

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.ES.**

*Dott.ssa Alessia Lupo*

*Esecuzione immobiliare promossa dalla*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**contro**

**[Omissis], [Omissis] e [Omissis]**

R. G. Es 482/2011

Lotto A

*Consulenza Tecnica di Ufficio dell'Ing. Giovanni Vella*



# TRIBUNALE DI PALERMO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA LUPO ALESSIA

Esecuzione immobiliare n. 482/2011 R.G.Es. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro  
contro [Omissis], [Omissis] e [Omissis] .

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

#### Indice

1. Premessa.....	3
2. Oggetto della consulenza.....	4
3. Risposta ai quesiti del giudice.....	4
Quesito1	
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
Quesito 2	
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	12
Quesito 3	
Identificazione catastale del bene pignorato .....	16
Quesito 4	
Predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
Quesito 5	
Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato.....	20
Quesito 6	
Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	21
Quesito 7	
Stato di possesso attuale del bene pignorato .....	25
Quesito 8	
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato.....	26
Quesito 9	
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	29
Quesito 10	
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	29
Quesito 11	
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso....	30
Quesito 12	
Valutazione dei beni.....	32
Quesito 13	
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	36

\*\*\*\*\*



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05/08/2011, la Banca Nazionale del Lavoro promuoveva la procedura esecutiva in danno dei sig.ri [Omissis], [Omissis] e [Omissis], relativamente ai seguenti beni immobiliari, come di seguito meglio specificato:

1. Beni appartenenti al sig. [Omissis]
  - 1.1. la piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 64 (ex sub 13), piano ammezzato, categoria C/3;
2. Beni appartenenti al sig. [Omissis]
  - 2.1. la piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 118, piano terzo, scala D, categoria A/2;
3. Beni appartenenti alla sig.ra [Omissis]
  - 3.1. la piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Isola delle Femmine, in Contrada Piana, annotato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2319, sub 1, categoria A/7;
  - 3.2. la piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 37, categoria C/6;
  - 3.3. la piena proprietà di immobili siti nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 44, 54 e 55, categoria C/6;
4. Beni appartenenti al sig. [Omissis] e alla sig.ra [Omissis] per la quota delle metà della piena proprietà ciascuno;
  - 4.1. immobili sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 11 e 12, piano ammezzato, categoria A/10.



## 2. Oggetto della consulenza

Con provvedimento del 17/06/2019 la S.V.I. disponeva la nomina dello scrivente Ing. Giovanni Vella, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, quale esperto stimatore relativamente al procedimento indicato in epigrafe. Avendo trasmesso telematicamente in data 10/06/2019 il giuramento di rito, e avendo verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., per tutti gli immobili ad eccezione di quello di cui al punto 2.1 del precedente elenco, informando di ciò il Giudice, l'odierno esperto stimatore prendeva nozione del mandato affidatogli.

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso gli Enti preposti e dei sopralluoghi eseguiti nelle date del 09/06/2020 (All. 1.a), 13/06/2020 (All. 1.b), 18/06/2020, 29/10/2020 e 27/07/2021 presso gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente procedeva alla risposta dei quesiti formulati.

## 3. Risposta ai quesiti del giudice

### Quesito 1

#### *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

##### Identificazione dei diritti reali

In merito ai **diritti reali** sui beni oggetto della presente procedura, si rileva che a pag. 3 e 4 dell'atto di pignoramento relativamente agli immobili oggetto della presente procedura ed indicati nel precedente elenco, gli stessi vengono dichiarati:

1. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.la 721, sub 64 (ex sub 13), piano ammezzato, categoria C/3, in testa al sig. [Omissis] per la piena proprietà;
2. immobili sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.la 721, sub 11 e 12, piano ammezzato, categoria A/10, in testa ai sig.ri [Omissis] e [Omissis] per la quota delle metà della piena proprietà ciascuno;



3. immobile sito nel Comune di Isola delle Femmine, in Contrada Piana, annotato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2319, sub 1, categoria A/7, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;
4. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 37, categoria C/6, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;
5. immobili siti nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 44, 54 e 55, categoria C/6, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;
6. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 118, piano terzo, scala D, categoria A/2, in testa al sig. [Omissis] per la piena proprietà.

Altresì, dalla lettura dei relativi atti di compravendita si evidenzia:

1. relativamente all'immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 64 (ex sub 13), piano ammezzato, nell'atto di compravendita del 30/06/2003, a firma del Notaio Anna Ruffino (All. 3) si evince che, “*il sig. [redacted] n.q. di legale rappresentante ed Amministratore unico della Società [redacted] & C. s.n.c.*”, vendeva e trasferiva alla ditta [Omissis] “*il diritto di piena proprietà sul seguente bene: locale sito nel comune di Palermo via Catania n. 168 posto al piano ammezzato (prima elevazione sopra il piano terra) a sinistra di chi giunge al piano della scala, composto da quattro vani più accessori. Confinante con atrio interno, proprietà [Omissis] e con detta via Catania. Censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 50, particella 721, sub 13, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 5, vani 5, R.C. € 1.949,62, interno 17*”.
2. relativamente agli immobili sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 11 e 12, piano ammezzato, nell'atto di compravendita del 04/06/1992, a firma del Anna Maria Siciliano si evince che, “*il sig. [redacted] n.q. di legale rappresentante ed Amministratore unico della Società [redacted] & C. s.n.c.*”, con le più ampie garanzie di legge, anche per i casi di evizione e molestie, vendeva e trasferiva “*ai coniugi [Omissis] e [Omissis], i quali congiuntamente, in regime di comunione legale, in compra accettano ed*



acquistano, le seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio descritto in premessa, sito nel Comune di Palermo, sul prolungamento di via Catania, con accesso dal n. 168, e precisamente: numero due locali attigui ubicati al piano ammezzato da adibire a laboratorio artigianale di ottica, scala unica, numeri interni 15 e 16, composti rispettivamente: l'interno 15 da tre vani e un w.c. (individuato come numero otto nel certificato di abitabilità), l'interno 16 da tre vani, w.c. e corridoio di disimpegno (individuato come numero sette nel certificato di abitabilità). Nell'insieme confinanti: ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud, con pianerottolo e vano scala, ad Ovest, con proprietà [REDACTED] a Nord, con la via Catania. Le unità immobiliari in oggetto risultano individuate nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 200073, foglio 50, particelle: 721 sub 11 (721/11), individuante l'interno 15, 721 sub 12 (721/12) individuante l'interno 16".

3. relativamente all'immobile sito nel Comune di Isola delle Femmine, in Contrada Piana, annotato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2319, sub 1, categoria A/7, nell'atto di compravendita del 04/10/2006, a firma del Notaio Letizia Russo si evince che, "il sig. [REDACTED] vende alla sig.ra [Omissis] che accetta ed acquista la piena proprietà nel seguente bene immobile e precisamente; villa sita nel Comune di Isola delle Femmine , contrada Piana con accesso da traversa di via Libertà all'altezza dei civici 100-102, composta da ingresso, soggiorno, , cucina, salone pari a due vani e w.c. al piano terra; da disimpegno, due w.c., tre camere da letto e ripostiglio a piano primo; da locale di sgombero, w.c., e locale di sgombero al piano seminterrato per complessivi quattordici vani catastali con area libera soprastante e terreno circostante di pertinenza di circa metri quadrati cinquecento (500 mq) esclusa l'area di sedime del fabbricato; confinante con proprietà Cristallini, proprietà ditta venditrice, proprietà Bommarito e strada di accesso privata, in catasto censito nel N.C.E.U. del Comune di Isola delle Femmine al foglio 3, particella 2319subalterno 1, Contrada Piana snc, piano S1, T, 1, categoria A/7, classe 2, vani 14, Rendita € 1.265,32"
4. relativamente agli immobili siti nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotati al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 37, 44, 54 e 55, categoria C/6, nell'atto di compravendita del 09/11/2006, a firma del Notaio Falcone Giovanna si evince che la società [REDACTED] s.n.c. "vende e trasferisce in favore di [Omissis] che in compra accetta n. 4 (quattro)



*posti auto scoperti facenti parte del complesso edilizio sito in Palermo tra le vie Eugenio l'Emiro e Felice Giarrusso, ubicati al primo piano cantinato cui si accede sia dalla discenderia posta al civico 21 della via E. l'Emiro che dalla discenderia posta al civico 8 della via F. Giarrusso, e più precisamente: a) posto auto esteso circa metri quadrati 14 (quattordici), contraddistinto con l'int. 12 (dodici), confinante con corsia di manovra e, da due lati, con i posti auto interni 11 e 15 di cui infra. Distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 55, p.lla 1700/55, via Felice Giarrusso n.8, p. S1, Z.C: 2, Categ. C/6, Cl. 4, mq. 14, R.C. € 21,69; b) posto auto esteso circa metri quadrati 14 (quattordici), contraddistinto con l'int. 11 (undici), confinante con corsia di manovra, con il posto auto int. 12 di cui alla superiore lettera a), e con aventi causa della società venditrice. Distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 55, p.lla 1700/54, via Felice Giarrusso n.8, p. S1, Z.C: 2, Categ. C/6, Cl. 4, mq. 14, R.C. € 21,69; c) posto auto esteso circa metri quadrati 13 (tredici), contraddistinto con l'int. 15 (quindici), confinante con corsia di manovra, con il posto auto int. 12 di cui alla superiore lettera a), e da due lati, con aventi causa della società venditrice. Distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 55, p.lla 1700/37, via Eugenio l'Emiro n.21, p. S1, Z.C: 2, Categ. C/6, Cl. 4, mq. 13, R.C. € 20,14; d) posto auto esteso circa metri quadrati 11 (undici), contraddistinto con l'int. 1 (uno), confinante con corsia di manovra, con spazio di accesso ai posti auto, con la discenderia e con aventi causa della società venditrice. Distinto al Catasto Fabbricati di Palermo al fg. 55, p.lla 1700/44, via Felice Giarrusso n.8, p. S1, Z.C: 2, Categ. C/6, Cl. 4, mq. 11, R.C. € 17,04.”*

5. relativamente all'immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 118, piano terzo, scala D, nell'atto di compravendita del 23/12/1996, a firma del Notaio Giuseppe Maniscalco si evince che, “il sig. [REDACTED] n.q. di procuratore del sig. [REDACTED] quale Amministratore unico e legale rappresentante della Ditta [REDACTED] & C. s.n.c.”, con ogni garanzia di legge, vendeva ai sig.ri [Omissis] e [Omissis] Maria, che in compra accettano la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del nuovo complesso edilizio di cui in premessa, sito in Palermo con ingresso da via Eugenio L'Emiro n. 21 e via F. Giarrusso n. 8, e precisamente: appartamento di civile abitazione non di lusso, ubicato al terzo piano, unico nel piano, con due ingressi a destra e di fronte salendo la scala “D”. Corpo arretrato a destra guardando da via



*L'Emiro; interno 17 e 18; composto da salone pari a due stanze, cinque stanze, una stanzetta, cucina, w.c. bagno, tre w.c. doccia, ripostiglio e corridoi di disimpegno. Confinate con vano scala e con proprietà della venditrice, (spazi liberi) da quattro lati. Catastato alla partita 300735, foglio 55, mappale 1700, sub 118, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, vani 9,5, R.C. di £. 1.710.000”*

In forza di quanto sopra i **diritti reali** dei beni pignorati dichiarati nell'atto di pignoramento (alcuni in piena proprietà a favore del sig. [Omissis] , altri in piena proprietà a favore del sig. [Omissis] , altri in piena proprietà a favore della sig.ra [Omissis], ed altri in testa al 50% a favore di [Omissis] e [Omissis]), corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, in forza dei sopra menzionati atti di compravendita.

Identificazione del bene pignorato e verifica della presenza di eventuali difformità formali o sostanziali dei dati di identificazione catastale

In riferimento **all'identificazione dei beni pignorati**, dalla lettura dell'atto di pignoramento si rileva che gli stessi risultano essere:

1. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 64 (ex sub 13), piano ammezzato, categoria C/3, in testa al sig. [Omissis] per la piena proprietà;
2. immobili sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 168, annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 11 e 12, piano ammezzato, categoria A/10, in testa ai sig.ri [Omissis] e [Omissis] per la quota delle metà della piena proprietà ciascuno;
3. immobile sito nel Comune di Isola delle Femmine, in Contrada Piana, annotato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2319, sub 1, categoria A/7, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;
4. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 37, categoria C/6, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;
5. immobili siti nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 44, 54 e 55, categoria C/6, in testa alla sig.ra [Omissis] per la piena proprietà;





6. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Eugenio l'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 118, piano terzo, scala D, categoria A/2, in testa al sig. [Omissis] per la piena proprietà.

Si rappresenta che i dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi a quelli registrati presso l'ufficio del Catasto di Palermo.

Relativamente agli immobili di cui ai superiori punti nn. 1 e 2, si evidenzia che dalla lettura delle visure catastali storiche reperite dallo scrivente, ed allegate alla presente (All. 2a), gli immobili ad oggi risultano in Via Catania n. 168; diversamente a seguito del sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'accesso all'androne condominiale si ha dal civico n. 166, come meglio evidenziato nella relazione fotografica allegata. Tale discrasia non comporta problemi ai fini della vendita, e potrà essere sanata con una voltura. Inoltre, relativamente all'immobile di cui al superiore punto 1, si evidenzia che lo stesso risulta ancora in testa alla Ditta costruttrice ( [REDACTED] ), e pertanto andrà volturato.

Relativamente all'immobile di cui al superiore punto 6, dalla visura catastale storica reperita dallo scrivente, si evidenzia che l'immobile ad oggi annotato al sub 118 risulta soppresso a far data dal 04/06/2012 per divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni. La soppressione del sub 118 ha generato i sub 232 e 233, afferenti immobili sempre in testa all'esecutato Sig. [Omissis] (nella visura catastale degli immobili annotati ai sub 232 e 233 viene riportato due volte il nominativo del sig. [Omissis] in un caso quale proprietario per ½ in regime di separazione dei beni, e nell'altro proprietario per ½ in regime di comunione dei beni).

Di quanto sopra, trattandosi di variazione catastale con *carattere sostanziale*, veniva informato il Giudice, sia attraverso la trasmissione del modulo di controllo della documentazione, che attraverso la relazione del Custode Giudiziario Avv. M. Gorgone. Nel merito, così come richiesto dal Custode Giudiziario, per il bene di cui al precedente punto 6 (immobile di via dell'Emiro n. 21, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 118), il Giudice autorizzava lo scrivente all'effettuazione di un mero sopralluogo (dunque, senza procedere al momento alle operazioni di immissione nel possesso e di stima di detto immobile) al fine di verificare l'attuale stato dei luoghi, autorizzando altresì l'esperto stimatore a richiedere a ritirare copia della planimetria catastale dei



sub 232 e 233, così da accertarne la corrispondenza con gli elementi catastali. Atteso che, sia l'immobile annotato al sub 118 (indicato al precedente punto 6) che quello annotato al sub 37 (indicato al precedente punto 4) risultavano già oggetto di pignoramento parzialmente riunito al procedimento recante R.G. Es 303/2010, già a sua volta riunito a quello R.G. Es 693/2010 e pertanto parzialmente riunito all'attuale procedura R.G. Es 482/2011, dichiarati improseguibili con provvedimento del 06/11/2019 e precedentemente già estinto con provvedimento del 17/07/2015, e considerato che con provvedimento del 23/06/2020 del Giudice F. Minutoli, ad integrazione di quelli del 17/07/2015, del 06/11/2019 e del 12/06/2020 (All. 13) ordinava disporsi nuovamente la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti eseguiti in date 13.12.2010 da Intesa San Paolo S.p.A. e in data 05.08.2011 dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sebbene quest'ultimo limitatamente al bene sito in Palermo, Via Eugenio L'Emiro n.21, al NCEU al foglio 55, particella 1700, sub 37 e sub 118, per tali immobili non veniva eseguito il sopralluogo e gli stessi non verranno trattati nelle relazioni peritali.

Avendo verificato che i beni oggetto della procedura, **non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità**, e tenuto conto che per l'immobile di cui al precedente punto 6 (Via Eugenio L'Emiro n.21, al NCEU al foglio 55, particella 1700, sub 37 e sub 118) è stata disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, atteso che due dei beni di via Catania risultano fusi, ma possono essere facilmente divisi, ai fini della vendita i lotti vengono indicati qui di seguito con una lettera dell'alfabeto:

- A. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 166 (e non 168 come riportato negli atti), annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 64 (ex sub 13), piano ammezzato, categoria C/3, confinante a Sud-Est con la via Catania, a Sud-Ovest con atrio interno, a Nord-Ovest con immobile sub. 14 e a Nord Est con immobile sub. 12;
- B. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 166 (e non 168 come riportato negli atti), annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub 11, piano ammezzato, categoria A/10,



confinante ad Est con la via Catania, a Sud con immobile sub. 12, ad Ovest con pianerottolo e vano scala e a Nord con vano scala ed immobile sub. 10;

- C. immobile sito nel Comune di Palermo, in via Catania n. 166 (e non 168 come riportato negli atti), annotato al N.C.E.U. al foglio 50, p.lla 721, sub12, piano ammezzato, categoria A/10, confinante ad Est con la via Catania, a Sud con immobile sub. 64, ad Ovest con pianerottolo e a Nord con immobile sub. 11;
- D. immobile adibito a civile abitazione sito nel Comune di Isola delle Femmine, in Contrada Piana, annotato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2319, sub 1, categoria A/7, confinante a Sud-Ovest con la via Giovanni Maiorana, a Nord-Ovest con proprietà particella 2063, a Nord-Est con proprietà particella 2318 e a Sud-Est con strada privata;
- E. immobile costituito da posto auto scoperto, sito nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 44, categoria C/6, confinate a Nord con posto auto sub 45, ad Est e a Sud con area condominiale sub 9, e ad Ovest con Viabilità interna;
- F. immobile costituito da posto auto scoperto, sito nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 54, categoria C/6, confinate a Nord con immobile sub 241, ad Est con posto auto sub 37, a sud con posto auto sub 55 e a Ovest con area condominiale sub 9;
- G. immobile costituito da posto auto scoperto, sito nel Comune di Palermo, in via Felice Giarrusso n. 8, annotato al N.C.E.U. al foglio 55, p.lla 1700, sub 55, categoria C/6, confinate a Nord con posto auto sub 54, ad Est con posto auto sub 36, a sud con posto auto sub 56 e a Ovest con area condominiale sub 9.

Oggetto della presente relazione è il Lotto A, per cui, ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, così come richiesto, viene di seguito effettuato un raffronto tra la foto aerea di Google



Maps e lo stralcio di Mappa Catastale, dal quale è possibile desumere sia l'esatta individuazione dell'immobile che la sua conformità grafica, rispondente allo stato attuale dei luoghi (All. 11).



Comparazione tra stralcio Google Maps, e stralcio di mappa catastale con indicazione dell'immobile di via Catania n. 168

## Quesito 2

***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto***

Il bene oggetto della presente relazione è il **Lotto "A"**, costituito da un immobile in categoria C/3 (Laboratori per arte e mestieri), facente parte di un palazzo, a undici elevazioni fuori terra, sita nel Comune di Palermo, in via Catania con accesso dal numero civico 166, ed ubicato al piano ammezzato, (prima elevazione sopra il piano terra) a sinistra di chi giunge al piano della scala.

*Presenza di eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni*

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 30/06/2003, a firma del Notaio Anna Ruffino (All. 3), e a seguito delle verifiche effettuate durante i sopralluoghi del 09/06/2020 e del 13/06/2020, non si evince la presenza di pertinenze, accessori e parti comuni. Secondo quanto dichiarato dal sig. [Omissis],



attuale proprietario dell'immobile, durante il sopralluogo, e riportato nel relativo verbale di immissione in possesso, **per l'immobile sussiste amministrazione condominiale** (All. 1.a).

#### Caratteristiche e destinazione della zona

Il fabbricato, di cui l'immobile è parte, risulta ubicato nel tratto di via Catania tra la via Malaspina e la via Giacomo Cusmano, in una zona prossima alla Piazza Politeama. La zona risulta servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dalle principali forniture pubbliche; nelle vicinanze sono presenti varie attività commerciali di vendita al dettaglio.

#### Dotazioni condominiali

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evince che il fabbricato, di cui l'immobile è parte, non presenta dotazioni condominiali.

#### Descrizione dell'immobile



Foto 1: Vista fabbricato da via Catania

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date del 09/06/2020 e 13/06/2020, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il fabbricato di cui l'immobile è parte, è costituito da 11 elevazioni fuori terra e presenta una struttura c.a. (All. 4 Foto 1). L'accesso al fabbricato, si ha dal civico n. 166 di via Catania (e non 168 come riportato negli atti), ove è presente il portone di accesso all'androne condominiale (All. 4 Foto 2). Nell'androne, sulla destra è presente il corpo scala condominiale (All. 4, Foto 3), di accesso all'immobile di piano ammezzato, che risulta ubicato, salendo le scale, a sinistra alla fine del corridoio. Con riferimento all'allegata planimetria catastale del 2002, a scala 1:200 (All. 1d), e alla planimetria dallo scrivente rilevata, in scala 1:100 (All. 6), l'immobile di piano primo, adibito a laboratorio oftalmico, avente un'altezza in ciascun vano pari a circa 3,00 m., risulta oggi composto da un vano di ingresso (All. 4 Foto 5) con corridoio (All. 4, Foto 6) che disimpegna un bagno (All. 4,



Foto 2: Vista ampia sala





Foto 3: Corridoio

Foto 7) un piccolo ufficio (All. 4, Foto 8) ed un'ampia sala (All. 4, Foto 9, 10 e 11), in fondo alla quale è presente un vano adibito a laboratorio (All. 4, Foto 12), diviso dalla sala da una parete realizzata con infissi in alluminio e vetro. Allo stato attuale, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, l'immobile presenta una porta di accesso oltre che dal pianerottolo condominiale (All. 4 Foto 4), anche dal limitrofo immobile annotato al Foglio 50, particella 721, sub 12, anch'esso oggetto della presente procedura, porta che comporta allo stato attuale

la fusione tra i due immobili. Le finiture interne sono di scarso pregio

e il loro stato risulta buono; tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, sono pavimentati con mattoni in marmo (All. 4, Foto 13), con pareti intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno, sono rivestite di mattonelle

sino ad un'altezza di circa 2,20 m, mentre la copertura risulta intonacata e tinteggiata. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato, con vetri a taglio termico (All. 4, Foto 14). Il bagno, ove è presente una riserva idrica, risulta corredato di vaso, lavabo, bidet (All. 4, Foto 7).



Foto 4: Vista sala

L'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che

presenta un quadro elettrico (All. 4, Foto 19) e risulta essere adeguato. Infine i locali risultano dotati di condizionatori a parete (All. 4, Foto 5, 8, 9 e 12) in tutti i vani.

#### Esposizione, condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali

L'immobile, facente parte di un fabbricato a undici elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, risulta esposto su due fronti, di cui uno prospiciente la via Catania (prospetto principale), ed uno prospiciente una corte interna (prospetto laterale su cui affacciano alcune finestre alte dell'immobile); dei due restanti fronti, uno è di confine con il Lotto "C" e l'altro con immobile limitrofo di altra proprietà. L'immobile,



che si presenta in condizioni di manutenzione discrete, da quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, non risulta essere stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione.

Eventuale presenza dell'attestato di prestazione energetica

L'immobile non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, come dallo scrivente verificato sul portale Siciliano dell'Energia (All. 5). Pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire il Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato.

Indicazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima

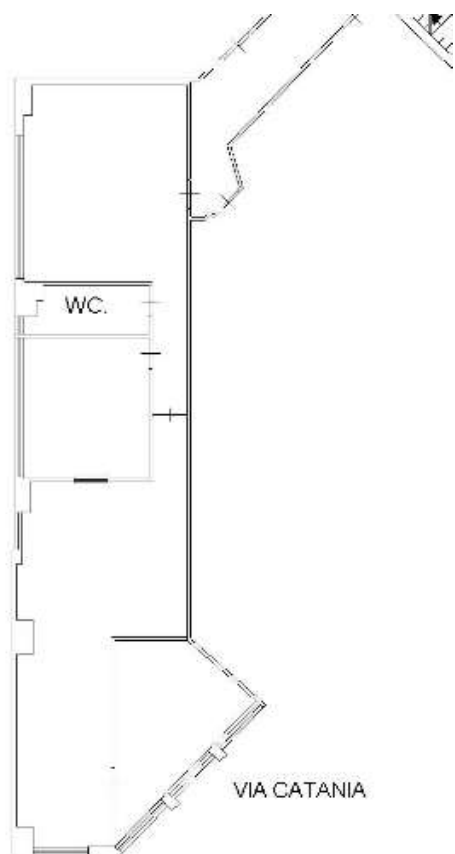
Ai fini della definizione della superficie utile lorda coperta, si è tenuto conto del rilievo eseguito (All. 6), riportante lo stato dei luoghi. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato.

Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

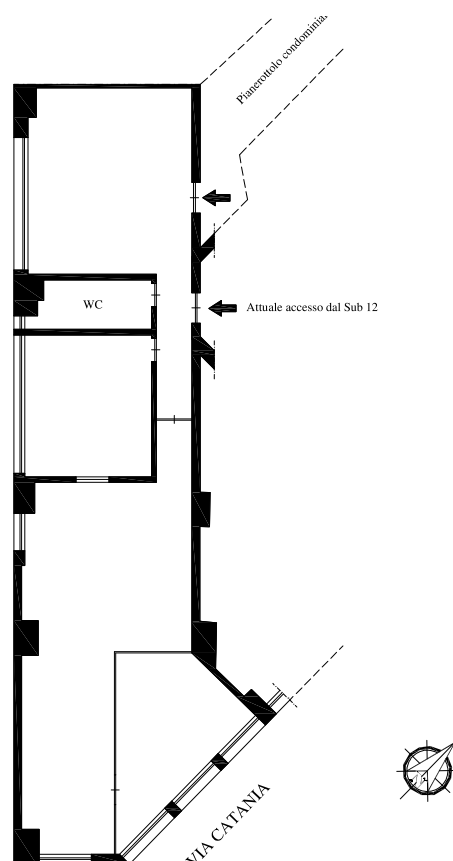
1. la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
  - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).



La superficie lorda coperta calcolata è pari a 133,00 mq., arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98) pertanto non essendo presenti pertinenze o superfici esterne, si ha che la superficie commerciale è pari a mq. 133,00 (arrotondata al metro quadrato per difetto ai sensi del D.P.R. 138/98). Di seguito si riporta copia dello stralcio della planimetria Catastale del 2020 e della planimetria di rilievo redatta dallo scrivente.



Stralcio Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

### Quesito 3

#### *Identificazione catastale del bene pignorato*

#### Storia catastale del bene

Come dalla visura catastale storica, l'immobile oggi risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Palermo al Foglio 50, Particella 721, Subalterno 64, Zona Censuaria 3, Categoria C/3, classe 10, Consistenza 128 m<sup>2</sup>, rendita € 706,51, ubicato in Via Catania n. 168, piano primo (l'immobile risulta al piano





ammezzato così come riportato negli elaborati grafici della Concessione Edilizia e nell'atto di Compravendita, ma il Catasto non riconosce ufficialmente tale tipologia di piano, per cui risulta catastalmente come piano primo), interno 17, in testa alla [REDACTED] (All. 2a), precedente proprietario rispetto al sig. [Omissis] attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita del 30/06/2003. Inoltre, come già evidenziato in precedenza, l'immobile presenta l'androne condominiale con accesso dal civico 166, diversamente dal civico 168 riportato in visura catastale. Pertanto, ai fini della vendita dell'immobile, **preliminarmente si dovrà procedere alla voltura catastale dello stesso in favore dell'attuale esecutato**, e contestualmente si potrà procedere con la rettifica della numerazione civica (dall'attuale 168 a 166), voltura i cui costi vengono indicati in circa € 250,00 oltre IVA e cassa.

Nella visura catastale non è riportato il primo atto di acquisto dell'immobile antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (05/08/2011) che è l'atto di acquisto del 17/02/1988 a firma del Notaio Catania Francesco, redatto in data antecedente alla meccanizzazione del catasto del 1987, con cui la [REDACTED] acquistava il terreno su cui sorge il fabbricato di cui l'immobile è parte. Dalla lettura della Concessione Edilizia n. 79 del 14/03/1988 (All. 9.b) si evince che il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato edificato sui terreni annotati al N.C.T. al foglio 50, particelle 74, 623, 150, 616, 69 e 622.

In data 24/04/2020 lo scrivente richiedeva a mezzo PEC (All. 8.a) copia dell'eventuale planimetria d'impianto sia dell'immobile costituente il Lotto "A" che di altri immobili della presente procedura presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. L'Ufficio rispondeva con PEC del 21/05/2020, e tra gli allegati trasmessi figurava solo la planimetria 2002 e non quella precedente (All. 8.b). Per cui, in data 16/11/2021 lo scrivente trasmetteva ulteriore PEC (All. 8.c) all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, alla quale l'Ufficio rispondeva in data 19/11/2021 comunicando *"l'attuale irreperibilità nei nostri archivi dei documenti in formato cartaceo, relativi all'unità richiesta"* (All. 8.d).

Dall'atto di Compravendita del 30/06/2003, si rilevava che la [REDACTED] vendeva e trasferiva alla ditta [Omissis] il diritto di piena proprietà del *"locale sito nel*



Comune di Palermo via Catania n. 168 posto al piano ammezzato (prima elevazione sopra il piano terra) a sinistra di chi giunge al piano scala composto da quattro vani più accessori [...] censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 50, particella 721, sub 13". Quanto sopra trova riscontro nella visura catastale storica allegata (All. 2.a), dalla cui lettura si evince che l'immobile dal 19/08/1993 sino al 24/06/2002 risultava annotato al foglio 50, particella 721, sub 13 in categoria A/10, per poi risultare registrato al Foglio 50, particella 721, sub 64 in categoria C/3 a far data dal 24/06/2002 per "diversa distribuzione degli spazi interni – Ufficio – Laboratori per arti e mestieri". In forza di quanto sopra, **dalla data di registrazione del fabbricato al Catasto Fabbricati, sino alla data odierna, sono intervenute variazioni catastali, che hanno comportato la variazione della categoria catastale dall'originale A/10 alla categoria attuale C/3 con contestuale variazione del subalterno dall'originale 13 all'attuale 64.**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, l'immobile oggetto di esecuzione è identificato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 50, Particella 721, Subalterno 64 (ex sub 13), categoria C/3, mq. 114, interno 17, piano 1°. **Tali dati risultano conformi a quelli riportati sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, che nella visura catastale storica (All. 2a), che nell'atto di Compravendita del 30/06/2003 (All. 3), e pertanto non sono presenti variazioni.**

Presenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/06/2020, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi risulta conforme rispetto alla planimetria catastale del 2002 (All. 2.c), ma difforme rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 47 del 29/01/1990 (All. 9.d e 9.e), in variante rispetto alla Concessione Edilizia 79 del 14/03/1988 (All. 9.b) e successiva Concessione n. 274 del 07/09/1989 (All. 9.c), per una diversa distribuzione interna (nella planimetria allegata alla concessione n. 47/1990 a seguire il bagno risultano due vani invece del solo vano oggi presente) e per la presenza della porta che permette l'accesso all'immobile *de quo*, anche dal limitrofo immobile annotato al sub 12. Inoltre, si evidenzia che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 47 del 29/01/1990 (All. 9.e) il fabbricato sul fronte sinistro (spalle alla via Catania), nella parte in aderenza con il fabbricato limitrofo, terminava con un angolo



acuto; diversamente dai riscontri effettuati durante il sopralluogo, il fabbricato di cui l'immobile è parte, presenta una configurazione diversa, allineandosi al fabbricato adiacente. Si rappresenta che tale discrasia non comporta problemi ai fini della vendita trattandosi sostanzialmente di una diminuzione del volume assentito ed in considerazione del rilascio del Certificato di Agibilità n. 1492 del 01/03/1990.

Inoltre, dalla lettura della planimetria catastale storica (All. 1.c), si evince che in data 24/06/2002 l'immobile è stato oggetto di una variazione per diversa distribuzione interna degli spazi interni – Ufficio – Laboratorio per arti e mestieri, con conseguente cambio di categoria catastale dal precedente A/10, all'attuale C/3. Per tale cambio di categoria catastale, lo scrivente trasmetteva allo Sportello Unico Attività Produttive apposita nota in data 28/01/2021 (All. 10.a), con la quale si chiedeva l'eventuale presenza di pratiche edilizie autorizzative. Nel merito il SUAP rispondeva con nota prot. 85549 del 05/02/2021 (All. 10.b), con la quale comunicava che *“In ordine alla richiesta di accesso atti indicata in riferimento, si comunica che dalle verifiche effettuate presso i nostri archivi non risulta alcuna pratica edilizia afferente alla medesima.”*

## **Quesito 4**

### ***Predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto***

#### ***Lotto Unico***

Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita attualmente a Laboratorio ubicato in Palermo, in via Catania n. 166, piano ammezzato, interno 17; è composta da quattro vani più accessori; l'unità immobiliare è confinante a Sud-Est con la via Catania, a Sud-Ovest con atrio interno, a Nord-Ovest con immobile sub. 14 e a Nord Est con immobile sub. 12; è riportata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 50, Particella 721, Subalterno 64, categoria C/3, Superficie catastale 128 mq; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato edificato con regolare Concessione Edilizia e successivo certificato di abitabilità n. 1492, e lo stato attuale dei luoghi non è conforme rispetto al progetto autorizzato in ordine ad una diversa distribuzione interna, alla presenza di una porta che permette l'accesso dall'adiacente sub 12 e al cambio di categoria catastale da



A/10 a C/3 eseguito in assenza di autorizzazione edilizia; non risulta ordine di demolizione del bene;  
PREZZO BASE euro 75.000,00.

## Quesito 5

### *Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 12/09/2011 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (1991). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Dott. Biondo Sebastiano, relativamente al bene oggetto di esecuzione si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza dei seguenti titoli.

#### Atto di compravendita del 17/02/1988

Con atto di compravendita a firma del Notaio Catania Francesco del 17/02/1988, trascritto in data 24/02/1988 ai nn. 8675/6780, la società [REDACTED] acquistava il terreno in Palermo tra le vie Malaspina e Cantiere Finocchiaro su cui insistono demolenti fabbricati annotati al N.C.E.U. al foglio 50 part. 150, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 47/7, 74/8, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/96 e 71/7, e terreni annotati al N.C.T. al foglio 50, particelle 74, 623, 622, 150, 616 e 69, con estensione pari a 1.683 di cui mq. 1.042 sono edificabili.

#### Atto di compravendita del 30/06/2003

Con atto di compravendita a firma del Notaio Ruffino Anna del 30/06/2003 (All. 3), trascritto in data 11/07/2003 ai nn. 29474/21258, il sig. [Omissis] acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED] l'immobile ubicato in Palermo, via Catania n. 168, piano primo, di cinque vani, annotato al N.C.E.U. i Palermo al foglio 50, particella 721 sub 13 in categoria A/10.

Come riportato nella relazione notarile lo stesso immobile veniva acquistato dal sig. [Omissis] nella qualità di unico proprietario e titolare della Ditta "Laboratorio Ottico di [Omissis]".



## Quesito 6

### *Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

#### Epoca realizzazione ed estremi del provvedimento autorizzativo

Al fine di verificare la liceità del fabbricato di cui l'immobile è parte, e la sua epoca di realizzazione, in data 17/06/2020 con PEC indirizzata al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata (All. 9.a), lo scrivente richiedeva accesso al fascicolo della Concessione Edilizia 79 del 14/03/1988 e successive varianti, inerente al fabbricato di via Catania n. 168. In data 10/08/2020 lo scrivente prendeva visione del fascicolo riscontrando che, l'edificio di cui l'immobile è parte è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 79 del 14/03/1988 (All. 9.b) e successive varianti autorizzate rispettivamente con Concessione Edilizia n. 274 del 07/09/1989 (All. 9.c) e n. 47 del 29/01/1990 (All. 9.d). L'immobile veniva successivamente dichiarato agibile con Certificato di Agibilità (identificato al piano ammezzato come unità immobiliare numero sei) 1492 del 01/03/1990 (All. 9.f).

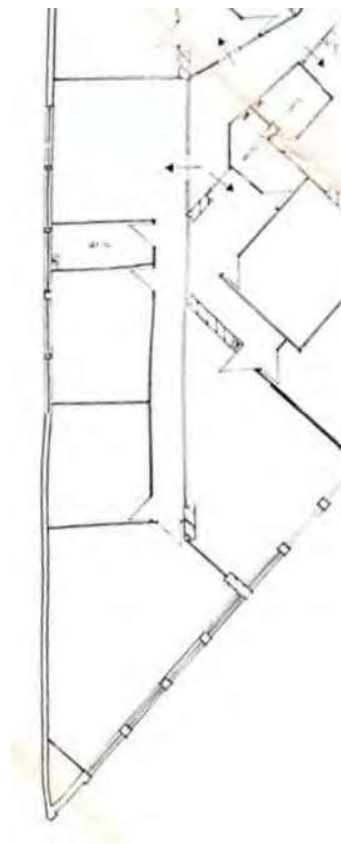
#### Verifica sulle difformità o modifiche presenti

Dal raffronto tra la planimetria catastale presentata in data 24/06/2002 (All. 2.c), reperita presso l'Ufficio del Catasto di Palermo, la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in variante n. 47/1990 (All. 9.e) e la planimetria riportante lo stato attuale dei luoghi redatta dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato (All. 6), si riscontrano le seguenti difformità:

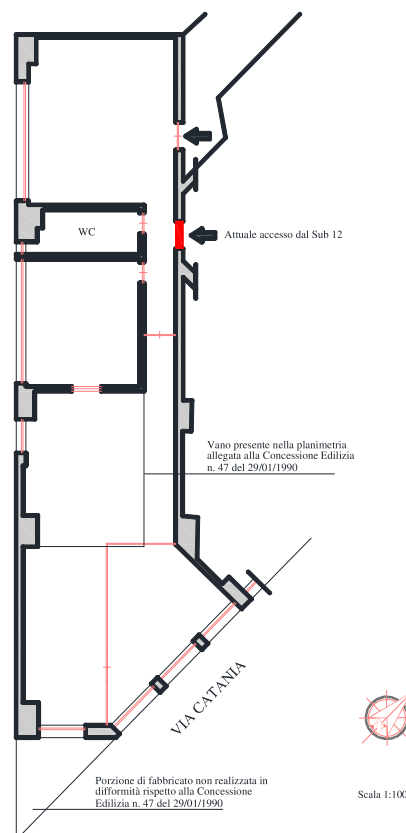
- Fusione degli immobili annotati ai sub 64 e 12 (quest'ultimo a sua volta collegato all'adiacente sub 11 a mezzo di un ulteriore vano porta) a seguito della presenza di un varco di accesso in comune;
- Diversa distribuzione interna tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia 47/1990 (nella planimetria allegata alla concessione n. 47/1990 a seguire il bagno risultano due vani invece del solo vano oggi presente);



- Cambio di categoria catastale dal precedente A/10 all'attuale C/3, avvenuto in assenza di autorizzazione edilizia.



**Stralcio Planimetria allegata alla C.E. 47/1990**



**Planimetria di rilievo con indicazione abusi**

Dalla lettura della visura catastale storica si evince che l'immobile è stato registrato presso il Catasto in data 19/08/1993 con categoria A/10 (Uffici e studi privati). In data 24/06/2002, quando pertanto l'immobile risultava in testa alla precedente proprietà, è stata fatta una variazione da A/10 a C/3 (Laboratori per arti e mestieri). In forza di ciò in data 28/01/2021 lo scrivente trasmetteva apposita richiesta a mezzo PEC sia presso lo Sportello Unico Attività Produttive (All. 10.a) che presso l'Ufficio Edilizia Privata (All. 10.c) al fine di verificare l'eventuale presenza di una Autorizzazione edilizia per il prefato cambio di categoria catastale. Lo Sportello Unico Attività Produttive rispondeva con nota con nota prot. 85549 del 05/02/2021 (All. 10.b), con la quale comunicava che *“In ordine alla richiesta di accesso atti indicata in riferimento, si comunica che dalle verifiche effettuate presso i nostri archivi non risulta alcuna pratica edilizia afferente alla medesima.”* L'ufficio Edilizia Privata rispondeva con nota del 17/05/2021 (All. 10.d), comunicando che *“relativamente*



all'immobile in oggetto ed ai soggetti citati, è stata individuata dal sistema informatico la seguente pratica: fascicolo 01-2009/186 a nome [REDACTED] in carico presso l'Ufficio Controllo del Territorio a cui è stata inoltrata la sua richiesta di accesso atti." Con ulteriori PEC lo scrivente sollecitava la visione del prefato fascicolo, e con mail del 19/07/2021 (All. 10.e) il Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio comunicava che "il fascicolo n. 186/2009 in carico al nostro servizio, non tratta degli immobili indicati nell'istanza (sub 64, sub 11, sub 12), bensì trattasi della richiesta di Concessione edilizia per tutto il fabbricato sito in via Catania 168 angolo via Malaspina – Ditta [REDACTED]". Ciò non di meno, in data 22/07/2021 lo scrivente prendeva visione del fascicolo, verificando che gli atti presenti nel fascicolo non facevano riferimento agli immobili oggetto della presente procedura.

#### *Verifica sulla sanabilità delle difformità o modifiche presenti*

In merito agli abusi sopra evidenziati, riportati in apposita planimetria (All. 7), per i quali in forza di quanto sopra riportato non risultano presentate istanze autorizzative, si rileva che gli stessi possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016 aggiornata alla L.R. 23/2021, attraverso la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016 aggiornata alla L.R. 23/2021. Il futuro aggiudicatario potrà regolarizzare tali abusi dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di un accertamento di doppia conformità, che consente, di sanare i cosiddetti abusi edilizi "formali", ossia quelli per i quali la violazione sia consistita nella formale mancata richiesta del titolo edilizio ovvero nella realizzazione di un'opera parzialmente diversa da quella assentita, ferma restando la conformità sostanziale dell'intervento realizzato alla normativa e alle prescrizioni urbanistiche vigenti o adottate, sia alla data della realizzazione dell'abuso che alla data della presentazione dell'istanza.

Dalla lettura della planimetria catastale storica dell'immobile, si evince che il cambio di categoria catastale con diversa distribuzione interna è stato presentato presso l'Ufficio del Catasto in data 24/06/2002, da cui ne deriva che gli abusi sono stati realizzati presumibilmente prima di tale data.



Lo strumento urbanistico ancora oggi vigente è la Variante Generale al P.R.G. del 2003 (approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente e successivamente approvato con presa d'atto del luglio 2004), in cui l'immobile è individuato nella tavola 5011, in zona B3 "*Aree Urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*" normata dagli artt. 6 e 9 delle N.T.A del P.R.G.

Lo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione degli abusi è era il P.R.G. del 1962 (alligato alla deliberazione consiliare del 1959). Gli abusi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi (P.R.G. del 1962), sia al momento della presentazione della domanda ai sensi dell'art. 36 DPR. n. 380/01 comma 1 (attualmente Variante Generale al P.R.G. del 2003).

#### *Costi presunti per la sanabilità delle difformità o modifiche presenti*

Lo scrivente, rispetto agli abusi presenti ritiene opportuno eliminare l'attuale varco di comunicazione tra i due sub 64 e 12, rendendo così indipendenti i due immobili, anche ai fini della futura vendita. I costi relativi all'istanza della SCIA in sanatoria, comprendono € 100,00 quali diritti di istruttoria, l'adeguamento del costo di costruzione, che trattandosi di opere già eseguite risulterà pari al 20% del computo metrico delle opere eseguite in difformità, e comunque per un corrispettivo non inferiore a € 516,00 e oneri di urbanizzazione pari a circa € 5.000,00 (€ 42,39 per ogni mq di superficie utile dell'immobile che è pari a mq 116,50). A tali costi, dovrà essere aggiunto l'onorario tecnico pari a circa **€ 3.000,00 compresi oneri fiscali e previdenziali.**, e i costi per la chiusura dell'attuale varco di collegamento con l'immobile limitrofo, da cui i costi presunti relativi alla pratica di sanatoria degli abusi presenti e alla chiusura dell'attuale varco tra i due sub, risulta essere pari a circa **€ 11.000,00 inclusi i costi per spese tecniche, compresi oneri fiscali e previdenziali.**

Infine, una volta sanati gli abusi sopra descritti, si dovrà provvedere alla richiesta di agibilità (per il cambio di categoria catastale da A/10 a C/3) attraverso la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione di apposita istanza di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo può essere stimato approssimativamente **in € 2.500,00 compresi oneri fiscali e previdenziali.** Da cui, i costi approssimativi





necessari a sanare gli abusi presenti, che saranno successivamente detratti dal prezzo di vendita, risultano essere pari a:

- SCIA in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001 comprensivo di opere di chiusura della porta	€ 11.000,00
- Pratica di agibilità	€ 2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.500,00</b>

## Quesito 7

### *Stato di possesso attuale del bene pignorato*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/06/2020 e 13/06/2020, lo scrivente aveva modo di verificare che l'immobile risultava adibito quale Laboratorio Ottico. Come dichiarato dal sig. [Omissis], quale proprietario, e riportato nel verbale di accesso del 09/06/2020 (All. 1.a), l'immobile “*viene utilizzato per l'attività commerciale del padre [Omissis], al quale è stato concesso in comodato gratuito*”, contratto che non veniva fornito né durante il sopralluogo né successivamente. Pertanto, l'immobile risulta occupato del sig. [Omissis], così come dichiarato dal figlio sig. [Omissis] senza alcun titolo opponibile alla procedura.

### *Quantificazione del canone di locazione di mercato dell'immobile*

Ai fini della quantificazione dell'indennità di occupazione, lo scrivente, sulla scorta del rilievo effettuato, ha determinato la superficie utile lorda dell'immobile che risulta essere pari a mq. 133 (vedasi risposta al Quesito 2).

Ai fini della determinazione del canone di locazione dell'immobile, lo scrivente ha esaminato varie pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, quali:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2021;
- 2) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it.



Nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, i laboratori risultano tra le strutture a destinazione Commerciale.

Sulla scorta delle indagini sopra menzionate, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 850,00.

#### *Valutazione dell'indennità di occupazione*

A seguito dei riscontri di cui sopra, in considerazione della durata ridotta e precaria dell'occupazione, in considerazione dell'obbligo di immediato rilascio da parte del terzo occupante su richiesta degli organi della procedura, ed in considerazione dello stato di manutenzione dello stesso immobile, lo scrivente ritiene opportuno applicare al canone di locazione di mercato una riduzione del 20%, così da quantificare l'indennità di occupazione in € 680,00.

## **Quesito 8**

### ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato***

#### *Verifica della presenza di altre procedure esecutive*

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Dott. Biondo Sebastiano redatta in data 06/12/2011 si evince che per il bene pignorato, nel ventennio anteriore al giorno 12 settembre 2011, data di trascrizione del pignoramento, non risultano trascritti pignoramenti precedenti, rispetto a quello oggetto della presente procedura.

#### *Verifica della presenza di procedimenti giudiziari civili*

Dalla lettura degli atti di causa non si rileva la presenza di domande giudiziali civili.

#### *Eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge*

Dalla lettura degli atti di causa e dalla lettura della certificazione notarile a firma del Dott. Biondo Sebastiano redatta in data 06/12/2011, non si rileva la presenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge dell'immobile, atteso che l'immobile non risulta adibito a casa coniugale



*Eventuale presenza di vincoli storico-artistici*

Dai riscontri avuti presso il Comune di Palermo, lo scrivente ha avuto modo di rilevare che sul fabbricato, di cui l'immobile è parte, **non risultano presenti vincoli di natura storico-artistica.**

*Eventuale presenza di regolamento condominiale*

Dalla lettura della mail del 10/01/2022 trasmessa dall'Amministrazione del Condominio di via Catania n. 166 (All. 12.b) si evince che per il fabbricato sono presenti le tabelle millesimali. Nessuna indicazione viene fornita circa la presenza del regolamento condominiale, nonostante l'ulteriore richiesta trasmessa con mail in pari data (All. 12.e).

*Eventuale presenza di atti impositivi di servitù*

Dalla lettura della relazione notarile in atti, non si evidenzia l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

*Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*

Dalla lettura degli atti di causa non è stata riscontrata la presenza di oneri e vincoli che possano risultare a carico dell'acquirente.

*Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati*

Dall'esame della certificazione prodotta da parte ricorrente, si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- a) Iscrizione di ipoteca n.22619/3615 del 30.05.20003 nascente da un contratto di finanziamento in Notar Dott.ssa Anna Ruffino del 27.05.2003 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro la [REDACTED] n.c. e terzo datore di ipoteca Laboratorio Ottico di [Omissis] per un importo finanziato pari ad € 90.380,00 della durata di anni 7 e montante ipotecario di € 151.838,40 (sub 13);
- b) Iscrizione di ipoteca n. 13381/3637 del 21/02/2007 nascente da atto di finanziamento Notaio Ruffino Anna del 19/02/2007 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.



- contro il sig. [OMISSIS] , per un finanziamento di € 215.000,00 della durata di 10 anni con montante ipotecario di 361.200,00;
- c) Iscrizione n.63040/15357 del 12.09.2007 nascente da ipoteca legale nn.6862/2007 del 13.07.2007 in favore della Serit Sicilia S.p.A contro [Omissis] per una sorte capitale di € 11.800,00 ed un montante ipotecario pari ad € 23.600,00 (sub 13);
- d) Iscrizione n.60513/12688 del 14.10.2008 nascente da ipoteca legale nn.139868/2008 del 24.06.2008 in favore della Serit Sicilia S.p.A contro [Omissis] per una sorte capitale di € 23.744,82 ed un montante ipotecario pari ad € 47.489,64 (sub 13);
- e) Iscrizione n. 5669/899 del 28/01/2010 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 24/12/2009 a favore del CREDITO SICILIANO S.p.A. contro il sig. [OMISSIS], per un capitale di € 80.400,00 con ipoteca di 120.000,00;
- f) Iscrizione n. 17118/5006 del 16/03/2010 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 08/06/2009 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro il sig. [OMISSIS], per un capitale di € 44.317,71 con ipoteca di 57.000,00;
- g) Iscrizione n. 17662/5128 del 18/03/2010 nascente da atto di dilazione di pagamento di debito Notaio Ruffino Anna del 05/03/2010 a favore di ITAL-LENTI s.r.l. contro il sig. [OMISSIS], e quali debitori non datori di ipoteca la società [Omissis] in liquidazione e la società [Omissis] società cooperativa per un capitale di € 145.000,00 pagabile con rate mensili di € 3.333,34 a partire dal 28/02/2011 sino alla concorrenza di detto importo di € 145.000,00 con ipoteca di 145.000,00;
- h) Iscrizione n. 18733/5295 del 24/03/2010 nascente da atto di dilazione di pagamento di debito Notaio Ruffino Anna del 09/03/2010 a favore del CREDITO SICILIANO S.p.A. contro il sig. [OMISSIS], e quali debitori non datori di ipoteca la società [Omissis] in liquidazione per un capitale di € 59.500,00 pagabile con 11 rate mensili di € 1.500,00 a partire dal 28/02/2010 con ipoteca di 100.000,00;



- i) Trascrizione n. 43728/31563 del 12/09/2011, nascente da atto pignoramento del Tribunale di Palermo del 05/08/2011 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro il sig. [Omissis];
- j) Regolarizzazione degli abusi presenti sanabili con istanza SCIA in sanatoria per un costo complessivo pari ad **€ 13.500,00 inclusi i costi per spese tecniche, compresi oneri fiscali e previdenziali** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente Quesito 6);
- k) Pratica di agibilità attraverso la presentazione di una SCA, per un costo complessivo pari ad € 2.500,00 **inclusi i costi per spese tecniche, compresi oneri fiscali e previdenziali** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente Quesito 6).

## Quesito 9

### *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

Dalla lettura della visura catastale storica (All. 2.a) si evince che per l'immobile *de quo* tra gli intestatari non figura il Demanio Pubblico dello stato **e pertanto l'immobile *de quo* non ricade su suolo demaniale.**

## Quesito 10

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

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 30/06/2003 a firma del Notaio Anna Ruffino, si rileva che il sig. [REDACTED] quale legale rappresentante e Amministratore unico della società [REDACTED] vende e trasferisce “alla ditta [OMISSIS], che come sopra rappresentata, accetta il diritto di piena proprietà sul seguente bene: locale sito nel Comune di Palermo via Catania n. 168 posto al piano ammezzato (prima elevazione sopra il piano terra) a sinistra di chi giunge al piano dalla scala, composto da quattro vani più accessori [...] La parte venditrice, nella qualità, presta le più ampie garanzie di legge per i casi di evizione e molestia e dichiara che l'immobile in oggetto è libero da pesi, ipoteche, oneri reali, censi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: 1) ipoteca iscritta il 12 luglio 1989 ai nn. 28222/4122, dipendente da atto di mutuo condizionato del 22



giugno 1989 e successivo atto definitivo e frazionamento del 06 agosto 1990 registrato a Palermo il 14 agosto 1990 entrambi ai rogiti del notaio Francesco Catania, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le provincie Siciliane oggi Sicilcassa S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa e contro la società “ [REDACTED] [REDACTED] [...] ormai di natura puramente cartolare essendo stato estinto il relativo debito per il quale era stata accesa l’ipoteca la cui pratica di cancellazione presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo sarà a cura da me notaio; 2) ipoteca iscritta il 30 maggio 2003 ai nn. 22619/3651, dipendente da atto di mutuo condizionato ai miei rogiti del 27 maggio 2003, registrato a Palermo il giorno 11 giugno 2003, a favore della Banca nazionale del Lavoro S.p.A. e contro LABORATORIO OTTICO DI [OMISSIS], con sede in Palermo via Catania n. 166 con l’intervento della parte alienante [REDACTED] come terza datrice di ipoteca. “

Dalla lettura della visura catastale storica si evidenzia che il bene risulta ancora in testa alla Ditta costruttrice [REDACTED] e pertanto andrà volturato. Pertanto nella visura catastale storica non risulta indicato né l’attuale proprietario né il titolo di acquisto.

Pertanto, sulla scorta dell’atto di acquisto del 30/06/2003 a firma del Notaio Anna Ruffino, si evince che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuale affrancazione, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

## Quesito 11

### ***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Così come dichiarato dal sig. [Omissis] durante il sopralluogo del 09/06/2020 l’immobile fa parte di uno stabile costituito in condominio e che l’Amministratore è lo Studio Tecnico di via dei Cantieri n. 3. Con mail del 06/12/2021 (All. 12.a) lo scrivente, in riferimento all’immobile de quo, chiedeva ogni informazione utile riguardo alle spese di gestione e manutenzione, eventuali spese già deliberate, e eventuale morosità dell’esecutato. A tale mail l’Amministratore rispondeva in data 10/01/2022 (All. 12.b), trasmettendo n. 3 file (Bilancio 2020 - All. 12.c-, Schema box e Tabelle millesimali - All. 12.d).



Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Dalla lettura del Bilancio 2020 (All. 12.c), si evince che l'ammontare annuo delle spese condominiale per il 2020, per l'immobile *de quo*, risulta pari ad € 1.416,00, pari pertanto ad una media mensile di € 118,00, così come l'importo delle quote previsionali per il 2021.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Nel merito, nessuna informazione veniva trasmessa da parte dell'Amministratore, nella mail del 10/01/2022 (All. 12.b). In forza di ciò lo scrivente sollecitava una risposta con mail trasmessa in pari tata a cui non seguiva risposta (All. 12.e).

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Dalla lettura del Bilancio 2020 (All. 12.c), per l'anno 2020 si evince la seguente situazione debitoria da parte del sig. [Omissis] :

	Previsione 2020	Versato 2020	Saldo 2020
Condominio	€ 1.416,00	€ 354,00	€ 1.062,00
Acqua dal 1 bim 19 al 4 bim 20	€ 1.797,03	€ 0,00	€ 1.797,03
TFR ex portiere	€ 234,55	€ 0,00	€ 234,55
Riparazione autoclave	€ 44,87	€ 0,00	€ 44,87
<b>TOTALE A SALDO</b>			<b>€ 3.138,45</b>

Atteso che dalla documentazione fornita non si evince se tali oneri condominiali a saldo siano stati o meno versati nel corso del 2021 da parte del sig. [Omissis] , lo scrivente con mail del 10/01/2022, chiedeva chiarimenti all'Amministratore (All. 12.e), anche riguardo all'eventuale presenza di ulteriori oneri a saldo relativi all'anno 2021 senza ricevere risposta.

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Oltre la procedura di pignoramento, per il cespite pignorato, dalla lettura degli atti di causa si evidenzia che la procedura esecutiva n. 482/2011 è stata parzialmente riunita alla procedura esecutiva recante il n.



303/2010, per alcuni beni facenti parte della presente procedura, ma non per il bene oggetto del presente lotto.

## Quesito 12

### *Valutazione dei beni*

#### *Criterio di stima*

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili si è preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2021;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line* ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it anno 2021;

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, *il valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato





ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

#### *Valore di mercato*

Per quanto concerne i valori unitari di mercato, come riportato in precedenza, questi sono stati desunti all'esito di specifiche rilevazioni dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), istituita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, relativamente al primo semestre 2021. Detta banca dati, si precisa, risulta basata sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzate nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri), consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di riferimento. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Sono state inoltre attenzionate le offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (case.trovit.it; immobiliare.it; gabetti.it, casa.it, etc.) relativamente a beni aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggi oggetto di stima e ricadenti in aree limitrofe quella ove ricadono i beni stessi, ai fini di una verifica della congruenza dei dati acquisiti.

L'immobile oggetto di stima è un immobile adibito a laboratorio artigianale, ubicato a piano primo, facente parte di un fabbricato costituito da undici elevazioni fuori terra, di medie dimensioni, facilmente commerciabile, ricadente nel territorio di Palermo (PA), in una zona edificata, posta in prossimità di Via Malaspina, a circa 700 metri da via Libertà. Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti a Laboratorio (Categoria Catastale C3), desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2021 e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it):



Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2021	€ 760,00	€ 1.030,00	€ 1.300,00
Borsino Immobiliare	€ 681,00	€ 926,00	€ 1.171,00

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, risultano in media variabili tra un minimo di 680,00 ed un massimo di 1.300,00 €/mq. Il valore venale del bene sarà quindi dato dal prodotto della sua superficie lorda commerciale (o “convenzionale vendibile”) per il prezzo unitario adottato e scaturente dall’esito delle superiori indagini, adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito. Per il bene oggetto della presente stima si ritiene congruo applicare il valore unitario di 850,00 €/mq., valore suffragato dalle verifiche effettuate sui siti internet specializzati, che verrà deprezzato attraverso l’applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale.

Pertanto, il valore commerciale del bene medesimo sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m<sup>2</sup>, per il valore unitario attribuito, espresso in €/m<sup>2</sup>, quest’ultimo adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito, parametrize alla tipologia del bene, ossia Laboratorio (sono stati applicati i coefficienti previsti per gli uffici atteso che non sono stati trovati quelli specifici per i Laboratori) in relazione alle seguenti caratteristiche intrinseche dei beni stessi: stato locativo, piano, posizione favorevole/sfavorevole al commercio. I coefficienti di merito/demerito adottati dallo scrivente esperto stimatore in forza dell’applicazione del metodo estimativo sintetico-comparativo per confronto diretto, nella sua variante “*per punti di merito*” (valore di mercato = superficie commerciale × quotazione €/m<sup>2</sup> × coefficienti di merito/demerito) sono quelli reperibili presso il “borsino immobiliare” e conformi al “*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard*” edito da Tecnoborsa e promosso da ABI - Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate – Territorio, ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d’Affari, ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ASSOVIIB – Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche, CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti



*Agrari e Periti Agrari Laureati, CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, EVALUATIONS - Istituto di Estimo e Valutazioni, FLAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, GEO.VAL. - Associazione Geometri Valutatori Esperti, Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione, UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio, e altri.*

Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 133,00 mq, il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 113.050,00 (mq. 133,00 x €/mq. 850,00).

Detto importo sarà parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera (occupata senza titolo)	1,00
Piano:	Piano 1° senza ascensore	0,90
Posizione:	Posizione intermedia	1,00
<b>Coefficiente di merito/demerito da applicare</b>		<b>0,90</b>

per effetto dei quali si avrà che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a € 113.050,00 x 0,90 = € 101.745,00.

Da detto importo dovranno essere detratti i costi:

- per chiusura del vano porta e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e del cambio di categoria catastale i cui costi sono computati approssimativamente dallo scrivente in circa € 13.500,00 (per maggiori dettagli si rimanda al precedente Quesito 6);
- Per la pratica di abitabilità attraverso la presentazione di una SCA, per un costo complessivo pari ad € 2.500,00 (per maggiori dettagli si rimanda al precedente Quesito 6);

per cui si avrà un valore pari a € 101.745,00 - € 13.500,00 = € 88.245,00.

Detto valore dovrà essere rivalutato, così come richiesto dalla S.V.I., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,



applicando una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato, nella misura del 15%, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, in forza di quanto sopra si avrà che **il valore venale dell'immobile oggetto di stima risulterà pari a € 88.245,00 – 13.236,75 (15%) = € 75.000,00 in c.t.**

### Quesito 13

#### *Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per l'intera quota e risulta in testa al sig. [Omissis] , in qualità di proprietario e titolare della ditta "Laboratorio ottico di [Omissis] ".

\*\*\*\*\*

Avendo espletato il mandato conferitogli, lo scrivente ausiliario del G.E. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 14/02/2022

L'Ausiliario del G.E.

*Ing. Giovanni Vella*  




## Elenco Allegati

1. Verbali di sopralluogo
  - a) Verbale del 1° accesso immobili di via Catania del 09/06/2020;
  - b) Verbale del 2° accesso immobili di via Catania del 13/06/2020;
2. Documentazioni catastali;
  - a) Visura catastale storica dell'immobile;
  - b) Stralcio di mappa catastale;
  - c) Planimetria catastale attuale del 2002;
3. Atto di Compravendita del 30/06/2003;
4. Relazione fotografica;
5. Visura Attestazione di Prestazione Energetica presso il portale della Regione;
6. Rilievo planimetrico stato attuale;
7. Planimetria con evidenza degli abusi presenti;
8. Richiesta planimetria d'impianto:
  - a) PEC del 24/04/2020;
  - b) PEC Agenzia delle Entrate del 21/05/2020;
  - c) PEC del 16/11/2021;
  - d) PEC Agenzia delle Entrate del 19/11/2021;
9. Richieste visione fascicolo Concessione Edilizia n. 79 del 14/03/1988:
  - a) PEC del 17/06/2020 con richiesta accesso atti;
  - b) Concessione Edilizia n. 79 del 14/03/1988;
  - c) Concessione Edilizia in variante n. 274 del 07/09/1989;
  - d) Concessione Edilizia in variante n. 41 del 29/01/1990;
  - e) Stralcio elaborato grafico allegato piano ammezzato allegato alla Concessione Edilizia in variante n. 41 del 29/01/1990;
  - f) Certificato di Agibilità 1492 del 01/03/1990;
10. Richiesta accesso atti presso il SUAP e presso il SUE del 28/01/2021:
  - a) PEC al SUAP del 28/01/2021;



- b) Risposta del SUAP del 05/02/2021 con nota prot. 85549;
  - c) PEC al SUE del 28/01/2021;
  - d) Risposta del SUE del 17/05/2021 con nota prot. 645350;
  - e) Mail del SUE del 19/07/21;
11. Comparazione tra foto aerea Google Maps e stralcio di mappa catastale;
12. Richiesta documenti amministrazione condominiale:
- a) Mail del 10/12/2021 trasmessa all'amministratore di Condominio con richiesta informazioni;
  - b) Mail di risposta dell'Amministratore del 10/01/2022;
  - c) Bilancio 2020;
  - d) Tabella millesimale proprietà;
  - e) Mail di sollecito del 10/01/2022;
13. Provvedimenti di estinzione fascicoli relativi agli immobili di via E. l'Emiro annotati ai sub 118 e 37;
14. Attestazioni di trasmissione della Perizia alle parti.

