

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
GEOM. PIRRONE GIROLAMO**

**PROMOSSA DA:**

\*\*\* [REDACTED] \*\*\*\*

**CONTRO:**

\*\*\*\* [REDACTED] \*\*\*\*

## INCARICO

Il sottoscritto Geom. Pirrone Girolamo, con studio in Via Galileo Galilei, 7 - 91011 - Alcamo (TP), email: girolamopirrone@virgilio.it, PEC: girolamo.pirrone@geopec.it, Tel. 338 8865074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- • **Bene N° 1** - Locale con destinazione d'uso quale "Laboratorio Artigianale" ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 291/R - piano Seminterrato
- • **Bene N° 2** - Locale con destinazione d'uso quale "Laboratorio Artigianale" ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/A - piano Seminterrato
- • **Bene N° 3** - Locale con destinazione d'uso quale "Laboratorio Artigianale" ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/H - piano Seminterrato
- • **Bene N° 4** – Locale commerciale ubicato a Palermo (PA) – Via San Lorenzo n. 291/F - piano Terra.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale con destinazione d'Uso quale "Laboratorio Artigianale", ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 291/R, piano Seminterrato

## DESCRIZIONE

Locale con destinazione d'Uso quale "Laboratorio Artigianale" sito al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in via San Lorenzo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- " [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile ubicato al piano seminterrato sotto il livello del piano di campagna, occupa l'area di n. 1 corpi di fabbrica di un edificio condominiale confinante nel suo insieme: a Nord con bene a descriversi al successivo (Bene N. 2), ad Est con area a parcheggio del complesso condominiale, a Sud con area condominiale adibita a corsia d'accesso, ad Ovest in parte con la via san Lorenzo ed in parte con area privata aliena.

## CONSISTENZA

Nel calcolo della consistenza si è fatto riferimento ai progetti approvati, alla documentazione catastale e alle misurazioni eseguite durante il sopralluogo. Non si è tenuto conto delle parti realizzate in assenza di titolo abilitativo, per le quali si prevede il ripristino. Il locale caldaia pur essendo censito nella medesima planimetria catastale, non è stato inserito nel conteggio della consistenza, in quanto trattasi di bene comune a tutto il complesso condominiale

## CONSISTENZA LOTTO 1 (civico 291/R) - Fg. 16 Part. 625/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lab. Artigianale	422,80 mq	472,30mq	0,85	401,45 mq	4,00 ml.	S1
Scivolo civico 293/R	137,45 mq	137,45 mq	0,15	20,62 mq	----	S1
Totale superficie Convenzionale				422,07 mq		
Incidenza Condominiale				0,00		

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons. mq	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	623	3	4	C/3	7	455	488	1.010,45	S1	No

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale, si sono evidenziate difformità catastali .  
Per l'aggiornamento della planimetria occorre un costo di € 500,00.

### **PRECISAZIONI**

Alla data odierna l'unità immobiliare è comunicante con le altre unità a descriversi (Bene N. 2 e Bene N. 3) per il suo disimpegno occorre provvedere alla costruzione di un muro divisorio su parte del lato Nord, inoltre in difformità ai progetti approvati risultano realizzate alcune pareti interne non riscontrate nei progetti approvati, ne nella planimetria catastale, per la realizzazione dei nuovi muri e per la demolizione di quelli esistente , e per disimpegnare l'impianto elettrico da quello comune si prevede una spese di circa € 3.000,00

### **STATO CONSERVATIVO**

L'intero immobile, allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare non usufruisce di parti comuni condominiali , è disimpegnata dal complesso condominiale ed ha accesso tramite una rampa a scivolo indipendente.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ha una struttura intelaiata realizzata in c.a., solai piani in latero-cemento, muri di tompagno e tramezzi in tufo. Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco decorativo per esterni con zoccolatura di marmo. L'immobile si affaccia sull'esterno nel lato Nord e parzialmente nel lato Ovest, nelle quali sono presenti grandi aperture realizzate con telai in alluminio e vetrate. L'altezza interna utile è di 4,00 m circa. Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: pavimentazione in marmo tipo botticino, pareti rifinite con intonaco gessato e mano di idropittura; infissi interni in legno del tipo tamburato; infissi esterni in metallo. L'impianto idrico è sotto traccia; quello elettrico in parte è sotto traccia, in parte alloggiato in canalette esterne poste nell'intradosso dei solai. I servizi igienici sono costituiti da un 2 antiwc e da n. 6 wc, rifiniti con piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 1,80 circa; è presente un impianto di trattamento aria. Il grado di rifinitura dell'immobile è mediocre

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare (congiuntamente ai beni di cui ai lotti 2 e 3) alla data odierna risultano occupate dalla ditta [REDACTED] con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 cod. Fisc. [REDACTED]" giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 04/06/1990	[REDACTED]	Atto di compravendita Del locale individuato con ingresso al civico 291/R individuato in catasto al Fg. 16 Part. 625 sub 3			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco Pizzuto	04/06/1990	39673	13208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Palermo	08/06/1990	23708	17998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Palermo	14/06/1990	6625	
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 04/06/1990	[REDACTED]	Atto di compravendita Dello scivolo di accesso dell'edificio D (civico n. 291/R), già incluso nella planimetria catastale del medesimo edificio			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco Pizzuto	04/06/1990	39674	13209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Palermo	08/06/1990	23709	17999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Palermo	14/06/1990	6624	

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo Aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE del 04/08/2005 iscritta il 26/09/2005 ai nn. 51232 Reg.Gen. e 15848 Reg. Part.** derivante da IPOTECA LEGALE ( 300 ) ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 Importo: € 135.245,60 per un capitale di € 67.622,80  
A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB..

Contro [REDACTED]

**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **• IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 01/03/2019 iscritta il 05/03/2019 ai nn. 8722 Reg.Gen. e 1099 Reg. Part.** derivante da RUOLO ( 0424 )  
 Importo: € 4.372.510,28 per un capitale di € 2.186.255,14  
 A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A  
 Contro [REDACTED]  
**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**
- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 13/12/2022 ai nn. 59978 Reg.Gen. e 6362 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ( 0675 ) di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 18/12/2002 Rep. n. 64177 iscritta il 20/12/2002 Reg. Part. 6488  
 Importo: € 98.544,20 per un capitale di € 80.567,00  
 A favore di C.R.I.A.S. – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE  
 Contro [REDACTED]  
**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEI LOTTI 1 – 2 – 3**
- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 14/09/2012 ai nn. 39451 Reg.Gen. e 3637 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 08/10/1992 Rep. n. 47001/2 iscritta il 16/10/1992 Reg. Part 6309.  
 Importo: € 836.102,33 per un capitale di € 418.051,16  
 A favore di I.R.C.A.C. – ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO ALLA COOPERAZIONE  
 Contro [REDACTED]  
**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEI LOTTI 1 – 2**

## REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito giusta:

- Licenza Edilizia n. 1014 del 28/11/1972 a nome della società [REDACTED] giusto progetto approvato dalla C.E. il 22/04/1972;
- Licenza Edilizia n. 246 del 16/03/1973 a nome della società [REDACTED] giusto progetto approvato dalla C.E. il 18/01/1973;
- Licenza Edilizia n. 234 del 08/03/1974 a nome della società "[REDACTED]" giusto progetto approvato dalla C.E. il 03/11/1973;
- Che per l'intero complesso immobiliare sono stati rilasciati dal comune di Palermo in data: 06/03/1974, 20/11/1974 e 18/02/1981i relativi Certificati di Abitabilità;

***In particolare per gli immobili in oggetto :***

- la [REDACTED] ( allora locataria degli immobili) con Autorizzazione Edilizia n. 178 del 28/12/1988 veniva autorizzata alla unificazione dei due piani cantinati limitrofi A e B (civici n. 291/R e 293/A) , e nella realizzazione al loro interno di un gruppo di servizi e spogliatoi, nonché di un locale ufficio, oltre alla manutenzione straordinaria dell'intero, e in data 17/12/1992 con certificazione n. 2573 il comune di Palermo rilasciava il certificato di conformità dei lavori eseguiti.
- In data 16/06/1993 con prot. n. 4650 la [REDACTED] inviava al Comune di Palermo, comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per l'unificazione dei locali di cui ai lotti A e B (civici n. 291/R e 293/A) con il locale di cui al Lotto C (civico n. 293/H) e contestuale lavori di ristrutturazione dei servizi igienici e dell'impianto elettrico.
- In data 25/09/1997 il comune di Palermo, rilasciava Certificazione di Destinazione d'Uso dell'immobile quale "Laboratorio Artigianale".

**DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Rispetto ai progetti approvati ed alle risultanze catastali sono evidenziate le seguenti difformità:

- a) L'intero insieme degli immobili urbanisticamente come su descritto risulta riunito in virtù delle fusioni attuate con l'Autorizzazione Edilizia n. 178/88 e la comunicazione ai sensi dell'Art. 9 della L. R. 37/85 del 16/06/1993, mentre catastalmente gli immobili sono divisi in quattro unità immobiliari autonome;
- b) Risultano alcune incongruenze grafiche, fra lo stato di fatto e quanto autorizzato;

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto a) occorre predisporre un frazionamento urbanistico delle tre unità in altrettanti unità immobiliari autonome (avendone le stesse la suscettività "accessi separati") in modo da costituire corrispondenza con la situazione catastale in atti;

Per le difformità di cui al punto b) occorre presentare una pratica di Variazione Catastale onde adeguare lo stato catastale allo stato dei luoghi,

Per il ripristino della situazione originaria, oppure per apportare le modifiche sia catastali che urbanistiche sopra si stima una spesa complessiva di oneri e spese tecniche di circa € 3.500,00.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

Stante che l'unità immobiliare ha destinazione d'uso quale attività artigianale, occorre predisporre in quanto mancante agli atti il relativo Attestato di Prestazione Energetica (avente un costo di €. 200,00). Non risulta in atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, la ditta detentrica dichiara che è in corso di revisione l'intero impianto elettrico dell'edificio, per cui al termine di tale processo di revisione verrà acquisito il relativo certificato.





## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale

Riscontrate difformità catastali nella rappresentazione grafica.  
Per l'aggiornamento della planimetria occorre un costo di € 500,00

## **PRECISAZIONI**

Alla data odierna l'unità immobiliare è comunicante con le altre unità a descriversi (Bene N. 3 e quella già descritta Bene N. 1) per il suo disimpegno occorre provvedere alla costruzione di un muro divisorio su parte del lato Nord, e provvedere alla chiusura del corridoio che unisce di fatto gli ambienti individuati con il civico 293/A (part. 617 sub 9) con l'ambiente individuato con il civico n. 293/H (part. 889 sub 15). Agli atti di tale corridoio non risultano iscrizioni in catasto e non di meno esiste titolo di proprietà; per la realizzazione dei nuovi muri e per la demolizione di quelli esistente, e per disimpegnare l'impianto elettrico da quello comune si prevede una spesa di circa € 3.000,00

## **STATO CONSERVATIVO**

L'intero immobile, allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

## **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare non usufruisce di parti comuni condominiali, è disimpegnata dal complesso condominiale ed ha accesso tramite una rampa a scivolo indipendente.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ha una struttura intelaiata realizzata in c.a., solai piani in latero-cemento, muri di tompagno e tramezzi in tufo. Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco decorativo per esterni con zoccolatura di marmo. L'immobile si affaccia sull'esterno nel lato Nord e parzialmente nel lato Ovest, nelle quali sono presenti grandi aperture realizzate con telai in alluminio e vetrate. L'altezza interna utile è di 4,00 m circa. Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: pavimentazione in marmo tipo botticino, pareti rifinite con intonaco gessato e mano di idropittura; infissi interni in legno del tipo tamburato; infissi esterni in metallo. L'impianto idrico è sotto traccia; quello elettrico in parte è sotto traccia, in parte alloggiato in canalette esterne poste nell'intradosso dei solai. I servizi igienici sono costituiti da un 2 antiwc e da n. 6 locali wc/doccia, rifiniti con piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 1,80 circa; è presente un impianto di trattamento aria. Il grado di rifinitura dell'immobile è mediocre

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare alla data odierna risulta occupata (congiuntamente ai lotti 1 e 3) dalla ditta [REDACTED] con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 Cod. Fisc. [REDACTED] giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 04/06/1990	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		Del locale individuato con ingresso al civico 293/A individuati in catasto al Fig. 16 Part. 617 sub 9 graffata con Part. 621 sub 3 e Part. 622 sub 3 (in origine Fig. 16 Part. 617 sub 7 graffata con 621/2 e 622/2)			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco Pizzuto	04/06/1990	39673	13208
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Palermo	08/06/1990	23708	17998
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Palermo	14/06/1990	6625			
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 04/06/1990	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		Dello scivolo di accesso dell'edificio A (civico 293/A) già incluso nella planimetria catastale della medesima unità immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Francesco Pizzuto	04/06/1990	39674	13209
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Palermo	08/06/1990	23709	17999
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Palermo	14/06/1990	6624			

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo Aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **• IPOTECA LEGALE del 04/08/2005 iscritta il 26/09/2005 ai nn. 51232 Reg.Gen. e 15848 Reg. Part.** derivante da IPOTECA LEGALE ( 300 ) ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 Importo: € 135.245,60 per un capitale di € 67.622,80  
A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB..

Contro [REDACTED]

#### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **• IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 01/03/2019 iscritta il 05/03/2019 ai nn. 8722 Reg.Gen. e 1099 Reg. Part.** derivante da RUOLO ( 0424 )  
Importo: € 4.372.510,28 per un capitale di € 2.186.255,14  
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A

Contro [REDACTED]

#### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 13/12/2022 ai nn. 59978 Reg.Gen. e 6362 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ( 0675 ) di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 18/12/2002 Rep. n. 64177 iscritta il 20/12/2002 Reg. Part. 6488  
Importo: € 98.544,20 per un capitale di € 80.567,00  
A favore di C.R.I.A.S. – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE

Contro [REDACTED]

#### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEI LOTTI 1 – 2 – 3**

- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 14/09/2012 ai nn. 39451 Reg.Gen. e 3637 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 08/10/1192 Rep. n. 47001/2 iscritta il 16/10/1992 Reg. Part 6309.  
Importo: € 836.102,33 per un capitale di € 418.051,16  
A favore di I.R.C.A.C. – ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO ALLA COOPERAZIONE

Contro [REDACTED]

#### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEI LOTTI 1 – 2**

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito giusta:

- Licenza Edilizia n. 1014 del 28/11/1972 a nome della società [REDACTED] giusto progetto approvato dalla C.E. il 22/04/1972;
- Licenza Edilizia n. 246 del 16/03/1973 a nome della società "[REDACTED]" giusto progetto approvato dalla C.E. il 18/01/1973;
- Licenza Edilizia n. 234 del 08/03/1974 a nome della società "[REDACTED]" giusto progetto approvato dalla C.E. il 03/11/1973;
- Che per l'intero complesso immobiliare sono stati rilasciati dal comune di Palermo in data: 06/03/1974, 20/11/1974 e 18/02/1981 i relativi Certificati di Abitabilità;

### ***In particolare per gli immobili in oggetto :***

- la [REDACTED] ( allora locataria degli immobili) con Autorizzazione Edilizia n. 178 del 28/12/1988 veniva autorizzata alla unificazione dei due piani cantinati limitrofi A e B (civici n. 291/R e 293/A) , e nella realizzazione al loro interno di un gruppo di servizi e spogliatoi, nonché di un locale ufficio, oltre alla manutenzione straordinaria dell'intero, e in data 17/12/1992 con certificazione n. 2573 il comune di Palermo rilasciava il certificato di conformità dei lavori eseguiti.
- In data 16/06/1993 con prot. n. 4650 la [REDACTED] a r.l. inviava al Comune di Palermo, comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per l'unificazione dei locali di cui ai lotti A e B (civici n. 291/R e 293/A) con il locale di cui al Lotto C (civico n. 293/H) e contestuale lavori di ristrutturazione dei servizi igienici e dell'impianto elettrico.
- In data 25/09/1997 il comune di Palermo, rilasciava Certificazione di Destinazione d'Uso dell'immobile quale "Laboratorio Artigianale".

## **DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Rispetto ai progetti approvati ed alle risultanze catastali sono evidenziate le seguenti difformità:

- a) L'intero insieme degli immobili urbanisticamente come su descritto risulta riunito in virtù delle fusioni attuate con l'Autorizzazione Edilizia n. 178/88 e la comunicazione ai sensi dell'Art. 9 della L. R. 37/85 del 16/06/1993, mentre catastalmente gli immobili sono divisi in quattro unità immobiliari autonome;
- b) Risultano alcune incongruenze grafiche, fra lo stato di fatto e quanto autorizzato;

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto a) occorre predisporre un frazionamento urbanistico delle tre unità in altrettanti unità immobiliari autonome (avendone le stesse la suscettività "accessi separati") in modo da costituire corrispondenza con la situazione catastale in atti;

Per le difformità di cui al punto b) occorre presentare una pratica di Variazione Catastale onde adeguare lo stato catastale allo stato dei luoghi,

Per il ripristino della situazione originaria, oppure per apportare le modifiche sia catastali che urbanistiche sopra si stima una spesa complessiva di oneri e spese tecniche di circa € 3.500,00.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

Stante che l'unità immobiliare ha destinazione d'uso quale attività artigianale, occorre predisporre in quanto mancante agli atti il relativo Attestato di Prestazione Energetica (avente un costo di €. 200,00). Non risulta in atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, la ditta detentrica dichiara che è in corso di revisione l'intero impianto elettrico dell'edificio, per cui al termine di tale processo di revisione verrà acquisito il relativo certificato.

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale con Destinazione d'Uso quale "Laboratorio Artigianale" ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/H, piano Seminterrato

### DESCRIZIONE

Locale adibito a "Laboratorio Artigianale" sito al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in via San Lorenzo.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **[REDACTED]**. (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile ubicato al piano seminterrato sotto il livello del piano di campagna, occupa l'area di n. 1 corpi di fabbrica di un edificio condominiale confinante nel suo insieme : a Nord con edificio scolastico pubblico, ad Est con area a parcheggio del complesso condominiale, a Sud con area condominiale adibita a corsia d'accesso, ad Ovest con la via san Lorenzo.

### CONSISTENZA

Nel calcolo della consistenza si è fatto riferimento ai progetti approvati, alla documentazione catastale e alle misurazioni eseguite durante il sopralluogo. Non si è tenuto conto delle parti realizzate in assenza di titolo abilitativo, per le quali si prevede il ripristino. Il locale caldaia pur essendo censito nella medesima planimetria catastale, non è stato inserito nel conteggio della consistenza, in quanto trattasi di bene comune a tutto il complesso condominiale. Stante le caratteristiche del locale, si procede alla descrizione unitaria del bene, nonché alla sua possibile divisione in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene ed alla sua attuale consistenza catastale, riportando sia i dati complessivi, che quelli unitari per la futura vendita.

### CONSISTENZA LOTTO 3 (civico 293/H) - Fg. 16 Part. 889/15, 889/16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lab.Artigianale	778,00 mq	848,12 mq	0,85	720,90 mq	4,00 ml.	S1
Scivolo civico 291/H	73,75 mq	73,75 mq	0,15	11,00 mq	----	S1
Totale superficie Convenzionale				731,90 mq		
Incidenza Condominiale				0,00		

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons. mq	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	889	15	5	C/2	2	831	899	1.072,94	S1	
	16	889	16	5	C/2	4	8	10	14,87	S1	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale

Difformità catastali riscontrati nelle planimetrie, in quanto risultano realizzate opere abusive in difformità a quanto regolarmente autorizzato, opere non indicate nelle planimetrie catastali depositate presso il catasto fabbricati del comune di Palermo, inoltre il piccolo vano individuato in catasto al fg. 16 part. la 889 sub 16 risulta di fatto inglobato nel locale di consistenza maggiore (sub 15) per cui occorre predisporre la fusione catastale degli stessi.

Per l'aggiornamento della planimetria occorre un costo di € 500,00.

## PRECISAZIONI

Alla data odierna l'unità immobiliare è comunicante con l'unità già descritta (Bene N. 2) per il suo disimpegno occorre provvedere alla chiusura del corridoio che lo unisce di fatto gli ambienti individuati con il civico 293/A(part. 617 sub 9). Agli atti di tale corridoio non risultano iscrizioni in catasto e non di meno esiste titolo di proprietà; per la realizzazione dei nuovi muri e per la demolizione di quelli esistente, e per disimpegnare l'impianto elettrico da quello comune si prevede una spesa di circa € 3.000,00

## STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile, allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non usufruisce di parti comuni condominiali, è disimpegnata dal complesso condominiale ed ha accesso tramite una rampa a scivolo indipendente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ha una struttura intelaiata realizzata in c.a., solai piani in latero-cemento, muri di tompagno e tramezzi in tufo. Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco decorativo per esterni con zoccolatura di marmo. L'immobile si affaccia sull'esterno nel lato Nord e parzialmente nel lato Ovest, nelle quali sono presenti grandi aperture realizzate con telai in alluminio e vetrate. L'altezza interna utile è di 4,00 m circa. Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: pavimentazione in marmette di cemento a scaglie di marmo, pareti rifinite con intonaco gessato e mano di idropittura; infissi interni in legno del tipo tamburato; infissi esterni in metallo. L'impianto idrico è sotto traccia; quello elettrico in parte è sotto traccia, in parte alloggiato in canalette esterne poste nell'intradosso dei solai. I servizi igienici sono costituiti da un 2 antiwc e da n. 2 wc, rifiniti con piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 1,80 circa; è presente un impianto di trattamento aria. Il grado di rifinitura dell'immobile è mediocre.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare alla data odierna risulta occupata (congiuntamente ai lotti 1 e 2) dalla ditta [REDACTED] s.r.l.s. con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 Cod. Fisc. [REDACTED] giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 21/05/1992	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Atto di compravendita condizionato Dei locali individuati con ingresso al civico 293/H e individuato in catasto al Fg. 16 Part. 889 sub 15</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		<b>Notaio Francesco Pizzuto</b>	<b>21/05/1992</b>	<b>45926</b>	<b>15391</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		<b>Palermo</b>	<b>26/05/1992</b>	<b>24380</b>	<b>17235</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		<b>Palermo</b>	<b>28/05/1992</b>	<b>6336</b>	
<b>condizione estinta giusta scrittura ai rogiti del Notaio Francesco Pizzuto del 02/06/1993 rep. n. 49040 racc. n. 16460</b>					
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 28/01/1997	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Atto di compravendita Di un piccolo locale adibito a riposto ubicato all'interno dell' immobile con accesso dal civico 293/H (da cui ha accesso) e individuato in catasto al Fg. 16 Part. 889 sub 16</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		<b>Notaio Francesco Pizzuto</b>	<b>04/06/1990</b>	<b>57037</b>	<b>19502</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		<b>Palermo</b>	<b>30/01/1997</b>	<b>3524</b>	<b>2901</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>



## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo Aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **• IPOTECA LEGALE del 04/08/2005 iscritta il 26/09/2005 ai nn. 51232 Reg.Gen. e 15848 Reg. Part.** derivante da IPOTECA LEGALE ( 300 ) ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 Importo: € 135.245,60 per un capitale di € 67.622,80

A favore di MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB..

Contro [REDACTED]

**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **• IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 01/03/2019 iscritta il 05/03/2019 ai nn. 8722 Reg.Gen. e 1099 Reg. Part.** derivante da RUOLO ( 0424 ) Importo: € 4.372.510,28 per un capitale di € 2.186.255,14

A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A

Contro [REDACTED]

**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 13/12/2022 ai nn. 59978 Reg.Gen. e 6362 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ( 0675 ) di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 18/12/2002 Rep. n. 64177 iscritta il 20/12/2002 Reg. Part. 6488 Importo: € 98.544,20 per un capitale di € 80.567,00

A favore di C.R.I.A.S. – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE

Contro [REDACTED]

**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEI LOTTI 1 – 2 – 3**

- **• IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 14/09/2012 ai nn. 39450 Reg.Gen. e 3636 Reg. Part.** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di cui all'Atto Notarile Pubblico del Notaio Francesco PIZZUTO del 08/10/1192 Rep. n. 47001/1 iscritta il 16/10/1992 Reg. Part 6308.

Importo: € 836.102,33 per un capitale di € 418.051,16

A favore di I.R.C.A.C. – ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO ALLA COOPERAZIONE

Contro [REDACTED]

**N.B. ISCRIZIONE A CARICO DEL SOLO SUB 15**

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito giusta:

- Licenza Edilizia n. 1014 del 28/11/1972 a nome della società [REDACTED]”, giusto progetto approvato dalla C.E. il 22/04/1972;
- Licenza Edilizia n. 246 del 16/03/1973 a nome della società [REDACTED]”, giusto progetto approvato dalla C.E. il 18/01/1973;
- Licenza Edilizia n. 234 del 08/03/1974 a nome della società [REDACTED], giusto progetto approvato dalla C.E. il 03/11/1973;
- Che per l'intero complesso immobiliare sono stati rilasciati dal comune di Palermo in data: 06/03/1974, 20/11/1974 e 18/02/1981i relativi Certificati di Abitabilità;

### ***In particolare per gli immobili in oggetto :***

- la [REDACTED] ( allora locataria degli immobili) con Autorizzazione Edilizia n. 178 del 28/12/1988 veniva autorizzata alla unificazione dei due piani cantinati limitrofi A e B (civici n. 291/R e 293/A) , e nella realizzazione al loro interno di un gruppo di servizi e spogliatoi, nonché di un locale ufficio, oltre alla manutenzione straordinaria dell'intero, e in data 17/12/1992 con certificazione n. 2573 il comune di Palermo rilasciava il certificato di conformità dei lavori eseguiti.
- In data 16/06/1993 con prot. n. 4650 la [REDACTED] a r.l. inviava al Comune di Palermo, comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per l'unificazione dei locali di cui ai lotti A e B (civici n. 291/R e 293/A) con il locale di cui al Lotto C (civico n. 293/H) e contestuale lavori di ristrutturazione dei servizi igienici e dell'impianto elettrico.
- In data 31/07/1997 il comune di Palermo, rilasciava Certificazione di Destinazione d'Uso dell'immobile quale “Laboratorio Artigianale”.

## **DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Rispetto ai progetti approvati ed alle risultanze catastali sono evidenziate le seguenti difformità:

- a) L'intero insieme degli immobili urbanisticamente come su descritto risulta riunito in virtù delle fusioni attuate con l'Autorizzazione Edilizia n. 178/88 e la comunicazione ai sensi dell'Art. 9 della L. R. 37/85 del 16/06/1993, mentre catastalmente gli immobili sono divisi in quattro unità immobiliari autonome;
- b) Risultano alcune incongruenze grafiche, fra lo stato di fatto e quanto autorizzato;
- c) Risulta realizzato all'interno di detta unità immobiliare un piccolo alloggio soppalcato, costituito da un vano cucina-soggiorno, una camera da letto, ed un w.c., a piano terra, mentre nel soppalco cui si accede tramite una scala interna risulta realizzato un piccolo vano accessorio, ed un vano di fatto adibito a studio/ufficio

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto a) occorre predisporre un frazionamento urbanistico delle tre unità in altrettanti unità immobiliari autonome (avendone le stesse la suscettività “accessi separati”) in modo da costituire corrispondenza con la situazione catastale in atti;

Per le difformità di cui al punto b) occorre presentare una pratica di Variazione Catastale onde adeguare lo stato catastale allo stato dei luoghi,

Per le difformità di cui al punto c) occorre provvedere alla loro demolizione, stante che le altezze utili non sono adeguate alla destinazione d’uso di civile abitazione, inoltre non risulta nessuna possibilità di regolarizzazione degli stessi in base alle norme urbanistiche attuali.

Per il ripristino della situazione originaria, oppure per apportare le modifiche sia catastali che urbanistiche sopra si stima una spesa complessiva di oneri e spese tecniche di circa € 10.000,00.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’**

Stante che l’unità immobiliare ha destinazione d’uso quale attività artigianale, occorre predisporre in quanto mancante agli atti il relativo Attestato di Prestazione Energetica (avente un costo di €. 200,00). Non risulta in atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, la ditta detentrica dichiara che è in corso di revisione l’intero impianto elettrico dell’edificio, per cui al termine di tale processo di revisione verrà acquisito il relativo certificato.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Palermo (PA) – Via San Lorenzo n. 291/F a piano terra.

## DESCRIZIONE

Locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in via San Lorenzo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile ubicato al piano terra, nel copro di fabbrica denominato "Lotto A" di un edificio condominiale confinante nel suo insieme : a Nord con edificio scolastico pubblico, ad Est con area a parcheggio del complesso condominiale, a Sud con area condominiale adibita a corsia d'accesso, ad Ovest in parte con la via san Lorenzo.

## CONSISTENZA

Nel calcolo della consistenza si è fatto riferimento ai progetti approvati, alla documentazione catastale e alle misurazioni eseguite durante il sopralluogo.

## CONSISTENZA UNITARIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	36,35 mq	43,45 mq	1,00	43,45 mq	4,00 ml.	T
Totale superficie Convenzionale					43,45 mq	
Incidenza Condominiale					0,00	

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons. mq	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	439	1	4	C/1	9	32	37	930,45	T	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale

## STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile, allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare usufruisce dello spazio condominiale antistante l'ingresso.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ha una struttura intelaiata realizzata in c.a., solai piani in latero-cemento, muri di tomagno e tramezzi in tufo. Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco decorativo per esterni con zoccolatura di marmo. Le unità oggetto di vendita sono rifinite con pavimentazione in marmo e pareti rifinite con intonaco civile per interni con mano di idropittura lavabile. L'immobile si affaccia sull'esterno nel lato ovest, nelle quali sono presenti grandi aperture realizzate con telai in alluminio e vetrate. L'altezza interna è di 4,00 circa, mentre quella utile stante la realizzazione di una controsoffittatura in pannelli è pari a ml. 3,00. , gli infissi interni in legno del tipo tamburato; quelli esterni in metallo a vetrate muniti di serrande avvolgibili in lamierino zincato. L'impianto idrico è sotto traccia; quello elettrico è sotto traccia, I servizi igienici sono costituiti da due antiwc e da due wc, rifiniti con piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 1,80 circa; è presente un impianto di trattamento aria. Il grado di rifinitura dell'immobile è mediocre

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare alla data odierna risulta occupata dal signor ██████████, nato ██████████ e residente a Palermo in ██████████ n. 73, cod. fisc. ██████████, giusto contratto di locazione del 31 maggio 2021, registrato telematicamente presso l'agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 1, in data 30 giugno 2021 al n. 01147 – serie 3T, con scadenza al 31 maggio 2027.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>dal 20/02/2002</b>	██████████ ██████████ ██████████	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		<b>Notaio Francesco Pizzuto</b>	<b>20/02/2002</b>	<b>63331</b>	<b>22551</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		<b>Palermo</b>	<b>25/02/2022</b>	<b>7422</b>	<b>5989</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		<b>Palermo</b>			

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo Aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA LEGALE del 04/08/2005 iscritta il 26/09/2005 ai nn. 51232 Reg.Gen. e 15848 Reg. Part.** derivante da IPOTECA LEGALE ( 300 ) ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 Importo: € 135.245,60 per un capitale di € 67.622,80  
A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB..

Contro [REDACTED]

### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 01/03/2019 iscritta il 05/03/2019 ai nn. 8722 Reg.Gen. e 1099 Reg. Part.** derivante da RUOLO ( 0424 )  
Importo: € 4.372.510,28 per un capitale di € 2.186.255,14  
A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A

Contro [REDACTED]

### **N.B. ISCRIZIONE A CARICO DI TUTTI I LOTTI**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto il 20/11/2009 ai nn. 88766 Reg.Gen. e 65487 Reg. Part.** derivante da PIGNORAMENTO ESATTORIALE ( 712 ).  
A favore di SERIT SICILIA S.P.A.

Contro [REDACTED]

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito giusta:

- Licenza Edilizia n. 1014 del 28/11/1972 a nome della società [REDACTED]", giusto progetto approvato dalla C.E. il 22/04/1972;
- Licenza Edilizia n. 246 del 16/03/1973 a nome della società "[REDACTED] giusto progetto approvato dalla C.E. il 18/01/1973;
- Licenza Edilizia n. 234 del 08/03/1974 a nome della società "[REDACTED] giusto progetto approvato dalla C.E. il 03/11/1973;
- Che per l'intero complesso immobiliare sono stati rilasciati dal comune di Palermo in data: 06/03/1974, 20/11/1974 e 18/02/1981 i relativi Certificati di Abitabilità;

***In particolare per l'immobile in oggetto :***

- Il comune di Palermo ha rilasciato certificazione n. prot. 10193/SAP2142 in data 07/09/2021 nel quale si attesta che la destinazione d'uso quale "Laboratorio di Ceramica" assimilabile ai laboratori artigianali è consentita;

**DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Rispetto ai progetti approvati ed alle risultanze catastali sono evidenziate le seguenti difformità:

L'unità Immobiliare risulta urbanisticamente destinata a laboratorio artigianale, mentre catastalmente risulta in categoria C/1 (negozio o bottega), per cui la corretta destinazione d'uso catastale dovrebbe essere ricompresa nella categoria catastale C/3 (laboratori artigianali) comunque si può in alternativa provvedere al cambio di destinazione d'Uso urbanistico mediante presentazione di una S..C.I.A. alternativa al permesso di costruire;

Per quanto riguarda tale difformità si prevede una spesa rispettivamente se si opta per il cambio di destinazione d'uso catastale di circa € 500,00. Altrimenti se si opta per il cambio di destinazione urbanistico occorrerà una spesa di circa € 1.500,00 oltre agli oneri concessori previsti per tale cambio di categoria, quantificabili all'atto della presentazione della pratica.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

L'unità immobiliare è munita di Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 20/03/2014 dal Geom. Giuseppe Silvestri iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana al n. 15672, lo stesso risulta essere stato inviato al Dipartimento Regionale per l'Energia in data 25/03/2014 con rac. A/R. Lo stesso ha scadenza decennale, quindi al 20/03/2024. Non risulta in atti alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo “di confronto”, adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Palermo, Comune di Palermo, semestre 1-2023 “Zona E5 Suburbana/CARDILLO-LANZA DI SCALEA-OLIMPO” . La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella formazione dei lotti si è tenuto conto dell'indipendenza funzionale dei beni stimati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 291/R, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 625 sub 3, Categoria C/3 – ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 176.214,22

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in Vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/A, piano Seminterrato	422,07 mq	€ 417,50	€ 176.214,22	100 %	€ 176.214,22
VALORE DI STIMA €					176.214,22

Valore di stima: € 176.214,22

### **Deprezzamenti**

Tipologia Deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di Deprezzamento e Vetustà	15	%
Spese per ripristino regolarità urbanistica e/o catastale	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 146.282,09**



**LOTTO 2**

• **Bene N° 2** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/A, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 617 sub 9 graffata con Part. 621 sub 3 e 622 sub 3, Categoria C/3 - ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 101.502,60

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in Vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/A, piano Seminterrato	243,12 mq	€ 417,50	€ 101.502,60	100 %	€ 101.502,60
<b>VALORE DI STIMA €</b>					<b>101.502,60</b>

Valore di stima: € 101.502,60

**Deprezzamenti**

Tipologia Deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vetustà	15	%
Spese per ripristino regolarità urbanistica e/o catastale	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 82.777,21**

**LOTTO 3**

• **Bene N° 3** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/H, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 889 sub 15 e sub 16, Categoria C/2; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 281.781,50

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in Vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/R, piano Seminterrato	731,90 mq	€ 385,00	€ 281.781,50	100 %	€ 281.781,50
<b>VALORE DI STIMA €</b>					<b>281.781,50</b>

Valore di stima: € 281.781,50

**Deprezzamenti**

Tipologia Deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vetustà	15	%
Spese per ripristino regolarità urbanistica e/o catastale	10.000,00	€

**Valore finale di stima: € 229.514,28**

**LOTTO 4**

• **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Palermo (PA) – Via San Lorenzo n. 291/F a piano terra. - Fg. 16, Part. 439 sub 1, Categoria C/1; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 44.101,75

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in Vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Locale commerciale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 291/F-, piano terra	43,45 mq	€ 1.015,00	€ 44.101,75	100 %	€ 44.101,75
VALORE DI STIMA €					44.101,75

Valore di stima: € 44.101,75

**Deprezzamenti**

Tipologia Deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vetustà	15	%
Spese per ripristino regolarità urbanistica e/o catastale	1.500,00	€

**Valore finale di stima: € 35.986,49**

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### Lotto 1.

• **Bene N° 1** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 291/R, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 625 sub 3, Categoria C/3 – ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 146.282,09**

### Lotto 2.

• **Bene N° 2** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/A, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 617 sub 9 graffata con Part. 621 sub 3 e 622 sub 3, Categoria C/3 – ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 82.777,21**

### Lotto 3.

• **Bene N° 3** - Locale Artigianale ubicato a Palermo (PA) - Via San Lorenzo n. 293/H, piano Seminterrato - Fg. 16, Part. 889 sub 15 e sub 16, Categoria C/2; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 229.514,28**

### Lotto 4.

• **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Palermo (PA) – Via San Lorenzo n. 291/F a piano terra. - Fg. 16, Part. 439 sub 1, Categoria C/1; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 35.986,49**

**SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE****Lotto 1. –****Bene 1. Prezzo base d'asta: € 146.282,09**

Bene n. 1			
Ubicazione	Palermo (PA) – via San Lorenzo n. 291/R (Piano S1)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile	Locale Artigianale - Identificato in catasto al Fg. 16 Part. 625 sub 3 Categoria C/3 ;	Superficie	422,07 mq
Stato Conservativo	L'immobile in atto necessita di interventi di manutenzione ordinaria. e/o straordinaria		
Descrizione	Locale Artigianale, sito al piano seminterrato di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra.		
Stato di occupazione	L'immobile alla data odierna risulta occupato (congiuntamente ai lotti 2 e 3) dalla ditta ██████████ s.r.l.s. con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 Cod. Fisc. ██████████ giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025		

**Lotto 2. –****Bene 2. Prezzo base d'asta: € 82.777,21**

Bene n. 1			
Ubicazione	Palermo (PA) – via San Lorenzo n. 293/A (Piano S1)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile	Locale Artigianale - Identificato in catasto al Fg. 16, Part. 617 sub 9 graffata con Part. 621 sub 3 e 622 sub 3, Categoria C/3;	Superficie	243,12 mq
Stato Conservativo	L'immobile in atto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria		
Descrizione	Locale Artigianale, sito al piano seminterrato di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra.		
Stato di occupazione	L'immobile alla data odierna risulta occupato (congiuntamente ai lotti 2 e 3) dalla ditta ██████████ con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 Cod. Fisc. ██████████” giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025		

**Lotto 3. –****Bene 3. Prezzo base d'asta: € 229.514,28**

Bene n. 3			
Ubicazione	Palermo (PA) – via San Lorenzo n. 293/H (Piano S1)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile	Locale Artigianale - Identificato in catasto al Fg. 16, Part. 889 sub 15 e sub 16 Categoria C/2	Superficie	731,90 mq
Stato Conservativo	L'immobile in atto necessita di interventi di manutenzione straordinaria e demolizioni per ripristino conformità urbanistica.		
Descrizione	Locale Artigianale, sito al piano seminterrato di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra.		
Stato di occupazione	L'immobile alla data odierna risulta occupato (congiuntamente ai lotti 2 e 3) dalla ditta [REDACTED] con sede in Palermo via Riccardo Wagner n. 16-18 Cod. Fisc. [REDACTED]” giusto contratto di locazione del 15 OTTOBRE 2019, registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale PALERMO 1 in data 18 ottobre 2019 al 015772 - serie 3T, con scadenza al 15 ottobre 2025		

**Lotto 4. –****Bene n. 4. Prezzo base d'asta: € 35.986,49**

Bene n. 4			
Ubicazione	Palermo (PA) – via San Lorenzo n. 291/F (Piano Terra)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile	Locale commerciale - Identificato in catasto al Fg. 16, Part. 439 sub 1, Categoria C/1	Superficie	43,45 mq
Stato Conservativo	L'immobile in atto necessita di interventi di manutenzione.		
Descrizione	Locale commerciale (urbanisticamente artigianale) costituito da un unico vano con wc accessori ubicato al piano terra di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra.		
Stato di occupazione	L'unità immobiliare alla data odierna risulta occupata dal signor ██████████, nato ██████████ e residente a Palermo in via ██████████, cod. fisc. ██████████, giusto contratto di locazione del 31 maggio 2021, registrato telematicamente presso l'agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 1, in data 30 giugno 2021 al n. 01147 – serie 3T, con scadenza al 31 maggio 2027.		