

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. ssa Grazia Giuffrida**

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ARAGON NPL 2018 srl

contro

AVVOCATO CREDITORE:

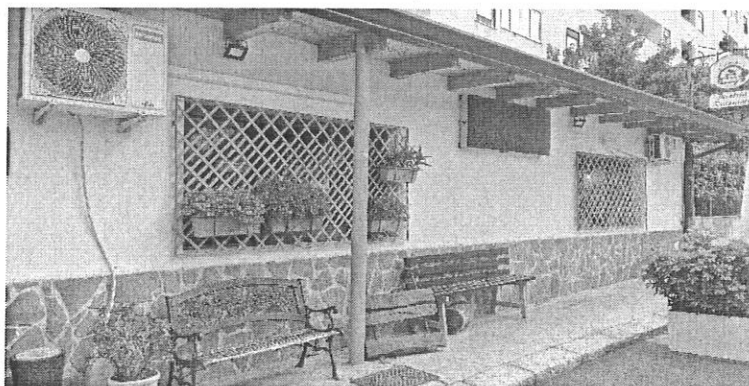
ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fausta Firrarello**

AVVOCATO DEBITORI:

LOTTO 1

STIMA IMMOBILIARE



LOCALE COMMERCIALE in Palermo (PA), via *Giuseppe Prezzolini* n. 68, P. T°

Id. catastale: *foglio 22, particella 1320, subalterno 3*

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	10
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	10
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	12
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	21
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 1	23
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	24
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	24
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	26
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	27
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	28
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	28
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	28
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 1	29
 ALLEGATI	
Allegato A – Documentazione	
Allegato B – Elaborati grafici	
Allegato C – Rilievo fotografico	

1. PREMESSA

All'udienza del 28/06/2022, la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, veniva nominata dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Palermo, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 113/2021, promosso da **ARAGON NPL 2018 S.L.R.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e P.IVA 14731771003, rappresentata e difesa dall'avv.

elettivamente domiciliata presso lo studio in Palermo,

CONTRO

***** e *****.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Fausta Firrarello**.

In data 30/06/2022, la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, in data 05/04/2023, entro i termini stabiliti nel decreto di nomina, depositava i moduli di verifica della completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.).

Svolgimento delle operazioni peritali

21/04/2023 Inizio delle operazioni peritali con gli accessi presso gli immobili in Carini (PA), alla presenza del custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, e del sig. *****. In ordine, venivano eseguite le operazioni di rilievo presso i seguenti immobili:

- 1) **Fabbricato industriale** sito in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, pianoterra, identificato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 1824, subalterno 7;
- 2) **Fabbricato industriale** sito in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228, pianoterra, identificato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 585, subalterno 1;

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 1

- 3) Cabina Elettrica** sita in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, pianoterra, identificata al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio 16, particella 1824, subalterno 5;

In merito all'immobile 1), il sig. ***** dichiarava che questo era condotto in locazione dalla ***** , con contratto regolarmente registrato.

In merito all'immobile di cui al punto 1), la scrivente eseguiva dei rilievi metrici e fotografici di alcuni locali ma, viste le notevoli dimensioni del fabbricato, si riservava di proseguire l'attività di rilievo a data da destinarsi.

Per la cabina ENEL, in mancanza delle chiavi da parte del debitore, non veniva eseguito l'accesso all'interno ma venivano eseguiti i rilievi dell'esterno del manufatto.

25/05/2023

In data 25 maggio 2023, la scrivente eseguiva, unitamente al custode giudiziario, il primo accesso l'immobile destinato a laboratorio sito in Palermo, Via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1; N.C.E.U. fg. 22 -p.lle graffate 1328 sub 25 - 1325 sub 8 - 1324 sub 9, 1329 sub 5, categoria C/3; piena proprietà 1/1

L'accesso avveniva alla presenza del conduttore dell'immobile. *****., in persona del legale rappresentante, *****il quale dichiarava di essere conduttore dell'immobile giusta contratto di locazione regolarmente registrato.

Contestualmente all'accesso del suddetto immobile sarebbe dovuto avvenire anche quello all'interno dell'immobile confinate destinato a negozio. Non era presente il debitore né un suo delegato per cui l'accesso veniva rinviato.

13/06/2023

Alla presenza del Sig. ***** e del custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, proseguivano le operazioni presso il laboratorio concesso in locazione alla ***** , destinato a tipografia. Durante il sopralluogo, venivano rilevati danni nella parete perimetrale in fondo a sinistra, al confine con il terrapieno con presenza macchie di umidità, efflorescenze saline, lesioni dell'intonaco e, mediante battitura con un bastone sul soffitto, in alcuni punti sono stati rilevati suoni di vuoto come se l'intonaco fosse staccato.

Pertanto, al fine di scongiurare eventuali distacchi e danni a cose e persone in sede di verbale, il custode giudiziario inibiva il passaggio nell' area interessata mediante delimitazione con nastro di segnalazione e previo sgombero dei macchinari e dei materiali ivi depositati.

Inoltre, nella zona degli uffici, oltre la porta a vetri, nel primo vano a destra veniva rilevata la demolizione parziale del controsoffitto crollato nel dicembre 2022 a seguito di infiltrazioni d'acqua proveniente da soprastanti tubazioni condominiali. Infine, veniva rilevato un pilastro fortemente ammalorato nel bagno della zona operativa.

Le operazioni proseguivano presso l'immobile sito in Palermo, via G. Prezolini n. 68, concesso in locazione alla società *****, giusta contratto di locazione da potere di ***** del 13.10.2016, registrato il 10.11.2016 al n. 9461 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio territoriale di Palermo 2.

Al momento dell'accesso, durante il quale venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici, l'immobile risultava adibito ad attività di ristorante- pizzeria. Infine, nella medesima giornata sarebbe dovuto avvenire l'accesso all'immobile confinante con la tipografia, identificato al fg. 22 -p.lle graffate 1325 sub 9 – 1328 sub 26 – 1324 sub 10, ma, a causa del blocco della grande saracinesca motorizzata d'ingresso non in uso da parecchio tempo e soprattutto per la mancanza della corrente elettrica, veniva rinviato l'accesso con l'intervento di un fabbro.

06/09/2023

Prosecuzione delle operazioni di rilievo presso il complesso industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232 alla presenza del sig. *****, titolare ed amministratore unico della società conduttrice dell'immobile, ***** . Durante le operazioni, il sig. ***** indicava dei punti della copertura, all'interno del capannone, da dove si verificavano delle infiltrazioni d'acqua. Inoltre, lo stesso sig. ***** mostrava all'esterno dell'edificio alcune criticità come: 1) i pali dell'illuminazione esterna divelti, in corrispondenza delle aiuole lungo i prospetti laterali; 2) il muro di confine

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 1

con la proprietà *****, fortemente lesionato con punti di distacco e di inclinazione;

14/09/2023

Viene eseguito l'accesso presso gli immobili ubicati in Palermo, via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1, identificati al Catasto fabbricati:

1) LOCALE COMMERCIALE foglio 22, p.lla 1322, sub. 1 (oggi, soppresso);

2) LOCALE COMMERCIALE foglio 22, p.lla 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9;

Alla presenza del custode giudiziario e del figlio dell'esecutato, Sig. *****, venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici dei suddetti immobili Dalle saracinesche poste di fronte, scendendo la rampa carrabile sulla via Prezzolini 66, si accedeva ad un ampio locale con tramezzature ed un piccolo wc. All'interno di esso è presente anche il locale identificato con la particella 1322, sub. 1, delimitato da muri divisorii ed accessibile solo ed esclusivamente dall'interno del locale identificato dalle particelle 1324, sub. 10; 1328 sub. 26; 1325 sub. 9, mediante una porta. Entrambi gli immobili risultano liberi ed in stato di abbandono; il locale identificato dalla particella 1322, sub. 1 era inaccessibile ed inagibile a causa di gravi crolli dell'intradosso del solaio.

19/09/2023

Incontro presso il complesso industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 232, alla presenza del custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, del sig. *****, titolare ed amministratore unico della società conduttrice dell'immobile, *****, dell'avv. *****, procuratore di quest'ultima società, del sig. *****, titolare dell'omonima impresa edile, del sig. ***** per conto dell'impresa *****; questi ultimi venivano invitati per visionare i luoghi al fine di redigere un preventivo di spesa per la messa in sicurezza dei pali divelti e per l'individuazione delle possibili cause delle infiltrazioni d'acqua all'interno del capannone.

In tale sede, la sottoscritta rilevava la presenza di manufatti in amianto e precisamente nel piccolo corpo di fabbrica originariamente adibito a locale caldaia, posto a confine con l'altro edificio industriale pignorato (particella 585 sub. 1).

La presenza dell'amianto veniva riscontrata nella canna fumaria e nella piccola cisterna d'acqua posta sulla copertura del locale tecnico.

- 19/09/2023** Prosecuzione delle operazioni di rilievo presso il fabbricato industriale in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228. L'accesso avveniva alla presenza del sig. *****, operaio della società conduttrice dell'immobile, *****, venivano eseguiti ulteriori rilievi metrici e fotografico sia degli interni che degli esterni;
- 25/09/2023** La ditta *****, specializzata nella bonifica dall'amianto, su invito della scrivente, effettuava un sopralluogo per visionare la canna fumaria e la cisterna in amianto al fine di redigere un preventivo di spesa per la messa in sicurezza degli stessi.
- 29/09/2023** Sopralluogo dell'ing. Fernando Sparacino, CTU incaricato dal G.E. della messa in sicurezza del muro di confine, alla presenza della scrivente e del Custode Giudiziario Avv. Fausta Firrarello. Durante il sopralluogo il tecnico incaricato prendeva visione dei luoghi e dello stato del muro di confine constatando lo stato di pericolo per persone e cose sulla limitrofa proprietà *****, ove non si è stato possibile accedere per assenza dei proprietari.
- 16/10/2023** La ditta ***** effettuava i lavori di messa in sicurezza dei pali dell'illuminazione esterna divelti, alla presenza della scrivente e del sig. *****, dipendente della *****. I pali divelti venivano adagiati con il mezzo meccanico sul terreno delle aiuole sulle quali erano collocate.
- 05/12/2023** Sopralluogo presso l'immobile sito in Palermo, via G. Prezzeroli n. 68, concordato dal custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, a seguito delle segnalazioni da parte del sig. *****, conduttore dell'immobile pignorato nonché titolare della pizzeria, di infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile provenienti dalla copertura, verificatisi in occasioni delle recenti piogge. Dopo avere constatato in copertura, i possibili punti di infiltrazione d'acqua meteorica, la sottoscritta invitava l'impresa edile di ***** a visionare i luoghi ed a redigere un preventivo di spesa sulla base del computo metrico fornita dalla stessa, per l'intervento di impermeabilizzazione parziale (circa mq

30) della copertura e precisamente, in corrispondenza della porzione del locale interessato dallo stillicidio;

- 05/01/2024** Esecuzione dell'intervento di impermeabilizzazione parziale della copertura dell'immobile di via G. Prezolini n. 68, Palermo, da parte della ***** giusta autorizzazione del 22/12/2023, del Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Grazia Giuffrida.
- 16/01/2024** Confronto con i tecnici del catasto (agenzia delle entrate) giusta prenotazione di appuntamento n. ticket 46913158141 del 16/01/2024): la **particella 504** del **foglio 3** del Comune di Carini è identificato al catasto terreni come **ENTE URBANO** ed al catasto fabbricati come **D7** (cabina elettrica) ma nella realtà, e rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n. 1630 del 06/09/2011, tale fabbricato risulta non più esistente. Oggi, la particella 504 è un appezzamento di terreno, non meglio delimitato nella sua sagoma originale, facente parte della sistemazione esterna ad aiuola del complesso industriale identificato con la particella 585, sub 1.
- 26/01/2024** Accesso presso l'immobile in Palermo, via Prezolini n. 66 piano S1, alla presenza del custode giudiziario, per verificare lo stato di peggioramento o meno della copertura in c.a. del locale "*negozio*", identificato al catastato al foglio 22, particella 1322, sub. 1, stante che in corrispondenza di tale immobile corrisponde al piano terra un'area libera condominiale adibita a parcheggio auto.
- 01/02/2024** Deposito telematico della relazione sulle risultanze delle indagini effettuate presso i pubblici uffici sugli immobili in Palermo, via G. Prezolini, n. 66, di proprietà ***** , e precisamente:
- 1) Locale commerciale - foglio 22, p.lla 1322, sub. 1
 - 2) Locale commerciale - foglio 22, p.lla 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9;
 - 3) Immobile - foglio 22, p.lla 90000, sub. 44.

A seguito delle ulteriori indagini peritali è emerso quanto segue:

- 1) Il **locale commerciale** identificato al foglio 22, p.lla 1322 sub. 1, risulta soppresso giusta variazione catastale PA0160415 del 20/11/2023 e CILA tardiva n. prot. 14933152 del 20/11/2023; tale immobile non risulta essere di proprietà di Sig. *****;
- 2) Il **locale commerciale** identificato al foglio 22, particelle graffate 1324, sub. 10; 1328 sub 26; 1325 sub. 9, risulta variato con le medesime pratiche indicate al punto precedente, con i seguenti identificativi: p.lle graffate **1328 sub. 32; 1325 sub. 12; 1324 sub. 13; 1322 sub. 4;**
- 3) L'immobile identificato al **foglio 22, p.lla 90000, sub. 44**, non risulta esistente in quanto erroneamente generato per duplicazione dell'immobile identificato al foglio 22, p.lla 1321 sub. 20 - quest'ultimo, non risulta intestato al debitore. A seguito di istanza di "*attribuzione identificativi ed abbinamento planimetrico*", trasmessa dall'esperto a mezzo PEC in data 13/09/2023, prot. n.PA0136153/2023, l'Agenzia delle Entrate sopprimeva d'ufficio il sopradDETTO immobile.

Con decreto dell'11/03/2024, il Giudice del procedimento dichiarava l'improseguibilità parziale dell'esecuzione con riferimento ai beni immobili in Palermo, identificati al foglio 22, **p.lla 1322 sub. 1** e p.lla **p.lla 90000, sub. 44.**

23/02/2024

VARIAZIONE CATASTALE dell'immobile in Carini, via Don Luigi Sturzo n. 228, identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali: **foglio 16, particella 504 categoria D/7.**

Verificata la mancanza della cabina elettrica sulla particella 504, la scrivente veniva autorizzata dal G.E. con provvedimento del 02/02/2023, ad effettuare l'aggiornamento catastale per soppressione con demolizione totale giusta Tipo Mappale del 23/02/02024 – pratica n. PA0024220 in atti dal 23/02/2024 protocollo NSD n. Entrate.AGEV-ST1. Registro Ufficiale 830177 presentato il 23/02/2024 (n. 24220. 1/2021). Con la suddetta variazione, l'immobile pignorato originariamente identificato al catasto fabbricati con la categoria D/7, oggi, è così identificato al catasto terreni: **foglio 16, particella 3115**, qualità uliveto; superficie 47 mq; classe 3. (vedi allegato A)

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es. 113/2021, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del LOTTO 1, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

QUESITO n. 1	Identificazione dei diritti reali ed il bene oggetto di pignoramento
---------------------	--

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota intera del Sig. *****, del bene immobile componente il **LOTTO 1**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 22, particella 1320 subalterno 3, via Giuseppe Prezzolini n. 68 Palermo.

Tale diritto reale del bene pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù dell'atto di compravendita del 26/05/1986 in notaio . di Palermo, rep. n. 1250, racc. 170, trascritto in Palermo il 20/06/1986 ai n.ri 20419/15967.

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di compravendita** del 26/05/1986 in notaio . rep. n. 1250, racc. 170, trascritto in Palermo il 20/06/1986 ai n.ri 20419/15967;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo, trascritto in data 27.04.2021 ai nn. 19183 R. gen. 14843 R. part. a favore di Aragorn Npl 2018 s.r.l. contro ***** e *****.
- **visura storica per immobile** n. T370735 del 24/03/2023;
- **planimetria catastale** n. T387151 del 03.04.2023;
- **estratto del foglio di mappa catastale** n. T33777 del 04/04/2023.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 22, dello stralcio della tavola grafica P2a- 52004 della Variante Generale al PRG del Comune di Palermo, della planimetria catastale n. T387151 del 03.04.2023, dell'immagine satellitare tratta da Google Earth, **l'ubicazione dell'immobile pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**

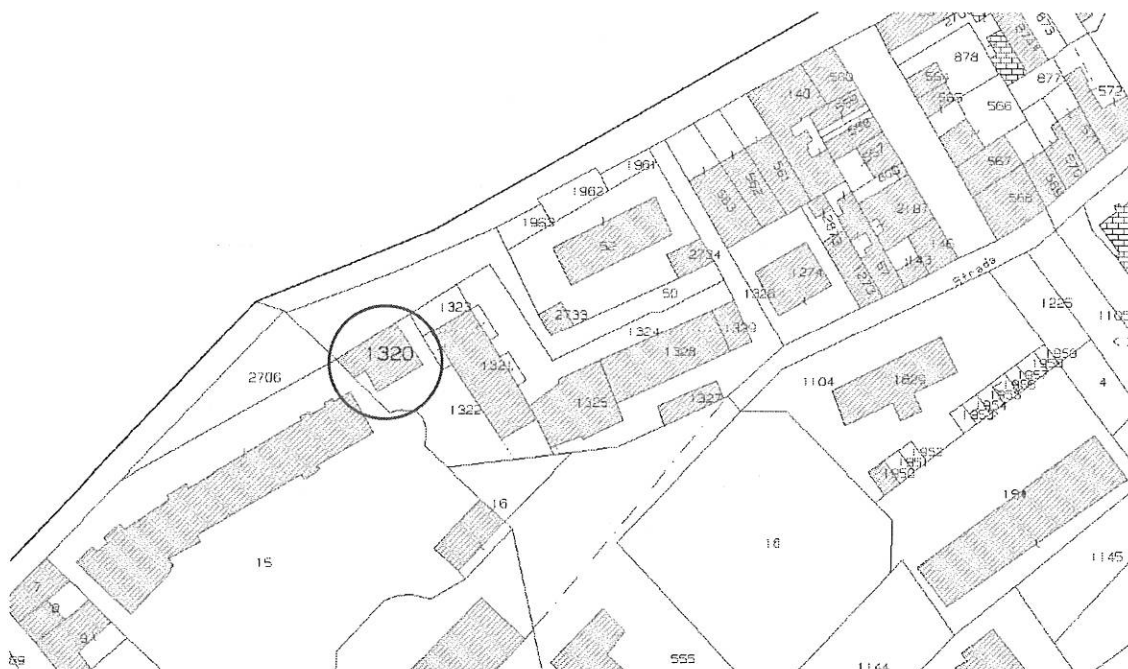


Fig. 1 - Estratto del foglio di mappa catastale n. T33777 del 04/04/2023.

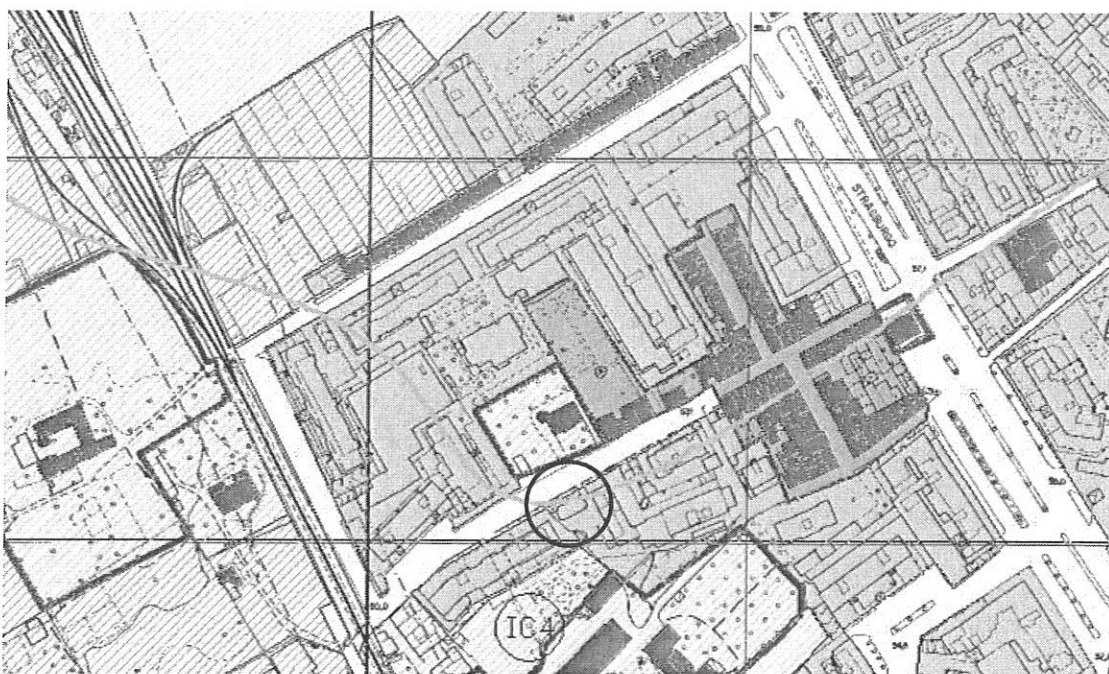


Fig. 2 - Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo

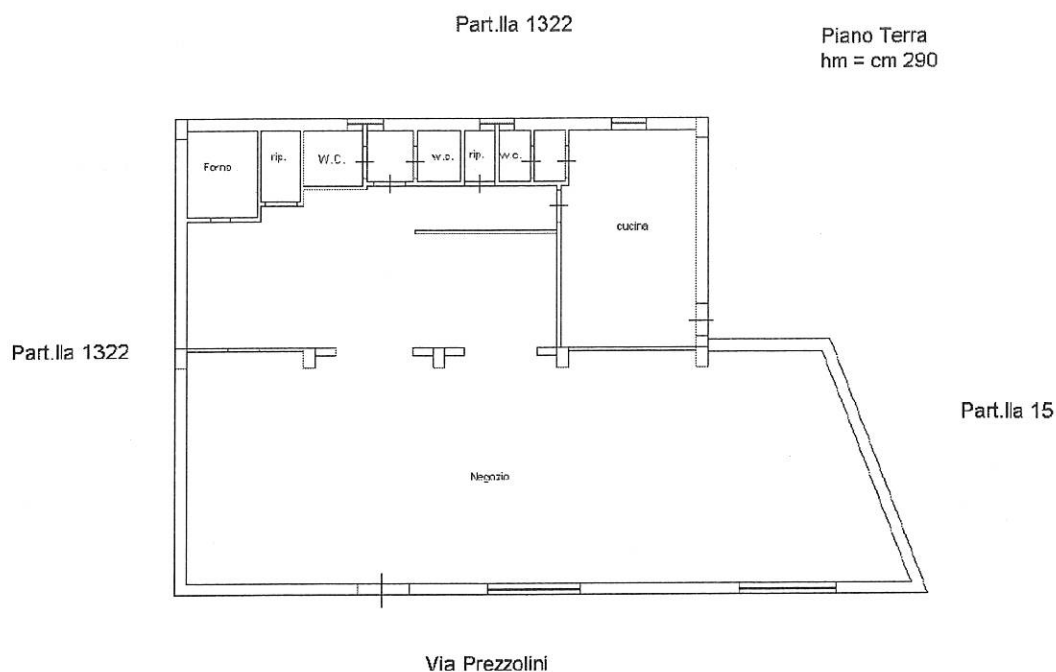


Fig. 3 - Planimetria catastale n. T387151 del 03.04.2023

Il **LOTTO 1** CONFINA:

a **SUD, SUD-EST, NORD e NORD-EST** con spazio e corsia condominiali (p.lla 1322);

a **NORD-OVEST** con la via G. Prezzolini;

ad **SUD-OVEST** con p.lla 15 (altra proprietà).

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione del bene componente il lotto 1
--------------------	---

LOTTO 1: piena proprietà per la quota intera del Sig. _____ dell'immobile ubicato nel comune di Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 68 piano T, e precisamente: LOCALE COMMERCIALE identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo: al **foglio 22, p.lla 1322-sub. 3.**

Ubicazione e accessibilità.

Il LOTTO 1 ricade in zona D1 - Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V. SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO, nell'isolato intercettato dalla via Giuseppe Prezzolini a nord, dal viale Ennio Flariano ad est, dal vicolo Pantelleria a sud ed infine, dalla via Enzo Bagi ad ovest.

L'ingresso è ubicato al piano terra al civico 68 di via Giuseppe Prezzolini.

Ubicato a nord del centro urbano di Palermo, è facilmente raggiungibile dagli importanti assi stradali urbani di viale Strasburgo e di via Ugo La Malfa. Inoltre, si trova in prossimità della stazione metropolitana di San Lorenzo e del raccordo autostradale *A29 Palermo-Trapani-Mazara del Vallo*.

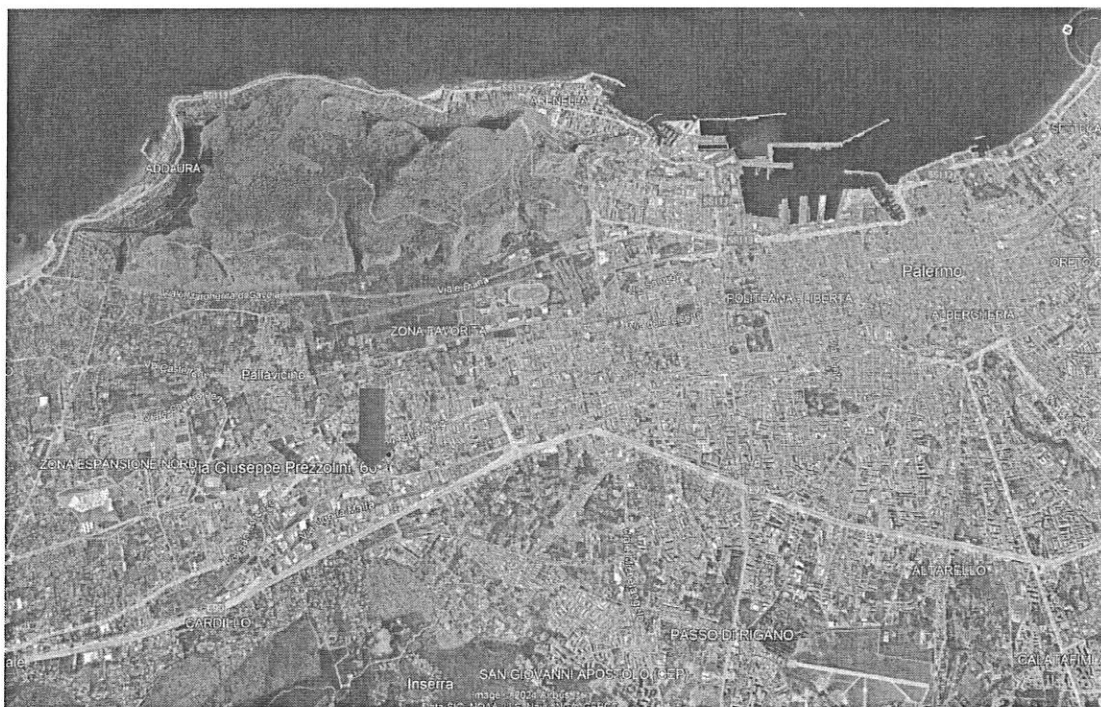


Fig. 4- Foto tratta da Google Earth. Con la freccia è indicato il LOTTO 1.

Caratteristiche della zona.

La zona è a destinazione mista, residenziale e commerciale/industriale ed è ben collegata alle infrastrutture come autostrada, ferrovia e metropolitana. Son presenti in zona, centri ed attività commerciali, aziende di logistica e trasporti, servizi e uffici comunali, etc.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il LOTTO 1 è costituito da un unico fabbricato isolato ad un piano fuoriterra, facente parte di un complesso edilizio destinato prevalentemente ad abitazioni, composto da n. 2 corpi di fabbrica con uno sviluppo planimetrico assimilabile ad una L, di n. 7 piani fuoriterra oltre copertura piana; la costruzione del complesso edilizio, avente una struttura in c.a., è risalente al 1970.



Fig. 5- Immagine tratta da Google Earth. In primo piano, il corpo di fabbrica isolato di un piano fuoriterra del LOTTO 1.



Fig. 6- Foto tratta da Google Earth. Vista del lotto 1 prospiciente la via G. Prezolini.



Fig. 7- Vista del retro prospetto del lotto 1 dallo spazio condominiale.

L'ingresso al locale avviene al piano terra al civico n. 68 di via G. Prezolini ed è costituito da un portone a due ante a battente.

Il bene pignorato presenta i prospetti intonacati con intonaco tipo Li Vigni e tinteggiati colore bianco, con una zoccolatura h. 80 cm circa, di rivestimento in mattoni in pietra, in buono stato di manutenzione; necessita di interventi di manutenzione il retro prospetto, sul quale insiste la canna fumaria dei forni a legna.

Lo smaltimento del fumo prodotti avviene attraverso un tubo di materiale precompresso di dimensioni 30x30 cm che collega entrambe le uscite dei forni ad un'unica colonna posta sul retro prospetto e s'innalza per un'altezza di mt. 15,00, altezza adeguatamente calcolata al fine di evitare disturbi al vicinato.

La copertura è in parte piana pavimentata ed in parte ad una falda inclinata con struttura in legno e manto in pannelli grecati coibentati in Isolpack, di recente intervento di manutenzione ordinaria.



Fig. 8- Particolare della copertura piana del corpo di fabbrica originario.



Fig. 9- Particolare della copertura a falda in corrispondenza della zona somministrazione.

Con una superficie lorda complessiva di 191 mq circa ed un'altezza utile media di 3,00 mt, il fabbricato è attualmente destinato ad attività di ristorazione ed è composto da:

- ampio ambiente destinato alla somministrazione;
- zona forno a legna ed attesa clienti;
- cucina;
- anti wc e n. 2 servizi igienici per il pubblico (uomini-donne) di cui uno H;
- anti wc e wc di servizio per il personale;
- n. 1 ripostiglio.

Il primo ambiente che s'incontra, entrando dall'ingresso al civico 68 di via G. Prezolini, è un'ampia sala destinata alla somministrazione; essa rappresenta l'ampliamento dell'originario corpo di fabbrica, oggetto di concessione in sanatoria.

Con una superficie utile di 100 mq circa, presenta il soffitto in travi in legno lamellare a vista, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dotato di due finestre oltre l'ingresso, è collegato alla zona forni ed attesa clienti, mediante due ampie aperture ad arco con mattoni a faccia vista.

La pavimentazione è in ceramica 40x40 effetto cotto in buono stato.



Fig. 10 - Sala somministrazione prospiciente la via G. Prezolini.



Fig. 11 - Sala somministrazione. A sinistra, l'apertura ad arco che conduce alla zona forno.

A seguire, è l'ambiente destinato alla preparazione delle pizze con la zona forno a legna e quella destinata all'attesa dei clienti; quest'ultima risulta rialzata di cm 30 circa rispetto al piano di calpestio dell'intero locale ed è pavimentata con mattoni di pietra.

Lo stesso materiale è stato utilizzato per rivestire la parete in corrispondenza dei forni e dei banconi da lavoro in muratura. Il soffitto presenta travi in legno a vista in buono stato di manutenzione e conservazione.

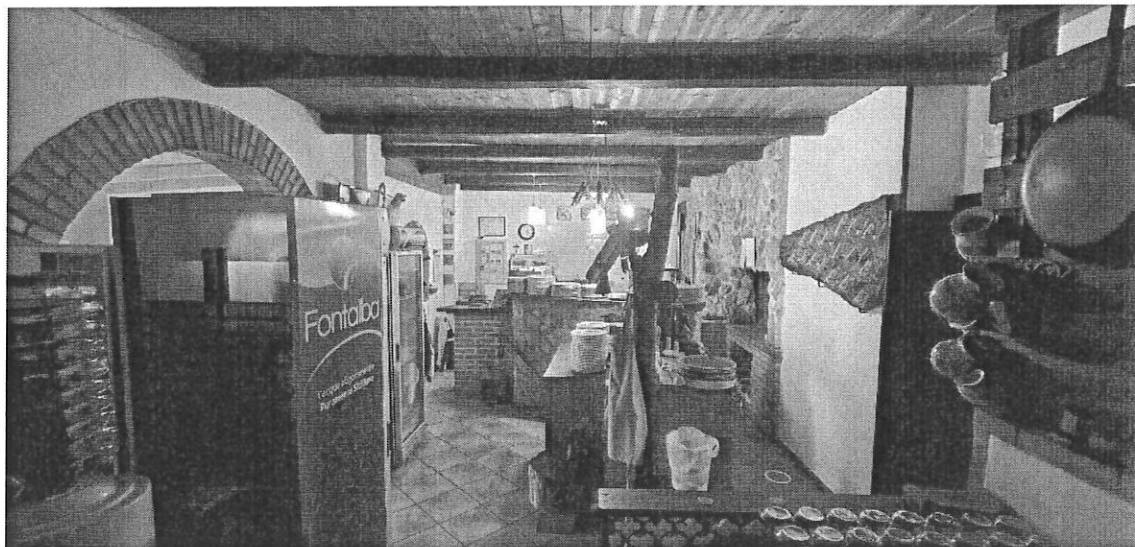


Fig. 12 - Zona forno a legna ed attesa clienti



Fig. 13 - Zona attesa clienti, sullo sfondo a destra, oltre l'arco, la zona somministrazione.

La zona dei servizi igienici destinata al pubblico è disimpegnata dalla zona di lavorazione da muretti bassi realizzati con mattoncini di terracotta. Occupa una superficie utile di circa 5,00 mq ed è costituita da un antibagno con lavabo e da n. 2 wc dotati di apertura alta verso l'esterno. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 30x 60 per un'altezza di 180 cm e la pavimentazione è in ceramica effetto legno in buono stato di manutenzione e conservazione.

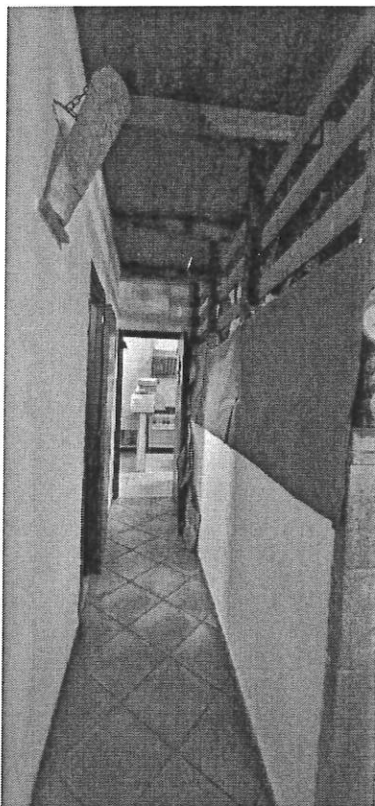


Fig. 14 - Corridoio di disimpegno.

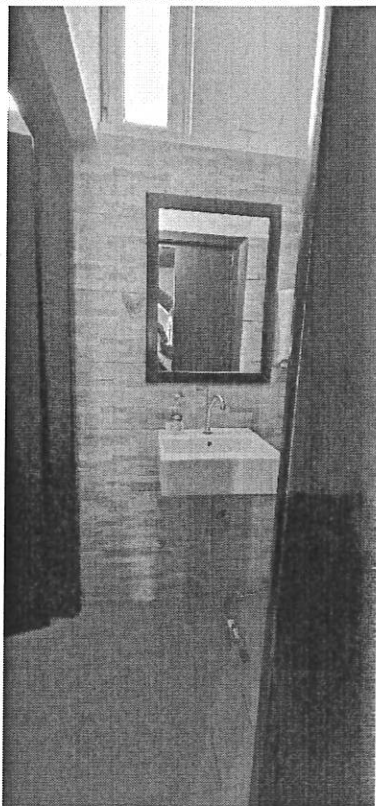


Fig. 15 - Anti wc.



Fig. 16 - wc e anti wc.

Il terzo ambiente è la cucina ed è dotata di servizio igienico con anti wc per il personale. Con una superficie utile di 19,00 mq circa, è areata e ventilata da apertura verso l'esterno. E' presente una porta che dà accesso al retro dell'edificio, che, senza alcun titolo, è stato chiuso con copertura realizzata in ferro e pannelli grecati coibentati.

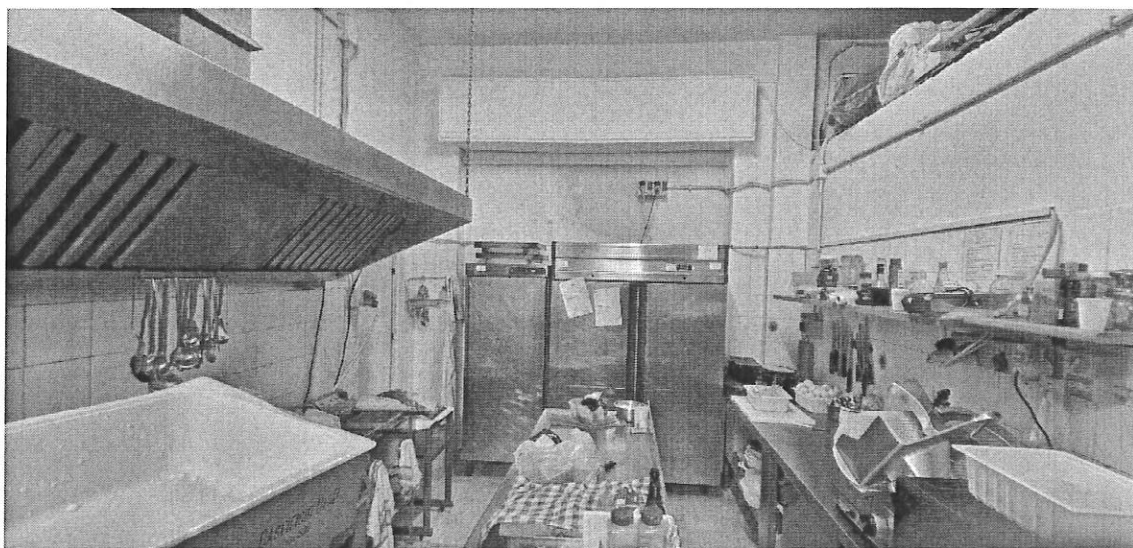


Fig. 17 - Cucina.



Fig. 18 - Cucina.



Fig. 19 -Retro cucina.

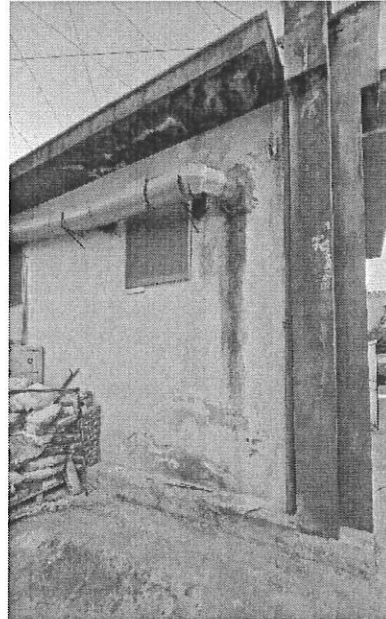


Fig. 20 -Retro prospetto.

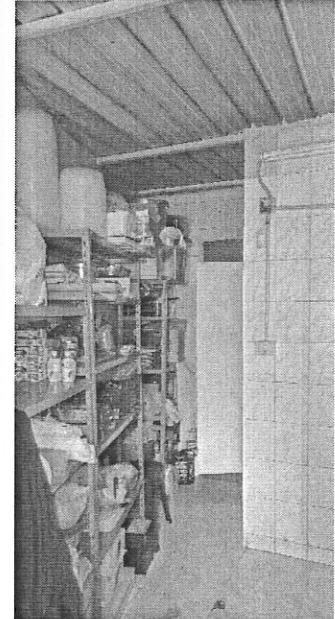


Fig. 21 -Chiusura abusiva.



Fig. 22 – Area esterna condominiale chiusa abusivamente e da ripristinare..

La cucina risulta pavimentata e rivestita con piastrelle 20x20 colore bianco, fino ad un'altezza di 180 cm, nel complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del lotto 1 è buono.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale del bene pignorato
---------------------	--

Si procede all'identificazione catastale del bene pignorato componente il LOTTO 1, di proprietà del Sig. ***** per la quota intera, e cioè:

LOCALE COMMERCIALE in Palermo, via Giuseppe Prezolini n. 68, piano T:

FOGLIO	22
PARTICELLA	1322
SUBALTERNO	3
ZONA CENSEUARIA	4
CATEGORIA	C/1
CLASSE	9
CONSISTENZA	155 mq
RENDITA CATASTALE	€ 4.506,86
INDIRIZZO	Via Giuseppe Prezolini n. 68, piano T

Non sono intervenute variazioni catastali.

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo, trascritto in data 27/04/2021 ai nn.19183 R. gen. 14843 R. part. a favore di Aragorn NPL 2018 s.r.l. contro ***** e *****.
- **atto di compravendita** del 26/05/1986 in notaio di Palermo, rep. n. 1250, racc. 170, trascritto in Palermo il 20/06/1986 ai n.ri 20419/15967;
- **visura storica per immobile** n. T370735 del 24/03/2023;
- **planimetria catastale** n. T387151 del 03.04.2023;
- **estratto del foglio di mappa catastale** n. T33777 del 04/04/2023.

Lo stato di fatto del bene pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia dell’Entrate in data 03/04/2023 al prot. n. T387151, ad eccezione di:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Modifica dei prospetti.
- 3) Area esterna condominiale chiusa con copertura e struttura metallica.

Per la regolarizzazione planimetrica catastale occorre presentare a firma di un tecnico abilitato, un DOCFA i cui costi ammontano complessivamente a € 750,00, inclusi diritti istruttori.

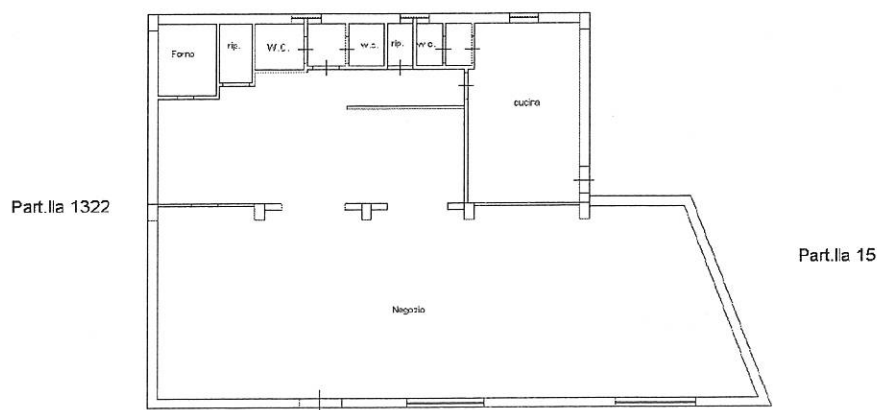


Fig. 23 – Planimetria catastale T387151 del 03.04.2023 (vedi allegato A)

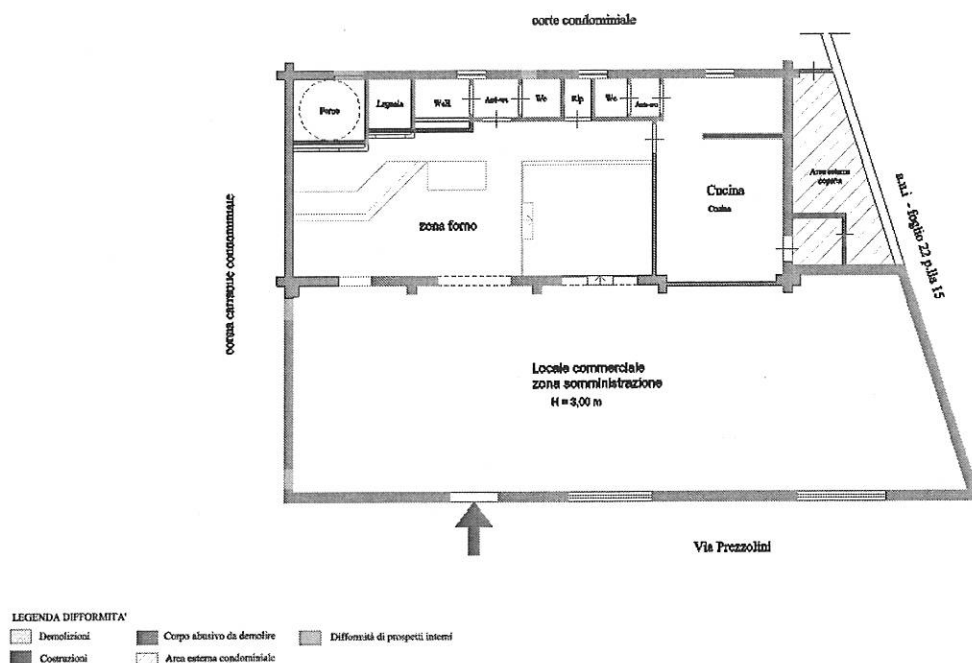


Fig. 24 – Planimetria dello stato di fatto: difformità catastali. (vedi allegato B- tav. 2)

QUESITO n.4 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 1

Il LOTTO 1 è composto da un immobile destinato ad attività commerciale. Ad oggi, risulta destinato ad attività di ristorazione.

Piena ed intera proprietà del locale commerciale in **Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 68**, piano **T**, identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo (PA) al **foglio 22, p.lla 1320, sub. 3**.

È composto da un n. 4 ambienti:

- Zona somministrazione;
- Forno a legna ed attesa cliente;
- servizi igienici pubblici;
- Cucina con wc ed anti wc del personale.

Confini: a SUD, SUD-EST, NORD e NORD-EST con spazio e corsia condominiali (p.lla 1322); a NORD-OVEST con la via G. Prezzolini; ad SUD-OVEST con p.lla 15 (altra proprietà).

Anno di costruzione: 1970

Licenza edilizia: n. 606 del 17/07/1968 e succ. varianti;

Perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/2003 – Istanza di sanatoria L. 724/94 n. prot. 2506/s del 05/04/1995.

Certificato Di Abitabilità/Agibilità: Prot. N. 3640 Del 31/03/1971;

Certificato Di Agibilità: Perizia Giurata per certificato di Agibilità, Cron. N. Prot. 677/2012 del 19/10/2012 – Tribunale Di Palermo, Sez. distaccata di Carini;

SCIA Sanitaria prot. n. AREG/1882052/2016 del 23/11/2016.

Difformità urbanistiche, edilizie e catastali: piccolo corpo annesso abusivo; diversa distribuzione interna; variazione di prospetti.

Stato immobile: buone; necessita di interventi di manutenzione ordinaria: rifacimento prospetti interni.

Impianto idrico: sottotraccia a norma.

Servizi igienici: dotati dei necessari pezzi sanitari e disimpegnati con anti wc.

Infissi esterni: In legno e vetro con ante a battente e sistema di protezione con grate in ferro; condizioni: buone

Porta d'ingresso: due ante a battente in legno e vetro in buono stato di manutenzione

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone;

Impianto di condizionamento estivo ed invernale: pompe di calore a split

Impianto elettrico: presente a norma.

Impianto antintrusione: assente.

Impianto antincendio: assente

Ascensore: nessuno.

Posto auto: nessuno

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 303.000,00

QUESITO n.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Attuale proprietario

proprietario per la quota intera dal 26/07/1986 ad oggi:

***** in forza di atto di compravendita del 26/05/1986 in notaio } di
Palermo, rep. n. 1250, racc. 170, trascritto in Palermo il 20/06/1986 ai n.ri 20419/15967;

Precedenti proprietari

Proprietari per la quota intera dal 10/04/1972 ad 26/07/1986:

***** e ***** , in forza di atto di vendita in notaio dr.
da Corleone, rep. n. 5193 e trascritto il 26/04/1972 ai nn. 15675/12516.

QUESITO n.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il vigente strumento urbanistico (Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea **B3**: “*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*”.

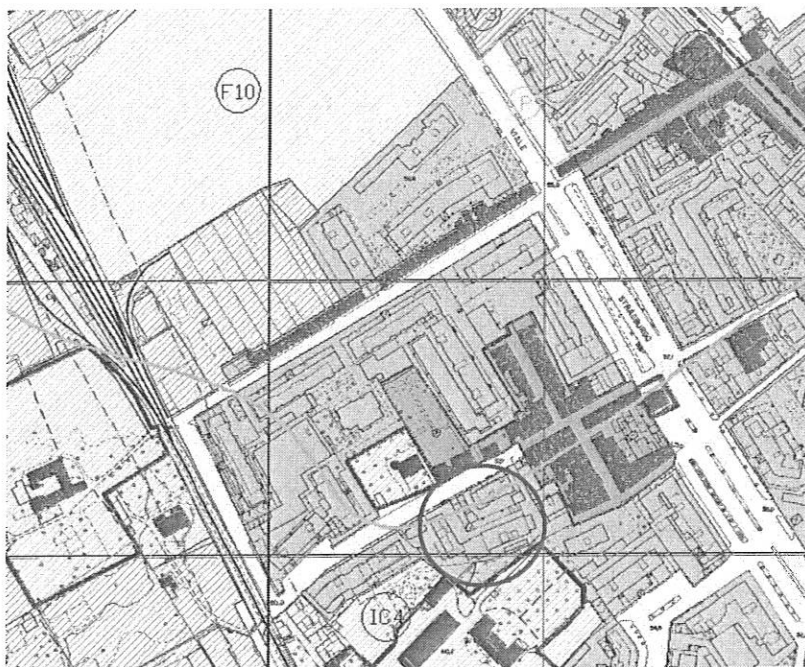


Fig. 25- Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo.

Il complesso edilizio ove insiste il bene pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 606 del 17/07/1968 e succ. varianti, ed è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo con prot. n. 3648 del 31/03/1971.

Successivamente, il bene pignorato è stato oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94, prot. n. 2506/s del 05/04/1995, il cui iter è stato concluso con la concessione in sanatoria rappresentata dalla perizia giurata ai sensi della L.R. 04/2003 del 25/05/2012 presso il Tribunale di Palermo - Sezione Distaccata di Carini (cronologia 354/12).

A seguito dell'ottenimento della concessione in sanatoria, è stata presentata la perizia giurata per l'agibilità come previsto dall'art. 3 della L.R. 17/94, del 19/10/2012 presso il Tribunale di Palermo- Sezione Distaccata di Carini (cronologia 677/12), con formazione di silenzio assenso.

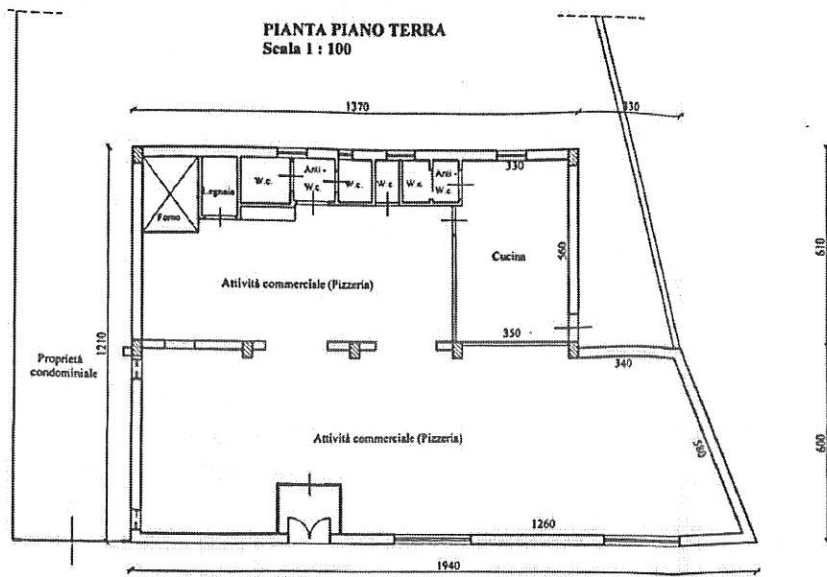


Fig. 26- Planimetria allegata alla domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 724/94 prot. n. 2506/s del 05/04/1995.

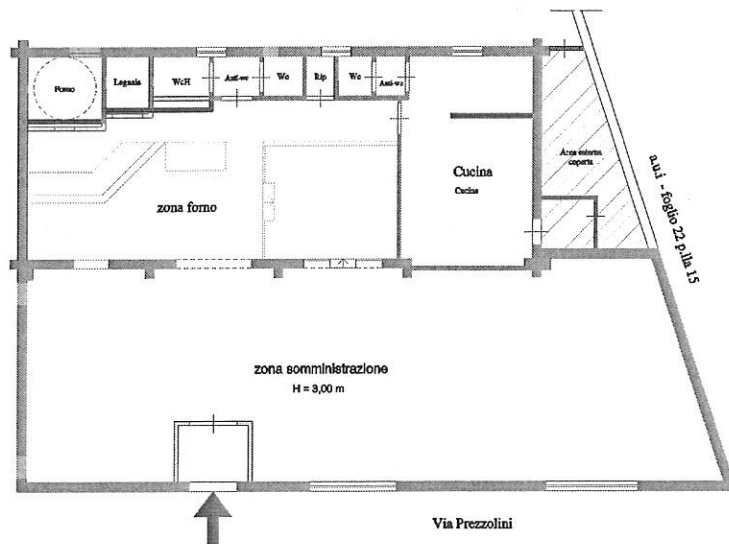


Fig. 26- Planimetria dello stato di fatto: difformità (vedi allegato B- tav. 3).

Rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria, presentata ai sensi della L. 724/94 prot. n. 2506/s del 05/04/1995, lo stato di fatto risulta difforme per i seguenti interventi edilizi:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Modifica dei prospetti;
- 3) Chiusura area esterna condominiale.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate, è necessario effettuare ripristinare i luoghi prima dell'abuso di cui al punto 1) mediante:

- Demolizione della copertura e delle chiusure della porzione di area esterna condominiale, ad oggi chiusa ad uso del locale pignorato

Per la regolarizzazione degli illeciti di cui ai punti 1 e 2), è presentare una CILA/SCIA tardiva.

I costi e le spese per la remissione in pristino dei luoghi sono stati valutati forfettariamente in € 4.500,00 mentre i compensi tecnici, i diritti e le sanzioni per la presentazione della pratica edilizia tardiva, complessivamente in € 3.500,00.

Inoltre, occorre considerare i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, valutati nell'ordine di € 400,00.

Riepilogo costi e spese tecniche per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica = € 8.400,00

QUESITO n.7	Stato di possesso dell'immobile
--------------------	---------------------------------

L' immobile pignorato che compone il lotto 1, risulta concesso in locazione alla società "*****", giusto contratto di locazione del 13/10/2016 registrato all'Agenzie delle Entrate il 10/11/2016 al n. 9461 – 3T. (vedi allegato A)

QUESITO n.8	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.
--------------------	---

- *Pertinenze (art. 817 CC): nessuna*
- *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*
- *Servitù: nessuna*
- *Convenzione edilizie: nessuna*
- *Vincoli storico-artistici: nessuno*
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- TRASCRIZIONE N. 7036/5813 del 07/02/2012 verbale di pignoramento immobili emesso in data 12/01/2012 dal Tribunale di Palermo rep. 197, a favore di
sulle ex particelle 1824/1-2-3-4-5;
- ISCRIZIONE N. 38449/3150 - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/07/2013 del Tribunale di Ravenna rep. 1489, a favore di Unipol banca SPA contro ***** sull'intera proprietà e ***** sull'intera proprietà delle particella 504, 585 e 2949;
- ISCRIZIONE N. 42019/3380 del 19/09/2013 - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/07/2013 del Tribunale di Ravenna rep. 1489, a favore di Unipol banca SPA contro ***** sull'intera proprietà delle particelle graffate 1324/, 1325/25, 1329/5, e della particella 90000/44;
- TRASCRIZIONE NN. 55155/5965 del 30/12/2015, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona rep. 7031 del 23/12/2014 a favore di ***** contr. ***** sulle particelle 1824/5-7;

- TRASCRIZIONE NN. 11407/8702 del 01/04/2016, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Palermo rep. 1316 del 08/03/2016 a favore di *****contro *****sulle particelle 1824/5-7;
- ISCRIZIONE NN. 39916/5452 del 22/10/2018, ipoteca conc. Amministrativa/*riscossione nascente da ruolo del 17/10/2018 di Riscossione Sicilia SPA rep. 127104, a favore di Riscossione Sicilia spa contro *****sulle particelle 1824/5-7, p.lla 504, p.lla 2949 e p.lla 585/1;
- ISCRIZIONE N. 19183/14843 del 27/04/2021 pignoramento della Corte d'Appello di Palermo rep. 1579 del 06/04/2021; a favore di *****contro *****
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9	Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
---------------------	---

Il bene pignorato non insiste su aree demaniali.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sul bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali: salvo errate informazioni, non risulta alcuna spesa condominiale.

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO 1
----------------------	-------------------------

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO 1 è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche

similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare e precisamente:

1. **Banca dati O.M.I.** I° sem. 2023 – Agenzia delle Entrate;
2. **Banca Dati NOMISMA**– Società di Studi Economici S.p.A
3. **Borsino Immobiliare** – www.Borsinoimmobiliare.it
4. **Agenzie immobiliari.**

A tal punto, si procede con il calcolo della "*superficie commerciale*", utilizzando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e, di seguito, con la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato e del contesto in cui esso è inserito.

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO 1 secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

DESTINAZIONE	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio %	Sup. commerciale (mq)
piano S1	191	1	191
TOTALE			191

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi del LOTTO 1, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia alla zona ove ricade il bene pignorato, che al bene stesso.

Sono state valutate le seguenti caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive:

- Corpo di fabbrica indipendente ed autonomo;

- Fronte su strada;
- età e qualità dell'edificio (oltre i 40 anni di qualità media); in buono stato;
- ampiezza, destinazione degli spazi e distribuzione interna;
- attualmente locato ad attività di ristorazione con regolare contratto con scadenza a 6 anni.

Detto ciò, si è ritenuto equo applicare non applicare alcun coefficiente correttivo.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di seguito esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso in oggetto, l'immobile risulta nel complesso in buono stato di manutenzione e conservazione nonostante l'epoca di costruzione, ed è appetibile come investimento economico.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sopra elencate, per immobili simili.

Dalla suddetta analisi si evince che i VALORI MEDI DI MERCATO in condizioni normali, dalle quotazioni **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate, del **NOMISMA**, del **BORSINO IMMOBILIARE** e delle **Agenzie immobiliari** presso le quali sono state svolte le indagini di mercato, sono:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** è pari a **1.550,00 € /mq** (1° semestre 2023 in zona Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO);
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Nomisma Società di Studi Economici S.p.A.**, è pari a **2.300,73 € /mq** (1° semestre 2023 - Microzona: Nuova - Niscemi - Villa Sofia - De Gasperi -Francia);
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Borsino Immobiliare** è pari a **1.504,00 € /mq** (per laboratori in zona CIRCONVALLAZIONE V. NUOVA QUARTIERI NISCEMI S.LORENZO VILLA SOFIA V.SARDEGNA BELGIO STRASBURGO);
- 4) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle **agenzie immobiliari** è pari a **€/mq 1.511,90**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 1

Tabella dei dati delle agenzie immobiliari

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Viale Praga	120,00	170.000,00	1.416,66	1.274,99	Find&rs Via Fata Morgana 45 Reggio Calabria (RC) Rif.: 1372
2	Via Danimarca	140,00	225.000,00	1.607,14	1.446,42	Immobiliare Toscano Palermo Strasburgo Srl

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 4), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq} (1.550,00 + 2.300,73 + 1.504,00 + 1.511,90) / 4 = \mathbf{1.716,65 \text{ €/mq}}$$

Che moltiplicato per la superficie commerciale si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto 1 e cioè:

$$\mathbf{1.716,65 \text{ €/mq} \times 191 \text{ mq} = 327.880,15 \text{ €}}$$

Stima del valore di mercato: **€ 328.000,00** (cifra tonda)

Adeguamenti e correzioni di stima

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale da detrarre dal valore di stima sono:

1) DOCFA Aggiornamento catastale	€ 750,00
2) Spese di regolarizzazione edilizia-urbanistica	€ 8.400,00
TOTALE	€ 9.150,00

LOTTO 1

VALORE DI STIMA: **€ 328.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 319.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 303.000,00** (cifra tonda)

RIEPILOGO

VALORE DEL LOTTO 2:

Locale commerciale in Palermo, via Giuseppe Prezolini n. 66, piano S1.

Superficie Commerciale	Valore intero di mercato (cifra tonda)	Valore intero al netto delle decurtazioni	Valore intero al netto delle decurtazioni e del 5% per mancata garanzia circa vizi (art. 568 c.p.c)	PREZZO A BASE D'ASTA (cifra tonda)
Mq 191,00	€ 328.000,00	€ 319.000,00	€ 303.000,00	€ 303.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore intero di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di:

€ 303.000,00 (Eurotrecentotremila/00)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 16/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo

ALLEGATI

ALLEGATO A – Documentazione

- | | |
|--|---|
| ALLEGATO A_ ATTO NOTARILE rep. 1250 del 1986_archivio notarile.pdf | ALLEGATO A_Verbale__ 25.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Silenzio assenso agibilità.pdf | ALLEGATO A_Verbale__19.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1__ catastale n. prot. T370735-2023.pdf | ALLEGATO A_Verbale_06.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Cert. Prev. Incendi.pdf | ALLEGATO A_Verbale_16.10.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Comunicazione silenzio assenso agibilità 2013.pdf | ALLEGATO A_Verbale_19-09-2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Condono-Perizia giurata.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _14.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ dichiarazione allaccio fognario.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _ 05.12.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Dichiarazione conformità Imp.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _ 26.01.2024.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_ Dichiarazione impianto idrico.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _21.4.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Fg.MAPPA 22, p.Ila 1320.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _25.07.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Grafici Sanatoria.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Licenze edilizie n. 600 (1968) n. 13 (1970).pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Perizia giurata agibilità.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Planimetria catastale T387151 del 03.04.2023.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Rapporto tecn. abitabilità.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Ricevuta accesso atti_26.08.2023.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Richiesta di agibilità.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_SCIA sanitaria_1.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_SCIA sanitaria_2.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_SCIA sanitaria_3.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_SCIA.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Visura catastale storica FG22, P.Ila1320, sub.1.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Abitabilità 1971_planimetria catastale.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Agibilità_via Prezzolini 68.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 1_Contratto locazione.pdf | |

ALLEGATO B – Elaborati grafici

- ALLEGATO B_ Elaborati grafici TAV.1_LOTTO 1.pdf
- ALLEGATO B_ Elaborati grafici TAV.2_LOTTO 1.pdf
- ALLEGATO B_ Elaborati grafici TAV.3_LOTTO 1.pdf

ALLEGATO C – Rilievo fotografico

- ALLEGATO C_ Rilievo fotografico_LOTTO 1.pdf

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. ssa Grazia Giuffrida**

Procedimento n. R.Es. **113/2021**

ARAGON NPL 2018 srl
contro

AVVOCATO CREDITORE:

ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fausta Firrarello**

AVVOCATO DEBITORI:

NOTA DI CORREZIONE

Refusi e/o meri errori formali di redazione della stima del lotto 1
LOCALE COMMERCIALE in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 68, P. T°

La sottoscritta Arch. Donatella Bertolo, in qualità di Esperto Stimatore nominato nel procedimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- in data 16/04/2024 ha provveduto al deposito della relazione di stima del **LOTTO 1**;
- successivamente al deposito sono stati riscontrati alcuni refusi e/o errori formali di redazione che non incidono sulla sostanza della valutazione ma che richiedono una correzione per chiarezza documentale;

TANTO PREMESSO ED ESPOSTO

richiamata la già depositata relazione, sottopone alla S.V. la presente nota di correzione, indicando puntualmente le modifiche da apportare nella relazione di stima:



PAGINA	TESTO DA CORREGGERE	TESTO CORRETTO
21	Particella 1322	Particella 1320
23 e 25	Licenza edilizia: n. 606	Licenza edilizia: n. 600

COMUNICA INOLTRE

il contestuale **reinserimento** della documentazione (**ALLEGATO A**) che si allega alla presente nota per completezza di atti, al fine di assicurare l'integrità e la completa fruibilità del fascicolo tecnico aggiornato.

La sottoscritta resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e conferma la validità di ogni altra parte della relazione già depositata.

Palermo, 03/02/2026

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo

