

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:

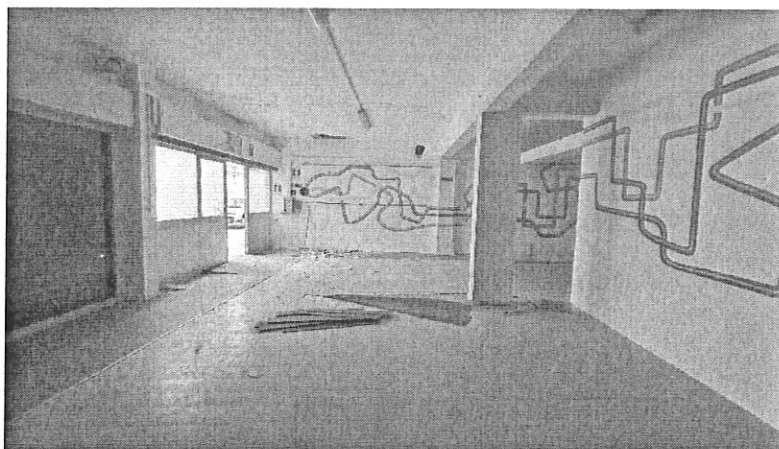
ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fausta Firrarello**

AVVOCATO DEBITORI:

LOTTO 2

STIMA IMMOBILIARE



NEGOZIO in Palermo (PA), via Giuseppe Preziosi n. 66, piano S1.

Identifico al N.C.E.U: foglio 22, p.lle graffate: 1328/sub. 32; 1325/sub. 12; p 1324/sub. 13; 1322/sub. 4.

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	9
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	13
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	17
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 2	20
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	21
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	21
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	23
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	24
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	25
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	25
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	25
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 2	26

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;
- 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, ***** 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 Firarello, 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 *****, 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 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 *****. 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. Prezzolini n. 68, concordato dal custode giudiziario, avv. Fausta Firrarello, a seguito delle segnalazioni da parte del sig. *****, conduttore dell'immobile pignorato nonché *****, 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 ***** con sede in *****, 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. Prezzeroli n. 68, Palermo, da parte della ditta *****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 Prezzeroli 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 catasto 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. Prezzeroli, 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.la 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: particelle 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.

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 2, 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 i beni oggetto di pignoramento
---------------------	---

Premessa.

I dati catastali del LOTTO 2 riportati nell'atto di pignoramento e cioè, **foglio 22, particelle graffate 1324-sub. 10; 1328-sub 26 1325-sub. 9**, sono stati aggiornati giusta denuncia di variazione prot. n. PA0160415 in atti dal 20/11/2023, con i seguenti identificativi:

foglio 22, particelle graffate 1322 sub. 4, 1324 sub. 13, 1325 sub. 12, 1328 sub. 32.

Tale variazione catastale ha comportato una variazione planimetria per diversa distribuzione interna.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota intera del Sig.*****
del seguente immobile componente il **LOTTO 2**:

FOGLIO	22
PARTICELLA/SUBALTERNO	1322/4 - 1324/13 - 1325/12 - 1328/32 (graffate)
ZONA CENSEUARIA	4
CATEGORIA	C/1
CLASSE	10
CONSISTENZA	321 mq
RENDITA CATASTALE	€ 10.858,77
INDIRIZZO	Via Giuseppe Prezolini n. 66, piano S1

Tale diritto reale corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù dell'atto di compravendita del 31/03/1972 in notaio _____, rep. n. 9295, racc. 2732, registrato in Corleone (PA) il 18/04/1972 al n. 518, vol. 113.

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

- **atto di compravendita** del 31/03/1972 in notaio _____ in Corleone, rep. n. 9295, racc. 2732, registrato il 16/04/1972 a Corleone (PA) al n. 518 vol. 113;
- **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. T374489 del 25/01/2024;
- **visura storica per immobile** n. T369388 del 24/03/2023;
- **visura storica per immobile** n. T371333 del 24/03/2023_aggiornamento;
- **planimetria catastale** n. T381408 del 25/01/2024_aggiornameto;

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 2

- **planimetria catastale** n. T387148 del 03/04/2023;
- **planimetria catastale** n. T387152 del 03/04/2023;
- **estratto del foglio di mappa catastale** n. T333777 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, dell'immagine satellitare tratta da Google Earth, **l'ubicazione del bene immobile pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**

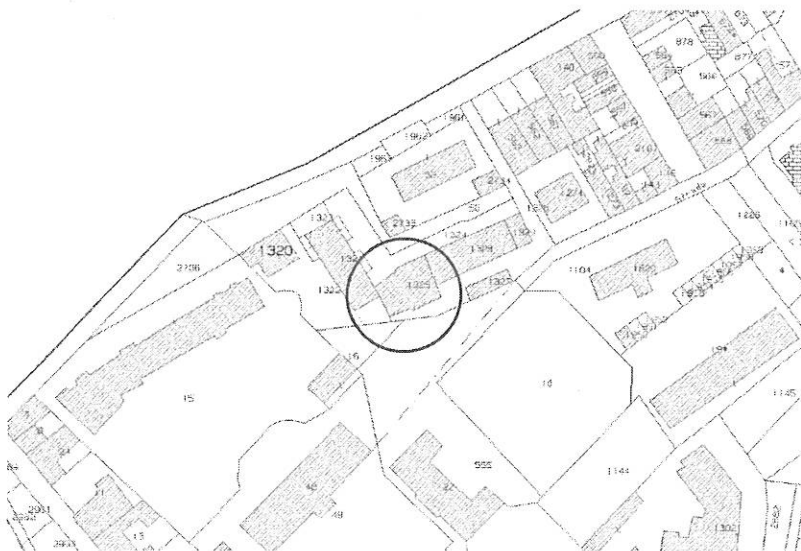


Fig. 1 - Estratto del foglio di mappa catastale n. T383923 del 10/06/2023

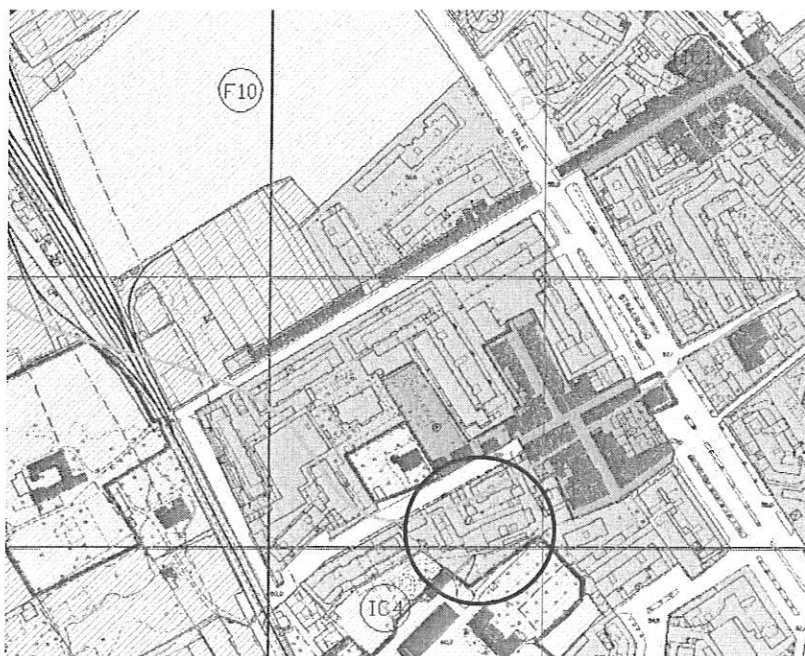


Fig. 2 - Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo

Lo stato di fatto dell'immobile pignorato (ex foglio 22, particelle graffate 1324-sub. 10, 1328-sub. 26, 1325-sub. 9), oggi identificato al **foglio 22, particelle graffate 1322 sub. 4, 1324 sub. 13, 1325 sub. 12, 1328 sub. 32**, coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate n. T381408 del 25.01.2024.

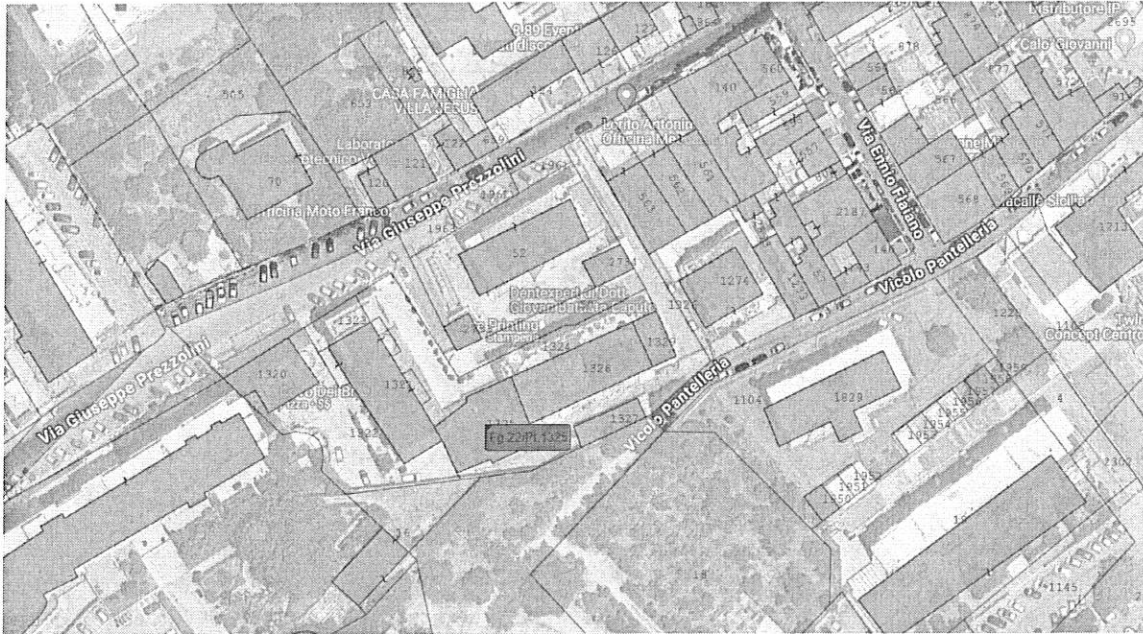


Fig. 3 - Immagine tratta da Stimatrix for Maps – Individuazione della particella 1325 sul quale insiste il lotto 2.

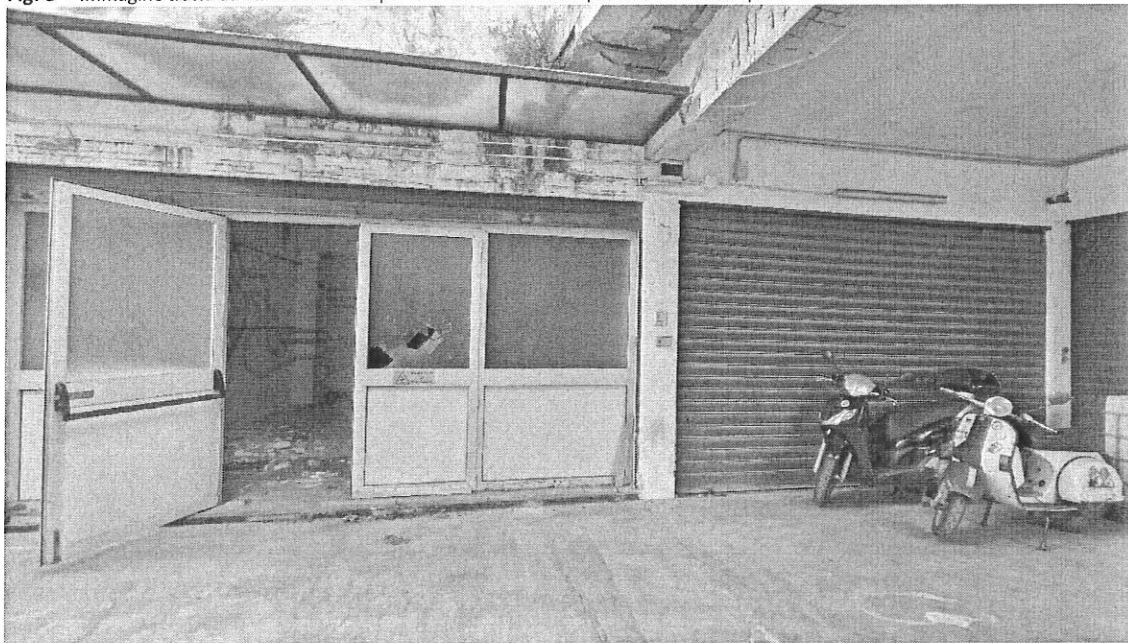


Fig. 4 - Vista dell'ingresso dell'immobile. A destra, la saracinesca della vetrina.



Fig. 5 - Planimetria catastale n. T381408 del 25/01/2024

II LOTTO 2 CONFINA:

a **Nord-Ovest** con la corsia di accesso condominiale;

a **Sud** con l'ex p.lla 1322 sub. 1, oggi soppressa, e con terrapieno;

ad **Ovest** con p.lla 1322 (altra proprietà);

ad **EST** con p.lla 1328 sub. 25 e con locale tecnico;

Nella formazione del lotto 2, si è tenuto conto della maggiore appetibilità economica del bene nello stato in cui si trova.

QUESITO n.2

Individuazione e descrizione del bene componente il lotto 2

LOTTO 2: piena proprietà per la quota intera del Sig. ***** dell'immobile ubicato nel comune di Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 66 piano S1, e precisamente:

LOCALE COMMERCIALE identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo: foglio 22, particelle graffate 1322 sub. 4; 1324 sub. 13, 1325 sub. 12, 1328 sub. 32 (già particelle graffate 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9).



Fig. 6 - Vista delle due aperture del lotto 2 su via Prezzolini 66, P.S1



Fig. 7 - Vista del primo ambiente che s'incontra entrando dall'ingresso.

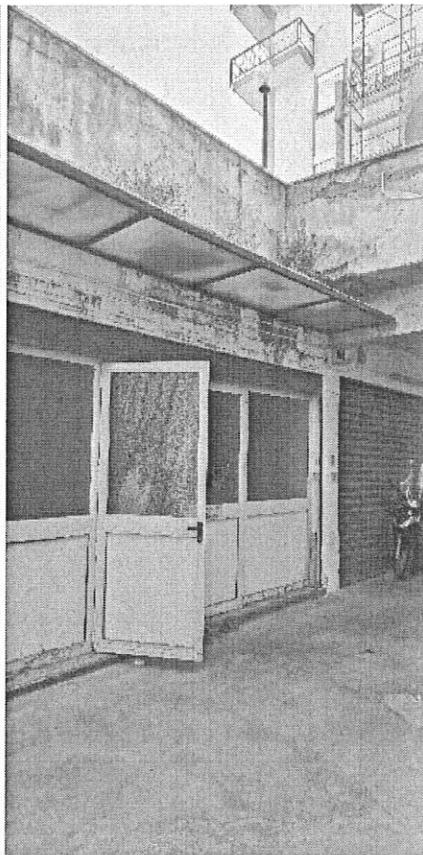


Fig. 8 - Ingresso del lotto 2 al piano S1

Ubicazione e accessibilità.

Il LOTTO 2 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 Flaniano ad est, dal vicolo Pantelleria a sud ed infine, dalla via Enzo Bagi ad ovest.

L'ingresso è ubicato al piano seminterrato della via Giuseppe Prezzolini, percorrendo la rampa carrabile con cancello al civ. 66.

L'immobile si trova a nord del centro urbano di Palermo ed 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.

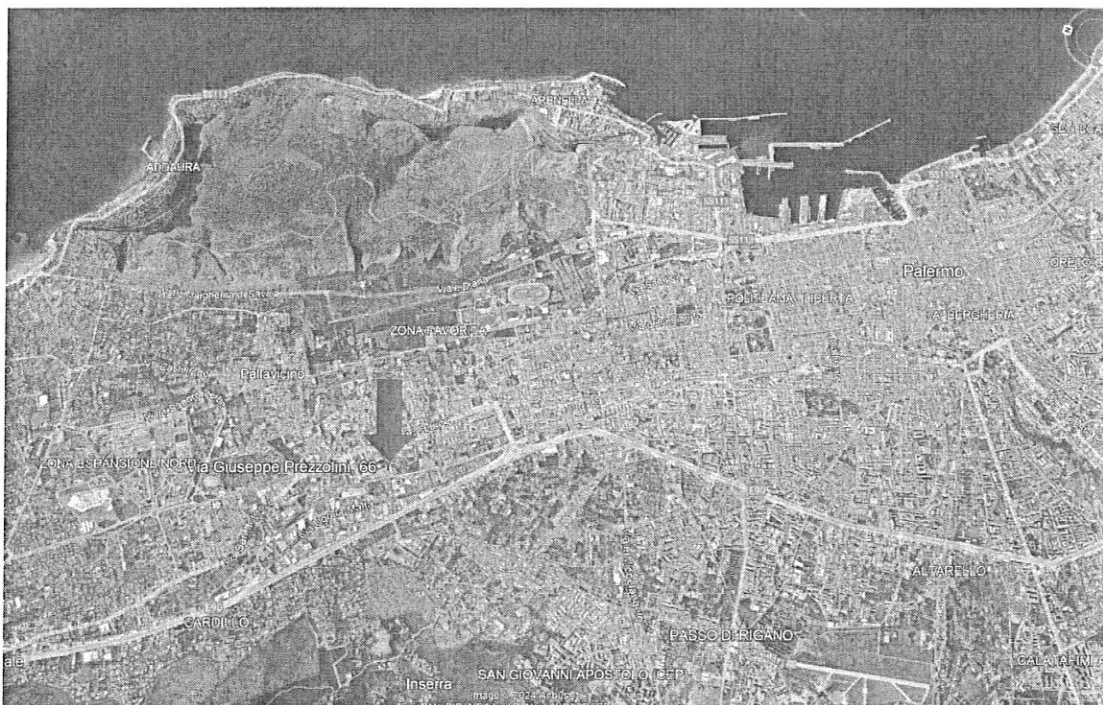


Fig. 9 - Foto tratta da Google Earth. Con la freccia è indicato il LOTTO 2.

Caratteristiche della zona.

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

L'immobile insiste al piano seminterrato di un edificio a destinazione prevalente di tipo residenziale di n. 7 piani fuoriterza oltre copertura piana, composto da n. 2 corpi di fabbrica con uno sviluppo planimetrico assimilabile ad una L.

La costruzione dell'edificio risale al 1970 e presenta una struttura in c.a. con copertura piana. Con una superficie utile di 347 mq circa ed un'altezza utile di 3,40 mt, è composto da: un grande ambiente pilastro suddiviso in due ambienti mediante una tramezzatura; un servizio igienico e due locali retro-negozio. L'ingresso al locale commerciale è ubicato sul fronte prospiciente la corsia esterna condominiale, ed è costituito da un ampio portone a tutt'altezza con struttura in alluminio e pannellature cieche ed a vetri. Una seconda apertura, posta a destra dell'ingresso, di uguale ampiezza, è rappresentata da una vetrina a giorno. Entrambe le aperture del locale

commerciale sono dotate di saracinesca in metallo. La pavimentazione è in materiale vinilico sovrapposta ad una precedente pavimentazione. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati in mediocre/discreto stato di conservazione. Sono presenti danni da infiltrazione d'acqua provenienti dalla copertura del terrazzo condominiale soprastante. Dalle informazioni acquisite, risulta che l'amministratore pro tempore del condominio di via G. Prezolini n. 66, dr. *****, sia ben informato delle condizioni in cui versa l'immobile a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti condominiali.

Nel complesso, lo stato di manutenzione è mediocre/discreto; sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

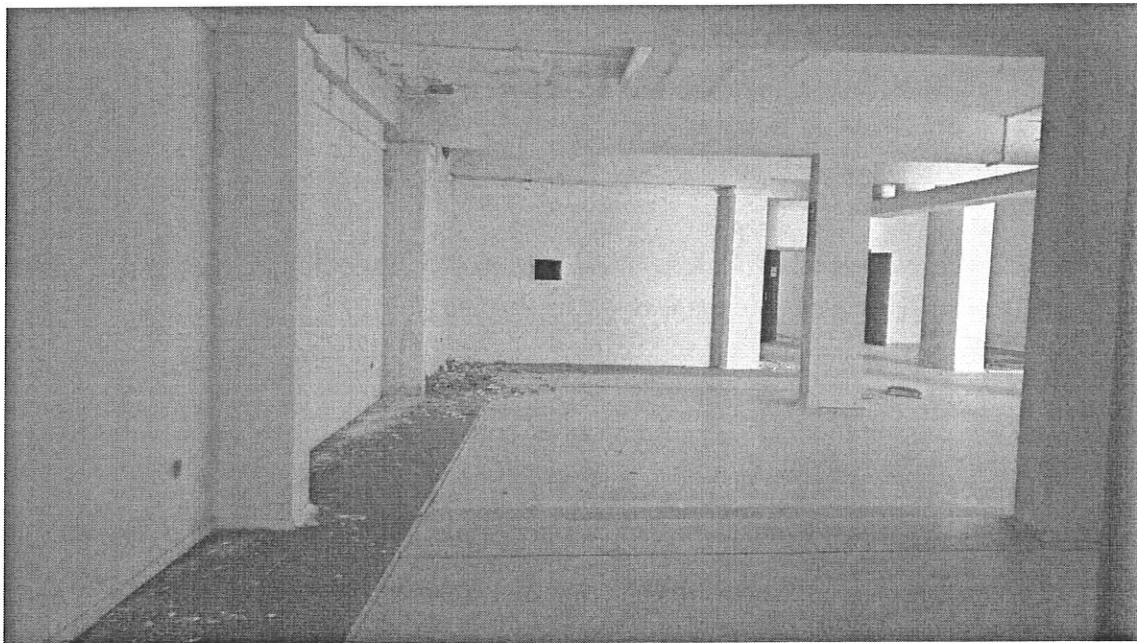


Fig. 10 - Vista del locale. Sullo sfondo, la parete di confine con la p.lla 1322 sub. 1, non appartenente al debitore, oggi soppressa.

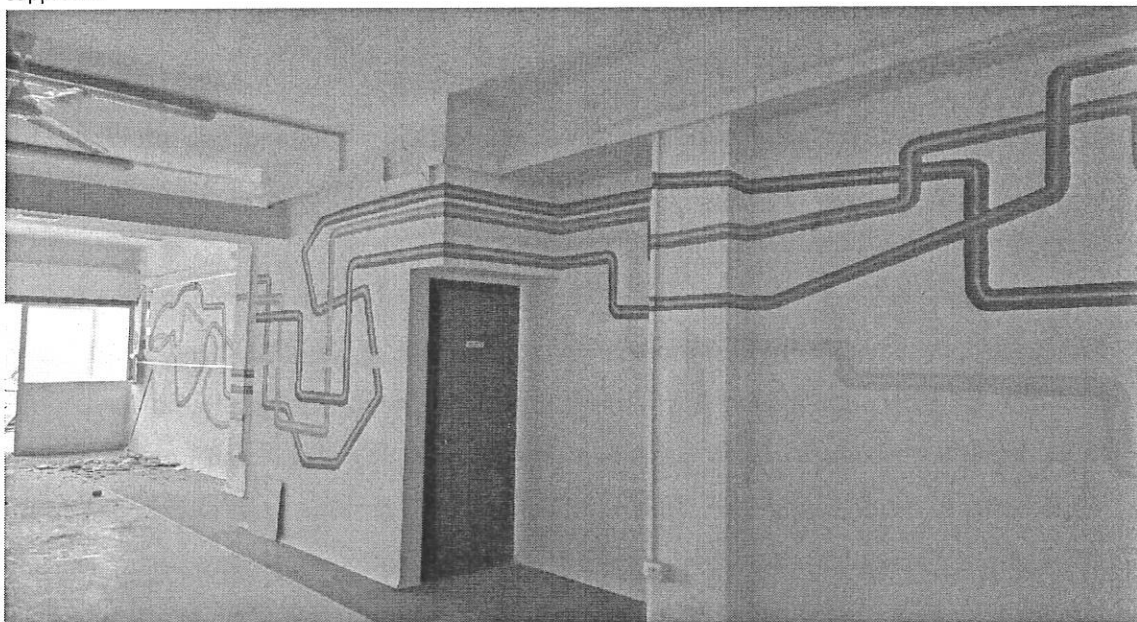


Fig. 11 - Vista della porta d'ingresso del servizio igienico.

QUESITO n. 3 Identificazione catastale del bene pignorato

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

NEGOZIO foglio **22**, particelle graffate 1328/sub. 32, 1325/sub. 12, 1324/sub. 13, 1322/sub. 4 (già p.lle graffate 1324/sub. 10, 1328/sub 26, 1325/sub. 9).

FOGLIO	22
PARTICELLE/SUBALTERNI	1328/32 - 1325/12 - 1324/13 - 1322/4 graffate
ZONA CENSEUARIA	4
CATEGORIA	C/1
CLASSE	10
CONSISTENZA	341 mq
RENDITA CATASTALE	€ 10.858,77
INDIRIZZO	Palermo (PA), via Giuseppe Prezolini n. 66, piano S1

Sono intervenute le variazioni catastali di seguito riportate:

17/11/2023

Pratica n. PA0160415 in atti dal 20/11/2023. Planimetria catastale del lotto 2, dichiarata con prot. n. PA0160415 del 17/11/2023.

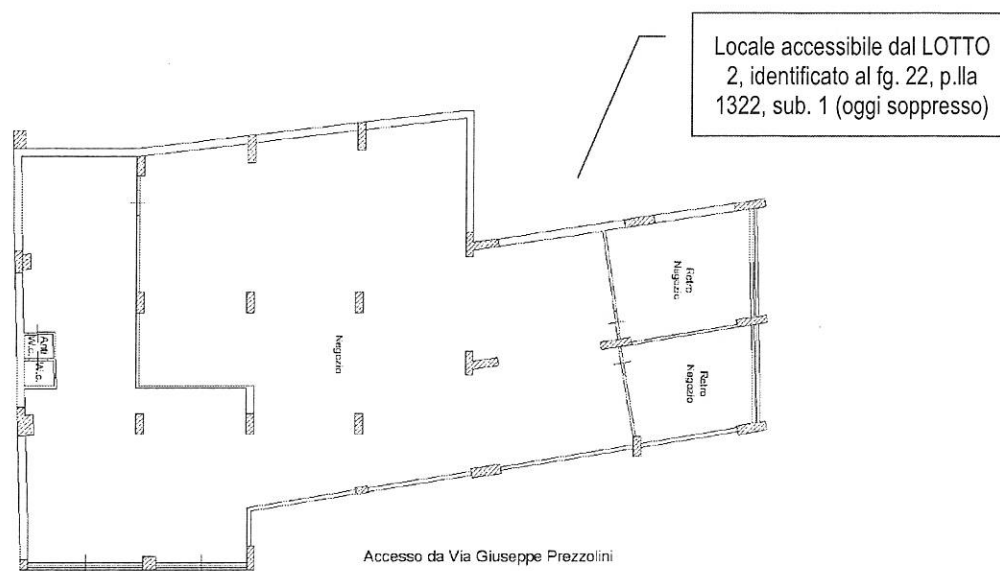


Fig. 14 - Planimetria catastale attuale - Prot. n. T381408 del 25/01/2024 (vedi allegato A)

La variazione catastale del 17/11/2023, pratica n. PA0160415 in atti dal 20/11/2023, è stata effettuata a firma del tecnico incaricato dal Sig. *****.

In merito al locale accessibile esclusivamente dall'interno del lotto 2, già identificato al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1322 sub., oggi soppresso, la sottoscritta ha accertato sia dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici che dalla lettura dei titoli di proprietà ed in particolare, dell'atto di compravendita del 31/03/1972 in notaio di Corleone, rep. n. 9295, racc. 2732, registrato il 16/04/1972 a Corleone (PA) al n. 518 vol. 113, nonché dall'esame delle planimetrie ad esso allegate (schede registrate all'Ufficio Tecnico erariale il 23/04/1970 ai nn. 4626, 4628 e 4627), che detto bene NON RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ del debitore.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Dati della richiesta: **siti nel comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 22 Particella 1322**
Immobili 3.



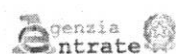
Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 22 Part. 1322 Sub. 1 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 22 Part. 1322 Sub. 2 Foglio 22 Part. 1324 Sub. 11 Foglio 22 Part. 1325 Sub. 10 Foglio 22 Part. 1328 Sub. 30 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 22 Part. 1322 Sub. 4 Foglio 22 Part. 1324 Sub. 13 Foglio 22 Part. 1325 Sub. 12 Foglio 22 Part. 1328 Sub. 32	Zona censuaria 4 Categoria C/1* Classe 10 Consistenza 321 m² Rendita Euro 10858,77	VIA GIUSEPPE PREZZOLINI n. 66 Piano S1

Fig.15 - Elenco immobili: foglio 22 particella 1322 (in allegato A- prot. n T343155 del 30/01/2024)



Direzione Provinciale
di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE-AGEDP-PA-REGISTRO
UFFICIALE.03/1845.20-11-2023 U

Data: 29/11/2023
Ora: 13:51:05

pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati Pratica numero: PA0160415 Codice di Riscatto: 000AG7842 Operatore: QTTPTR	Comune di PALERMO (Codice: U1AA) Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a destinazione speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - Motivo della variazione: DEMOLIZIONE PARZIALE	Ditta n.: 1 di 1 Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
---	---	---

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposto						
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cens.	Sup. Cat.	Rendita	R.R.
1	S		22	1322	2								
			22	1324	11								
			22	1325	10								
			22	1328	30								
2	C		22	1322	4	VIA GIUSEPPE PREZZOLINI, 66, p. S1	004	C/1	10	321	341	10.858,77	
			22	1324	13								
			22	1325	12								
			22	1328	32								

Fig.16 - Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione Pratica n. PA0160415 in atti dal 20/11/2023 (vedi allegato A).

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

- **atto di compravendita** del 31/03/1972 in Notaio
rep. 9295 racc. 2732, registrato il 16/04/1972 al n. 518 vol. 113.
trascritto in Palermo il 19/04/1972 ai nn. 14932/11923;
- **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 attuale per immobile** n. T374489 del 25/01/2024;
- **Planimetria catastale - Prot. n. T381408 del 25/01/2024**
- **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 01/12/2021, prot. n. T381408 del 25/01/2024, ad eccezione di:

1. assenza dell'antibagno;
2. presenza di una porta e di una finestrella fissa, nei muri di confine con la particella ex 1322 sub. 1, oggi soppressa e non appartenente al debitore;
3. errata rappresentazione grafica di alcuni pilastri (risultano traslati rispetto a quelli indicati nella planimetria catastale;

Per le difformità di cui ai punti 1 e 2) non occorre alcuna regolarizzazione in quanto è prevista la rimessione in pristino mentre per l'errata rappresentazione grafica dei pilastri, è possibile presentare un aggiornamento catastale (DOCFA) i cui costi e spese tecniche ammontano a € **750,00.**

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 2
--------------------	---

Il LOTTO 2 è composto da un immobile destinato a negozio:

IMMOBILE: piena ed intera proprietà del negozio in **Palermo (PA), via Giuseppe Prezzeroli n. 66**, piano **S1**, identificato al catasto fabbricati del Comune di Carini (PA) al **foglio 22, particelle graffate 1322/sub 4; 1328/sub. 32; 1325/sub. 12; 1324/sub. 13.**

È composto da un ampio vano pilastro diviso in due ambienti tra loro comunicanti; n. 2 locali retro- negozio ed un servizio igienico.

Confini: a NORD con la corsia carrabile al piano S1 di via G. Prezzeroli 66; a SUD con terrapieno e con l'ex particella 1322 sub. 1; ad EST locale caldaia e con particella 1324 sub. 9 graffata; ad OVEST con particella 1321 su. 18.

Anno di costruzione: 1970

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

Concessione edilizia n. 8506 del 02/07/2010, prot. 496825/P, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78 ed ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

CILA n. prot. 888574 del 09/08/2023 e succ. integrazioni.

Certificato di abitabilità/agibilità: prot. n. 3640 del 31/03/1971;

Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P;

S.C.A. prot. n. Prot. n. 41327 del 16.01.2024.

Difficoltà urbanistiche, edilizie e catastali: nessuna ad eccezione degli interventi meglio specificati nell'allegato B, per i quali è previsto il ripristino di cui alla planimetria allegata alla CILA n. 888574 del 09/08/2023 e succ. integrazioni.

Stato immobile: mediocre/discreto; necessita di interventi di manutenzione ordinaria su pareti e soffitti.

Impianto idrico: sottotraccia a norma secondo Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P.

Servizio igienico: dotato di lavabo e vaso igienico.

Infissi esterni: n. 1 vetrina a giorno con struttura in alluminio; n. 1 portone d'ingresso a 4 ante pannellate ed a vetri, di cui due fisse e due a battente con telaio in alluminio colore bianco. Entrambi gli infissi sono dotati di saracinesca metallica motorizzata: condizioni: mediocri/discrete.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: discrete.

Impianto di condizionamento estivo ed invernale: assente

Impianto elettrico: presente a norma secondo Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P.

Impianto antintrusione: assente.

Impianto antincendio: assente

Ascensore: nessuno.

Posto auto: nessuno

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : Cod. Id: 20230810-082053-43316 del 10/08/2023

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 209.000,00

QUESITO n.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Attuale proprietario

proprietario per la quota intera dal 31/03/1972 ad oggi:

***** in forza di atto di compravendita del 31/03/1972 in Notaio _____
rep. 9295 racc. 2732, registrato il 16/04/1972 al n. 518 vol. 113. trascritto in Palermo il
19/04/1972 ai nn. 14932/11923;

Precedente proprietario

proprietario per la quota intera dal 31/03/1972 ad oggi:

*****, per avere costruito l'edificio ove è ubicato il bene pignorato su terreno acqui-
stato in forza di atto di vendita ed appalto in notaio dr. _____ orleone, rep.
n. 3055, racc. 808, trascritto il 10/07/1968 ai nn. 21306/17339 da potere di ***** e
*****.

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"**.

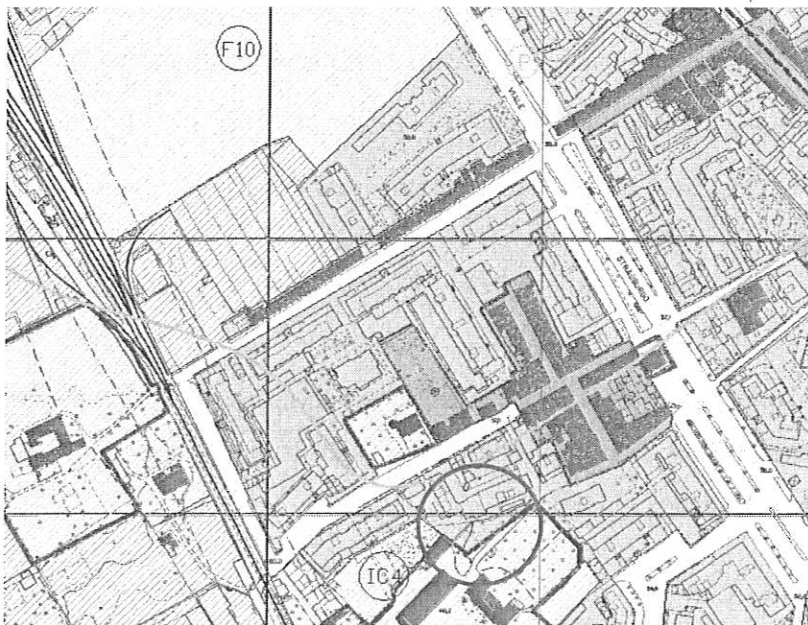


Fig. 17- Stralcio tav. P2a -5004 -Variante Generale al PRG del Comune di Palermo.

L'edificio 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 concessione edilizia prot. n. 8506 del 02/07/2010, prot. n. 496825/P, rilasciata ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78 ed ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

Tale concessione riguardava il frazionamento in due unità immobiliari derivate da un più ampio locale pilastrato di proprietà di ***** (debitore); una delle due unità immobiliare è rappresentata dal bene in oggetto, identificato al foglio 22, particella graffata 1324 sub. 10 e destinata a locale commerciale, mentre la seconda unità immobiliare derivata è costituita dall'altro bene pignorato, identificato al foglio 22, particella graffata 1324 sub. 9, destinato a laboratorio artigianale.

A seguito del suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 14 del 10/04/2014 prot. n. 331693/P.

Infine, agli atti del Comune risulta essere stata depositata la CILA tardiva prot. n. 888574 del 09/08/2023 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità n. Prot. 41327 del 16.01.2024.

Difformità riscontrate: rispetto alla planimetria allegata all'ultima pratica presentata, agli atti del Comune e cioè, la CILA prot. n. 888574 del 09/08/2023 e succ. integrazioni, lo stato di fatto presenta le medesime difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale e cioè:

- 1) mancanza del tramezzo che separa il wc dall'anti wc;
- 2) presenza di apertura nel muro di confine tra il bene pignorato ed il locale **NON DI PROPRIETÀ** del debitore, originariamente identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 1322 sub. 1, oggi soppresso.

In merito al locale di cui al punto 2), è stata rilevata la presenza dell'apertura nel muro di confine che separa il lotto 2 da quest'ultimo; ad oggi, l'ex p.lla 1322 sub. 1, rimane accessibile solo ed esclusivamente dall'interno del bene pignorato.

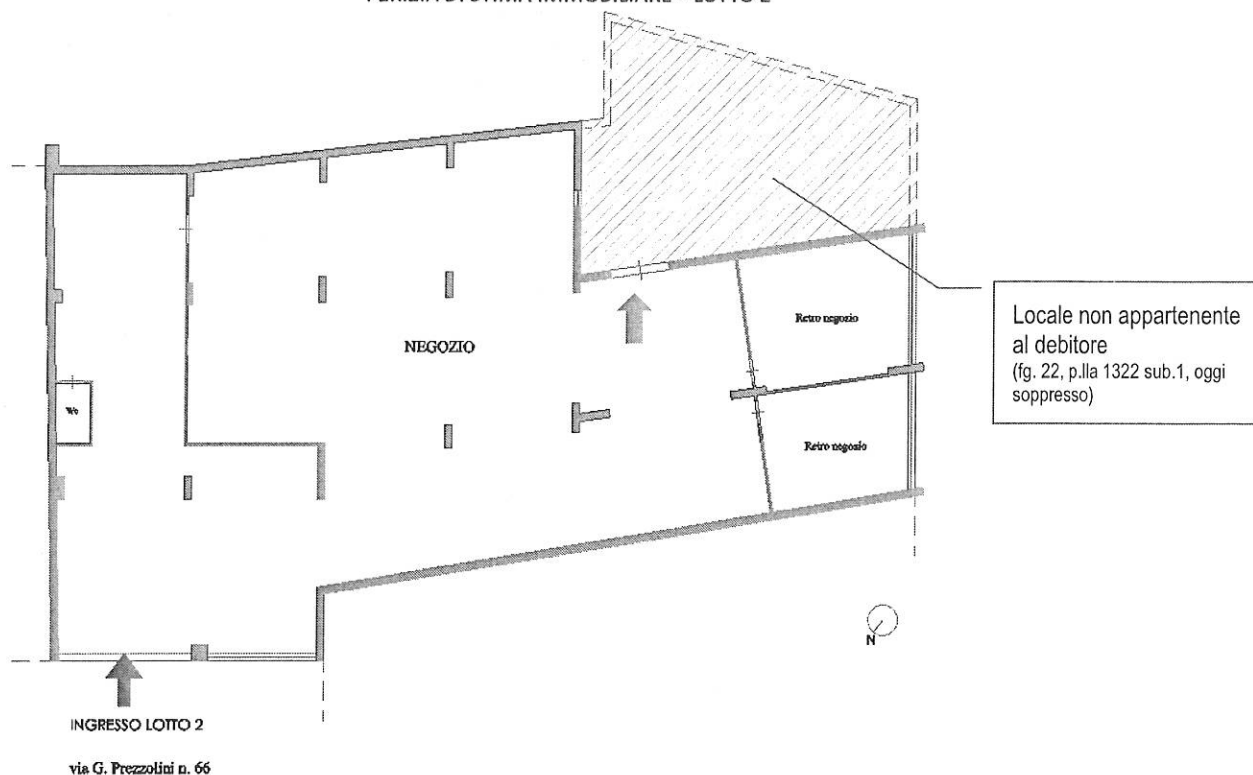


Fig. 18- Planimetria dello stato di fatto.

Si ritiene importante sottolineare che il locale prima citato è risultato inaccessibile ed inagibile per la presenza di macerie dovute a crolli di intonaco del soffitto. Di tale stato di degrado e della necessità di intervenire con la messa in sicurezza dei luoghi, risulta già informato il Condominio di via G. Prezolini 66, nella persona dell'amministratore pro tempore, dr. *****.

Detto ciò, per l'eliminazione degli interventi rilevati dalla scrivente ed in difformità rispetto alla CILA n. prot. 888574 del 09/08/2023 e succ. integrazioni, e cioè, la chiusura delle aperture verso l'immobile non appartenente al debitore nonché la realizzazione del divisorio all'interno del servizio igienico per ricreare l'anti wc, sono stati valutati costi e spese tecniche per **€ 4.000,00.**

Risulta di fondamentale importanza che il Condominio di via G. Prezolini n. 66 intervenga per la verifica e la messa in sicurezza del locale intercluso all'interno del lotto 2, prima di procedere con la chiusura del passaggio tra i due immobili.

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

L'immobile pignorato che compone il lotto 2, risulta libero.

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 ***** contro ***** 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 ***** 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 ***** 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 ***** contro ***** (già *****) 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 ***** (già *****) 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 *****e *****.
- 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:

Dopo diverse richieste avanzate dalla scrivente a mezzo PEC, l’amministratore pro tempore del Condominio, dr. *****, rispondeva con PEC del 05/04/2024 fornendo le informazioni riguardanti i beni pignorati al sig. *****e precisamente:

- Millesimi scala A;
- Millesimi scala B;
- Millesimi parti comuni.

Per ciò che riguarda le spese condominiali e la situazione contabile ad oggi, lo stesso amministratore specificava quanto segue:

*“Unità immobiliare facente parte della scala A, ad oggi in locazione alla *****;*

spese straordinarie, deliberate e scadute, per rifacimento prospetto edificio € 18.749,12;

spese straordinarie deliberate e scadute progetto risanamento solaio della stessa unità immobiliare e

della copertura dell'edificio € 395,00; spese straordinarie deliberate e scadute per risanamento solaio

della stessa unità immobiliare € 2.708,00; spese straordinarie deliberate e scadute per risanamento co-

pertura dell'edificio € 3.736,19; spese condominiali ordinarie scadute € 528; per un totale complessivo di

€ 26.116,31.”

“Unità immobiliare compresa tra le scale A e B attualmente vuota:

Spese condominiali ordinarie scadute pari a € 672,00.

*“Unità immobiliare sottostante la scala B e attualmente in locazione alla *****come locale di deposito”: Spese condominiali ordinarie scadute pari a € 240,00”.*

In merito alle spese condominiali scadute riguardanti il lotto 2, secondo quanto sopra riportato, le quote insolute ammontano a **€ 672,00**.

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO 2
----------------------	-------------------------

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO 2 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.** 2° 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 2 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	362	1	362
TOTALE			362

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 2, 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:

- Tipologia originaria del locale: magazzino/garage seminterrato;
- Ubicazione su strada secondaria in prossimità di zona commerciale/industriale;
- ubicazione al piano seminterrato;
- età e qualità dell'edificio (oltre i 40 anni di qualità media);
- da ristrutturare;
- ampiezza, destinazione degli spazi e distribuzione interna;
- suscettività alla vendita ed alla locazione prevalentemente con destinazione a laboratorio/officina.

In merito a quest'ultimo punto, si è ritenuto di assumere come valori medi dalle banche dati analizzate, i valori relativi a laboratori/magazzini in quanto più prossimi alle caratteristiche intrinseche del bene pignorato. A tal proposito, l'immobile confinante ed avente le medesime caratteristiche del bene in oggetto, è destinato a laboratorio e, ad oggi, risulta locato ad attività tipografiche.

Detto ciò, si è ritenuto equo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,60 per età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio

- età dell'edificio: **41-60 anni;**

- qualità: **media**;
- Stato di manutenzione: **mediocre**
-

Fonte: Marina Tamborrino – *Come si stima il valore degli immobili* edito da GRUPPO 24ORE.

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.

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 **690,00 €/mq** (2° semestre 2023 in zona Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-V ILLA 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 **1033,17 €/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 **624,00 €/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 1.039,99**

Tabella dei dati delle agenzie immobiliari

VALORE MEDIO= €/mq 1039,99

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Via San Lorenzo	218,00	380.000,00	1.743,11	1.568,79	Affiliato Tecnocasa: PALERMO IMPRESA SAS Via Restivo 176-176/A Palermo (PA)
2	Via Croce Rossa	490,00	330.000,00	673,46	606,12	Casa.it
3	Viale Alcide De Gasperi	619,00	650.000,00	1.050,08	945,07	Immobiliare Di Grigoli Via principe di Granatelli 36 Palermo (PA)

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (1.568,79 + 606,12 + 945,07) / 3 = \mathbf{1.039,99 \text{ €/mq}}$$

Pertanto, si ritiene di elaborare la cifra espressa tramite il "Coeff. di differenziazione" al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$\mathbf{€ 1.039,99 * 0,60 \text{ (coeff. di differenziazione)} = 623,99 \text{ €/mq}}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$\mathbf{623,99 \text{ €/mq} \times 362 \text{ mq} = 225.884,38 \text{ €}}$$

Stima del valore di mercato: **€ 226.000,00** (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 ripristino	€ 4.000,00
3) Spese condominiali	€ 672,00
TOTALE	€ 5.422,00

LOTTO UNICO

VALORE DI STIMA: **€ 226.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 220.000,00** (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.: **€ 209.000,00** (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 362,00	€ 226.000,00	€ 220.000,00	€ 209.000,00	€ 209.000,00

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:

€ 209.000,00 (Euro duecentonovemila/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

ALLEGATO A – Documentazione

- | | |
|---|---|
| ALLEGATO A_Lotto 2_ Millesimi parti comuni edificio via prezzolini 66.pdf | ALLEGATO A_Verbale__ 25.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ Millesimi SCALA A edificio via prezzolini 66.pdf | ALLEGATO A_Verbale__19.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ MILLESIMI_Prezzolini66 scala B.pdf | ALLEGATO A_Verbale_06.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ Planimetria catastale _catasto terreni p.lla 1324.pdf | ALLEGATO A_Verbale_16.10.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ Risposta Amministratore - Webmail PEC_05.04.2024.pdf | ALLEGATO A_Verbale_19-09-2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Abitabilità-agibilità n. 3648 del 1971.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Agibilità 2014.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _14.09.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_APE.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _ 05.12.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ATTO NOTARILE rep.9295 del 1972.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _ 26.01.2024.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ATTO NOTARILE_vendita e appalto_1968.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _21.4.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Concessione edilizia n. 806 del 2010.pdf | ALLEGATO A_VERBALE C.G _25.07.2023.pdf |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Denuncia Variazione catastale_20.11.2023.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Elaborato planimetrico 2023.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_ELENCO IMMOBILI n. T343155 del 30.01.2024.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Estratto foglio di mappa 22.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Licenze edilizie n. 600 (1968) n. 13 (1970).pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Licenze edilizie nn. 600-13.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Parere igienico-sanitario-Genio Civile-Antincendio.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Planimetria catastale p.lla 1328 sub. 32_ATTUALE.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Planimetria catastale T387149 del 03.04.2023_precedente.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Planimetria catastale T387150 del 03.04.2023_precedente.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Planimetria catastale T387152 del 03.04.2023_Negoziato soppresso.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Planimetria FGL 22 PART 1328 SUB 26_precedente.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Rapporto tecnico-abitabilità-agibilità - Copia.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Ricev. SCA.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_Ricevuta Protocollo - 89898_SCA.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura catastale n. prot. T73290-2024_p.lla 1324 sub.3_soppressa.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura catastale n. prot. T364799 1322 sub. 1_soppressa.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura catastale n. prot. T369388-2023.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura catastale n. prot. T371333-2023_p.lla 1322 sub.1.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura catastale n. prot. T374489-2024_p.lla 1328 sub.32_ATTUALE.pdf | |
| ALLEGATO A_Lotto 2_visura storica p.lla 1322 sub. 1_SOPPRESSA.pdf | |

ALLEGATO B – Elaborati grafici

- ALLEGATO B_LOTTO 2_tav. 1.pdf
- ALLEGATO B_LOTTO 2_tav. 2.pdf

ALLEGATO C – Rilievo fotografico

- ALLEGATO C_ LOTTO 2_ Rilievo fotografico.pdf

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 2

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:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

NEGOZIO in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzoli n. 66, piano S1.

Identifico al N.C.E.U: foglio 22, p.lle graffate: 1328/sub. 32; 1325/sub. 12; p 1324/sub. 13; 1322/sub. 4.



La sottoscritta arch. Donatella Bertolo, in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.Es. 113/2024, alla luce dell'accertamento prot. SIT PA0203492 del 23/10/2024, dell'AGENZIA DELLE ENTRATE - *Direzione Provinciale di Palermo-Ufficio Provinciale di Palermo-Territorio - Area Servizi Catastali e Cartografici*, relativamente al già stimato LOTTO 2 ed al bene immobile confinante (*foglio 22, particella 1322 sub. 1*), oggi non più oggetto di pignoramento, giusta decreto del G.E. di improcedibilità della procedura esecutiva del 11/03/2024

PREMESSO

DI avere depositato in data 16/04/2024, la propria relazione di stima immobiliare del LOTTO 2, costituito da un LOCALE COMMERCIALE identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo: *foglio 22, particelle graffate 1322 sub. 4; 1324 sub. 13, 1325 sub. 12, 1328 sub. 32 (già particelle graffate 1324, sub. 10; p.lla 1328 sub 26; p.lla 1325 sub. 9)*;

DI avere allegato alla perizia di stima, la planimetria catastale acquisita con il prot. n. T381408 in data 25/01/2024;

CHE in sede di sopralluogo del 14/09/2023, veniva constatata all'interno del LOTTO 2, sul muro divisorio perimetrale, la presenza di una porta di accesso al bene immobile alieno, identificato al catasto fabbricati al *foglio 22, p.lla 1322, sub. 1*; quest'ultimo è, oggi, escluso dal pignoramento in quanto erroneamente intestato al debitore;

DI avere verificato lo stato di inagibilità del sopra menzionato immobile (*foglio 22, p.lla 1322, sub. 1*), a causa di crolli di intonaco del soffitto per infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del parcheggio condominiale;

DI avere rappresentato sia nella nota depositata in data **01/02/2024** che nella relazione di stima immobiliare, lo stato di inagibilità nonché la necessità di non chiudere l'unico ingresso, anche se abusivo, del locale identificato al *foglio 22, p.lla 1322, sub. 1*, al fine di consentire la messa in sicurezza, da chi di competenza;

CHE in data 17/11/2023 è stata presentata una variazione catastale del LOTTO 2, dichiarata con prot. n. PA0160415 del 17/11/2023, a firma di un tecnico incaricato dal debitore;



CHE successivamente al deposito della perizia di stima, veniva a conoscenza che, la planimetria catastale del LOTTO 2, era stata sostituita dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, *Direzione Provinciale di Palermo- Ufficio Provinciale di Palermo-Territorio - Area Servizi Catastali e Cartografici*, con la stessa planimetria recante la dicitura “Planimetria non accettabile”; tutto ciò a seguito del mancato riscontro da parte della proprietà del LOTTO 2, del “*preavviso di accertamento*” dell'Agenzia delle Entrate - prot. SIT PA0203492 del 23/10/2024;

CONSIDERATO

CHE ai fini della vendita di un immobile, la planimetria deve risultare conforme allo stato dei luoghi e, quindi, non può riportare la dicitura “Planimetria non accettabile”;

CHE, si rendevano indispensabili, pertanto, le attività richieste dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate al fine di regolarizzare la questione di cui al “*preavviso di accertamento*” dell'Agenzia delle Entrate - **prot. SIT PA0203492 del 23/10/2024**;

CHE dal confronto con funzionario responsabile accertamento DOCFA, di cui al PREAVVISO DI ACCERTAMENTO prot. SIT PA0203492 del 23/10/2024 (Articolo 1, comma 277, della legge 27 dicembre 2007, n. 244), autorizzato dal G.E. in data 02.01.2025, emergeva la necessità di presentare un DOCFA riportante la seguente dicitura: “*esatta rappresentazione grafica*”;

RELAZIONA QUANTO SEGUE

A seguito dell'autorizzazione del G.E., dr.ssa Grazia Giuffrida, emessa in data 11/01/2025, relativamente alla presentazione del DOCFA per “*esatta rappresentazione grafica*” del LOTTO 2, la scrivente presentava presso l'Agenzia delle Entrate la suddetta denuncia di variazione. L'Ufficio preposto approvata detta pratica con ricevuta prot. n. PA0011409 del 28/01/2025. In allegato alla denuncia di variazione, risulta la seguente documentazione:

- Relazione tecnica;
- Nomine del G.E. Tribunale di Palermo – custode giudiziario-esperto stimatore;
- Autorizzazione del G.E. alla presentazione del DOCFA.
- Doc. d'identità di Fausta Firrarello (custode giudiziario);



TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. VI CIVILE- Procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 113/2021
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO 2

- - Doc. d'identità di Donatella Bertolo (esperto stimatore);
- - Rilievo fotografico.

Ad oggi, la planimetria catastale del LOTTO 2 risulta conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la mancata chiusura del vano porta di accesso al bene immobile di proprietà aliena, identificato al foglio 22, p.lla 1322, sub. 1.

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate risulta a conoscenza di tale condizione sia dalla relazione tecnica che dal rilievo fotografico allegati alla suddetta denuncia di variazione catastale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegno la presente relazione ad integrazione della già depositata perizia di stima immobiliare.

Palermo, 01/02/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Donatella Bertolo

Si allegano:

- DOCFA completo di allegati;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
- Visura catastale aggiornata prot. n.T352152 del 28.01.2025;
- Planimetria catastale attuale prot. n. T363276 del 28.01.2025.



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

LOTTO 2

NEGOZIO in Palermo (PA), via Giuseppe Prezzolini n. 66, piano S1

- INTEGRAZIONE DELLA STIMA PRINCIPALE ED INTEGRATIVA del 01/02/2025.
- Correzione refusi e/o meri errori formali di redazione.
- Reinserimento **allegato A** (documentazione).

La sottoscritta Arch. Donatella Bertolo, in qualità di esperto stimatore nel procedimento in epigrafe,

PREMESSO

- Che in data 16/04/2024 depositava la relazione di stima del **LOTTO 2**;
- Che in data 01/02/2025 depositava l'integrazione della relazione di stima principale, relativa alla denuncia catastale per esatta rappresentazione grafica del lotto 2;
- Che a seguito del richiamo dell'esperto stimatore, giusta provvedimento del G.E. del 30/01/2026, deve essere integrata la relazione di stima, rilevata la sussistenza della servitù di fatto di passaggio a carico del lotto, per l'accesso all'immobile intercluso non pignorato (particella 1322 sub. 1, oggi soppressa);
- Che sono stati riscontrati nella relazione di stima, 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

integra la già depositata relazione di stima e succ. integrazioni, dei seguenti punti:

“**QUESITO n.6** - *Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*”
(pag.21).

A seguito delle informazioni acquisite dal custode giudiziario, Avv. Fausta Firrarello, successivamente al deposito della relazione di stima, si dà atto che l’immobile intercluso non pignorato (già particella 1322 sub. 1, oggi soppressa) è stato oggetto di **opere di messa in sicurezza** mediante puntellamento del solaio. Tali interventi sono stati eseguiti a cura del Condominio dello stabile, in quanto il soffitto del vano ricade in corrispondenza di un’area scoperta ad uso condominiale.

Rilevata, pertanto, la sussistenza della **servitù di fatto di passaggio** a carico del lotto 2, si ritiene di dovere segnalare che, nonostante la regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli abusi individuati nel lotto 2 contempli la chiusura del vano porta presente sul muro di confine con l’immobile intercluso, occorrerà comunque consentire l’accesso, anche solo per esigenze manutentive e di sicurezza, anche in mancanza, ad oggi, dell’individuazione del legittimo proprietario.

“**QUESITO n.8** - *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*” (pag.24).

Servitù: esiste di fatto la servitù di passaggio di accesso all’immobile intercluso non pignorato, non identificato catastalmente (già particella 1322 sub. 1, oggi soppressa).

Correzione dei refusi e/o di errori formali di redazione.

Si indicano puntualmente le correzioni da apportare nel testo della relazione di stima:

PAGINA	TESTO DA CORREGGERE	TESTO CORRETTO
1	Prezzoli	Prezzolini
20 e 22	Licenza edilizia: n. 606	Licenza edilizia: n. 600



NB: il testo “*via Prezvoli*” è stato erroneamente riportato anche nell’integrazione di stima del lotto 2 depositata in data 01/02/2025, che pertanto, si corregge in **via Prezzolini**.

COMUNICA INOLTRE

il contestuale **reinserimento** della documentazione (**ALLEGATO A**), che si allega alla presente relazione 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



