

③

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 523/2014**

PROMOSSA DA

Oggi (E) (creditore intervenuto)

CONTRO

(A) + 1

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO RICHIAMO DEL C.T.U. CON PROVVEDIMENTO**

**DEL G.E. IN DATA 05/12/2023**

**LOTTO N. 2**

“Magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civv. 5/G e 5/F della via Domenico Costantino, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 290 sub 13”

C.T.U.: Ing. Salvatore Vizzini  
Via Ciullo D'Aleamo, 31 – 90143 Palermo

## SOMMARIO

0. PREMESSA.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.....	4
1.2. CONFINI.....	5
2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA.....	5
3. STATO DI POSSESSO.....	7
4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	7
5. TITOLARITA'.....	8
6. CONFORMITA' URBANISTICA.....	10
7. STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO.....	13
7.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA'.....	14
7.2 STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO.....	16
7.3 STIMA DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'.....	17
8. RIEPILOGO.....	17

## **ALLEGATI DEPOSITATI IN DATA 29/12/2015**

1. VISURA CATASTALE RINVENUTA DEL BENE ESECUTATO
2. PLANIMETRIA CATASTALE RINVENUTA DEL BENE ESECUTATO
3. PLANIMETRIA RILEVATA, SCALA 1:100
4. "DECRETO DI TRASFERIMENTO BENE IMMOBILE" DEL 04/12/2002, DEL TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE, TRASCRITTO IN PALERMO IL 16.12.2002 AI NN. 50186/38799
5. STRALCIO PROGETTO ASSENTITO
6. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## **ALLEGATI ALLA PRESENTE CONSULENZA D'AGGIORNAMENTO**

- A. PROVVEDIMENTO DEL G.E. IN DATA 05.12.2023
- B. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA', PROT. AREG-207/0590663 – A IN DATA 07/04/2017 DEL COMUNE DI PALERMO – AREA TECN./AMM. RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE – SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA.
- C. ATTESTATO DI COMPATIBILITA' DELLA DESTINAZIONE D'USO, RILASCIATO DAL MUNICIPIO DI PALERMO – SETTORE EDILIZIA PRIVATA, CON PROT. 366/96/AP DEL 16/01/2001 (già presente nell'allegato 7 Lotto 1)
- D. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI

## 0. PREMESSA

La presente relazione di stima costituisce un aggiornamento di quella depositata in data 29/12/2015, della quale si riportano di seguito, per facilità di lettura, i punti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, consistente nella stima del diritto di usufrutto e del diritto di nuda proprietà del bene in parola. Relativamente al punto 6 sono stati apportati gli aggiornamenti conseguenti alla nuova documentazione acquisita in occasione della stima del canone di locazione, disposto dal G.E. con provvedimento del 09/12/2022.

Relativamente agli allegati citati, dal n. 1 al n. 7, si rimanda allo specifico elaborato allegato alla ctu depositata in data 29/12/2015.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

A. Diritto di usufrutto di magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civv. 5/G e 5/F della via Domenico Costantino, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 290 sub 13, cat. C/2.

La superficie lorda complessiva è di 179,00 m<sup>2</sup>.

### 1.1. DATI CATASTALI

Il Magazzino risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v. *allegato n. 1*), come riportato di seguito:

#### **Dati identificativi:**

Foglio 43, particella n. 290 sub. 13.

#### **Dati di classamento:**

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza mq 179, Rendita € 388,27.

#### **Indirizzo:**

Via Domenico Costantino n. 5/F, n. 5/G, piano: T.

#### **Intestatari - dati anagrafici dal 01/04/2014:**

1) (A), usufrutto per 1000/1000.

2) (B) Nuda proprietà per 1/1

#### **Dati derivanti da:**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 15574.1/2014 in atti dal 29/04/2014 Repertorio n. : 16610 Rogante: SPARTI GIANGASPARE Sede: PALERMO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA.

#### **Intestatari - dati anagrafici al 06/12/2002:**

1. (A), proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 01/04/2014.

### Dati derivanti da:

- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/12/2002 Trascrizione n. 38799.1/2002 in atti dal 16/06/2003 Repertorio n.: 36 Rogante: TRIBUNALE DI PALERMO SEZI.

Sede: PALERMO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare).

### 1.2. CONFINI

Il magazzino fa parte di un edificio multipiano, prevalentemente destinato a civile abitazione, ed è ubicato al piano Terra, con accesso dalla via D. Costantino; a Nord-Est confina con altro edificio (in parte tramite area libera), a Nord-Ovest confina con altro edificio tramite area libera, ed a Sud-Ovest con l'androne condominiale.

\*\*\*\*\*

### 2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

Il magazzino, oggetto della presente relazione di consulenza, è ubicato in un edificio ad otto elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato vincolato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., irrigidita da solai in struttura mista. I tompagni sono realizzati con blocchi di cemento pomice o simili, come pure i tramezzi interni; i prospetti sono completi di intonaco del tipo graffiato plastico colorato e presentano una banconata in marmo tipo granito alta m 1,45.

Al piano terra dell'edificio sono presenti n° 2 magazzini, oltre la portineria d'accesso al corpo scala che conduce ai piani superiori ove sono presenti unità immobiliari abitative.

L'edificio ricade nel quartiere Libertà, a pochi passi dalla via E. Notarbartolo, sede di numerose attività commerciali, nonché asse primario d'accesso alle zone di maggior pregio della città, sia dal punto di vista commerciale che storico/monumentale.

Il magazzino, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo (v. *allegato n. 3*), tenuto conto che quella catastale (v. *allegato n. 2*) riporta alcune lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi, si compone di un grande ambiente prospiciente sulla via D. Costantino, nel quale è stato ricavato un piccolo ufficio, e di due locali retrostanti, con "luci" sull'area libera perimetrale; a tale area esterna si accede tramite porta in ferro nel locale deposito intermedio (2), nonché da cancello pedonale su via F. Lo Jacono.

Da entrambi i locale deposito (2) e (3) si accede ad un locale antibagno e, quindi, al relativo wc.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. *allegato n. 7*) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti*: tutto il locale presenta pavimenti rivestiti in segati di marmo tranne il w.c. ed il

relativo antibagno ove sono presenti mattoni in monocottura.

*Rivestimenti interni:* le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile; le pareti del w.c. e dell'antibagno presentano piastrelle in monocottura con altezza m 2,00. L'intradosso del solaio del locale ufficio vendita presenta un controsoffitto in pannelli isolanti.

Sono inoltre presenti, nell'intradosso del solaio del locale, piccole porzioni di controsoffitto in gesso con la funzione di mascherare le colonne di scarico provenienti dai piani superiori nei tratti sub-orizzontali, fino a raggiungere le colonne d'allontanamento e recapito alla rete fognaria.

*W.C.:* è dotato dei due pezzi sanitari principali (lavabo, vaso) e, nell'antibagno, di pila; è aerato ed illuminato direttamente tramite finestra.

*Infissi esterni:* quelli su prospetto principale sono tutti in alluminio preverniciato di colore marrone con vetri singoli, completi di serrande metalliche a giorno con maglie rettangolari; l'infisso del w.c. è in legno con serranda in materiale plastico. Tutti gli infissi sull'area libera retrospetto sono in ferro e dotati di grata di protezione in ferro.

*Infissi interni:* non risultano collocati infissi di separazione tra i vari ambienti, tranne quello che delimita l'accesso al w.c., che è in materiale plastico del tipo a "soffietto", e quello che delimita il locale ufficio, in alluminio preverniciato.

La porta d'ingresso all'area libera è in ferro.

*Impianto elettrico:* di tipo sottotraccia, apparentemente rispondente alla normativa vigente quanto a conduttori ed interruttori e prese.

L'immobile risulta dotato di impianto pompe di calore nel locale ufficio e nel locale adibito a laboratorio.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed aerati tramite le finestre o "luci".

Lungo le pareti libere del retrospetto è presente un'area libera di pertinenza larga circa m 1,30.

Al magazzino appartiene anche la comproprietà, nelle porzioni di legge, di tutte le parti e di tutti i servizi dell'intero edificio del quale è parte, che per legge, consuetudine o l'uso cui sono destinati sono correnti tra i diversi proprietari di un edificio in condominio o devono ritenersi tali. In particolare l'unità immobiliare in oggetto risulta comprensiva della proporzionale quota parte dell'effettiva area vincolata a parcheggio e ubicata nel locale a piano cantinato con accesso da via F. Lo Jacono n.7.

Complessivamente l'immobile presenta **mediocri condizioni di manutenzione e conservazione** (qualche intervento manutentivo è stato effettuato nel w.c. che pare essere stato ripavimentato).

Per quanto è stato possibile accertare, lo stato di manutenzione delle parti comuni del condominio è, allo stato attuale, anch'esso mediocre, con presenza di scrostamenti nell'intonaco

dei prospetti, ed in particolare in quelli sull'area libera pertinenziale, probabilmente legati ad infiltrazioni dalla pavimentazione della stessa area.

La superficie commerciale dell'immobile, trattandosi di "unità commerciale" (negoziato tradizionale o assimilabile), si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50%, e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25. A questa si somma:

- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (superfici scoperte ad uso esclusivo), con coefficiente di omogeneizzazione del 10% (magazzino);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a 155,0 m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\*

### 3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è occupato da terzi, ed utilizzato come laboratorio riparazione elettrodomestici e deposito; nel verbale in data 05/11/15 il sig. (A) ha dichiarato di averlo concesso "in comodato d'uso".

\*\*\*\*\*

### 4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione eseguita in data 12.04.2003 ai nn. 15650/2400 di ipoteca volontaria, derivante da atto di mutuo rogato dal Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data 08/04/2003, Rep. 9789, a favore della

SOPRA: diritto di piena proprietà di magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civici 5/F e 5/G della via Domenico Costantino, al N.C.E.U. al F. 43, p.lla 290 sub. 13.

CONTRO (A).

##### 4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 13/11/2014 ai nn. 45727/35178 di atto di pignoramento in data 19/09/14, a favore della \_\_\_\_\_ gravante, tra l'altro, sopra il seguente immobile.

SOPRA: ~~diritto di piena proprietà di~~ magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civici 5/F e 5/G della via Domenico Costantino, al N.C.E.U. al F. 43, p.lla 290 sub.

13.

CONTRO (A) per il diritto di usufrutto, e (B) per il diritto di nuda proprietà.

#### 4.1.3. Trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione "a favore e contro" del 24/12/2008 ai nn. 78944/53371, dipendente da Atto in Notaio G. [REDACTED] in data 18/12/2008, Rep. N. 13690/5580 di: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

SOPRA: magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civici 5/F e 5/G della via Domenico Costantino, al N.C.E.U. al F. 43, p.lla 290 sub. 13.

#### 4.2. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Giusta dichiarazione di (A) resa nel verbale di sopralluogo in data 05/11/15, i pagamenti delle quote condominiali sono stati regolari.

Restano a carico dell'acquirente gli oneri derivanti da lavori in capo alle parti comuni dell'edificio come da Codice Civile.

\*\*\*\*\*

### 5. TITOLARITA'

Il magazzino in oggetto è pervenuto ad (A), per il diritto di piena proprietà, con "Decreto di Trasferimento bene immobile" del 04/12/2002, del Tribunale di Palermo – Sezione IV° Civile e Fallimentare, trascritto in Palermo il 16.12.2002 ai nn. 50186/38799, da (D).

Nel Decreto di Trasferimento (v. allegato n. 4) è possibile, tra l'altro, leggere:

*Il Giudice Delegato ...OMISSIS... al Fallimento della (D) (Sent. n. 36/85) ...OMISSIS...*

*...OMISSIS...*

*TRASFERISCE*

- dalla (D), [REDACTED]

all'aggiudicatario [REDACTED]

- sig. (A) ...OMISSIS..., coniugato in regime di separazione dei beni, ...OMISSIS..., il seguente immobile:

- Magazzino a piano terra con accesso dai civici 5G e 5F di Via D. Costantino e da un corridoio interno, con relativa pertinenza costituita dalla quota parte del locale a piano cantinato con accesso dalla Via F. Lo Jacono n.7, della superficie catastale di mq. 146. Risulta annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 34377, foglio 43, mappale 290 sub 13. Confinante con via D. Costantino, con androne condominiale e con proprietà aliena. Composto da un unico locale pilastro, corredato da anti wc e servizio wc fornito di vaso e lavabo.

L'immobile viene trasferito nello stato materiale, giuridico e urbanistico in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con la



comproprietà, nelle porzioni di legge, di tutte le parti e di tutti i servizi dell'intero edificio, del quale è parte, che per legge, consuetudine o l'uso cui sono destinati sono correnti tra i diversi proprietari di un edificio in condominio o devono ritenersi tali.

...OMISSIS...

ORDINA

Al Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Palermo di procedere alla cancellazione delle seguenti formalità gravanti sull'immobile sopradescritto:

...OMISSIS...

Successivamente, con atto di donazione in Notaio G. [REDACTED] in data 01/04/14, Rep. 16610, (A) ha donato a (B) la nuda proprietà del magazzino in parola, riservandosi l'usufrutto dello stesso.

Nell'Atto di donazione (v. allegato n. 5 - Fascicolo Introduttivo) è possibile, tra l'altro, leggere:

L'anno DUEMILAQUATTORDICI

Il giorno UNO APRILE (01.04.2014);

in Palermo, nel mio studio in via Principe di Belmonte n. 78;

innanzi a me Dott. [REDACTED] GIANGASPARE, Notaio in Palermo, ...OMISSIS...

SONO PRESENTI

PARTE DONANTE

(A)

PARTE DONATARIA

...OMISSIS...

(B)

PREMESSO

Il detto (A) è pieno ed esclusivo proprietario dei beni immobili appresso descritti.

...OMISSIS...

b) Locale terrano sito in Palermo in via Domenico Costantino ai civici nn. 5/F e 5/G, di catastali mq 179 (metri quadrati centosettantanove), e per quanto in effetti si trova;

confinante con via D. Costantino, con l'androne condominiale e con proprietà aliena;

al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 43, p.lla 290/13, z.c. 3, cat. C/2, cl. 6, cons. mq 179 (centosettantanove), R.C. 388,27.

...OMISSIS...

Il detto (A) dichiara che la costruzione dell'immobile predetto è stata realizzata giusta la citata concessione edile n. 3148 del 29.12.1978 e la citata variante n. 942 del 13.01.1979 ...OMISSIS...

...OMISSIS...

\*\*\*\*\*

I coniugi ...OMISSIS., hanno costituito, nel senso e per le finalità predette, un fondo patrimoniale ai sensi dei detti artt. 167 e seguenti c.c., destinando a tal fine alcuni beni immobili e diritti immobiliari, tra

i quali. ...OMISSIS... il detto locale terrano sito in Palermo in via Domenico Costantino ai civici nn.5/F e 5/G descritto alla lettera b) del presente atto ...OMISSIS...

**TUTTO CIO' PREMESSO,**

da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto ed unico inscindibile contesto con la narrativa che segue, i detti comparenti dichiarano e stipulano quanto appresso.

...OMISSIS...

### **SECONDA DONAZIONE**

ART. 2) – Il sig. (A), riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona al di lui figlio sig. (B), che con grato animo accetta, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili di cui in premessa, e precisamente del detto locale terrano sito in Palermo in via Domenico Costantino ai civici nn.5/F e 5/G, censito al detto Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 290/13, cat. c/2, cons. mq. 179 (centosettantanove), descritto alla lettera b) della superiore premessa ...OMISSIS...

### **DICHIARAZIONI E CLAUSOLE COMUNI**

...OMISSIS...

ART. 6) – Dichiaro la parte donante che gli immobili donati sono di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuti in forza dei titoli citati in premessa e che su di essi non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, oneri, vincoli e diritti di terzi in genere che possano limitare la disponibilità ed il godimento, essendo stato già interamente estinto ogni precedente debito gravante sui beni.

...OMISSIS...

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **6. CONFORMITA' URBANISTICA**

Si precisa, innanzitutto, che dalla Tav. P.2a 5008 – Zonizzazione e vincoli sul territorio - della Variante Generale al P.R.G del Comune di Palermo, l'edificio in cui è ubicato il magazzino in oggetto, ricade in "zona territoriale omogenea B3", cioè in "aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq".

Dall'esame della documentazione acquisita dal sottoscritto presso L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo in data 11/09/15, risulta che l'edificio di cui fa parte il magazzino in oggetto è stato edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 3148 rilasciata dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata, in data 29 Dicembre 1978, a seguito di parere della Commissione Edilizia in data 22/07/1977 (v. allegato n. 6 - Fascicolo Introduttivo).
- Concessione Edilizia in variante n. 942 rilasciata dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata a (D), in data 13 Gennaio 1979, a seguito di parere della Commissione Edilizia

in data 08/01/1979 (v. allegato n. 7 - Fascicolo Introduttivo).

La concessione edilizia in variante prevedeva "un nuovo studio planivolumetrico e, pertanto, l'edificio è composto da piano scantinato, piano terra, sei piani tipo e settimo piano rientrante". Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di agibilità, pare, in quanto l'allora proprietario non ha provveduto, nel 1984, alla regolarizzazione dei pagamenti degli oneri concessori, ed anche per la mancanza di alcuna documentazione.

A seguito di contenzioso instauratosi tra l'Amministrazione Comunale ed il Condominio formatosi nell'edificio di via D. Costantino 7, il T.A.R. - Sicilia, con sentenza n. 1239/12 del 14/03/12 Reg./Ric. N. 01782/10, ha stabilito che il "credito vantato dal Comune di Palermo si è estinto per decorso termine prescrizione decennale", come risulta da relazione del Dirigente dell'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana - Ufficio Sportello Unico Edilizia - prot. 885210 del 30/10/2014, indirizzata alla Segreteria Generale del Comune di Palermo a (D) (v. allegato n. 8 - Fascicolo Introduttivo).

Per quanto sopra, dagli atti visionati all'Ufficio Edilizia Privata, il Condominio si è attivato per il rilascio del prescritto certificato di agibilità per l'intero edificio.

Si precisa che, per l'altro magazzino ricadente nel medesimo edificio, ma con accesso dalla via Lo Jacono, sempre di (A), costituente il "lotto 1" della presente procedura esecutiva, è stato rilasciato, dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata, l'agibilità provvisoria (attestazione prot. N. 11802/2705/AP del 29/11/2000); ciò ha consentito l'uso dell'unità immobiliare come "negozio" ed il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Ed ancora, per il predetto magazzino costituente il "lotto 1", è stato rilasciato dal Municipio di Palermo - Settore Edilizia Privata l'"Attestato di compatibilità della destinazione d'uso" a "negozi e botteghe" (attestazione prot. 366/96/AP del 16/01/01).

Per quanto sopra esposto, il magazzino in parola, possiede "potenzialmente" i requisiti per ottenere il cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1.

Inoltre, ad integrazione di quanto già riportato al punto 6. CONFORMITA' URBANISTICA della relazione in data 29/12/2015, si precisa che è stata acquisita copia della "Segnalazione certificata di agibilità" per l'intero edificio, presentata al Comune di Palermo - Area tecn./amm. riquilificazione urbana e delle infrastrutture - sportello unico edilizia privata, con prot. AREG-207/0590663 - A, in data 07/04/2017 (cfr. Allegato n. B alla presente).

Da detto documento risulta che per l'edificio è stata rilasciata concessione prot. N. 339574 del 23/03/2016, in variante alle predette concessioni edilizie,

Nella suddetta "Segnalazione certificata di agibilità" l'immobile in epigrafe viene catastalmente individuato con la Particella 290 sub. 13 del Foglio 43 del N.C.E.U. di Palermo, cat. C/2, Classe 6 con la seguente descrizione: "*unità immobiliare destinata a magazzino, ma destinata da sempre a C/1, posta al piano terra dell'edificio, con accesso dal civ. 5F – 5G di via Domenico Costantino, composto da un ampio ambiente, locale disimpegno e locale w.c.*".

Vengono inoltre individuati, al piano cantinato, n° 14 posti auto, censiti al N.C.E.U. con la Particella 290, subalterni dal 27 al 40 (interno da 1 a 14), all'interno della superficie destinata a parcheggio ai sensi delle leggi n. 765/67, vincolata ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/72 con atto in Notaio S. D'Ippolito del 26/10/1978, registrato a Corleone il 06/11/1978 al n. 2513 e trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/12/1978 ai nn. 41910/35243; tale superficie vincolata a parcheggio costituisce pertinenza delle unità immobiliari facenti parte dello stabile in condominio di via Domenico Costantino n. 7 in Palermo.

Quota parte di detta superficie vincolata a parcheggio costituisce, quindi, pertinenza dell'immobile in epigrafe, giusto "Decreto di trasferimento di bene immobile" del Tribunale di Palermo in data 24/01/1995, trascritto il 03/02/1995 ai nn. 4126/3153.

Nella "Segnalazione certificata di agibilità" il Tecnico, "*SEGNALA IN DEFINITIVA che i lavori di costruzione dell'immobile sito in via Domenico Costantino, 7, angolo via F.sco Lo Jacono 3-5-7-7/a, ...., subalterni 12, 13, 41 per i magazzini di piano terra ..., realizzati dalla ditta costruttrice ed ultimati in ogni loro parte, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi citati in premessa, e salvo le tolleranze di cantiere lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico – sanitarie, ad ogni altra norma di legge o di regolamento connesse all'abitabilità/agibilità, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti installati.*".

Tuttavia, relativamente all'unità immobiliare in parola, considerato che dal confronto tra la planimetria assentita del locale (v. allegato n. 5), quella catastale (v. allegato n. 2) e lo stato dei luoghi di cui alla planimetria rilevata in occasione del sopralluogo del 16/09/2015 (v. allegato n. 3), si evince una diversa distribuzione interna, si ritiene opportuno, cautelativamente "allineare" la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

La diversa distribuzione interna rispetto la pianta di progetto (realizzazione di tramezzi), deriva da interventi che rientrano tra quelli definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come "interventi di manutenzione straordinaria"; per la loro realizzazione, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016, è oggi necessaria la preventiva "comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato" (CILA) (o. in precedenza una

comunicazione al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10.08.85).

**Per la regolarizzazione dell'immobile**, quindi, è necessario procedere alla CILA tardiva che comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000 ai sensi del 5° comma dell'art. 3 della L.R. 16/2016.

Per tale attività amministrativa, il costo di istruzione da parte del tecnico della pratica presso gli uffici comunali, nonché per apportare le necessarie correzioni nella planimetria catastale per allinearla allo stato dei luoghi, può essere stimato, compresa sanzione per comunicazione tardiva, diritti di segreteria, ecc... pari a circa € 2.200.

**Per l'attestato di conformità energetica**, il costo da sostenere viene stimato, facendo riferimento ai prezzi medi di mercato, in complessivi € 300, da detrarre dal probabile valore di mercato. Tale documento viene previsto, cautelativamente, considerato che nell'immobile vi è, e vi potrà essere, permanenza prolungata di persone (alla data del sopralluogo l'immobile era adibito a deposito e laboratorio di riparazione elettrodomestici).

In definitiva, per regolarizzare l'immobile in parola, è stato stimato un importo complessivo di circa € 2.500,00, da detrarre al probabile valore di mercato valutato al successivo punto 7.1.

\*\*\*\*\*

## **7. STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**

L'usufrutto è un diritto reale di godimento.

Il diritto di usufrutto assicura a un soggetto chiamato "usufruttuario" il diritto di utilizzare e di godere di un bene che è di proprietà altrui, senza cambiarne la destinazione economica.

Quando il bene è gravato da tale diritto, il proprietario viene a trovarsi nella condizione di essere un nudo proprietario, ovvero, esso conserva a tutti gli effetti la proprietà del bene, ma l'utilizzo ed il godimento del bene, sono attribuite all'usufruttuario, il quale potrà trarre tutte le utilità che possono dallo stesso derivare a condizione di non cambiarne la destinazione economica.

L'usufrutto immobiliare rappresenta un diritto reale di godimento temporaneo su un bene di proprietà altrui.

Il valore dell'usufrutto, in termini percentuali rispetto al valore totale del bene, viene calcolato tenendo conto dell'età dell'usufruttuario al momento della costituzione dell'usufrutto.

Il calcolo del valore dell'usufrutto si basa su tabelle predisposte dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Queste tabelle stabiliscono, per calcolare l'usufrutto, una percentuale del valore del bene in funzione dell'età dell'usufruttuario (metodologia semplificata ed oggettiva).

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà, con tale metodologia, possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2.50% per l'anno 2024) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Seguendo la seconda modalità, per il calcolo del valore dell'usufrutto di un immobile occorre quindi:

1. Determinare, attraverso una stima immobiliare, il probabile valore di mercato dell'immobile su cui si vuole costituire l'usufrutto.
2. Consultare le tabelle ministeriali, dalle quali, in base all'età dell'usufruttuario, si ricavano le percentuali della piena proprietà corrispondenti al diritto d'usufrutto ed alla nuda proprietà.
3. Applicare le percentuali suddette al valore dell'immobile: Una volta rilevate le percentuali dall'apposita tabella, queste vengono applicate al valore dell'immobile per determinare il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

### **7.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ'**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste e di siti Internet specializzati (borsini immobiliari, ecc.); in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2023** pubblicati sul sito

dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, commerciale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI" e, tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso ma anche della potenzialità ad essere trasformato, sono state attenzionate le quotazioni delle seguenti tipologie:

- tipologia relativa a "negozi", per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, e la valutazione oscilla da un minimo di **1.300,00 €/m<sup>2</sup>** ad un massimo di **2.250,00 €/m<sup>2</sup>** (v. allegato n. D);
- tipologia relativa a "magazzini", per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, e la valutazione oscilla da un minimo di **500,00 €/m<sup>2</sup>** ad un massimo di **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** (v. allegato n. D).

Da una analisi delle serie storiche dei dati pubblicati dall'OMI si osserva che i valori medi di mercato degli immobili commerciali ricadenti nella zona C1 in esame risultano, praticamente, sempre decrescenti dal 2015 al 2023 sia per la tipologia negozi, che per la tipologia magazzini (nell'anno 2015 la valutazione, per la tipologia negozi oscillava da un minimo di 1.900,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 2.650,00 €/m<sup>2</sup>, mentre per la tipologia magazzini oscillava da un minimo di 730,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità dell'edificio (viabilità, disponibilità parcheggi, collegamenti

con servizi pubblici), della pertinenza dell'immobile di quota parte della superficie vincolata a parcheggio, dell'epoca di costruzione, del buono stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, del "taglio" medio che lo rende abbastanza appetibile, della destinazione d'uso, della S.C.A. presentata per l'intero edificio al Comune di Palermo in data 07/04/2017 (cfr. Allegato n. B), della potenzialità ad essere adibito ad attività commerciale, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/m<sup>2</sup> relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.200,00 €/m<sup>2</sup>

Superficie commerciale lorda = 155,0 m<sup>2</sup>

Prezzo unitario = 1.200,00 €/m<sup>2</sup>

Si ottiene : 155,0 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 186.000,00

In definitiva si ha:

- Valore di mercato in condizioni ordinarie:	€	186.000,00
- Spese da sostenere per regolarizzazione urbanistica:	€	<u>-2.500,00</u>
- Resta, il più probabile valore di mercato nelle condizioni attuali, alla data odierna, in c.t.:	€	183.500,00

\*\*\*\*\*

## **7.2 STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**

Con atto di donazione in Notaio in data 01/04/2014, Rep. 16610, Racc. 7567 (cfr. Allegato 5 al Fascicolo Introduttivo depositato il 29/12/2015), il sig. (A) ha donato al Sig. (B) la nuda proprietà dell'immobile, riservandosene l'usufrutto vitalizio, oggetto della presente stima.

Il valore del diritto di usufrutto, come detto, viene calcolato in termini percentuali rispetto al valore totale del bene, tenendo conto di un coefficiente funzione dell'età dell'usufruttuario al momento della costituzione dell'usufrutto; considerato che, verosimilmente, il diritto di usufrutto dell'immobile non verrà posto in vendita prima del febbraio 2024 (mese di compimento del 61° anno d'età dell'attuale usufruttuario), dalle predette tabelle si ricava che il valore del diritto di usufrutto ammonta al 55% del valore della piena proprietà.

Si ha quindi:

Probabile valore di mercato della piena proprietà: € 183.500,00

Percentuale del valore del diritto d'usufrutto: 55%

Probabile valore del diritto d'usufrutto: : € 183.500,00 x 0,55 = € 100.925

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- Riduzione del valore del 15% per tutte le spese a carico dell'aggiudicatario, nonché per



assenza della garanzia per vizi del bene d'venduto: -€ 15.139,00

Per cui l'importo da porre a base d'asta per il diritto d'usufrutto del lotto si propone pari a:

€ 100.925,00 - € 15.139,00 ≈ € 85.800,00

(leggasi euro ottantacinquemilaottocento/00)

### 7.3 STIMA DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'

Il valore della nuda proprietà, come detto, viene calcolato in termini percentuali rispetto al valore totale del bene, tenendo conto di un coefficiente funzione dell'età dell'usufruttuario al momento della costituzione dell'usufrutto; considerato che, verosimilmente, il diritto di usufrutto dell'immobile non verrà posto in vendita prima del febbraio 2024 (mese di compimento del 61° anno d'età dell'attuale usufruttuario), dalle predette tabelle si ricava che il valore della nuda proprietà ammonta al 45% del valore della piena proprietà.

Si ha quindi:

Probabile valore di mercato della piena proprietà: € 183.500,00

Percentuale del valore della nuda proprietà: 45%

Probabile valore della nuda proprietà: € 183.500,00 x 0,45 = € 82.575

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- Riduzione del valore del 15% per tutte le spese a carico dell'aggiudicatario, nonchè per assenza della garanzia per vizi del bene d'venduto: -€ 12.386,00

Per cui l'importo eventualmente da porre a base d'asta per la nuda proprietà del lotto risulterebbe pari a:

€ 82.575,00 - € 12.386,00 ≈ € 70.200,00

(leggasi euro settantamiladuecento/00)

## 8. RIEPILOGO

“Usufrutto di magazzino a piano terra sito in Palermo, con accesso dai civv. 5/G e 5/F della via Domenico Costantino, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 290 sub 13, della superficie commerciale lorda pari a 155,0 m<sup>2</sup>.

Superficie commerciale lorda = 155,00 m<sup>2</sup>

Importo a base d'asta del lotto = € 85.800,00

Palermo, li 03.01.2024

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Vizzini