

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 295/2022

PROMOSSA DA

UNICREDIT S.P.A.

(rappresentato dall'Avv. Marcello Avellone)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 295/2022

LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione commerciale sita nel Comune di
Palermo (PA), corso C. Finocchiaro Aprile n. 131, via V. La Mantia nn.
146/D-E, foglio 125 p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pignataro Gianfranco

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	7
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	24
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	28
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	29
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	30
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	34
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	34
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 34	
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	35
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	35
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	35
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	42
CONCLUSIONI	42



ALLEGATI:

A.01 Atti di compravendita e Denuncia di Successione;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione Attestato di Prestazione Energetica;

A.07.1 Documentazione urbanistica SUE;

A.07.2 Documentazione urbanistica SUAP;

A.08 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.09 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.10 Quotazioni borsino immobiliare;

A.11 Schema di valutazione.



PREMESSA.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 295/2022 promossa da **UNICREDIT S.P.A.**,
con sede in Milano, piazza Gae Aulenti 3, Tower A, C.F. e P.IVA
00348170101, rappresentata e difesa dall'Avv. **Marcello Avellone** marcello.avellone@legalmail.it, nei confronti dei seguenti soggetti:

[REDACTED]

A seguito di **Contratto di Mutuo** del 05.05.2004 Rep. n. 81070 Racc. n. 9150
rogato dal Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo, munito di formula esecutiva il 27.05.2004 per la somma € 256.000,00 stipulato tra il Banco di Sicilia



S.p.A. e la società “ [REDACTED] ” C.F.

[REDACTED], con sede in Palermo via [REDACTED]; ipoteca iscritta il

06.05.2004 ai nn. 21189/5239 presso l’Agenzia del Territorio di Palermo –

Ufficio Provinciale di Palermo, a garanzia della restituzione della somma mu-

tua e del pagamento degli interessi accessori e di quant’altro dovuto in di-

pendenza del suddetto contratto, quest’ultima società concedeva ipoteca sui

seguenti immobili:

– Locale a piano terra ad uso commerciale sito a Palermo nel Corso

Camillo Finocchiaro n. 131, mq 42, in catastato Fabbricati del comu-

ne di Palermo al foglio 125, p.lla 445 sub. 6 cat. C/1,

– Locale a piano terra ad uso commerciale sito a Palermo nella via Vito

La Mantia nn. 146/D e 146/E, mq 270, in catastato Fabbricati del

comune di Palermo al foglio 125, p.lla 435 sub. 7 cat. C/2,

oggi identificati al catasto Fabbricati del comune di Palermo:

– foglio 125, p.lla 435 sub. 50 e foglio 125, p.lla 445 sub. 19 graffati,

piano terra, cat. C mq 301,00.

Considerato che:

• in data 27.05.2016 decedeva in Palermo il Sig. [REDACTED];

• tutti i successori del *de cuius, sulla scorta dello stato di famiglia, co-*

me riportato nell’atto di pignoramento, risultano:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Il sig. [REDACTED], in data 25.08.2016, rinunciava all'eredità come risulta dai registri della sez. Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Palermo, mentre i figli del rinunciante, [REDACTED]

[REDACTED], quest'ultimi accettavano espressamente l'eredità con atto rogato il 04.07.2016 dal Notaio A.A. Carducci rep. n. 945/738, trascritto il 20.07.2016 ai nn. 28989 - 22370.

Successivamente con Atto di Accettazione rogato in data 05.03.2020 dal Not. P. Di Simone Rep. n. 34929 Racc. n. 14079, le [REDACTED] accettavano l'eredità relitta di [REDACTED], (Tribunale di Palermo - proc. n. 6165/2018 V.G.) mentre [REDACTED] non manifestava la volontà o meno di accettare l'eredità.

Alla parte esecutata venne notificato **l'Atto di Precetto** in data **19-28-30 del mese di aprile del 2022 e 02-09 del mese di maggio del 2022**, intimando il pagamento della somma **complessiva** di € 418.406,59 in forza dei seguenti titoli esecutivi:

- Contratto di mutuo stipulato in data 05.05.04 Not. L. Crescimanno rep. n. 81070 racc. n.19150, con successivo atto di erogazione del 23.06.2004 rep. n. 81644 racc. n.19258;



• Contratto di mutuo stipulato in data 05.05.04 Not. L. Crescimanno rep. n. 81071 racc. n.19151;

• Contratto di mutuo stipulato in data 17.05.10 Not. L. Crescimanno rep. n. 96701 racc. n. 25162;

il tutto oltre interessi di mora nella misura convenzionale e comunque entro il limite massimo previsto dall'art. 2 comma 4 della L. n. 108/96 a decorrere dal 04.02.2022 sino al soddisfo.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **07/07/2022**

l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:

- *locale a piano terra ad uso commerciale sito a Palermo nel Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 131, via Vito La Mantia nn. 146/D e 146/E, foglio 125 p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati, piano T, cat. C/ mq. 301.*

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 11.10.2022 ai nn. **48281/38357**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - non risultano depositati altri ricorsi per intervento.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro** con dispositivo datato **14.03.2023**, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 20.03.2023, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E..



QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 15/02/1971 Michele Margiotta di Palermo Rep. n. 46769 - Reg. n. 2453 nel 18/02/1971 (Via La Mantia);
- Atto di Compravendita del 21/03/1972 Michele Margiotta di Palermo Rep. n. 51899 - Reg. n. 4505 nel 28/03/1972 (C.so Camillo Finocchiario);
- Denuncia Successione di [REDACTED] del 27/05/2016 n. 3772 Volume 9990 - (Cfr. Allegato n. 1)

Diritti reali degli esecutati:

[REDACTED]



In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica aggiornata:

Unita immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

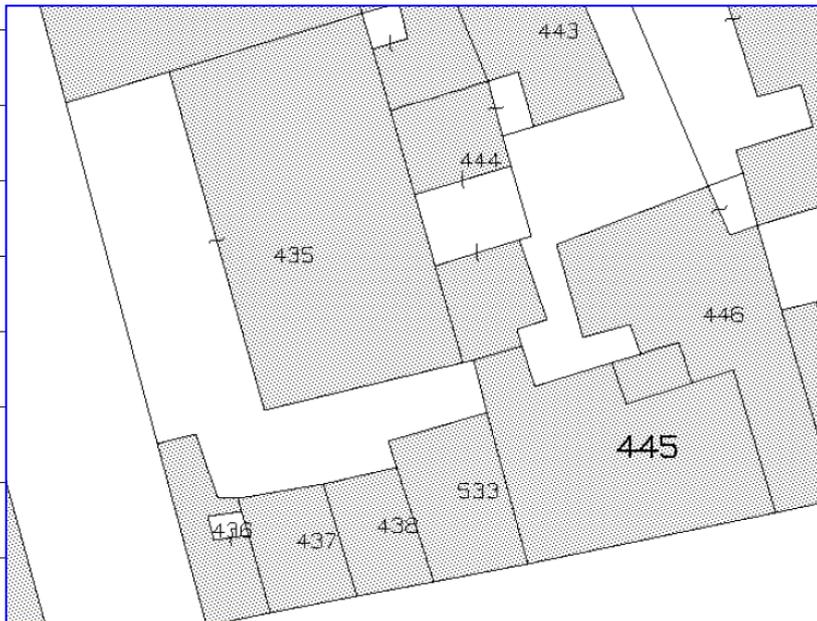
- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 131; Via Vito La Mantia n. 146/D - 146/E Piano T
- Foglio: 125
- Particella: 445-435
- Sub. 19-50

Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l’atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte con accesso avvenuto in data 08.08.23 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Caltabiano e [REDACTED] per la parte locataria, nessuno era presente per parte esecutata; dallo svolgimento delle operazioni peritali di rito emergeva che nella planimetria catastale in atti non risultava rappresentata una porta di accesso alla chiostrina interna.

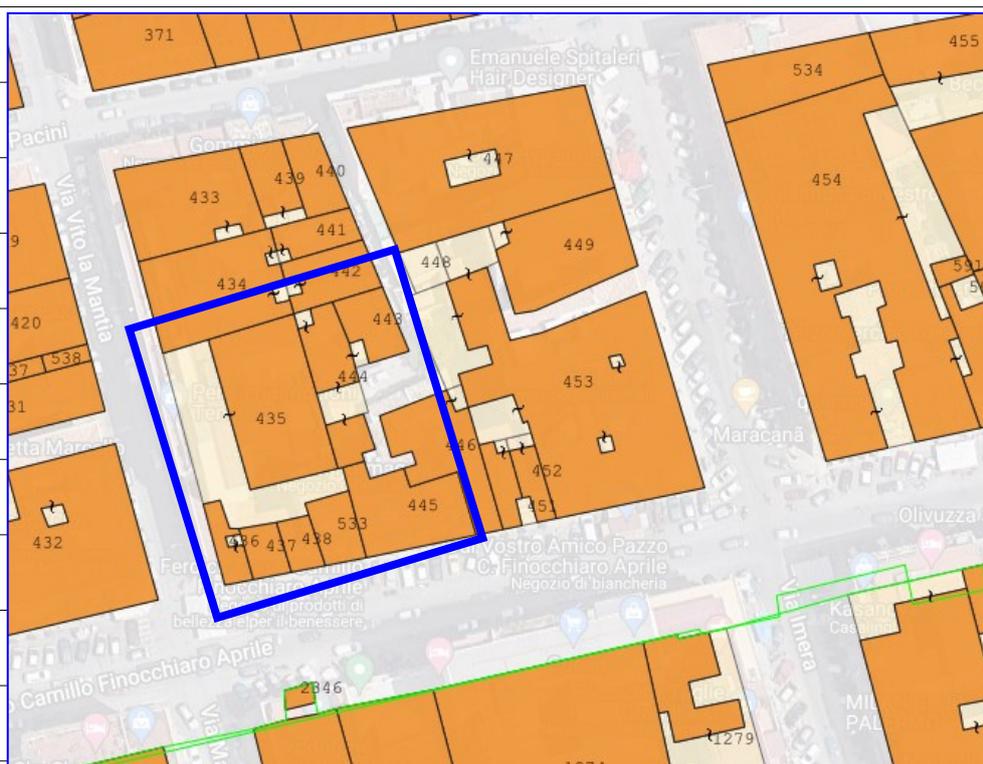
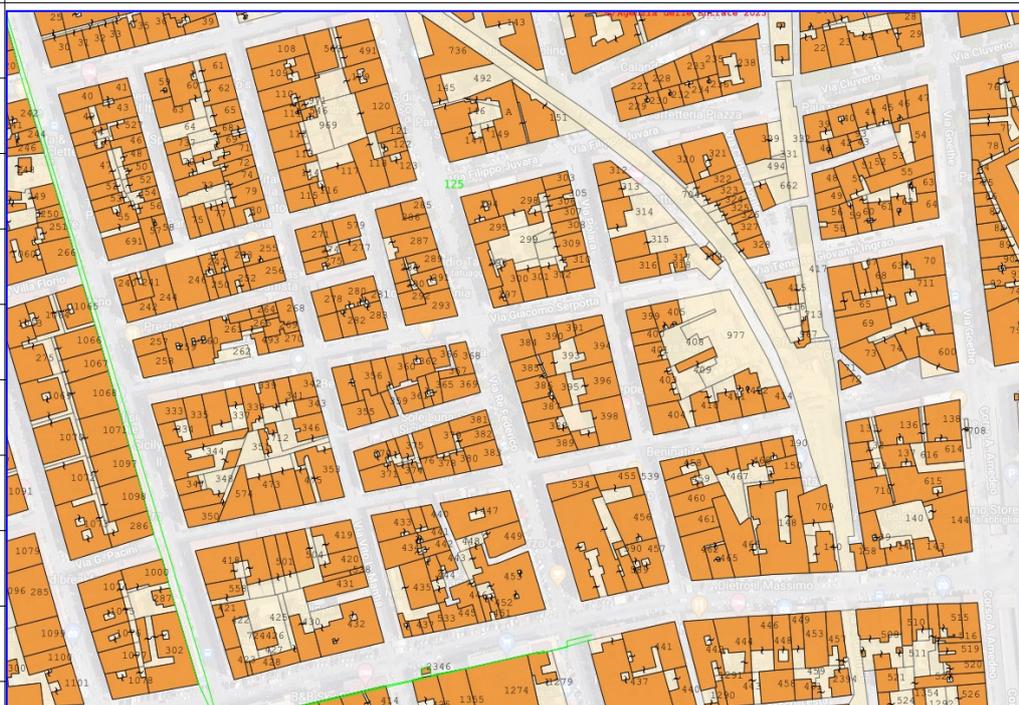


Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma del fabbricato, nello specifico variazioni delle sagome, probabilmente per un non allineamento tra il catasto terreni e fabbricati come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'area dei luoghi (Cfr. Allegato n.2).



Allineamento tra il catasto terreni e fabbricati non presente.





Allineamento tra il catasto terreni e fabbricati non presente.

Il disallineamento comunque non pregiudica il presente lavoro, in quanto nel cassone n.91 del vecchio catasto urbano il bene risulta opportunamente e correttamente identificato (cfr. allegato n.2 ultima pagina).



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con fabbricato residenziale censito con Fg. 125 p.lla 434;
- Est con fabbricato residenziale censito con Fg. 125 p.lla 444/446;
- Ovest con la pubblica via – Via Vito La Mantia;
- Sud con la pubblica via – Corso Camillo Finocchiaro Aprile.

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto unico:

Unità immobiliare a destinazione commerciale sita nel Comune di Palermo (PA), corso C. Finocchiaro Aprile n. 131, via V. La Mantia nn. 146/D-E, foglio 125 p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), all'interno della quinta Circostrizione comunale che risulta suddivisa in quattro quartieri, Zisa, Uditore-Passo di Rigano, Noce e Borgo Nuovo; precisamente nel quartiere Zisa, con accesso principale da Corso Camillo Finocchiaro Aprile all'altezza del civico 131. (Cfr. Allegato n.3).
Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima



città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri. La quinta Circostrizione include due aree abbastanza distinte, una la Zisa nata come area di caccia imperiale durante il regno di Federico II di Svevia; la seconda, invece, è di recente costruzione. Il quartiere è situato nella parte centrale della città, che in origine costituiva il parco normanno denominato Geonard esteso ad occidente delle antiche mura cittadine. Il primo nucleo abitativo nella zona nacque nel 1155 circa attorno al Castello della Zisa, la cui costruzione fu iniziata dal sovrano Ruggero II il Normanno e terminata da Guglielmo II di Sicilia. L'intera area del parco Geonard, estesa appena fuori dalla cinta muraria, era luogo di villeggiatura e di caccia dei re: il popolo, addetto alla cura e coltivazione delle zone verdi e delle terre circostanti, iniziò ad insediarsi con piccoli nuclei di case intorno ai mulini per grano e sale costruiti lungo il corso del torrente Gabriele. Tale spazio era abbastanza popolato, tanto che al suo interno vi abitavano più di mille persone. L'origine regale e la ricchezza delle risorse del territorio favorirono il successivo insediamento dei nobili e il sorgere di numerosi palazzi artistici, ville e giardini. In seguito, da rigoglioso giardino, il sito crebbe velocemente e diventò un popoloso quartiere inglobato dalla città. Oltre al classico stile del primo Novecento, il quartiere conserva il Palazzo della Zisa (dal 2018 eletto patrimonio dell'umanità - UNESCO), il parco omonimo e il villino Florio in stile Art Nouveau, progettato nel 1899 da Ernesto Basile. Nel 2005 è stato inaugurato il nuovo parco di fronte alla Zisa, composto da una serie di fontane che ricordano l'arte araba.



L'unità immobiliare, è posta all'interno di due edifici, di cui, uno composto da sette elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato, solai in latero - cemento e copertura piana, edificio prospiciente via V. La Mantia, mentre su corso Camillo Finocchiaro Aprile risulta essere composto da cinque elevazioni fuori terra, con struttura in muratura portante, solai presumibilmente in legno e copertura piana.

Nello specifico l'unità immobiliare posta al piano terra, risulta composta da un primo vano di accesso dal Corso C. Finocchiaro Aprile, in successione un secondo ampio vano, pilastrato che prospetta su via La Mantia, un blocco servizi e risulta a destinazione commerciale.

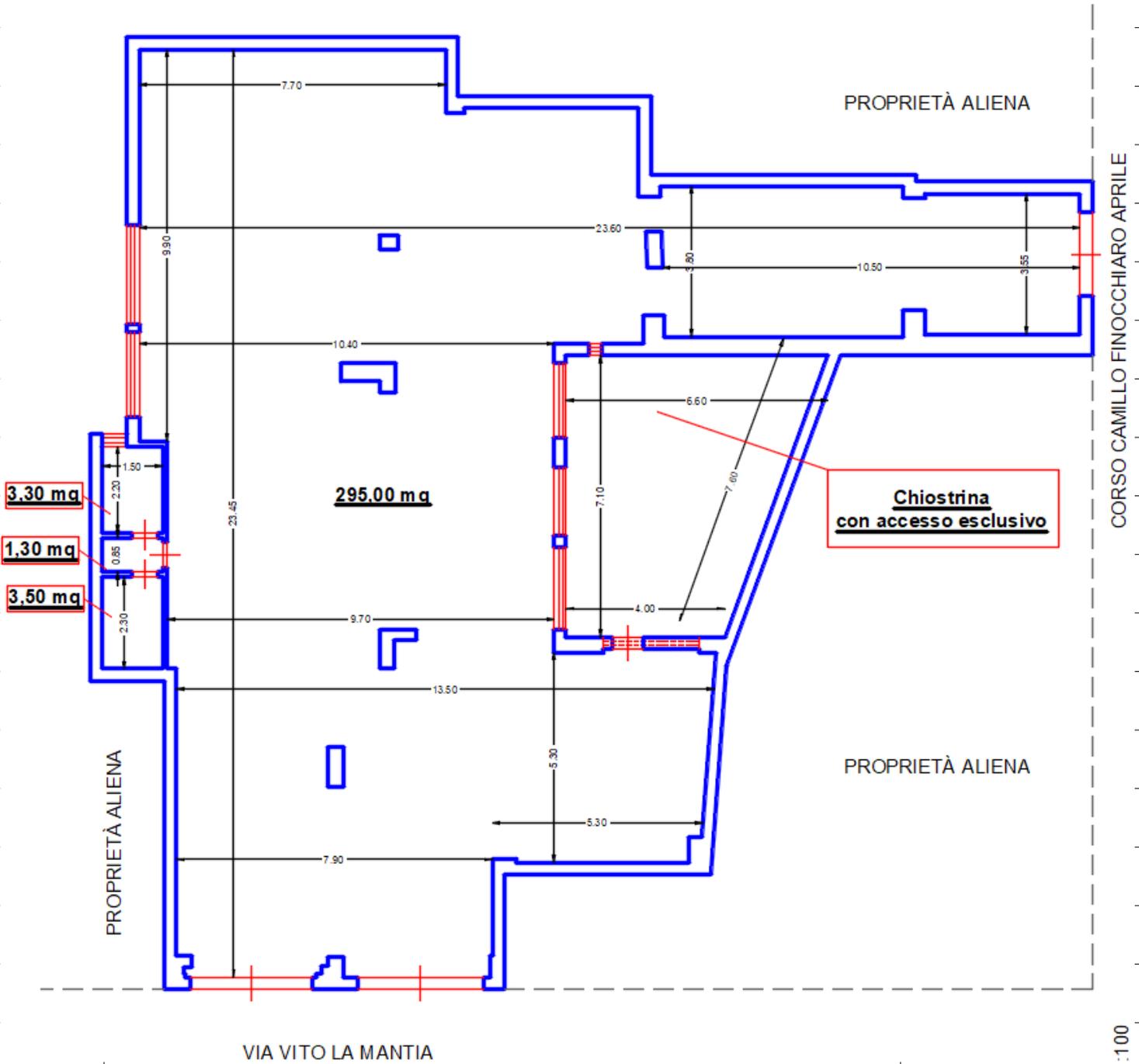
L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 330,00, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di piano terra mq 330,00.

All'immobile è annessa una chiostrina esterna, non viene inserita nel calcolo della superficie commerciale in quanto non risulta in testa alla ditta esecutata, e catastalmente non riportata ma che sarà oggetto di regolarizzazione, in quanto unico accesso anche per la manutenzione degli impianti e la gestione degli scarichi condominiali.



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 04)



Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 05)



Prospetto dell'unità immobiliare prospiciente su Corso Camillo

Finocchiaro Aprile all'altezza del civico 131





Corso Camillo Finocchiaro Aprile all'altezza del civico 131



Prospetto via V. La Mantia

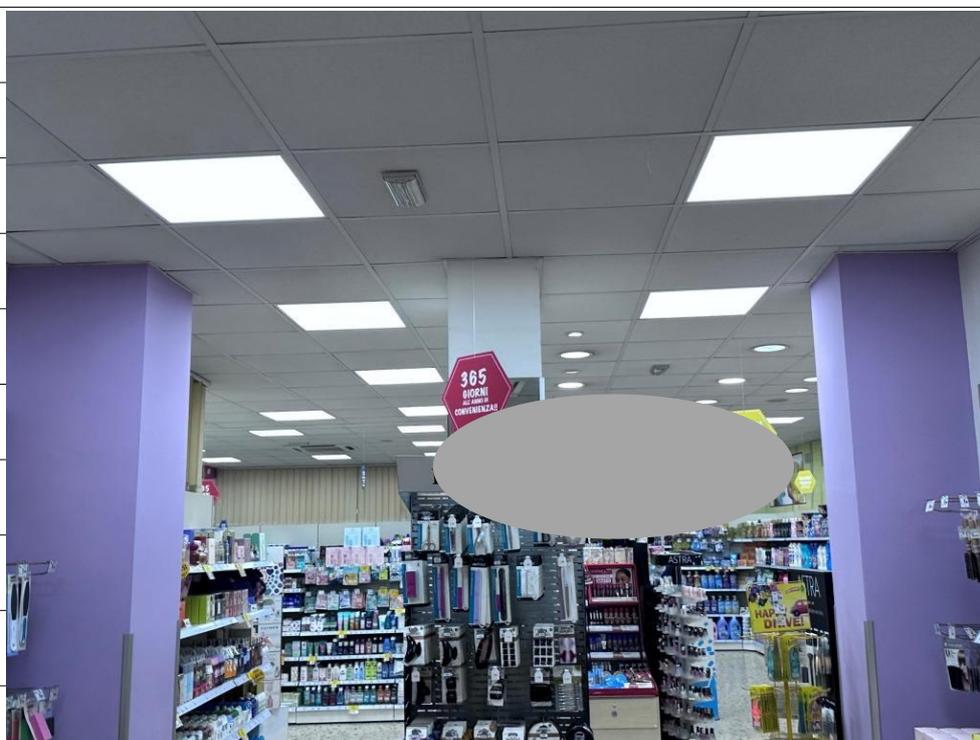




Prospetto via V. La Mantia all'altezza del civico 146 D - E



Stralcio Report Fotografico – Interni (Cfr. allegato n. 05)









Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

• **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;

• **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;

• **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale è dotato di interruttore magnetotermico differenziale con impianto sezionato (*cfr. SCA allegato 7.2*);

• **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, è stata reperita la dichiarazione di corrispondenza dell'impianto idrico e scarico (*cfr. SCA allegato 7.2*);

• **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, non oggetto di procedura;

• **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

• **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:** L'impianto è presente, boiler elettrico per la produzione di ACS, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in buone condizioni di uso e manutenzione, ma necessitano di idonea manutenzione secondo la normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///////////////;



Principali dotazioni condominiali: ////////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 6)

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice B780) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

{ Foglio: 125 Particella: 435 sub. 50 C/1: Negozi e botteghe
{ Foglio: 125 Particella: 445 sub. 19 C/1: Negozi e botteghe

(L'unità proviene dalla soppressione delle unite Foglio 125 P.lla 435 Sub. 7 e Foglio 125 P.lla 445 Sub. 6)

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 10/07/2020 Pratica n. PA0077504 in atti dal 13/07/2020 fusione con cambio di destinazione (n. 28341.1/2020);
- variazione nel classamento del 23/06/2021 Pratica n. PA0072298 in atti dal 23/06/2021 (n. 22184.1/2021)



Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:

- Foglio 125 Particella 435 Subalterno 7



dall'impianto al 15/02/1971 antecedente.

Titolo di provenienza - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolo di provenienza - Atto del 15/02/1971 Pubblico ufficiale Michele Margiotta Sede Palermo (PA) Repertorio n. 46769 Sede Palermo (PA) Registrazione n. 2453 registrato in data 18/02/1971 - Compravendita.



Titolo di provenienza - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del
27/05/2016 Pubblico ufficiale Sferrazza Sede Palermo (PA) - US Sede Paler-
mo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 3772 registrato in data 15/12/2016 -
Successione di [REDACTED] Voltura n. 36491.1/2016 - Pratica n.
PA0303001 in atti dal 16/12/2016.

- **Foglio 125 particella 445 sub. 6**

Titolo di provenienza - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolo di provenienza - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del
27/05/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo (PA) - US Sede Paler-
mo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 3772 registrato in data 15/12/2016 -



Successione di [REDACTED] Voltura n. 36491.1/2016 - Pratica n.

PA0303001 in atti dal 16/12/2016.

• **FOGLIO 125 PARTICELLA 435 SUB. 50**

Titolo di provenienza - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/05/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Palermo (PA) - US Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 3772 registrato in data 15/12/2016 -

Successione di [REDACTED] Voltura n. 36491.1/2016 - Pratica n. PA0303001 in atti dal 16/12/2016.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 08.08.23, emergeva che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, **non risultava rappresentata una porta di accesso alla chiostrina interna compresa tra i fabbricati circostanti l'unità oggetto di pignoramento.**



Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.f.a, **il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 550,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.**

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.

Unità immobiliare a destinazione commerciale sita nel Comune di Palermo (PA), corso C. Finocchiaro Aprile n. 131, via V. La Mantia nn. 146/D-E, foglio 125 p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati - L'unità confina a Nord con fabbricato residenziale censito con Fg. 125 p.lla 434, Est con fabbricato residenziale censito con Fg. 125 p.lla 444/446, Ovest con la pubblica via - Via Vito La Mantia, Sud con la pubblica via - Corso Camillo Finocchiaro Aprile. Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale** in quanto non risultava rappresentata una porta di accesso alla chiostrina interna compresa tra i fabbricati circostanti l'unità oggetto di pignoramento. Per il fabbricato prospiciente via V. La Mantia, di cui fa parte l'unità, risulta edificato a seguito del rilasciato da parte del Comune di Palermo della Licenza edilizia n. 66 del 27.01.1967 per la costruzione di un edificio a nove elevazioni fuori terra e della Licenza edilizia n. 649 del 31.07.1968 variante alla prima licenza, per variazione degli spazi interni e modifiche di modeste entità della perimetrazione dell'edificio; successivamente venne rilasciato il Certificato di agibilità/Abitabilità dell' Ufficio d'igiene prot. n. 19818 del 19.12.1968 mentre su corso Camillo Finocchiaro Aprile risulta edificato sulla scorta della



planimetria catastale (data presentazione 31/12/1939) in data antecedente al 1942

[Legge urbanistica, n. 1150 - 17 agosto 1942] .

In epoca recente in considerazione della destinazione d'uso commerciale dell'unità, è stato rilasciato dal **SUAP** - Sportello Unico per l'Attività Produt-

tive del comune di Palermo un PDCS – Permesso di Costruzione in Sanatoria

N. 17890/21 prot. n. 722082/R del 09.06.2021, rilasciato dal SUAP - per i

lavori di apertura su muratore portante, nuova distribuzione interna dei loca-

li, rifacimento impianti tecnologici e finiture interne con successiva **Segnala-**

zione Certificata di agibilità del 18.06.2021 prot. n.

AREG/0744840/2021 rilasciato dal **SUAP**.

QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Unità immobiliare a destinazione commerciale sita nel Comune di Palermo (PA),

corso C. Finocchiaro Aprile n. 131, via V. La Mantia nn. 146/D-E, foglio 125

p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati .

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita

- Atto di Compravendita del 15.02.1971 avente Rep. n. 46769 , Racc. n. 28935 rogato dal Not. Michele Margiotta di Palermo, registrato il 18.02.1971 al n. 2453 e trascritto il 26.02.1971 ai nn. 7587/5927 da potere del sig. [REDACTED], per quanto attiene la porzione identificata - Foglio 125 Particella 435 Subalterno 7;

- Atto di Compravendita del 21.03.1972 avente Rep. n. 51899 , Racc. n. 30235 rogato dal Not. Michele Margiotta di Palermo, registrato il



26/03/1972 al n. 4505 e trascritto il 18.04.1972 ai nn. 14731/11764

da potere del sig. [REDACTED], per quanto attiene la porzione

identificata - Foglio 125 Particella 445 Subalterno 6;

• Denuncia Successione in morte di [REDACTED] del

27/05/2016 n. 3772 Volume 9990.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione tramite il portale telematico del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio SACE - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo SACE , quest'ultima assunta al num. 834996 del 25.07.2023.

Successivamente, in data 10.08.2023 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso lo stesso è stato realizzato in forza alla:

- Licenza edilizia n. 66 del 27.01.1967 per la costruzione di un edificio a nove elevazioni fuori terra;
- Licenza edilizia n. 649 del 31.07.1968 variante alla prima licenza, per variazione degli spazi interni e modifiche di modeste entità della perimetrazione dell'edificio;

Inoltre all'interno del fascicolo erano presenti:

- Rapporto di abitabilità del 30.08.1968;



➤ Certificato di prevenzione incendi n. 17231 del 19.09.1968;

➤ Verbale della Prefettura della Provincia di Palermo inerente le opere in cemento armato n. 83541 del 17.11.1968;

➤ Certificato di agibilità/Abitabilità dell' Ufficio d'igiene prot. n. 19818 del 19.12.1968, l'unità in oggetto veniva dichiarata agibile nella consistenza di un unico magazzino composto da un vano pilastrato, 2 ripostigli, 2 gabinetti con disimpegno.

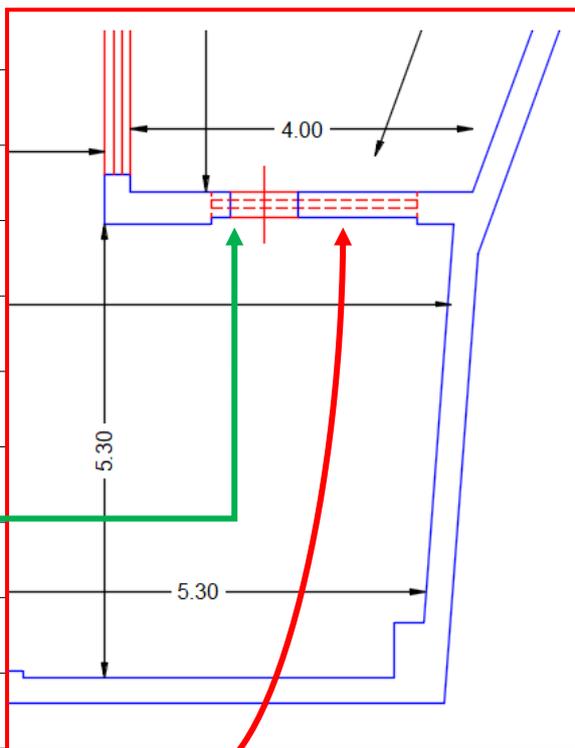
In considerazione che all'interno dell'unità risulta in svolgimento un'attività commerciale, si è provveduto ad eseguire un accesso atti presso il **SUAP** - Sportello Unico per l'Attività Produttive del **Comune di Palermo** a mezzo pec. Successivamente, in data 10.11.2023 a seguito della documentazione ricevuta, risulta che il SUAP rilasciava:

- **PDCS - Permesso di Costruzione in Sanatoria N. 17890/21 prot. n. 722082/R del 09.06.2021**, rilasciato dal **SUAP** - per i lavori di apertura su muratore portante, nuova distribuzione interna dei locali, rifacimento impianti tecnologici e finiture interne;
- Certificato di sussistenza del 15.02.2021 prot. n. 110392 del Genio Civile della Provincia di Palermo;
- **Segnalazione Certificata di agibilità del 18.06.2021 prot. n. AREG/0744840/2021 rilasciato dal SUAP.**

Durante le operazioni peritali, svolte in data 08.08.23, si è constatato che l'unità immobiliare ha subito delle difformità sia al progetto allegato alla licenza edilizia rilasciata sia al PDCS consistenti nell'apertura di una porta posta nel retrospetto prospiciente la chiostrina interna ai fabbricati.



In **verde** la finestra esistente
nei grafici, in **rosso** la porta
realizzata post rilascio PDCS



Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

- **apertura realizzata sul retrospetto prospiciente su corte interclu-**

sa: sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di segnalazione certificata di inizio di attività in sanatoria, ai sensi della lett. a) dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/01, recepito ai sensi dell'art. 10 comma 4 della L.R. n. 16/16 con il versamento di € 1.032,00 titolo di oblazione con eventuale conguaglio da parte dell'ente comunale, oltre si dovranno versare i diritti di istruttoria per un importo di 250,00 €, il costo di costruzione delle opere realizzate in assenza di segnalazione, computabile nella percentuale del 20% del computo metrico delle opere eseguite.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.*

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 2.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 3.550,00 € (**Valore B**).



QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Paola Caltabiano in data 08.08.2023 l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in locazione alla società [REDACTED] - Contratto di Locazione reg.to il 30.01.2017 al n. 819 serie 3T della durata di anni 6, con rinnovo tacito per un corrispettivo di locazione annuale di € 57.600,00, di fatto disdettato dalla Custodia nel 2023.

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per la procedura in esame è stata fatta una verifica sulle trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e la stessa ha dato esito negativo; mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge. Non sono stati riscontrati, per l'immobile de quo, vincoli storico-artistici, risulta attivo un regolamento condominiale non trascritto, non sono stati rinvenute in atti impositivi di servitù risultanti dai Registri Immobiliari e non si è avuto evidenza di sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.



QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta gravato** da pesi od oneri di altro tipo.

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che per la sola porzione retrostante è presente amministrazione condominiale - Condominio La Mantia n. 146 - C. Fisc. 80031880828 Via Vito La Mantia n. 146 - 90138 Palermo (PA);
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- risultano spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo di € 764,56 arrotondabili visto le tempistiche del presente lavoro ad 1.000,00 €;
- non risultano procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla



letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2023**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per*



zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Negozi**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.200,00/mq** ad un massimo di **€1.900,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona Regina Margherita Re Federico Finocchiaro Aprile Marco Polo, riporta un valore minimo di 968,00 €/mq - un valore massimo 1.471,00 €/mq - valore medio 1.219,00 €/mq - (cfr. allegato n. 11);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.850,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 330,00

Si ottiene : mq 330,00 x € 1.850,00 = 610.500,00 € (Valore C)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,



si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:¹

- Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41-60, stato buono: 0,75;
- coeff. per zone commerciali eccezionalmente favorevoli: 1,25
- Coeff. per immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale 0,85

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica catastale** pari ad un importo di 550,00 € (Valore A);
- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica urbanistica** dell'unità immobiliare pari ad un importo di 3.550,00 € (Valore B);
- Oltre le rate scadute di oneri condominiali di circa 1.000,00 € (Valore D);

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times 0,75 \times 1,25 \times 0,85 - (\text{Valore A}) - (\text{Valore B}) - (\text{Valore D})$$

$$610.500,00 \text{ €} \times 0,75 \times 1,25 \times 0,85 - 550,00 - 3.550,00 - 1.000,00 =$$

$$481.392,19 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 481.392,19 \text{ €} - 5\% = 457.322,58 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 460.000,00 €

¹ Consulente immobiliare - Il sole24Ore



Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/102270518/	Attività Commerciale	1	Normale	12-24 mesi	270,00	€ 300.000,00	€ 1.111,11	€ 1.000,00
https://www.immobiliare.it/annunci/58958426/	Attività Commerciale	1	Normale	12-24 mesi	280,00	€ 260.000,00	€ 928,57	€ 835,71
https://www.immobiliare.it/annunci/106453983/	Attività Commerciale	1	Normale	12-24 mesi	45,00	€ 55.000,00	€ 1.222,22	€ 1.100,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.111,11		VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.087,30	
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 1.087,30		VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 928,57	
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 928,57					
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2023.								
Fascia: Centrale								
Zona: REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO								
Tipologia prevalente: Residenziale			Destinazione: Residenziale					
		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)				
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX					
Commerciale	Normale	1.200,00€/mq	1.900,00€/mq	L				
Borsino Immobiliare								
Commerciale	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2023		* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio		
	968,00 €/mq	1.219,00 €/mq	1.471,00 €/mq					



Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad 1.087,30 € applicando uno sconto contrattazione del 10% per cui

$$1.087,30 \text{ €} - 10\% = \text{€ } 978,57,$$

interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 125 Particella 435 Sub. 50 graffato Particella 445 Sub. 19	T	330,00 mq.	1,00	330,00 mq.	978,57 €/mq.	€ 322.928,57	€ 978,57
		330,00 mq.		330,00 mq.		€ 322.928,57	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI

€ 323.000,00

CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE

		% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	5,00%	€ 16.150,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	20,00%	€ 64.600,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	10,00%	€ 32.300,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	-5,00%	-€ 16.150,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	5,00%	€ 16.150,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE	0,00%	€ 0,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		35,00%	€ 113.050,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO

(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)

1.322,73 €/mq.

€ 436.500,00



Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento/aumento del **35,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 436.500,00 € (Metodo 2).

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore **5%** in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 436.500,00 \text{ €} - 5\% = 392.850,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

$$\text{(Metodo 1 + Metodo 2) / 2 =}$$

$$\underline{(460.000,00 \text{ €} + 392.850,00 \text{ €}) / 2 = 426.425,00 \text{ €}}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 426.500,00



QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Trattandosi di quota intera e indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa, inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura, non si procederà in tal senso.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
<i>Unità immobiliare a destinazione commerciale</i>		
<i>sita nel Comune di Palermo (PA), corso C. Finocchiaro Aprile n. 131, via V. La Mantia nn. 146/D-E, foglio 125 p.lla 435 sub. 50 e p.lla 445 sub. 19 graffati</i>	<i>Mq 330,00</i>	<i>€ 426.500,00</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 11 Gennaio 2024

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

