

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es Dr.ssa Valentina Imperiale
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 98-2023

Esecuzione promossa da: [...OMISSIS...]

Contro: [...OMISSIS...]

Data prossima Udienza 02.10.2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO E

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	5
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	5
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>	6
<i>IV - Risposta ai quesiti</i>	7
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	7
<i>Primo Bene</i>	12
<i>Secondo Bene</i>	13
<i>Terzo e Quarto Bene</i>	14
<i>Quinto Bene</i>	15
<i>Sesto Bene</i>	16
<i>Settimo Bene</i>	17
<i>V - Risposta ai quesiti</i>	18
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	18
<i>Lotto E</i>	24
<i>VI - Risposta ai quesiti</i>	30
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene</i>	30
<i>Lotto E</i>	30
<i>VII - Risposta ai quesiti</i>	33



<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	33
<i>Lotto E</i>	33
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i>	35
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	35
<i>Lotto E</i>	35
<i>IX - Risposta ai quesiti</i>	36
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	36
<i>Lotto E</i>	36
<i>X - Risposta ai quesiti</i>	40
<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	40
<i>XI - Risposta ai quesiti</i>	40
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	40
<i>Lotto E</i>	40
<i>XII - Risposta ai quesiti</i>	41
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	41
<i>XIII - Risposta ai quesiti</i>	41
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	41
<i>XIV - Risposta ai quesiti</i>	41
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	41
<i>XV - Risposta ai quesiti</i>	42
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni</i>	42



<i>Lotto E</i>	46
<i>XVI - Risposta ai quesiti</i>	47
<i>QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	47
<i>Elenco elaborati prodotti</i>	48



I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 27.11.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Imperiale Valentina nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento (V. all. n. 4).

In data 04.12.2023 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica dei beni;
- descrizione intrinseco-estrinseca dei beni;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina

II - Operazioni preliminari alla consulenza

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.



Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo SACE e settore centro storico, l'Agenzia del Territorio di Palermo e la Conservatoria dei R.R. immobiliari di Palermo, al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni peritali

In data 10.04.2024 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA".

Nei giorni 25.03.2024, 16.04.2024 e 13.05.2024 con l'ausilio del custode nominato e collaboratori del sottoscritto, si eseguivano gli accessi presso l'immobile pignorato.

Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto procedendo ad un attento rilievo dei luoghi composti da diverse unità immobiliari. Venivano effettuate delle verifiche dello stato dei luoghi, riprese fotografiche e presi appunti su fogli separati al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi (V. all.ti n. 1 e 2).



IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale trasferito in capo all'esecutato è la **piena proprietà della quota di 1/1**, giusto atto di compravendita, notaio [...OMISSIS...], del 29.12.2009, Rep. n. 53349 Racc. n. 7613, registrato in Palermo il 29.12.2009 ai nn. 10812/1T e trascritto a Palermo il 30.12.2009 al Registro Generale n. 97335 e Registro Paricolare. n. 72133 (V. all. n. 5) con cui l'esecutato ha acquistato il corpo di fabbrica sito nel centro storico del Comune di Palermo costituito dai seguenti immobili:

- ✓ “Magazzino sito in via Cappuccinelle in catasto Cappuccinelli n. 9, piano terra ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 126, mappale 385, sub. 1, via Cappuccinelli n.9, piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6 mq. 11”;
- ✓ “Magazzino sito in via Cappuccinelle in catasto Cappuccinelli n. 11, piano terra e 1 Ammezzato ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, foglio 126, mappale 385, sub. 2, via Cappuccinelli n.11, piano T - 1Am, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6, mq. 31”;
- ✓ “Magazzino sito in via dei Seggettieri n. 2, piano terra ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, foglio 126, mappale 385 sub. 3, via Dei Seggettieri n.2, piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 7, mq. 8”;



- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in via Dei Seggettieri n. 4, piano terra ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 126, mappale 385 sub. 4, via Dei Seggettieri n.4, piano T, z.c. 1, cat. A/5, cl. 4, vani 1,5”;*
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in via Dei Seggettieri n. 8, piano terra ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 126, mappale 385 sub. 13, via Dei Seggettieri n.8, piano T, z.c. 1, cat. A/5, cl. 6, vani 1”;*
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in via Dei Seggettieri n. 6, piano primo e ammezzato ... censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, foglio 126, mappale 385 sub. 6, via Dei Seggettieri n.6, piano 1-A, z.c. 1, cat. A/5, cl.5, vani 1,5”;*
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in via dei Seggettieri n. 6, piano primo e ammezzato ... censito nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo, foglio 126, mappale 385, sub. 7, via Dei Seggettieri n.6, piano 1-A, z.c.1, cat. A/5, cl. 4, vani 1,5”.*

Il diritto reale pignorato all' esecutato in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 07.02.2023 e trascritto a Palermo il 20.03.2023 ai Registro Generale 13417 e Registro Particolare n. 10880 è la piena proprietà della quota di 1/1 degli immobili:

- ✓ *“Magazzino sito in Palermo, nella Via Cappuccinelle n.9, piano terra, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 1 (Via Cappuccinelle n.9, P. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6 mQ. 11)”;*



- ✓ *“Magazzino sito in Palermo, nella Via Cappuccinelle n.9, piano terra, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 2 (Via Cappuccinelle n.9, P. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6 mQ. 31)”*;
- ✓ *“Magazzino sito in Palermo, nella Via Seggettieri n.2, piano terra, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 3 (Via dei Seggettieri n.2, P. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 7 mQ. 8)”*;
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in Palermo, nella Via Seggettieri n.4, piano terra, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 4 (Via dei Seggettieri n.4, P. T, z.c. 1, cat. A/5, cl. 4 vani 1,5)”*;
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in Palermo, nella Via Seggettieri n.8, piano terra, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 13 (ex. Sub. 5) (Via dei Seggettieri n.8, P. T, z.c. 1, cat. A/5, cl. 6 vani 1)”*;
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in Palermo, nella Via Seggettieri n.6, piano primo e ammezzato, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 6 (Via dei Seggettieri n.6, P. 1-A, z.c. 1, cat. A/5, cl. 5 vani 1,5)”*;
- ✓ *“Abitazione ultrapopolare sita in Palermo, nella Via Seggettieri n.6, piano primo e ammezzato, identificato catastalmente al foglio 126, particella 385, sub. 7 (Via dei Seggettieri n.6, P. 1-A, z.c. 1, cat. A/5, cl. 4 vani 1,5)”*;



Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità dell'esecutato e quello pignorato.**

I beni pignorati all' esecutato per la quota di 1/1, siti in Palermo, sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385:

- ✓ Negozio censito al subalterno 1, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 11 m², Superficie catastale 15 m², sito in via Cappuccinelle n. 9, piano T;
- ✓ Negozio censito al subalterno 2, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 31 m², Superficie catastale 73 m², sito in via Cappuccinelle n. 11, piano T - 1AM;
- ✓ Negozio censito al subalterno 3, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 8 m², Superficie catastale 20 m², sito in via dei Seggettieri n. 2, piano T;
- ✓ Abitazione ultrapopolare censita al subalterno 4, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 4, piano T;
- ✓ Abitazione ultrapopolare censita al subalterno 13 (ex sub. 5), categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vani, sito in via dei Seggettieri n. 8, piano T;
- ✓ Abitazione ultrapopolare censita al subalterno 6, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 6, piano A-1;



- ✓ Abitazione ultrapopolare censita al subalterno 7, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 6, piano A-1;

Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Sebbene i dati catastali ai fini identificativi, (Comune catastale, foglio, particella e subalterno) sono corretti, l'indirizzo del subalterno 2 che nell'atto di pignoramento viene indicato come ubicato al solo piano terra, viene indicato sia al catasto, sia nell'atto di compravendita come ubicato al piano terra e primo ammezzato.

Inoltre, dalla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.



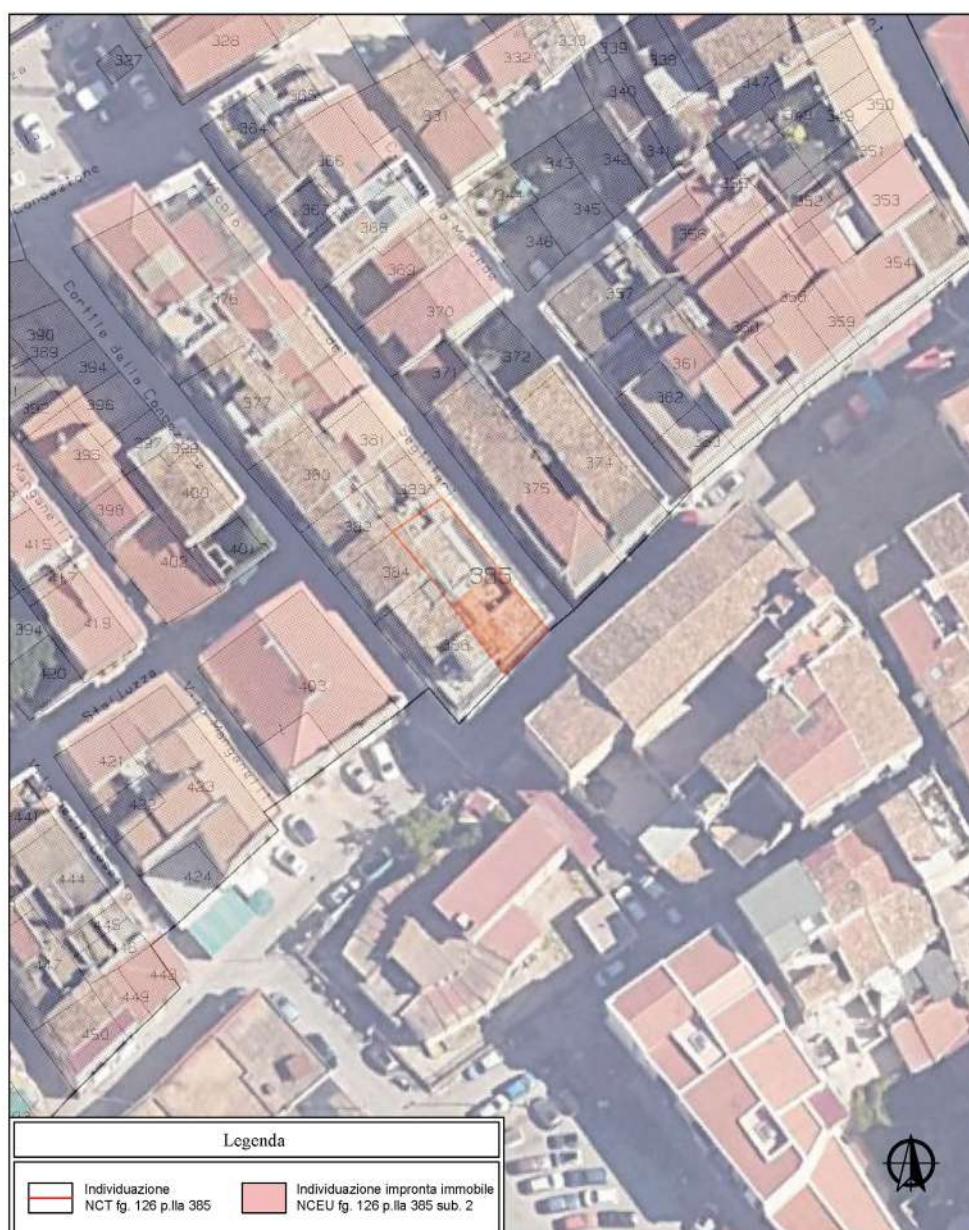
Primo Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 1.



Secondo Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 2.



Terzo e Quarto Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 3 (terzo Bene in rosso) e subalterno 4 (quarto Bene in blu).



Quinto Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 13 (ex sub. 5).



Sesto Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 6.



Settimo Bene

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 126, particella 385 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 126, particella 385, subalterno 7.



Dalle superiori sovrapposizioni è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

V - Risposta ai quesiti

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

Sulla base delle informazioni assunte si procederà alla formazione di sei lotti:

Lotto A) Negozio con accesso da via Cappuccinelle n.9, sito al piano terra, composto dal primo Bene identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, sub. 1, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 11 m², Superficie catastale 15 m², sito in via Cappuccinelle n. 9, piano T. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con via Cappuccinelle; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 2, altro Bene oggetto della stessa procedura; a



NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 3 altro Bene della stessa procedura. Lo stesso è identificato all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Lotto B) Negozio con accesso da via Cappuccinelle n.11, sito al piano terra e primo ammezzato, composto dal secondo Bene identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, sub. 2, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 31 m², Superficie catastale 73 m², sito in via Cappuccinelle n. 11, piano T - 1AM. Il Lotto è confinante a NORD-EST al piano terra con via dei Seggettieri e al piano primo con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 1, altro Bene oggetto della stessa procedura; a SUD-EST con via Cappuccinelle; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 386; a NORD-OVEST al piano terra con immobile con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 3, e al piano primo con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 6 altro Bene della stessa procedura. Lo stesso è identificato all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Lotto C) Negozio con accesso da via dei Seggettieri n.2, sito al piano terra, composto dal terzo e dal quarto Bene. Il terzo Bene è identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, subalterno 3, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 8 m², Superficie catastale 20 m², sito in via dei Seggettieri n. 2, piano T. Il quarto



Bene è identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, subalterno 4, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 4, piano T. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con immobili censiti catastalmente nella stessa particella al subalterno 1 e 2, altri Beni oggetto della stessa procedura; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 384; a NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 13 altro Bene della stessa procedura. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Lotto D) Magazzino con accesso da via dei Seggettieri n.8, sito al piano terra, composto dal quinto Bene identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, sub. 13 (ex sub 5), categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vani, sito in via dei Seggettieri n. 8, piano T. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 4 altro Bene della stessa procedura; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 384; a NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 383. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Lotto E) Magazzino con accesso da via dei Seggettieri n.6, piano primo ammezzato, composto dal sesto Bene identificato all’N.C.E.U. del



comune di Palermo al foglio 126, particella 385, subalterno 6, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 6, piano A-1. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 2, altro Bene oggetto della stessa procedura; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 386; a NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 7 altro Bene della stessa procedura. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Lotto F) Magazzino con accesso da via dei Seggettieri n.6, piano primo ammezzato, composto dal settimo Bene identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, subalterno 7, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, sito in via dei Seggettieri n. 6, piano A-1. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 6, altro Bene oggetto della stessa procedura; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 384; a NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 383. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.



Gli immobili oggetto della procedura in oggetto sono siti a Palermo, in centro storico, nel mandamento monte di Pietà, nella prima circoscrizione di Palermo, in un isolato alle spalle del Tribunale di Palermo, tra le vie Cappuccinelle, via dei Seggettieri, via della Concezione e vicolo Abbazia. La zona è collegata con il corso Alberto Amedeo, una via principale della città di Palermo, che attraversa una parte centrale della città e confluisce in Piazza Indipendenza importante snodo cittadino. L'area ha destinazione prevalentemente residenziale con vari servizi alla residenza. Si segnalano tutto intorno una serie di attrattive commerciali quali il mercato del Capo, che è anche polo turistico insieme alla vicina Cattedrale e il Palazzo Reale.

Sono presenti servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato, così come linee di trasporto pubblico cittadino su ruota, che percorrono principalmente il vicino Corso Alberto Amedeo.

L'area su cui insiste il fabbricato è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota di circa 25 m s.l.m..

Il Lotto è inserito in un contesto formato da catoni multipli descritti dal Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero del Centro Storico di Palermo come *“edifici risultanti dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica ... in cui gli alloggi sono stati resi passanti anche per isolati composti da più corpi di fabbrica”*.

Complessivamente i Beni facenti parte della procedura in oggetto ricadono tutti nell'area descritta all'N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 126 particella 385 e occupano nella sua totalità il piano terra e il piano superiore descritto catastalmente a volte come piano primo, a volte



come primo ammezzato. Superiormente vi sono altre unità immobiliari aliene alla procedura in oggetto.

Il primo e il secondo Bene hanno accesso da via Cappuccinelle con ingresso (a volte doppio) esclusivo al piano terra, gli altri presentano accesso da via dei Seggettieri. Questi ultimi hanno accesso esclusivo quelli posti al piano terra, il sesto e il settimo Bene posti al piano rialzato presentano accesso comune.

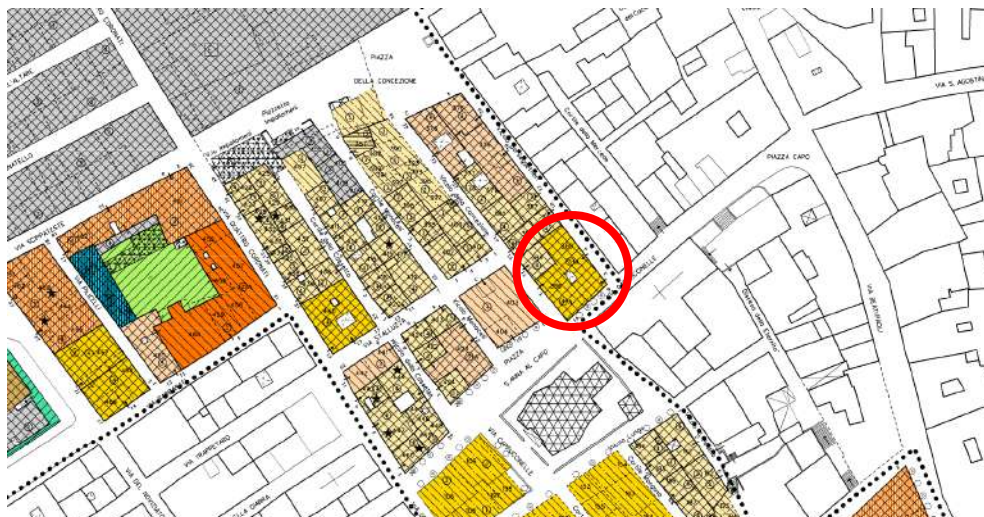
I Beni fanno parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra realizzato con struttura in muratura con rinforzi in struttura mista, di impianto ottocentesco o precedente; la copertura è a falde; La struttura ha subito nel tempo delle trasformazioni che fanno pensare ad un approvvigionamento idrico e l'impianto di scarico con parti in comune tra i vari Beni.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali e catastali il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1942 e per i Beni facenti parte della procedura in oggetto, presso gli Archivi Comunali, non vi sono riferimenti ad un titolo edilizio autorizzativo successivo. Pertanto la destinazione urbanisticamente assentita per gli immobili in oggetto è quella rappresentata dalle planimetrie reperite presso gli archivi catastali, presentate nel 1939.

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il fabbricato insiste in un'area classificata nella Z.T.O. come "**A2 - Tessuti urbani storici**", lo stesso rientra tra le aree classificate dal "Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico Di Palermo" (P.P.E.) come



tipologia edilizia “**Catoli multipli**” ove la modalità di intervento prevista è la “**Ristrutturazione**” (V. all. n. 7). Di seguito un estratto del P.P.E.:



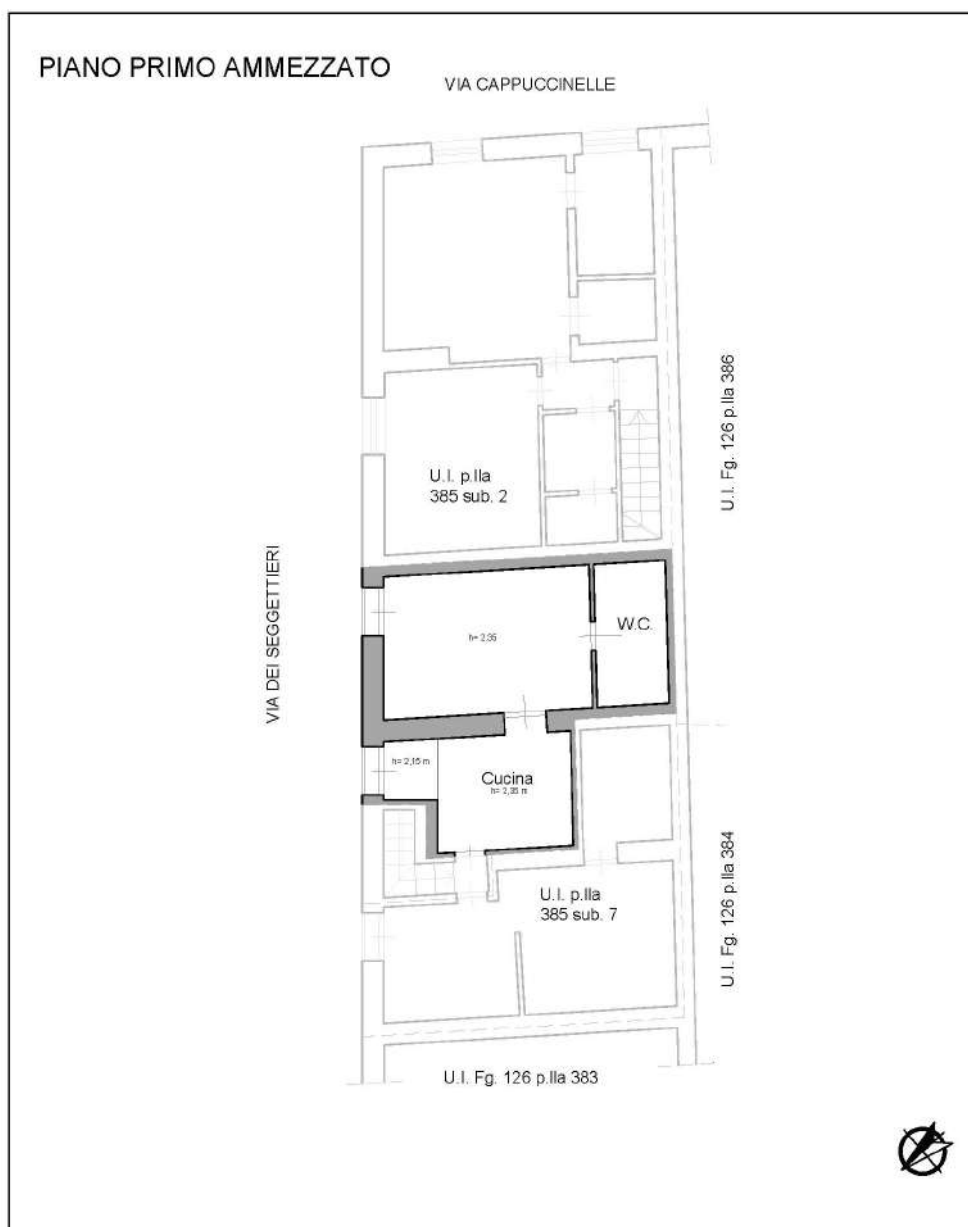
Caratteristiche geometriche

Lotto E

Il Lotto E di forma pressoché regolare si compone di più ambienti al piano primo ammezzato tra cui una camera, una cucina e un W.C.. L'accesso avviene al piano terra da via dei Seggettieri al civico n. 6 da un portoncino in legno a cui si accede ad una scala comune anche al subalterno 7 della stessa particella e Bene della stessa procedura. Quindi attraverso un piccolo pianerottolo e una porta in legno si ha accesso alla cucina, collegata direttamente con la camera da letto e un bagno in camera non disimpegno. Si rileva la presenza di due bucatore verso l'esterno del tipo a portafinestra in legno, una nella cucina e una nella camera. L'altezza dei locali è pari a 2,35 m e si riduce a 2,16 m in una zona antistante la portafinestra della cucina.



Di seguito si riporta un estratto della planimetria relativa allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.



Complessivamente il Lotto presenta discrete finiture, in buono stato di conservazione, con arredi tipici di un immobile residenziale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Gli infissi sia interni che esterni si presentano in condizioni mediocri e di scarsa qualità. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco cementizio al grezzo, di colore grigio di fattura recente. I pavimenti sono di recente realizzazione in gres.

Di seguito un estratto del report fotografico relativo allo stato di fatto dell'immobile in oggetto:



Foto E.02.16





Foto E.02.21



Foto E.02.24





Foto E.02.25

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che



pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $S_{cc} = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = S_{ca}$
- $B = 0,30 S_{pb} + 0,10 S_{pbe} + 0,15 S_{pbnc} + 0,05 S_{pbenc} + 0,50 S_{pa} + 0,10 S_{ps} + 0,02 S_{pse}$

Dove:

- S_{cc} = Superficie commerciale complessiva²;
- S_{ca} = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

Ottenendo quindi:

- $S_{cc} = 1,00 * 32,93 = 32,93 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 33,00 m².

Impianti

È presente l'approvvigionamento idrico.

Non è presente allaccio alla rete del gas.

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98

² La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini



L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia e frutti di tipo economico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo presente consiste in una pompa di calore con unità esterna.

Non è presente impianto citofonico (frutto mancante).

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

VI - Risposta ai quesiti

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene

Lotto E

Il bene pignorato è catastalmente così individuato:

- Abitazione di tipo ultrapopolare, identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, sub. 6, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, rendita Euro 43,38, VIA DEI SEGGETTIERI n. 6 Piano A - 1.

Per l'unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa catastali (V. all. n. 3).

Il fabbricato ove è sito il bene è edificato sulla particella individuata all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126 particella 385.



La storia catastale dei beni, dalla data di acquisto, registra le seguenti variazioni.

N.C.E.U Palermo F.126 p.IIIa 385 sub.6

Catasto fabbricati

✓ 09/11/2015, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

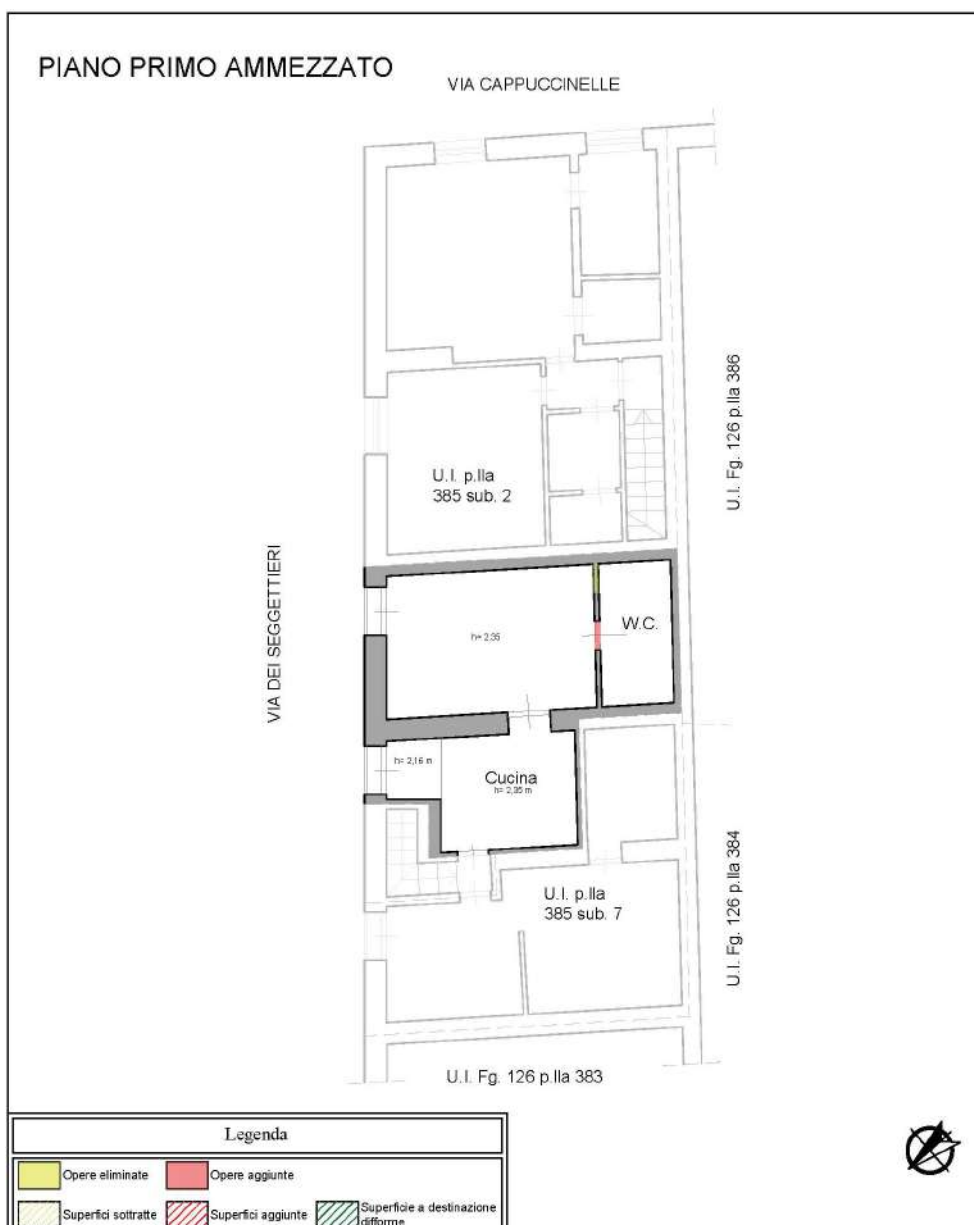
Con tali passaggi venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo con riferimento all'indicazione all'epoca del trasferimento.**

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica degli immobili.



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 1) all'interno della quale sono rappresentate le difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.



Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà procedere con lavori edili di ripristino dello stato urbanisticamente assentito coincidente con quello rappresentato dalla planimetria presente negli archivi catastali nell'anno 1939 e presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **900,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

VII - Risposta ai quesiti

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

Lotto E

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene costituente il lotto E.

Piena ed intera proprietà di **magazzino** con accesso da via dei Seggettieri n.6, piano primo ammezzato, composto dal sesto Bene identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385, subalterno 6, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, sito in via



dei Seggettieri n. 6, piano A-1. Il Lotto è confinante a NORD-EST con via dei Seggettieri; a SUD-EST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 2, altro Bene oggetto della stessa procedura; a SUD-OVEST con immobile censito catastalmente nello stesso foglio alla particella 386; a NORD-OVEST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 7 altro Bene della stessa procedura. Lo stesso è identificato all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 126, particella 385.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione catastale in ordine alla distribuzione interna. L’edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 per cui lo stato dei luoghi urbanisticamente assentito è quello rappresentato dall’ultima planimetria catastale presente negli archivi catastali presentata nell’anno 1939. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state reperiti titoli autorizzativi successivi.

La sanabilità degli abusi è possibile attraverso una CILA in sanatoria che preveda lavori edili che provvedano al ripristino dello stato dei luoghi; Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D’ASTA 5.402,97 €



VIII - Risposta ai quesiti

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Lotto E

Dal 29.12.2009

All' odierno esecutato:

Bene identificato all'N.C.E.U. di Palermo, Foglio 126 particella 385 sub.6.

- Proprietà 1/1 pervenuta giusto atto di compravendita, dott. [...OMISSIS...], notaio in Palermo, del 29.12.2009, Rep. 53349 Racc. 7613, registrato in Palermo il 29.12.2009 ai nn. 10812/1T trascritto a Palermo il 30.12.2009 al nn. 97335/72133.

Dal 07.02.1969

A [...OMISSIS...]:

Bene identificato all'N.C.E.U. di Palermo, Foglio 126 particella 385 sub.6.

- Proprietà 1/1 pervenuta “*per successione legittima del padre signor [...OMISSIS...], nato a Palermo il 17.09.1905, deceduto a Palermo il 07.02.1969, denuncia di successione n.45 vol. 2105, registrata a*



Palermo, ufficio Registro successioni il 24.05.1969 al n. 1338 e successiva consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà del 16.03.1998 - voltura n. 4113.2/1999”.

Con tali atti veniva descritta la proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente alla data di redazione della presente.

IX - Risposta ai quesiti

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

Lotto E

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- **Aspetti urbanistici**

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile in oggetto ricade in Z.T.O. “A2 - **Tessuti urbani storici**”, lo stesso rientra tra le aree classificate dal “Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico Di Palermo” (P.P.E.) come tipologia edilizia “**Catoi multipli**” ove la modalità di intervento prevista è la “**Ristrutturazione**” (V. all. n. 7).

La ristrutturazione è descritta dall'art. 16 delle N.T.A. del P.P.E come “(comma 1) *La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le*



destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio"; sono interventi che "(comma 2) richiedono concessione onerosa; "(comma 3) Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna".

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

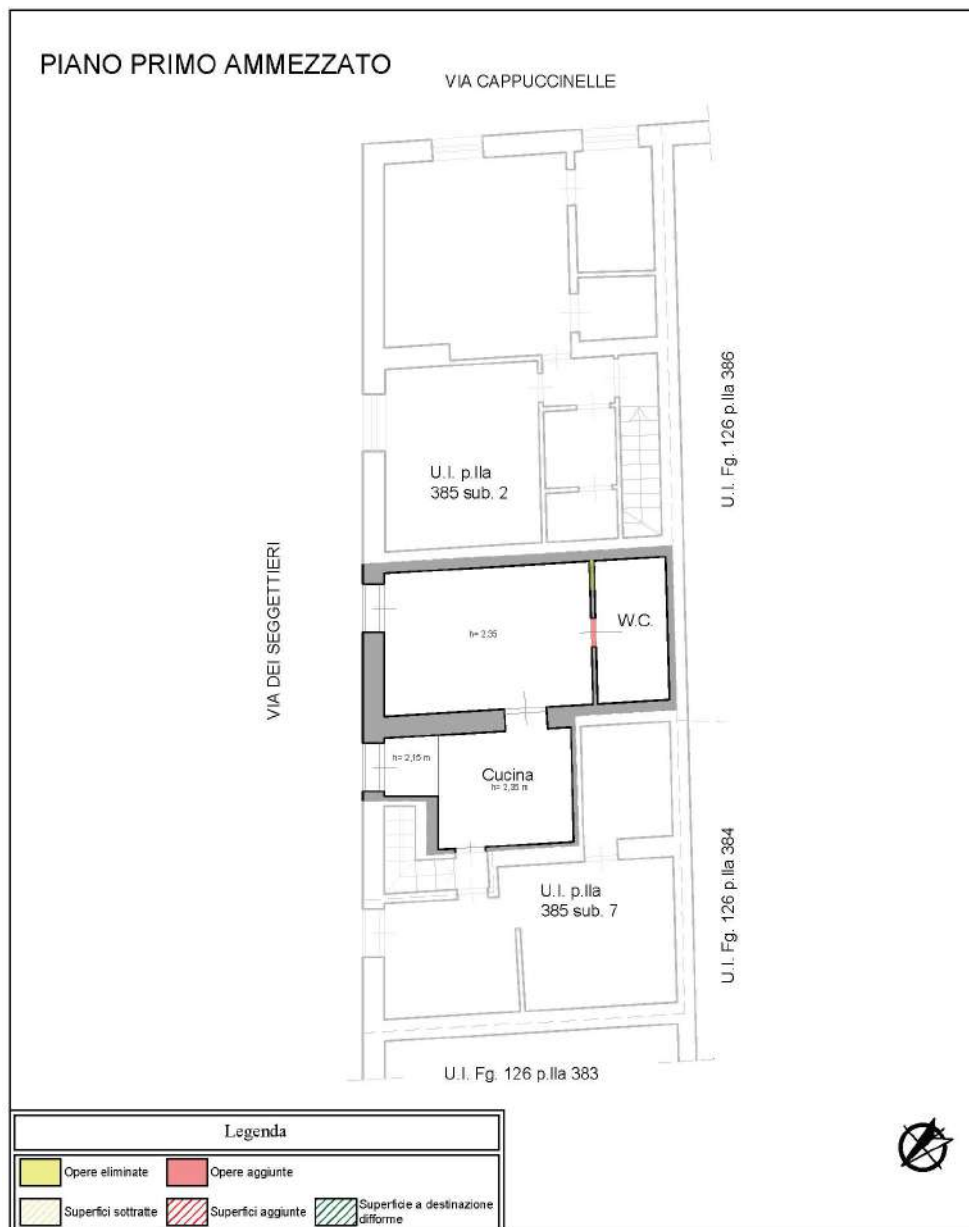
Il Lotto è costituito da un'unità immobiliari disposta su un unico livello al primo piano ammezzato, a categoria catastale abitazione di tipo ultrapopolare. Il Lotto non presenta più le caratteristiche di abitabilità prescritte dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i. in ordine all'altezza minima interna e alla superficie minima dell'alloggio monostanza (art. 3 c.1). Per le motivazioni sopra esposte il Lotto sarà stimato ad uso **magazzino**.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo settori SACE e Centro Storico e per i Beni facenti parte della procedura in oggetto non sono stati reperiti atti. Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1942 e la destinazione urbanisticamente assentita per il Lotto in oggetto è quella rappresentata dalle planimetrie reperite presso gli archivi catastali, presentate nel 1939, sulla base delle quali è stato possibile effettuare un confronto e individuare le eventuali differenze rispetto allo stato attuale. In particolare le difformità per il Lotto in oggetto possono essere ricondotte a:

- 1) creazione/rimozione di muri divisorii;



Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate



(V. all. n. 1) di cui di seguito si riporta un estratto.

Le opere abusive riscontrate sono riconducibili alla seguente tipologia:



- Diversa distribuzione degli spazi interni.

L' opera abusiva riscontrate ed individuata al punto 1) rientra tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016 con l'applicazione della sanzione di cui all'art. 3 c. 5 della legge regionale 16/16 ovvero pari ad 1.000,00 € in quanto eseguite senza la presentazione della relazione tecnica di asseverazione delle opere realizzate.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dovrà prevedersi:

- Spese tecniche per la redazione della relazione tecnica asseverata stimate in **1.500,00 €** che, sia pure tardivamente, asseveri le opere realizzate e il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi;
- Opere edili minime per l'effettivo utilizzo del bene corrispondenti alla revisione dell'impianto elettrico e idrico e le demolizioni stimate in **1.000,00 €**;
- Spese per le certificazioni necessarie pari a **1.000,00 €**;
- Sanzione di cui al I° comma dell'art 3 c. 5 della Legge 16/16 pari ad € **1.000,00 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammontano pertanto a **4.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.



X - Risposta ai quesiti

QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta libero.

XI - Risposta ai quesiti

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Lotto E

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

L'immobile si trova in centro storico.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistico edilizie sono complessivamente stimati costi pari a **5.400,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale il bene si trova inserito in un fabbricato a più elevazioni fuori terra.



XII - Risposta ai quesiti

QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

XIII - Risposta ai quesiti

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

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.

XIV - Risposta ai quesiti

QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile è inserito in contesto condominiale di cui non è stato reperito alcun riferimento.



XV - Risposta ai quesiti

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2023.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur



discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,70/1,05;
 - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;



- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).

6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.

7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;

- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.

8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.

9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove sono ubicati gli immobili è il seguente:

- ✓ Comune di Palermo, Zona B13 "Centrale/ DELIMITAZIONE:
MAQUEDA - V.EMANUELE - BONELLO - AMEDEO - SAN
VITO"



Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona B13 riferiti a **magazzini e negozi** utilizzati per la definizione del parametro di stima (V. all. n. 8):

<i>Periodo</i>	<i>Zona</i> <i>O.M.I.</i>	<i>tipologia</i>	<i>Stato</i> <i>conservativo</i>	<i>U.M.</i>	<i>Valore</i> <i>minimo</i>	<i>Valore</i> <i>massimo</i>	<i>Valore</i> <i>medio</i>
II° 2023	B13	Magazzini	scadente	€/m ²	250,00	500,00	375,00
II° 2023	B13	Negozi	normale	€/m ²	800,00	1400,00	1100,00

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.



Lotto E

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	<i>II° 2023</i> <i>magazzino</i>	<i>Motivazione</i>
Valore base	375,00 €/m ²	
Coeff. 1	0,95	<i>L'immobile presenta modeste finiture</i>
Coeff. 2	1,00	<i>Buono stato di conservazione</i>
Coeff. 3	1,10	<i>Dimensioni appetibili</i>
Coeff. 4	1,00	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	0,95	<i>Si trova su via non centrale</i>
Coeff. 6	1,00	<i>Accessibile per la tipologia</i>
Coeff. 7	0,95	<i>Piano primo senza ascensore</i>
Coeff. 8	1,00	<i>Dotazioni condominiali ordinarie</i>
Coeff. 9	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 10	1,00	<i>L'immobile è libero</i>
Valore €/m²	335,98 €/m ²	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *V* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a *Vm***Cf* pari a 335,98 €/m² e la superficie commerciale calcolata *Sup* pari a 33 m²:



$$\checkmark \quad VI = 335,98 \text{ €/m}^2 \times 33 \text{ m}^2 = 11.087,34 \text{ €}$$

Al valore a base d'asta il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 5%.

$$\checkmark \quad (11.087,34 \text{ €} - 5.400,00 \text{ €}) * 0,95 = \underline{\underline{5.402,97 \text{ €}}}$$

XVI - Risposta ai quesiti

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

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà degli immobili. Non è pertanto necessario valutare il valore di quote indivise.

Palermo, li 29.07.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone



Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborati grafici

E.01 Elaborati grafici Lotto E;

Elaborato - Rilievo Fotografico

E.02 Elaborati fotografici Lotto E;

Elaborato - Allegati alla relazione generale

E.03 Visura, planimetria ed estratto di mappa catastale;

E.04 Provvedimento di nomina;

E.05 Titolo di provenienza del 29.12.2009;

E.06 Documenti reperiti dall'ufficio tecnico comunale;

E.07 Certificato di destinazione urbanistica;

E.08 Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari.

