Allegato C.4 – Opere di ripristino e superficie commerciale dell’immobile

La stima immobiliare è, dunque, eseguita con riferimento alla destinazione a “negozio” ed alla superficie commerciale così determinata:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Superficie coperta | | | |
|-------------------------------|---------|--------------------|---------------------------------|
| Superficie coperta lorda u.i. | | | Sc = 110,00 mq |
| Superficie pertinenze | Sn (mq) | K _{omog.} | Sp = (Sn x K _{omog.}) |
| - | - | - | Sp = 0,00 mq |

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 110,00 mq



3. SCHEDA RIEPILOGATIVA**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di locale terrano sito a Palermo nella via Giuseppe Pitrè nn. 102/A-104 - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2613/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" - costituito da due unità immobiliari unite di fatto, così distintamente censite in Catasto:

A. **fg. 54, p.lla 685 sub 13 (ex sub 1)**, z.c. 2, categ. C/2, cl. 8, consistenza 60 mq, sup. cat. tot. 67 mq, rendita € 105,36 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 104;

B. **fg. 54, p.lla 685 sub 15 (ex subb. 1-12)**, z.c. 2, categ. C/1, cl. 8, cons. 32 mq, sup. cat. tot. 36 mq, rendita € 799,89 del N.C.E.U. del Comune di Palermo – via G. Pitrè, 102/A;

il tutto composto da un vano su strada con ingresso dalla via G. Pitrè, un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino); confinante a nord con la via Pitrè, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato.

UBICAZIONE

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Comune | Palermo |
| Zona urbana | Periferica |
| Quartiere | Regione Siciliana - Pitrè - Altarello |
| Ubicazione | via Giuseppe Pitrè nn. 102/a – 104 |

EDIFICIO

| | |
|--|---|
| Destinazione | Residenziale |
| Tipologia | Edificio per civile abitazione |
| Epoca costruzione | 1964 |
| N° piani | 4 piani fuori terra |
| Titoli edilizi | Licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964; Domanda di condono ex L. 47/85 prot. n. 2613/bis del 30/04/1986; |
| Certificato di abitabilità/agibilità | No |
| Condominio costituito | No |
| Servizio portierato | No |
| Stato di conservazione e manutenzione | Normale |

UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|----------------------------------|---|
| Destinazione | Locale commerciale |
| Identificazione catastale | Foglio 54, p.lla 685 subb. 13-15 N.C.E.U. |
| Categoria catastale | Sub 13 categ. C/2 – Sub 15 categ. in C/1 |
| Piano | Terra |



| | |
|---|--|
| Confini | via Pitrè, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (p.lla 685 sub 14), cortile interno, altro fabbricato. |
| Quota e tipologia diritto | Piena proprietà (in ragione delle quote di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati) |
| Comproprietari | Nessuno |
| Stato di possesso | Libero |
| N° vani e composizione | Vano d'ingresso da via Pitrè, vano retrostante, disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc (da ridurre in pristino) |
| Pertinenze | Nessuna |
| Sup. coperta lorda | 110 mq in c.t. |
| Superficie interna utile | 97 mq in c.t. |
| Altezza interna utile | 3,50 m |
| Superficie commerciale | 110 mq in c.t. |
| Stato d'uso e manutenzione | Mediocre |
| Livello delle finiture | Medio |
| Dichiarazioni di conformità impianti | Non reperite |
| Attestato di prestazione energetica | No |
| Conformità catastale | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3) |
| Conformità urbanistico-edilizia | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6) |

VALORE DEL LOTTO

| | |
|---|---------------------|
| Valore di stima metodo sintetico/comparativo | € 125.000,00 |
| A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia | - € 14.000,00 |
| A detrarre costi regolarizzazione catastale | - € 750,00 |
| A detrarre costi redazione A.P.E. | - € 250,00 |
| Valore commerciale dell'immobile | € 110.000,00 |
| A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%) | - € 5.500,00 |
| PREZZO A BASE D'ASTA | € 104.500,00 |



4. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione “C”: *Prescrizioni operative per l’esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 29 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente ed agli intervenuti a mezzo posta elettronica certificata, nonché ai debitori esecutati in copia cartacea a mezzo lettera raccomandata a/r presso i rispettivi indirizzi di residenza.

Ritenendo con ciò di aver assolto all’incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 06/05/2023

l’Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

