

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI CIVILE

– ESECUZIONI IMOBILIARI –

- Esecuzione immobiliare: **n.R.g.e. 309/21**
- Creditore procedente: **██████████ e per essa**
██████████
- Difeso da: **Avv.to Alberto Vermiglio**
- Debitore: **██████████**
- Giudice: **Dott. M. Cristina La Barbera**
- Esperto per la Stima: **Arch. Alessandra Bajardi**
- Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Di Liberto**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto 1

Piena proprietà unità immobiliare ad uso commerciale in categoria catastale D/8 ubicata in Palermo via Demetrio Camarda 37, piano seminterrato, distinta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, sub 4.

L'Esperto per la Stima

Arch. Alessandra Bajardi

Palermo 13.09.2023

Sommario

1. – Premessa	2
2. – Elenco della documentazione prodotta dall’Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione.....	3
3. – Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto.....	3
4. – Svolgimento delle operazioni peritali.	4
5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1).....	4
5.1 – Diritti reali.....	5
5.2 – Identificazione catastale beni pignorati.....	6
6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2)	7
6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto	7
6.2– Ubicazione dell’immobile e caratteristiche generali del contesto	8
7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3).....	12
7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.	13
7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.....	13
8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4).....	14
9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)	14
10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)	15
11. – Quantificazione della somma necessaria per messa in pristino con demolizione del soppalco	17
12. Stato di Possesso dell’immobile. (Quesito 7).....	17
13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)	17
13.1 – <i>Oneri e vincoli a carico dell’acquirente</i>	17
13.2 – <i>Oneri e vincoli regolarizzati nel contesto della procedura</i>	17
14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti 9/10).	17
15. – Verifica sulle spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso. (Quesito 11)	18
16. – Valutazione dei beni (Quesito 12).....	18
16. 1 – Criteri di valutazione.....	18
19. – Scheda riassuntiva.....	21

1. – Premessa

Con Decreto di nomina 02.03.2023, l'Ill.mo Giudice Dottoressa M. C. La Barbera del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di 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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

2. – Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto per la stima ed allegata alla presente relazione

-Allegato 1 Verbale di sopralluogo

-Allegato 2 Documentazione fotografica

-Allegato 3 Documentazione catastale come di seguito:

-Allegato 3a N.C.E.U.- Visura storica

-Allegato 3b N.C.E.U. pianta catastale all'impianto

-Allegato 3c N.C.E.U. Pianta catastale al 01.04.2016

-Allegato 4 Foto aerea e sovrapp. estratto di mappa

-Allegato 5 – Pianta stato di fatto- Rilievo

-Allegato 6 Atto di Compravendita del 22.04.2010

-Allegato 7 Doc. inerente la Regolarità Urbanistica come di seguito:

-Allegato 7a Certificato di agibilità del 24.05.1984

-Allegato 7b Istanza presentazione S.C.I.A. del 01.03.2016

-Allegato 7c S.C.I.A. del 01.03.2016

-Allegato 7d Stralcio Tav 2 elaborati grafici a corredo do S.C.I.A.

-Allegato 7e Elaborati grafici a corredo S.C.I.A.

-Allegato 7f Dic. progettista Legge 14/2014

-Allegato 7g Dic. Conformità impianti

-Allegato 7h Dic. Agibilità anno 2016

-Allegato 8 Doc. di carattere condominiale come di seguito:

-Allegato 8 Nota Amministratore di condominio

-Allegato 9 documentazione a supporto valutazione

-Allegato 9a Parametri di raffronto Borsino Immobiliare

3. – Sezione “A” Contenuto dell'incarico dell'Esperto

In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione presente in fascicolo ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta, in data 18.05.2023 depositava per via telematica a firma congiunta con il Custode Giudiziario avvocato Giuseppe Di Liberto, gli appositi moduli preliminari di controllo di cui all'Allegato 2. Gli stessi, relativi ai due immobili pignorati, davano esito positivo.

4. – Svolgimento delle operazioni peritali.

Su comunicazione alle parti effettuata dal C.G. avv. G. Di Liberto, anche per conto della scrivente, come all'unisono concordato, la sottoscritta il giorno 15.06.2023 alle ore 10,00, si recava presso gli immobili di cui agli atti di causa rispettivamente ubicati:

1. Immobile 1 di cui al verbale di pignoramento- fabbricato commerciale sito in Palermo via Demetrio Camarda n. 37, piano semicantinato in categoria catastale D/8 distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, subalterno 4 già subalterno 3.

2. Immobile 2 di cui al verbale di pignoramento – locale di sgombero sito in Palermo via Demetrio Camarda n. 31, piano terra in categoria catastale C/6, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1319 sub 6.

In quella data ed in quella sede provvedeva alla verifica e consistenza di entrambe le unità immobiliari, eseguiva il rilievo metrico dimensionale degli stessi, scattava fotografie di riscontro e prendeva appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo. (cfr.all.1)

5. – Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. (Quesito n. 1)

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 31.08.2021 ai numeri 40819-31761 relativo alla procedura n. R.ge. 309/21 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni di seguito rappresentati, la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo, ai dati identificativi fanno

seguito le note sulle eventuali difformità riscontrate:

1. "Fabbricato commerciale sito in Palermo nella via Pietro Camarda 37, al piano seminterrato, esteso mq 1424 di misura catastale e per quanto esso si trova. Confinante con via Demetrio Camarda, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa. In catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, sub 4, cat. D/8 (derivante dalla soppressione del foglio 55 particella 1320, sub 3)."

2. "Locale di sgombero sito in Palermo, nella via Pietro Camarda n. 31 al piano terra esteso mq 12 (dodici), interno n.6. Confinante con corte comune ai box, box interni 5 e7. In catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1319, sub 6, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq 12, R.C. Euro 25,41."

Vale sottolineare che le unità immobiliari- (come già specificato nei rispettivi moduli preliminari di controllo) risultano ubicati nella via Demetrio Camarda in luogo della via Pietro Camarda come riportato nel verbale di pignoramento. Trattasi presumibilmente di errata imputazione dati e pertanto rilevata l'inesistenza della via Pietro Camarda, la sottoscritta procederà considerando i beni ubicati in Palermo via Demetrio Camarda.

5.1 – Diritti reali

In merito al quesito 1.1. Identificazione dei Diritti Reali dei beni pignorati, la sottoscritta informa quanto di seguito:

1. L'atto di pignoramento viene trascritto in data 31.08.2021 ai numeri 40819-31761 per entrambe gli immobili contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2. Entrambi gli immobili pervengono alla [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 22.04.2010 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (cfr.all.6)

Pertanto, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza di atto di compravendita del 22.04.2010 trascritto a favore della stessa società.

5.2 – Identificazione catastale beni pignorati

Gli estremi identificativi catastali delle due unità immobiliari (foglio, particella e subalterni) risultano confermati da quanto riportato nelle visure attuali e storiche rilasciate dal N.C.E.U. alla data della richiesta effettuata il 12.04.2023, sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione delle stesse. Tuttavia, ai fini dell'accertamento della conformità catastale la sottoscritta ha rilevato quanto di seguito:



1. Dalla sovrapposizione dell'ortofoto satellitare e il foglio di mappa catastale - catasto terreni - Tutto il plesso condominiale di cui entrambe gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte integrante, risulta ancora annotato al Catasto Terreni (C.T.) con la particella 1523, laddove i due

immobili oggetto di pignoramento risultano oggi rispettivamente annotati al catasto fabbricati (C.F.) come di seguito:

-Immobile di cui al punto 1: particella 1320 con mappale correlato alla particella 1523

-Immobile di cui al punto 2: particella 1319

Tale disallineamento rientra nella casistica "Presenza di più particelle del CEU e di una sola corrispondente particella al CT", che può essere rettificato a mezzo presentazione di "Istanza di pre/allineamento CT/CF tipo T-H. Stima pertanto l'Importo pari ad € 200,00 ad unità immobiliare per la rettifica.

6. – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di essi (Quesito 2)

6.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto

In merito all'individuazione dei beni componenti ciascun lotto, la sottoscritta informa quanto di seguito:

Dal sopralluogo effettuato in data 15.06.2023 ha potuto constatare che:

- trattasi di due distinte unità immobiliari facenti parte di due diversi corpi di fabbrica entrambe comunque parte integrante dello stesso complesso condominiale;

- l'immobile di cui al punto 1 del verbale di pignoramento, presenta al suo interno impianti quali condizionamento e ricircolo dell'aria, elettrico ed antincendio funzionali peraltro all'attività che in esso vi si svolgeva (stoccaggio e commercio di prodotti farmaceutici e stupefacenti), ad oggi funzionanti.

-In particolare tra gli impianti si rileva la presenza dell'impianto antincendio la cui centrale (costituita da ampio dispositivo di gruppo antincendio con elettropompa sommersa e relative tubazioni di collegamento) alloggiata all'interno dell'immobile di cui al punto 2 del verbale di pignoramento, fa sì che le due unità risultino collegate fra di loro attraverso le tubazioni a servizio dello stesso impianto antincendio.

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, considerato che:

- Le unità di cui ai punti 1-2 del verbale di pignoramento, come nello stato di fatto si trovano, costituiscono due distinte unità immobiliari, sebbene per quanto sopra esposto, complementari ai fini del corretto funzionamento dell'impianto antincendio.

- L'immobile di cui al punto 2 allo stato potrebbe intendersi "di fatto" pertinenza dell'immobile di cui al punto 1 e comunque essere potenzialmente vendibile separatamente rispetto al bene principale (in questo caso immobile di cui al punto1)

Ritiene dunque dover procedere alla suddivisione in due distinti lotti, considerando tuttavia l'immobile di cui al punto 2 del verbale di pignoramento quale pertinenza dell'immobile di cui al punto 1 e come di seguito:

Lotto 1. Piena proprietà unità immobiliare ad uso commerciale sita in Palermo nella via Demetrio Camarda 37, al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, sub 4, cat. D/8

Lotto 2. Piena ed intera proprietà di box auto attualmente utilizzato quale "centrale antincendio" di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della via Demetrio Camarda 37, sito in Palermo via Demetrio Camarda 31, piano terra; al N.C.E.U. del Comune di Palermo foglio 55 particella 1319 subalterno 6 cat. C/6.

I lotti come precedentemente individuati e così come richiesto, sono stati trattati in separati fascicoli, informando tuttavia che sarebbe auspicabile ai fini del trasferimento degli stessi procedere alla vendita dell'intero (lotto 1+lotto 2) allo scopo di garantire il funzionamento dell'attuale impianto antincendio rimandando tuttavia al G.E. ogni superiore determinazione in merito.

La presente relazione tratterà dunque:

Lotto 1. Piena proprietà unità immobiliare ad uso commerciale sita in Palermo nella via Demetrio Camarda 37, al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 55, particella 1320, sub 4, cat. D/8

6.2- Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

Forma oggetto della presente relazione una unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un complesso condominiale ubicato nella via Demetrio Camarda e posto dunque in zona semicentrale caratterizzata da fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale. Tale zona semicentrale risulta ubicata nei pressi della Zisa, Cappuccini e la via Eugenio L'Emiro a circa 500 m dal viale della Regione Siciliana.

6.3- Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare (così come l'unità di cui al lotto 2) fa dunque parte di un plesso condominiale a carattere residenziale composto nell'intero da corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piani rialzati, piano seminterrato e corpi accessori, con struttura resistente in c.c.a., il tutto edificato a cavallo fra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta del secolo scorso.

6.3- Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare (così come l'unità di cui al lotto 1) fa dunque parte di un plesso condominiale a carattere residenziale composto nell'intero da corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. oltre piani rialzati, piano seminterrato e corpi accessori, con struttura resistente in c.c.a., il tutto edificato a cavallo fra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta del secolo scorso.

Lo stato di conservazione dell'intero plesso prospicienti pubblica via, si presentano mediocri, si rinvencono infatti fenomeni di distacco di porzioni di intonaco su alcune parti.

Il plesso condominiale non è provvisto di servizio di portierato.

6.4- Descrizione del bene pignorato

Si tratta di una unità immobiliare in categoria catastale D/8 in particolare *“fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*. Essa dunque occupa porzione del piano seminterrato del predetto fabbricato. L'accesso all'immobile è garantito da rampa carrabile (cfr.all.2 foto 3), comune ad altre unità immobiliari condominiali, con ingresso dotato di cancello metallico afferente il civ 37 della via Demetrio Camarda (cfr.all.2 foto 2).





Esso occupa la porzione posta a dx scendendo la predetta rampa condominiale e vi si accede da ampio portone metallico. (cfr.all.2 foto 4)

L'immobile la cui destinazione d'uso prevista riguardava l'attività commerciale all'ingrosso di farmaci, alla data del sopralluogo, risulta libero da persone e/o cose eccezion fatta la presenza di impianti allo stato funzionanti. Esso risulta così composto: entrando a destra

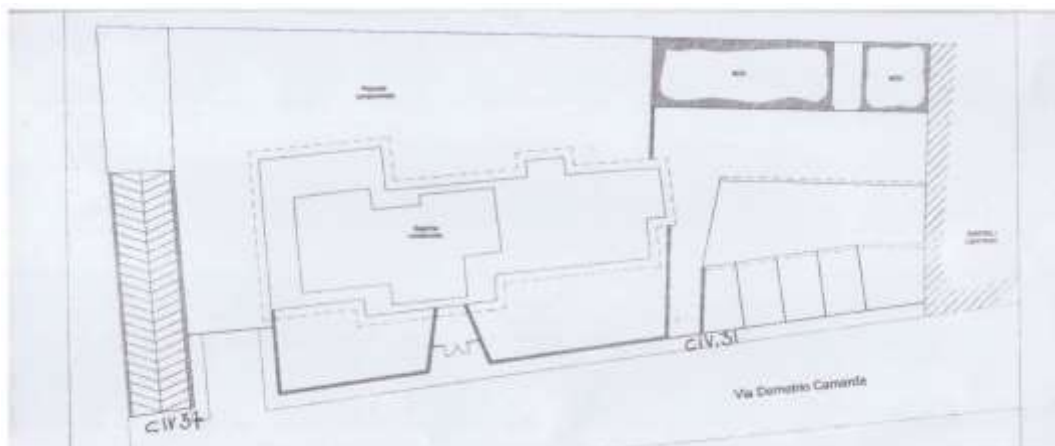
magazzino adibito ad area ricevimento merci e ove in esso sono alloggiati i macchinari dell'impianto di condizionamento e aereazione; blocco contenente ambienti vari quali: due servizi igienico sanitari dei quali uno dotato di lavabi oltre tre vani wc (cfr.all. 2 foto 12), l'altro dotato di lavabo e vano wc annesso; due aree resi; vano spogliatoio; vano adibito a stupefacenti (cfr.all. 2

foto 7) due uffici (cfr.all. 2 foto 9-10); ampio vano pilastrato adibito ad area deposito su porzione del quale insiste un soppalco autoportante realizzato con travi IPE in acciaio e scala di collegamento amovibile in acciaio(cfr.all.2foto8), oltre vano scala di collegamento (cfr.all. 2 foto. 11) all'uscita di



sicurezza alloggiata nell'area libera condominiale con accesso dal civ. 31 della via Demetrio Camarda.

I vani sono realizzati in parte con tramezzature con strato di finitura ad intonaco del tipo civile e tinteggiatura, in parte con tramezzature in cartongesso, in parte con pannelli modulari di struttura in alluminio anodizzato. Le pavimentazioni sono in parte in graniglia di cemento, in parte in ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato. I solai sono presumibilmente del tipo laterocementizio ed in essi sono affisse le tubazioni che corrono su tutta la superficie della unità. Nell'insieme lo stato di conservazione risulta sufficiente. Gli impianti idrico e di scarico sono collegati alle rispettive reti municipali. L'immobile è dotato di pompa di sollevamento per il deflusso acque bianche. L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico alloggiato all'interno della corte condominiale con ingresso dal civico 31 della via Demetrio Camarda. L'immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento e ricircolo dell'aria, nonché di impianto antincendio la cui centrale (costituita da ampio dispositivo di gruppo antincendio con elettropompa sommersa e relative tubazioni di collegamento) risulta alloggiata all'interno della unità immobiliare "lotto2" oggetto della presente procedura, con accesso autonomo dalla via Demetrio Camarda civ. 31. L'immobile è dotato di impianto elettrico il cui quadro generale (cfr.all.8a) risulta alloggiato all'interno della corte comune di piano terra con ingresso dal portone condominiale afferente il civ 31 della via Demetrio Camarda. L'impianto elettrico risulta dotato di certificazione come attestato da documentazione a supporto della regolarità urbanistico edilizia dell'immobile-



S.C.I.A. (cfr.all.7g). Gli impianti in genere sono comunque tutti attivi e funzionanti.

L'immobile è dotato altresì di attestato di prestazione energetica, così come riportato nella documentazione a corredo della S.C.I.A. (cfr.all.7f)

6.5 – Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo

- Superficie utile = 1.198,70 mq

- Superficie lorda = 1.300,00 mq

7. – Identificazione catastale del bene pignorato. (Quesito 3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12.04.2023

Dati identificativi dell'immobile:

Comune: Palermo; Foglio 55 particella 1320 subalterno 4

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni 1523

Classamento

Rendita: (rendita proposta) Euro 6.746,00; zona Censuaria 2; Categoria D/8; foglio 55 particella 1320 subalterno 4, Indirizzo via Demetrio Camarda 37, Piano S1.

Intestati catastali

████████████████████ (████████████████████); sede Palermo; Diritto di proprietà 1/1 fin dal 2010 giusta atto di vendita ai rogiti del Notaio Sergio Masi

Immobile predecessore dal 19/12/1985 al 01/04/2016

Dati identificativi dell'immobile:

Comune: Palermo; Foglio 55 particella 1320 subalterno 3 divenuto subalterno 4 a seguito di variazione della destinazione del 01.04.2016- Pratica n. PA0081687 in atti dal 01.04.2016 C/2-D/8 (n. 27357.1/2016);

Rendita: Euro 882,52; zona Censuaria 2; Categoria C/2b; classe 2, consistenza 1424 mq; partita 131104;

Storia degli intestati dell'immobile predecessore

-Dall'impianto al 27.12.1985 antecedente all'impianto macchinografico

██████████
-Dal 27.12.1985 al 09.08.2005

██████████ nato a Spadafora il 20.07.1917- diritto di proprietà per 1000/1000 per atto del 27.12.1985 ai rogiti del Notaio O. Morello.

-Dal 09.08.2005 al 09.10.2009

1. ██████████ nata a Santo Stefano di Camastra il 15.11.1910- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di ██████████, voltura n. 23805.1/2006.

2. ██████████ nata a Palermo il 01.10.1944- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di ██████████, voltura n. 23805.1/2006.

3. ██████████ nata a Palermo il 06.08.1948- diritto di proprietà per 1/3 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005, alla morte di ██████████, voltura n. 23805.1/2006.

-Dal 09.10.2009 al 22/04/2010

1. ██████████ a nata a Palermo il 01.10.1944- diritto di proprietà per 1/2 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005/09.10.2009, alla morte di ██████████, voltura n. 29920.1/2009.

2. ██████████ nata a Palermo il 06.08.1948- diritto di proprietà per 1/2 giusta denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09.08.2005 al 09.10.2009, alla morte di ██████████, voltura n. 29920.1/2009.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle visure storiche dell'immobile (cfr.all3)

7.1 – Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontra la rispondenza formale dei dati relativi a foglio, particella e subalterno.

7.2 – Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria

catastale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta conforme all'ultima planimetria agli atti del N.C.E.U. fin dal 2016 ad eccezione fatta soppalco autoportante realizzato con travi IPE in acciaio e scala di collegamento amovibile in acciaio, realizzata su una piccola porzione dell'area deposito; nonché scala di emergenza in acciaio e di collegamento all'area libera condominiale.

8. – Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. (Quesito 4)

Predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

LOTTO 1: – piena proprietà unità immobiliare ad uso commerciale in categoria catastale D/8 ubicata in Palermo via Demetrio Camarda 37, piano seminterrato; è composta da magazzino adibito ad area ricevimento merci, blocco contenente ambienti vari quali: due blocchi adibiti a servizi igienico sanitari, due aree resi, vano spogliatoio, vano adibito a lavorazioni speciali, due uffici, nonché da ampio vano pilastro adibito ad area deposito. Confina a nord con la via Demetrio Camarda, a sud con edifici insistenti a C.T. sulle part.lla 511, 512 e 1518, ad est con rampa condominiale di accesso e vani condominiali; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 55, p.lla 1320, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale a meno della realizzazione di un soppalco autoportante e una scala di collegamento all'uscita di emergenza. Vi è certificato di agibilità del 24.05.1984 protocollo n. 1195 e successiva agibilità resa ai sensi dell'art.3 comma 5 ter in data 06.04.2016 protocollo n. 665945 per cambio di destinazione d'uso.

PREZZO BASE euro in C.T.€ 363.000,00

9. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Quesito 5)

Dalla Relazione integrativa in fascicolo

I passaggi del bene sono i seguenti:

- atto di compravendita del 28.04.2010 in Notar Sergio Masi (cfr.all.)

A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: ██████████ in separazione per la quota di ½ di piena proprietà e ██████████

██████████ in separazione per la quota di ½ di piena proprietà;

oggetto: immobile pignorato

- Successione legale registrata in data 12.05.2006, trascritta in data 21.07.2009 ai n. 40080/57516 alla morte di ██████████ avvenuta in data 09.08.2005 -

A favore: ██████████ in separazione per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████

██████████ in separazione per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/3 di piena proprietà

- Successione legale registrata in data 23.10.2009, trascritta in data 21.01.2010 ai n. 3880/2985 formalità regolata da testamento del 04.02.2010 ai rogiti del Notaio S. Masi, trascritto in data 10.02.2010 ai nn. 8273/5506 alla morte di ██████████ avvenuta in data 09.10.2009

Eredi le figlie ██████████ e ██████████

oggetto: immobile pignorato;

-Accettazione tacita di eredità: 21.02.2023 n.ri 6870/8498

In ultimo a ██████████ l'immobile perviene in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Oreste Morello del 21.01.1986

Inoltre, come già riportato nel modulo preliminare di controllo di cui all'allegato 2 si rinvencono:

- Dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio S. Masi del 28.04.2010 (cfr. all.6)

- Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ del 19.10.06 ai rogiti del Notaio Porcelli, trascritta il 10.11.06 ai numeri 69858/39690,

- Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ del 09.11.09 ai rogiti del Notaio Di Liberto, trascritta il 13.11.2009 ai numeri 86893/64163

10. – Verifica regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (Quesito 6)

In merito alla regolarità urbanistico edilizia effettuati gli accertamenti di rito presso il Comune di Palermo- Polo Tecnico nei giorni 06.06.2023 e 12.06.2023 ha rilevato quanto di seguito.

Dalla documentazione agli atti ed esibita alla scrivente:

- L'immobile fa parte di un complesso condominiale composto nell'intero da edificio, con ingresso dal civ 33 della via Demetrio Camarda, ad uso residenziale composto da: piano rialzato, sei elevazioni f.t. tutti ad uso abitativo, oltre piano seminterrato con ingresso autonomo dalla via Demetrio Camarda 37 e due corpi accessori con ingresso autonomo dalla via Demetrio Camarda 31;
- L'intero complesso condominiale è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità in data 24.05.1984 protocollo n. 1195 (cfr.all.7a);
- L'immobile di cui agli atti di causa sito al piano seminterrato della via Demetrio Camarda civ 37, è stato dunque dichiarato agibile in forza della sopra detta certificazione ed in origine composto da: ampio vano pilastro distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 55, p.lla 1320 sub. 3;
 - In data 10.03.2016 protocollo n. 208731 è stata presentata presso il Comune di Palermo S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per cambio di destinazione d'uso (cfr.all.7b);
- In seno alla documentazione S.C.I.A., in particolare nella Relazione Tecnico asseverata si legge quanto testualmente riportato in corsivo *“si precisa, altresì, che in data 08.11.1987 con raccomandata n. 7367, sono stati comunicati i lavori relativi alle modifiche interne, ai sensi dell'art.9 legge regionale 37/85”* (cfr.all.7c);
- In ultimo l'immobile è stato dichiarato agibile giusta attestazione del professionista resa ai sensi dell'art.3 comma 5 ter in data 06.04.2016 protocollo n. 665945 (cfr.all.7h).

Accertato che rispetto alla planimetria agli atti del N.C.E.U. conforme agli elaborati oggetto di SCIA, sono stati realizzati:

- Un soppalco autoportante con struttura in acciaio di circa mq 26,50;
- Una scala di collegamento in acciaio a servizio della uscita di sicurezza.

Considerato che:

la scala è anch'essa autoportante ed il suo utilizzo è strettamente funzionale a garantire le vie d'esodo, mentre il soppalco è stato realizzato per mere esigenze legate all'attività, non rientrando quest'ultimo nella ipotesi di sanabilità, la sottoscritta procederà alla stima dei costi occorrenti per la sua messa in pristino.

11. – Quantificazione della somma necessaria per messa in pristino con demolizione del soppalco

Poiché la realizzazione del soppalco costituisce aumento di superficie utile la sottoscritta stima l'importo pari ad € 2.000,00 per la messa in pristino. Inoltre, ritiene si debba procedere alla redazione di nuovo documento DOCFA presso il N.C.E.U. per inserimento in planimetria della scala all'uscita di emergenza, stimando in questa sede l'importo di € 500,00 per la presentazione dello stesso.

12. Stato di Possesso dell'immobile. (Quesito 7)

L'immobile di cui alla presente relazione alla data del sopralluogo risulta libero.

13. – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (Quesito 8)

13.1 – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si rinvencono eventuali oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né atti di cessione di cubatura o provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici.

13.2 – Oneri e vincoli regolarizzati nel contesto della procedura

Verifica di pendenza di altre procedure esecutive – di procedimenti giudiziari civili

Dalla Relazione Notarile integrativa depositata in fascicolo si rinviene quale gravame il solo atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 4526 del 23.07.2021 pubblico ufficiale Unep Corte di Appello di Palermo riferito alla presente procedura, nonché Ipoteca volontaria del 28.04.2010 n.ri 6230/25453 iscritta a fronte di mutuo fondiario del 22.04.2010 numeri 25782/3843

14. – Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo (Quesiti

9/10)

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato altresì da censo e/o usi civici.

15. – Verifica sulle spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso.

(Quesito 11)

Dalla documentazione ricevuta a mezzo Pec in data 07.09.2023 dall’Amministratore pro tempore del Condominio ██████████, su richiesta formulata dalla scrivente in data 22.06.2023 (e successivi solleciti), è emerso quanto di seguito:

- 1) il condominio non è in possesso di Regolamento Condominiale;
- 2) le quote ordinarie annuali riferite al locale cantinato e dunque all’immobile oggetto della presente, sono di euro 600,00;
- 3) Sono state deliberate spese straordinarie per complessivi € 51.400,00 per il rifacimento della pavimentazione dell’area a parcheggio, per le quali, la quota a carico della ██████████ per l’immobile in questione è andata a compensazione con somme dalla stessa ad avere.

In maggior dettaglio si confronti allegato n..8.

16. – Valutazione dei beni (Quesito 12)

16. 1 – Criteri di valutazione.

Premesso che:

- In via generale la stima degli immobili appartenenti alla categoria catastale del gruppo D (aventi scopo di lucro), nella sua globalità pone ovviamente numerosi problemi, avendo in particolare a che fare con fabbricati, impianti ed aree attrezzate della natura più diversa sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive, sia dal punto di vista delle destinazioni d’uso;
- Nel caso specifico l’immobile rientra in categoria catastale D/8 vale a dire fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- Appartengono alla categoria D/8 gli interporti e terminal portuali, i centri commerciali e tutti gli immobili destinati al commercio all’ingrosso o al dettaglio;

- Il numero degli immobili a destinazione speciale, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è assai esiguo e per alcune categorie del tutto insignificante a livello statistico;
- Le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili;
- Alla data della valutazione l'immobile si presenta privo di attrezzature e mezzi attinenti alle lavorazioni a cui era originariamente destinato (deposito stoccaggio materiale farmaceutico);
- Gli immobili in categoria catastale "D/8" hanno attribuito una rendita catastale già determinata mediante stima diretta, e fondata sul valore di mercato del bene.

Dunque ai fini della valutazione la sottoscritta procederà all'attribuzione del valore del bene tramite la media di due valori stabiliti attraverso la determinazione del Valore di Mercato desunto dal Valore di Rendita Catastale dell'Immobile e il Valore di Mercato per Comparazione dello stesso.

In ultimo, in ottemperanza al quesito 12 di cui al Decreto di Nomina, procederà a porre in detrazione, una ulteriore riduzione nella misura del 5% sul valore di mercato al netto dei costi a sostenersi, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

16.2 Determinazione del più probabile valore di mercato del bene

Per quanto sopra esposto di seguito si avrà:

A. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO MEZZO RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE

La formula per il calcolo sarà data dalla moltiplicazione della **rendita** catastale, rivalutata del 5%, per il **coefficiente** moltiplicatore catastale definito dalla legge, pari a 60 per gli immobili in categoria D/8

Si avrà pertanto:

Rc: Rendita catastale (desunta dalle visure) pari ad € 6.746,00

Rcr: Rendita catastale rivalutata nella misura del 5% € 7.083,30

Cmc: Coefficiente moltiplicatore catastale rilevato per immobili in Categoria D/8: 60

Si avrà:

$$Rcr * Cmc = € 7.083,30 * 60 = € 424.998,00$$

VALORE DI MERCATO DA RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE € 424.998,00

B. VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq) dato dunque dal prodotto del valore di riferimento assunto per la superficie lorda dell'immobile

Stante la mancanza di transazioni e /o offerte di vendita nei pressi del bene oggetto di stima, che le potessero consentire una corretta parametrizzazione, la sottoscritta ha proceduto dunque ha rilevare le quotazioni proposte dal Borsino Immobiliare

Le quali fissano:

Borsino Immobiliare.it – Quotazioni anno 2023

Capannoni produttivi

Fascia / zona semicentrale / PERPIGNANO-SICCHIERIA-CAPPUCCINI

Valore min € 191,00-Valore medio € 312,00-Valore max € 432,00

VALRIF assunto unità immobiliare – medio = € 312,00

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad €/mq 312,00 la sottoscritta ha proceduto all'applicazione dei coefficienti di merito come di seguito:

Coefficienti di merito applicati all'edificio:

Caratteristiche posizionali per ubicazione all'interno di complesso condominiale- -5% (0,95)

Appetibilità del bene stante le caratteristiche la destinazione d'uso: -10% (0,90)

E così per una percentuale complessiva pari al -15% (k = 0,85)

Si avrà pertanto € 312,00*0,85 = 265,20 €/mq valore assunto per l'unità immobiliare

Il valore di mercato dell'immobile ammonterà dunque a:

- Superficie commerciale dell'immobile: mq 1.300,00

- Valore €/mq assunto € 265,20

Mq 1.300,00* 265,20= € 344.760,00

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DEL BENE € 344.760,00

Alla luce dunque di quanto sopra espresso il più probabile valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei valori di cui ai punti A e B e come di seguito:

$(€ 424.998,00 + € 344.760,00) / 2 = € 384.879,00$

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE € 384.879,00.

A tale valore la sottoscritta ha poi posto in detrazione:

- Spese per la messa in pristino del soppalco pari ad € 2.000,00
- Spese per rettifiche catastale pari ad (Cfr capp.5.3 e11) € 700,00

SOMMANO € 2.700,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE AL NETTO DEI

COSTI A SOSTENERSI € 382.179,00.

In ultimo in ottemperanza al quesito 12 del Decreto di Nomina al più probabile valore di mercato del bene al netto dei costi a sostenersi procederà all'applicazione della percentuale di riduzione per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Ora:

- poiché nel Decreto di Nomina la percentuale di riduzione da applicare risulta pari al 15%, viste le ultime determinazioni assunte dalla "Sezione", la sottoscritta ha provveduto all'applicazione del 5% in luogo del 15% rimandando alla S.V. ogni ulteriore decisione in merito.

Si avrà pertanto

Prezzo a base d'asta: € 382.179,00 – € 19.108,95 = € 363.070,05 in c.t. € 363.000,00

19. – Scheda riassuntiva

LOTTO 1: – piena proprietà unità immobiliare ad uso commerciale in categoria catastale D/8 ubicata in Palermo via Demetrio Camarda 37, piano seminterrato; è composta da magazzino adibito ad area ricevimento merci, blocco contenente ambienti vari quali: due blocchi adibiti a servizi igienico sanitari, due aree resi, vano spogliatoio, vano adibito a lavorazioni speciali, due

uffici, nonché da ampio vano pilastrato adibito ad area deposito. Confina a nord con la via Demetrio Camarda, a sud con edifici insistenti a C.T. sulle part.lla 511, 512 e 1518, ad est con rampa condominiale di accesso e vani condominiali; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 55, p.lla 1320, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale a meno della realizzazione di un soppalco autoportante e una scala di collegamento all'uscita di emergenza. Vi è certificato di agibilità del 24.05.1984 protocollo n. 1195 e successiva agibilità resa ai sensi dell'art.3 comma 5 ter in data 06.04.2016 protocollo n. 665945 per cambio di destinazione d'uso.

PREZZO BASE euro in C.T.€ 363.000,00

Palermo li 13.09.2023

L'Esperto per la stima

Architetto Alessandra Bajardi