

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es. Dr.ssa Maria Cristina La Barbera***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 272-2022***

\*\*\*

*Esecuzione promossa da: [...OMISSIS...]*

*Contro: [...OMISSIS...]*

*Data prossima Udienza: 19.07.2024*

\*\*\*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***  
***LOTTO B***

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



\*\*\*

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i> .....	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i> .....	5
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i> .....	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i> .....	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i> .....	9
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	9
<i>VI - Risposta ai quesiti</i> .....	23
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	23
<i>VII - Risposta ai quesiti</i> .....	26
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....	26
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i> .....	28
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	28
<i>IX - Risposta ai quesiti</i> .....	29
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	29
<i>X - Risposta ai quesiti</i> .....	33



<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</i>	<i>33</i>
<i>XI - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>33</i>
<i>XII - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>34</i>
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>34</i>
<i>XIII - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>34</i>
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</i>	<i>34</i>
<i>XIV - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>34</i>
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>34</i>
<i>XV - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>35</i>
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni .....</i>	<i>35</i>
<i>XVI - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>40</i>
<i>QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	<i>40</i>
<i>Elenco elaborati prodotti.....</i>	<i>41</i>



\*\*\*

## **I - Premessa e mandato di consulenza**

Con provvedimento del 11.11.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento (V. all. n. 4).

In data 26.11.2023 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica dei beni;
- descrizione intrinseco-estrinseca dei beni;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina.



\*\*\*

## **II - Operazioni preliminari alla consulenza**

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'Agenzia del Territorio di Palermo e la Conservatoria dei R.R. immobiliari di Palermo, al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

\*\*\*

## **III - Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 01.02.2024 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 11.01.2024 e successivamente in data 15.04.2024 con l'ausilio del custode nominato, si eseguivano gli accessi presso l'immobile pignorato.



Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto con l'ausilio del custode-delegato procedendo ad un rilievo dei luoghi composti da due unità immobiliari congiunte, effettuando delle verifiche dello stato dei luoghi, riprese fotografiche e prendendo appunti su fogli separati al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi.

\*\*\*

#### **IV - Risposta ai quesiti**

##### ***QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

Il diritto reale trasferito in capo all'esecutato è la **piena proprietà della quota di 1/1**, giusto atto di compravendita, dell'immobile pignorato, notaio [...OMISSIS...], del 02.08.2002, Rep. 31114 Racc. 3957 trascritto a Palermo il 03.08.2002 ai n.ri 30514/23486. (V. all. n. 5) con cui l'esecutato ha acquistato in qualità di titolare dell'impresa artigiana omonima corrente in Palermo alla via Gianfilippo Ingrassia n.23/A.

Il diritto reale pignorato agli esecutati in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 28.06.2022 e trascritto a Palermo il 14.10.2022 ai nn. 49135/39036 è la piena proprietà della quota di 1/1.

Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità dell'esecutato e quello pignorato ai debitori.**

I beni in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, siti in Palermo, sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 63, particella 741, per i subalterni:



- ✓ sub. 3, categoria C/1, Classe 10, Consistenza 54 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.826,71, VIA GIAN FILIPPO INGRASSIA n. 23/A Piano T;
- ✓ sub. 4, categoria C/1, Classe 8, Consistenza 116 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 122 m<sup>2</sup>, rendita Euro 2.899,60, VIA GIAN FILIPPO INGRASSIA n. 23/A-23/B Piano T.

I beni pignorati per la quota di 1/1 all' esecutato, siti in Palermo, sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 63, particella 741:

- ✓ sub. 3, categoria C/1, classe 10, 54 m<sup>2</sup>, rendita 1.826,71 €;
- ✓ sub. 4, categoria C/1, classe 08, 116 m<sup>2</sup>, rendita 2.899,60 €;

Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Inoltre, dalla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.

### **Lotto B**

Di seguito si riporta uno stralcio della sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato costituente il Lotto B, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 63, particella 422 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 63, particella 741, subalterno 4.





Dalle superiori sovrapposizioni è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale del bene.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre



assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte si procederà alla formazione del seguente lotto:

**Lotto B) Negozio** ubicato in via Gian Filippo Ingrassia n. 23/A-23/B Piano T., sub. 4 da 116 m<sup>2</sup>. Confinante a NORD-OVEST con via Gian Filippo Ingrassia, a NORD-EST con sub. 3 stessa particella e stesso foglio, altro Bene della stessa procedura, a SUD-EST con edificio adiacente di proprietà aliena, insistente sulla particella 414 dello stesso foglio, a SUD-OVEST con strada di accesso ad altro edificio di proprietà aliena, insistente sulla particella 303 dello stesso foglio. Identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 63, particella 741, subalterno 4. Lo stesso è identificato all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 63, particella 422.

\*\*\*

### **V - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile costituente il Lotto B è sito a Palermo in via Gian Filippo Ingrassia, nella seconda circoscrizione di Palermo, in un'area



semicentrale a SUD-EST del centro storico del Comune di Palermo. Via Gian Filippo Ingrassia comunica direttamente con il Corso dei Mille, una arteria principale della città di Palermo che collega le aree periferiche a SUD-EST con il centro storico cittadino ed in particolare con la vicina area ove risiede la stazione centrale ferroviaria. L'area ha destinazione prevalentemente residenziale con vari servizi alla residenza. Si segnalano anche il vicino complesso dell'orto botanico dell'Università degli studi di Palermo e Villa Giulia, due importanti giardini storici della città e l'area verde, poco valorizzata, della foce del fiume Oreto.

Sono presenti servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato, così come linee di trasporto pubblico cittadino, sia su ruota che su binari, che percorrono principalmente il vicino Corso dei Mille.

L'area su cui insiste il fabbricato è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota di circa 13 m s.l.m..

L'immobile è inserito in un contesto condominiale.

L'immobile in oggetto ha accesso da via Gian Filippo Ingrassia e presenta complessivamente due accessi con serramenti metallici del tipo a Saracinesca, uno pedonale e uno carrabile.

Non vi sono pertinenze esclusive riferite al bene pignorato.

Pur facente parte del condominio il Bene oggetto della presente non ha accesso dall'androne ove hanno accesso la maggior parte delle altre unità immobiliari. Restano di uso comune e quindi condominiali, l'impianto di scarico e l'approvvigionamento idrico.



L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra realizzato con struttura in cemento armato, tompagni in muratura e copertura piana ispezionabile.

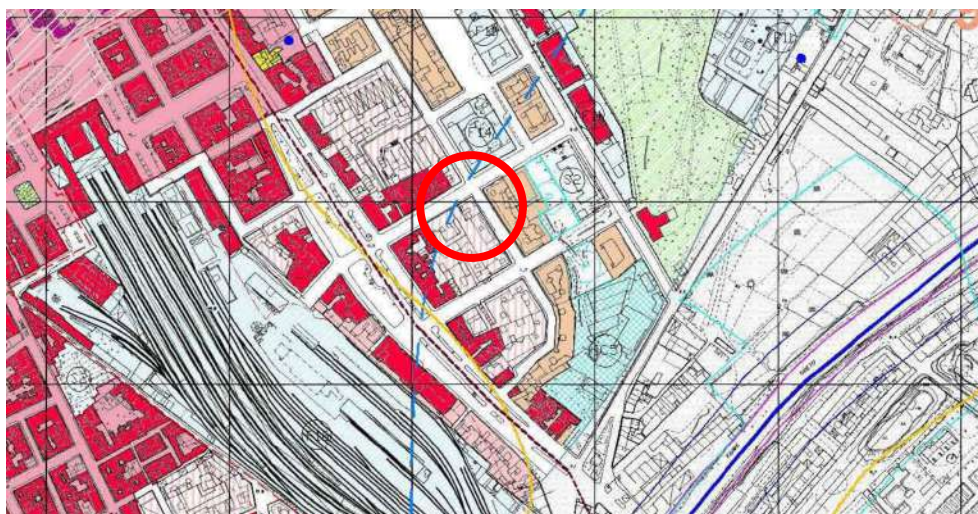
Il bene allo stato di fatto pur identificati come unità immobiliare autonoma, presenta commistione di spazi con il Lotto A.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali, in particolare da quanto desunto dalla richiesta di abitabilità/agibilità (V. all. n. 06), il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1967 con licenza di costruzione n. 708 del 15/04/1958 e n. 1527 del 07/10/1958; C.E. del 07.03.1958 e del 26.09.1958; certificato di uso delle strutture in cemento armato n. 55405 del 07.08.1959 e certificato di abitabilità/agibilità n. 10850 del 30/09/1959, per cui gli immobili in oggetto, siti al piano terra, risultano agibili come:

***Lotto B)*** *“via G.Ingrassia n. 23/A-23/B: un vano, gabinetto con due ingressi”*

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il fabbricato insiste in un'area classificata nella Z.T.O. come ***“B0a” Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo***, lo stesso rientra tra le ***“aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità”***.



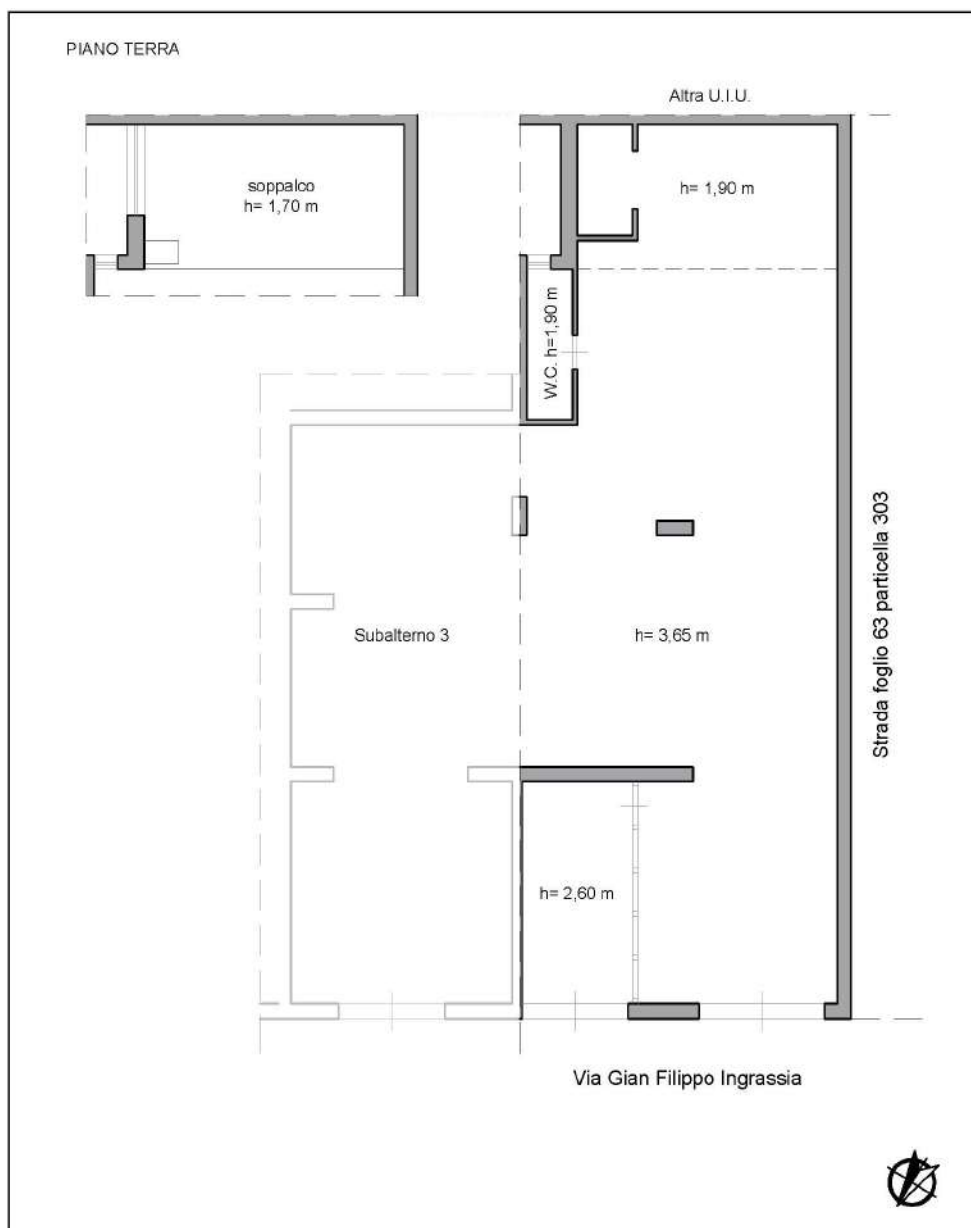


### **Lotto B**

L'immobile è composto da tre ambienti di cui uno centrale di forma regolare a cui si accede a una stanza con parete vetrata, e un W.C. È presente un soppalco sito nella parte dell'immobile opposta all'ingresso carrabile. La struttura dell'edificio è intelaiata. Il Lotto, è accessibile da doppio ingresso chiuso da serramenti metallici del tipo a saracinesca uno pedonale e l'altro carrabile, vi sono altre due bucatore verso l'esterno, nella parte opposta all'ingresso, costituite da due finestre che si affacciano su un pozzo luce site, una nel W.C. e l'altra nel soppalco. La superficie è catastalmente rappresentata unita, senza interruzione con quella del sub.3, costituente il Lotto A. L'altezza per l'ambiente principale è unica e pari a 3,65 m.

Di seguito si riporta un estratto della planimetria relativa allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.





Complessivamente le finiture interne dell'immobile presentano un medio-alto grado di degrado con fenomeni di ammaloramento elevati e puntuali, sfondellamento delle pignatte all'intradosso dei solai, copriferro di alcuni pilastri lesionato che fanno dedurre un possibile distacco dello stesso,



parti dell'impianto elettrico divelte, gli infissi sono in parte danneggiati. I pavimenti, in battuto cementizio sono in parte ammalorati.

Esternamente il fabbricato è rifinito e si presenta in discreta condizione a causa della vetustà dell'edificio.

Di seguito un estratto del report fotografico relative allo stato di fatto dell'immobile in oggetto:



**Foto B.02.06**





**Foto B.02.08**



**Foto B.02.09**





**Foto B.02.10**



**Foto B.02.13**





**Foto B.02.15**



**Foto B.02.21**





Foto B.02.23



Foto B.02.25





Foto B.02.40



Foto B.02.41





Foto B.02.50



Foto B.02.51



La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata<sup>1</sup> complessiva è calcolata come segue:

- $S_{cc} = A$  “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B  
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:  
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = S_{ca}$
- $B = 0,30 S_{pb} + 0,10 S_{pbe} + 0,15 S_{pbnc} + 0,05 S_{pbenc} + 0,50 S_{pa} + 0,10 S_{ps} + 0,02 S_{pse}$

Dove:

- $S_{cc} =$  Superficie commerciale complessiva<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98



- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

Ottenendo quindi:

- $S_{cc} = 1,00 * 126,02 = 26,02 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 126,00 m<sup>2</sup>.

### **Impianti**

L'immobile risulta unito di fatto con l'adiacente sub. 3, costituente il Lotto A, con il quale condivide gli impianti, che nell'immobile in oggetto sono di seguito descritti.

L'approvvigionamento idrico, avviene attraverso un allaccio alla rete idrica pubblica.

Non è presente allaccio alla rete del gas.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo a canalette esterne, presentano frutti di tipo economico con presenza di prese del tipo industriale. Per le condizioni precarie in cui si presentano le parti che compongono l'impianto elettrico esso dovrà essere revisionato e adeguato alla normativa vigente.

Non è presente l'impianto di climatizzazione invernale ed estivo.

Non è presente impianto citofonico.

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

---

<sup>2</sup> La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini



\*\*\*

## **VI - Risposta ai quesiti**

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

#### **Lotto B**

Il bene pignorato costituente il presente lotto è catastalmente così individuato:

**Negozio**, identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 63, particella 741, sub. 4, categoria C/1, Classe 8, Consistenza 116 m<sup>2</sup>, superficie catastale 122 m<sup>2</sup>, rendita Euro 2.899,60, VIA GIAN FILIPPO INGRASSIA n. 23/A-23/B Piano T;

Per l’unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l’estratto di mappa catastali (V. all. n. 3).

Il fabbricato ove è sito il bene è edificato sulla particella individuata all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 63 particella 422.

La storia catastale del bene, dall’impianto meccanografico, registra le seguenti variazioni.

#### ***N.C.E.U Palermo F.63 p.lla 741 sub.4***

#### **Catasto fabbricati**

- ✓ 30/06/1987, Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ✓ 01/01/1992, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- ✓ 09/11/2015, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ✓ 01/08/2016, VARIAZIONE del 01/08/2016 Pratica n. PA0200346 in atti dal 01/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 61321.1/2016);
- ✓ 02/08/2002, VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2002 Pubblico ufficiale [...OMISSIS...] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 31114 - CONVALIDA TRASCRIZIONE N.23486/2002 Voltura n. 34712.1/2006 – Pratica n. PA0310969 in atti dal 18/10/2006;

Con tali passaggi venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali che rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo con riferimento all'indicazione all'epoca del trasferimento.**

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

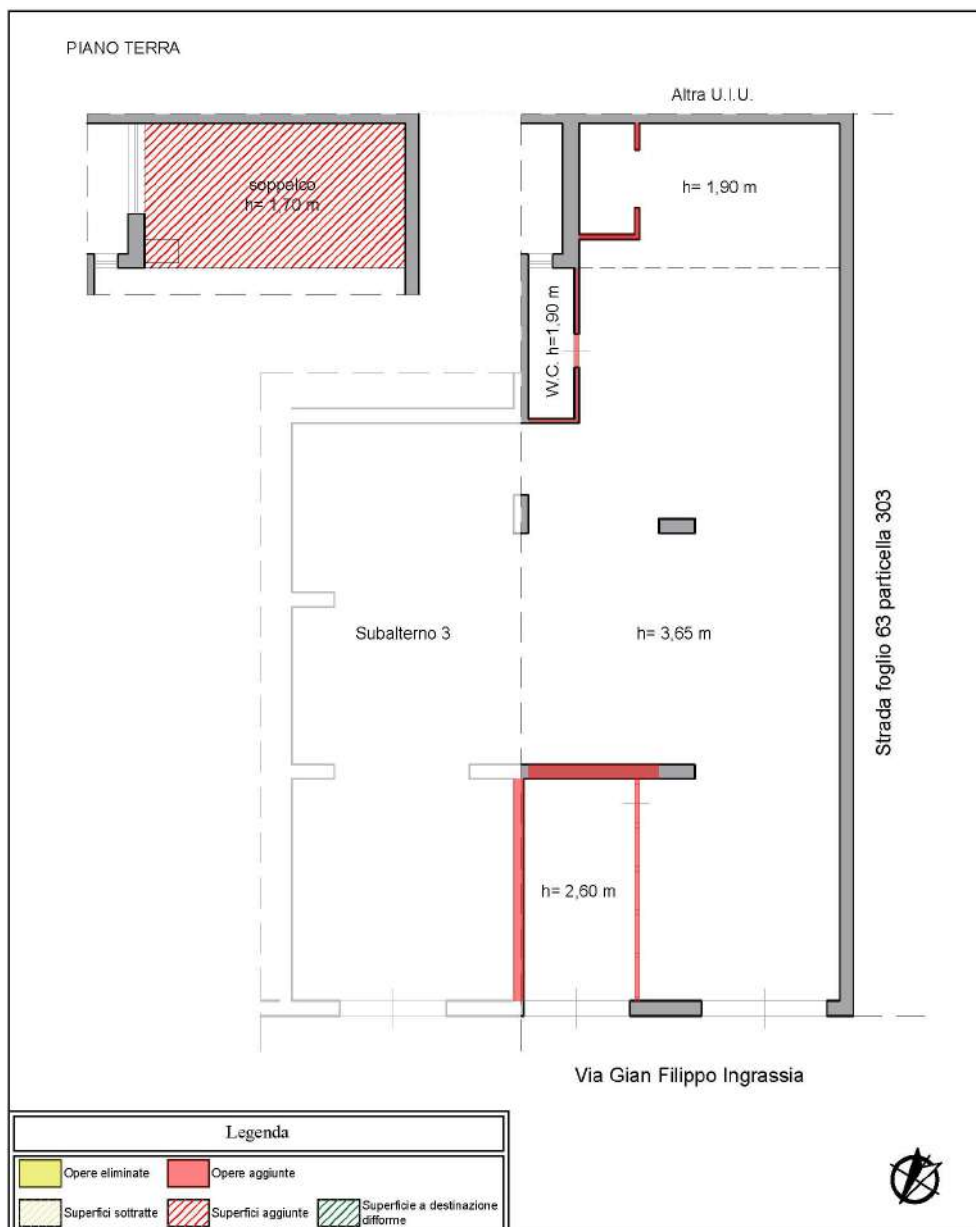
Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata non sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica dell'immobile.

Si rappresenta che la planimetria presente presso gli archivi catastali comprende graficamente il subalterno 3 limitrofo. La planimetria descrive la divisione tra il subalterno 3 e il subalterno 4 a mezzo di un muro che allo stato di fatto non è presente.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della



consulenza (V. all. n. 1) all'interno della quale sono rappresentate le  
differmità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.



Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.600,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

\*\*\*

## **VII - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto***

#### **Lotto B**

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene costituente il lotto B.

**Negozio** ubicato in via Gian Filippo Ingrassia n. 23/A-23/B Piano T., sub. 4 da 116 m<sup>2</sup>. Confinante a NORD-OVEST con via Gian Filippo Ingrassia, a NORD-EST con sub. 3 stessa particella e stesso foglio, altro Bene della stessa procedura, a SUD-EST con edificio adiacente di proprietà aliena, insistente sulla particella 414 dello stesso foglio,



a SUD-OVEST con strada di accesso ad altro edificio di proprietà aliena, insistente sulla particella 303 dello stesso foglio. Identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 63, particella 741, subalterno 4. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 63, particella 422. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione catastale in ordine alla commistione di spazi con altro subalterno (sub. 3), alla distribuzione interna e all’aumento di superficie avvenuto attraverso la realizzazione di un soppalco. L’edificio è stato costruito con licenza di costruzione n. 708 del 15/04/1958 e n. 1527 del 07/10/1958; C.E. del 07.03.1958 e del 26.09.1958; certificato di uso delle strutture in cemento armato n. 55405 del 07.08.1959 e certificato di abitabilità/agibilità n. 10850 del 30/09/1959 che ne attesta l’agibilità. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione urbanistica in ordine alla distribuzione interna, all’aumento di superficie avvenuto attraverso la realizzazione di un soppalco, e alla rappresentazione grafica a causa di diverso allineamento del muro di confine con adiacente unità immobiliare aliena (alloggio del portiere). La sanabilità degli abusi è possibile attraverso una CILA tardiva che preveda anche i lavori edili finalizzati alla divisione con il sub 3 e rimozione delle superfetazioni; Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D’ASTA 82.467,46 €



\*\*\*

**VIII - Risposta ai quesiti**

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione ai beni pignorati.

**Lotto B**

**Dal 02.08.2002**

*All' odierno esecutato:*

*Bene identificato all'N.C.E.U di Palermo alla partita  
1033672, Foglio 63 particella 741 sub.4*

- giusto atto di compravendita, dott. [...OMISSIS...], notaio in Palermo,  
del 02.08.2002, Rep. 31114 Racc. 3957, registrato in Palermo ai nn.  
3714/1V trascritto a Palermo il 03.08.2002 al nn.30514/23486.

Con tale atto si veniva descritta la proprietà dell'immobile nel ventennio  
anteriore alla data di redazione della presente.



\*\*\*

## **IX - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

#### **Lotto B**

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- **Aspetti urbanistici**

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile in oggetto ricade in Z.T.O. ***“B0a” Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo***, lo stesso rientra tra le ***“aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità”***.

- **Aspetti sulla regolarità urbanistica**

Il bene è costituito da un'unità immobiliare ad uso negozio disposto su due livelli, piano terra e soppalco.

Il fabbricato ove risiede il bene è stato edificato in epoca anteriore al 1967 con licenza di costruzione n. 708 del 15/04/1958 e n. 1527 del 07/10/1958; C.E. del 07.03.1958 e del 26.09.1958; certificato di uso delle strutture in cemento armato n. 55405 del 07.08.1959 e certificato di abitabilità/agibilità n. 10850 del 30/09/1959, per cui il bene, sito al piano terra, risulta agibile come:



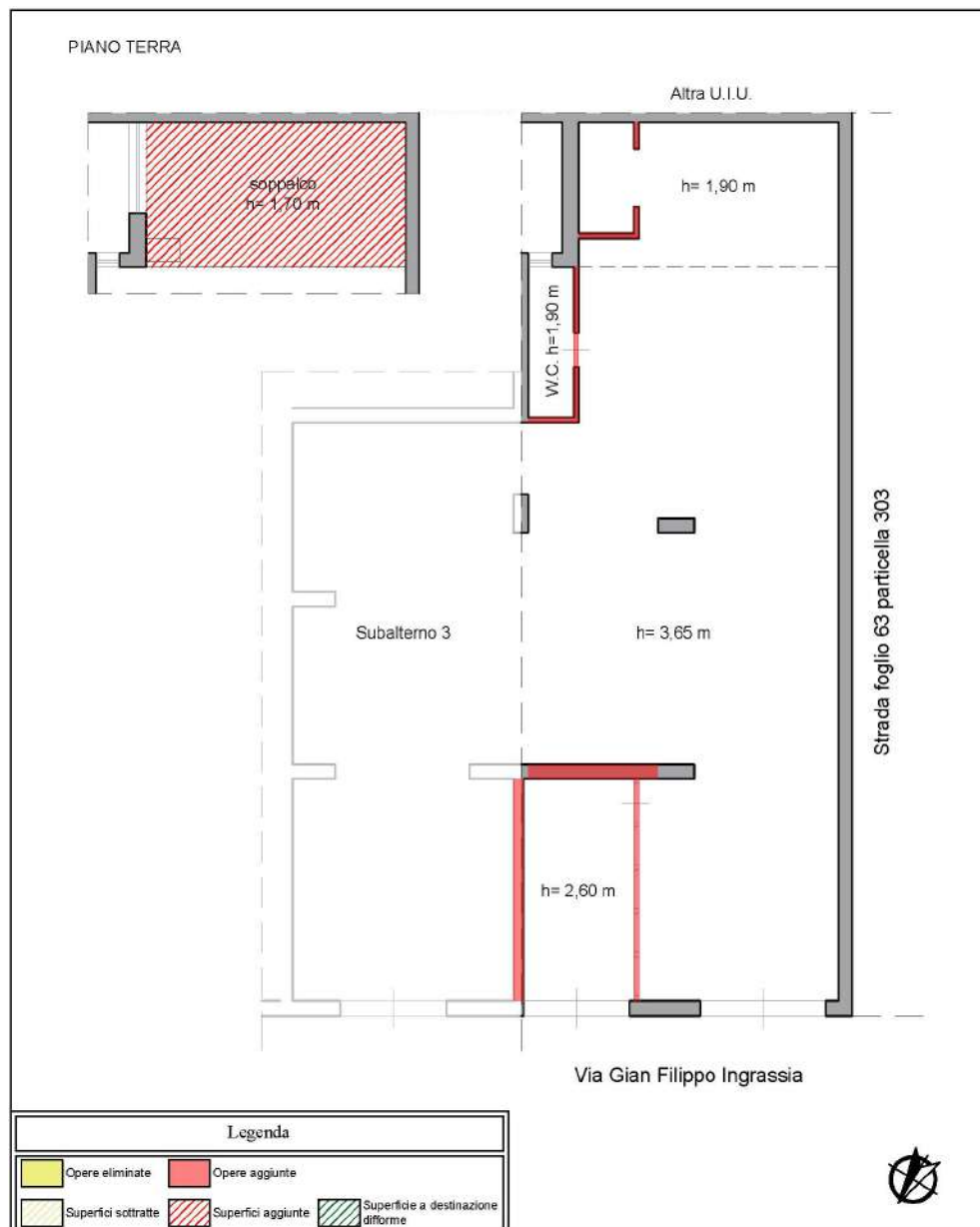
**Lotto B)** “via G.Ingrassia n. 23/A-23/B: un vano, gabinetto con  
due ingressi”

Il sottoscritto ha reperito gli atti presso l’ufficio tecnico del comune di Palermo sulla base della quale è stato possibile effettuare un confronto e individuare le differenze rispetto allo stato attuale. In particolare le difformità possono essere ricondotte a:

- 1) creazione di muri divisorii interni;
- 2) realizzazione di un soppalco

Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (V. all. n. 1) di cui di seguito si riporta un estratto.





Le opere abusive riscontrate sono riconducibili a diverse tipologie.

Nello specifico:

- La difformità 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La difformità 2) Aumento della superficie utile.



Le opere abusive riscontrate ed individuate al punto 1) e 2) rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016 con l'applicazione della sanzione di cui all'art. 3 c. 5 della legge regionale 16/16 ovvero pari ad 1.000,00 € in quanto eseguite senza la presentazione della relazione tecnica di asseverazione delle opere realizzate.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dovrà prevedersi:

- Spese tecniche per la redazione della relazione tecnica asseverata stimate in **1.500,00 €** che, sia pure tardivamente, asseveri le opere realizzate e il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi per l'effettivo frazionamento nelle due unità immobiliari catastali;
- Opere edili minime per l'effettivo utilizzo del bene corrispondenti alla revisione dell'impianto elettrico e idrico e le demolizioni stimate in **3.000,00 €**;
- Spese per le certificazioni necessarie pari a **1.000,00 €**;
- Sanzione di cui al I° comma dell'art 3 c. 5 della Legge 16/16 pari ad € **1.000,00 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammontano pertanto a **6.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.



\*\*\*

**X - Risposta ai quesiti**

***QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

**Lotto B**

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta libero.

\*\*\*

**XI - Risposta ai quesiti**

***QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

**Lotto B**

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie sono complessivamente stimati costi pari a **6.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **1.600,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale il bene si trova inserito in un fabbricato a più elevazioni fuori terra.



\*\*\*

## **XII - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

\*\*\*

## **XIII - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.

\*\*\*

## **XIV - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile è inserito in contesto condominiale e le spese sono di circa 50,00 €/mese. Si precisa che la presente è richiesta dal condominio proprio per i debiti condominiali.



\*\*\*

## **XV - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni***

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2023.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur



discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m<sup>2</sup> applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
  - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,70/1,05;
  - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
  - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
  - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;



- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).

6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.

7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;

- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.

8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.

9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove sono ubicati gli immobili è il seguente:

- ✓ Comune di Palermo, Zona C4 “ Semicentrale/ E.BASILE -  
MONTEGRAPPA - CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO  
BOTANICO”

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona C4 riferiti a **Negozi** utilizzati per la definizione del parametro di stima (V. all. n.7):



Periodo	Zona O.M.I.	U.M.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
II° 2023	C4	m <sup>2</sup>	740,00 €/m <sup>2</sup>	1.400,00 €/m <sup>2</sup>	1.070,00 €/m <sup>2</sup>

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

### **Lotto B**

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	II° 2023	Motivazione
<b>Valore base</b>	1.070,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Coeff. 1</b>	0,85	<i>L'immobile non è rifinito per la tipologia di utilizzo</i>
<b>Coeff. 2</b>	0,80	<i>Sono presenti ammaloramenti diffusi</i>
<b>Coeff. 3</b>	1,00	<i>La superficie è coerente con tipologie similari</i>
<b>Coeff. 4</b>	0,95	<i>È necessario realizzare un muro divisorio tra i due lotti</i>
<b>Coeff. 5</b>	1,05	<i>La zona è inserita in un contesto semi-centrale</i>
<b>Coeff. 6</b>	1,10	<i>Facilmente accessibile con accesso carrabile</i>
<b>Coeff. 7</b>	1,10	<i>Piano terra appetibile per la tipologia di utilizzo</i>
<b>Coeff. 8</b>	1,00	<i>Dotazioni condominiali ordinari</i>
<b>Coeff. 9</b>	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
<b>Coeff. 10</b>	1,00	<i>L'immobile è libero</i>
<b>Valore €/m<sup>2</sup></b>	834,29 €/m <sup>2</sup>	



Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *V* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m<sup>2</sup> come sopra determinato pari a *Vm*\**Cf* pari a 834,29 €/m<sup>2</sup> e la superficie commerciale calcolata *Sup* pari a 126 m<sup>2</sup>:

$$✓ V1 = 834,29 \text{ €/m}^2 \times 126 \text{ m}^2 = 105.120,54 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **8.100,0 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 15%.

$$✓ (105.120,54 \text{ €} - 8.100,00 \text{ €}) * 0,85 = \underline{\underline{82.467,46 \text{ €}}}$$



\*\*\*

**XVI - Risposta ai quesiti**

***QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli  
immobili pignorati per la sola quota***

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà degli immobili.  
Non è pertanto necessario valutare il valore di quote indivise.

Palermo, li 01.07.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*



## **Elenco elaborati prodotti**

### **Relazione generale**

Relazione generale;

### **Elaborati grafici**

B.01 Elaborati grafici Lotto B;

### **Elaborato - Rilievo Fotografico**

B.02 Elaborati fotografici Lotto B;

### **Elaborato - Allegati alla relazione generale**

B.03 Visura, planimetria ed estratto di mappa catastale;

B.04 Provvedimento di nomina;

B.05 Titolo di provenienza del 02.08.2002;

B.06 Documenti reperiti dall'ufficio tecnico comunale;

B.07 Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari.

