

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

PROCEDIMENTO N. 321/19 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

M.B. FINANCE S.r.l.

(E PER ESSA DALLA DUEPUNTOZERO NPL S.p.A.)

NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA'

"A"⁽¹⁾

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALFONSA COTTONE

LOTTO UNICO:

**PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE MAGAZZINO SITO IN
PALERMO, VIA VANVITELLI N. 1/C-1/M, SECONDO PIANO
SCANTINATO, IDENTIFICATO NEL FOGLIO 40 DALLA
PARTICELLA 1274 SUB 11 e SUB 24**



¹ Il nominativo della Società esecutata è stato omesso nel rispetto della riservatezza

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Custode Giudiziario Avv. Alfonsa Cottone

Procedimento n. 321/19 R.G. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla M.B. Finance S.r.l.

(e per essa dalla Duepuntozero NPL S.p.A.) nei confronti della Soc. "A"

Relazione tecnica di stima

Lotto Unico: piena proprietà di un locale magazzino sito in Palermo, via Vanvitelli n.

1/C-1/M, ubicato al secondo piano scantinato, identificato nel foglio 40

dalla particella 1274 sub 11 e sub 24

1) Premessa

Con decreto del 20.08.2020 la S.V. mi ha incaricato, quale esperto, per la stima dell'immobile pignorato nell'ambito del procedimento indicato nell'intestazione, secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

Con lo stesso decreto ha disposto che avrei dovuto prestare giuramento, in via telematica, entro il termine di 10 giorni dalla data di comunicazione del decreto e che avrei dovuto depositare "... entro 30 giorni dalla data di pagamento dell'acconto ... liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al controllo preliminare ...".

Ha inoltre fissato la mia comparizione, e quella delle parti, all'udienza del 31.03.2021².

In data 24.08.2020, entro il termine assegnato, ho depositato telematicamente il "Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.", ed in data 01.10.2020 ho depositato

² Nel corso di tale udienza la S.V. ha autorizzato la mia richiesta di proroga di giorni 90 al termine di deposito della relazione di stima



telematicamente i moduli di controllo documentale relativi ai beni staggiti, compilati il supporto e la collaborazione dell'Avv. Alfonsa Cottone, nominata Custode Giudiziario.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti acquisiti presso gli Uffici comunali, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta del diritto di proprietà dell'immobile staggito**.

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello che nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 321/19 [che, su istanza della Duepuntozero NPL S.p.A., quale procuratrice della MB Finance S.r.l. (cessionaria della Sicilcassa S.p.A. in l.c.a.), è stato notificato alla Società esecutata in data 06.06.2019], è stato descritto come:

"... quota 1/1 per il diritto di proprietà, bene immobile sito in Palermo, via Vanvitelli n. 1/C, piano 2° cantinato, con accesso indipendente dal civico n. 1/M: NCEU: Fg. 40 – part. 1274 – sub 24 ...".

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale dell'immobile, come descritto nell'atto di pignoramento e, presso l'Archivio Notarile di Palermo, la copia dell'atto di provenienza.

Sulla scorta dei dati desunti dall'atto di provenienza, con la mia nota 179/20 del 31.10.2020, ho richiesto allo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Palermo il rilascio della copia degli atti autorizzativi e finali dell'edificio in cui insiste l'immobile pignorato.

Nelle more del riscontro da parte degli uffici comunali, in data 10.11.2020, alla presenza dell'Avv. Cristiana Di Benedetto (delegata dall'Avv. Alfonsa Cottone, Custode Giudiziario), che in quella occasione si è immessa nel possesso giuridico del bene, ho effettuato la ricognizione del locale, procedendo ad effettuare una serie di rilievi metrici e fotografici.

Con una e-mail del 03.12.2020 sono stato invitato per il successivo giorno 07 presso gli uffici



comunalì dove ho preso visione degli atti allegati al fascicolo e, rilevate alcune incongruenze tra i grafici allegati agli atti autorizzativi e quanto accertato in sede di sopralluogo e rappresentato catastalmente, con una nuova istanza del giorno seguente 08.12, ho richiesto un ulteriore accesso effettuato il successivo 21.12.2020.

Peraltro, in data 08.12.2020 ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica della particella in cui ricade l'edificio in cui insiste il locale magazzino, che mi è stato rilasciato il 05.01.2021.

Con la mia nota 061/21 del 07.03 u.s., tenuto conto dell'impossibilità di una interlocuzione, con i Tecnici comunali, finalizzata a chiarire le incongruenze rilevate, ho richiesto una proroga al termine di deposito della relazione³ che per completezza, riporto di seguito:

"... Premesso che:

- [a]** dopo il conferimento dell'incarico, e dopo avere depositato nel fascicolo telematico il verbale di accettazione dell'incarico ed il modulo di controllo del cespite staggito, ho acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale e presso l'archivio notarile l'atto di provenienza;
- [b]** sulla scorta dei dati desunti dall'atto di provenienza ho richiesto allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo il rilascio di una copia degli atti autorizzativi e delle certificazioni finali dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché il certificato di destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato;
- [c]** nelle more dell'acquisizione della documentazione richiesta agli uffici comunali, in data 10.11 u.s., in uno alla Delegata del Custode Giudiziario che ha operato l'immissione in possesso, ho effettuato l'ispezione dei luoghi, effettuando il rilievo metrico e fotografico del locale, ubicato al secondo livello scantinato dell'edificio sito in Palermo, via Vanvitelli, cui si accede dal civico 1/M, identificato catastalmente, nel foglio 40, dalla particella 1274 sub. 24; mi sono riservato di effettuare un ulteriore accesso per rilevare una porzione soppalcata, non rappresentata nella planimetria catastale; dall'ispezione è emersa la **sostanziale coerenza della geometria del locale con la rappresentazione grafica della planimetria catastale** (a meno della porzione soppalcata);
- [d]** il successivo 07.12 ho potuto prendere visione, presso gli uffici comunali, degli atti allegati al fascicolo edilizio ma, per i limiti derivanti dall'emergenza sanitaria, ho potuto estrarre solo delle immagini dei documenti;
- [e]** da un primo esame dei grafici acquisiti sono emerse significative incoerenze con la rappresentazione catastale che, come già scritto, è sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi (a meno della porzione soppalcata);
- [f]** ho richiesto agli uffici comunale di potere procedere ad un ulteriore esame della documentazione allegata al fascicolo edilizio, ed a seguito dell'accesso del 21.12 ha trovato conferma quanto di seguito:

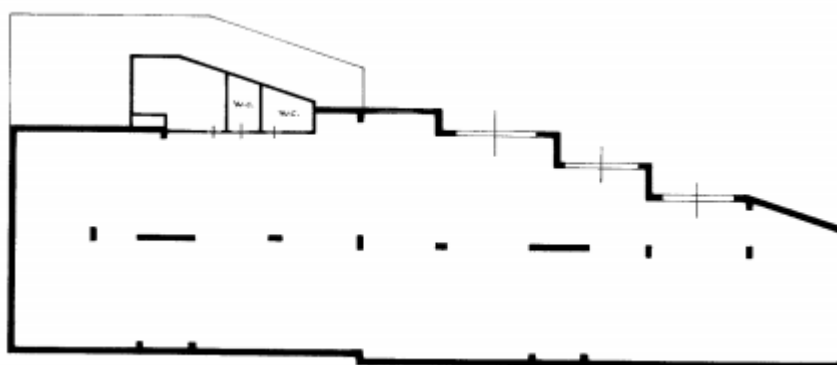
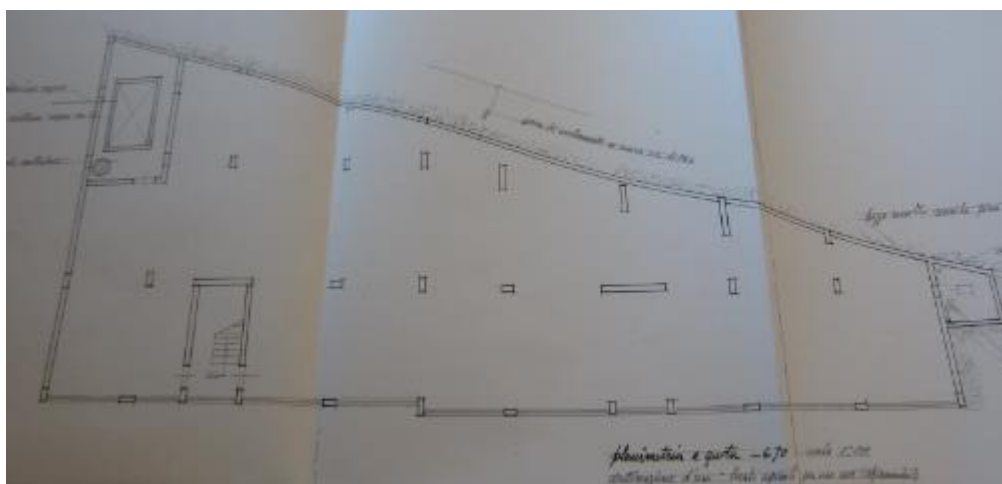
la costruzione dell'edificio in cui, al secondo livello scantinato, insiste il locale magazzino pignorato, in uso ad una società che opera nel campo degli impianti tecnologici, è stata autorizzata con la concessione edilizia n. 186 del 08.05.1984 e la successiva concessione in variante n. 142 dell'11.06.1986;

³ La richiesta di proroga è stata autorizzata dalla S.V. nel corso dell'udienza del 31.03.2021



con il certificato prot. 3434 del 24.09.1986 è stato dichiarato agibile "... al secondo piano cantinato locale autoclave ed un grande ambiente pilastrato e w.c. ..."; nel rapporto tecnico del 04.07.1986, propedeutico al rilascio dell'abitabilità, si legge che, successivamente al rilascio della concessione n. 186/84 "... in data 4/3/1986 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante ... per la realizzazione di un secondo cantinato ... [e] con atto di concessione n. 142 dell'11/6/1986 sono stati autorizzati i lavori di cui ... [al] progetto di variante ..."; si legge inoltre che, a seguito "... dell'ispezione eseguita il 16/6/1986 ... **la costruzione è conforme ai progetti** per i quali la C.E. ha espresso parere favorevole ..."; in data 18/23/29.12.1986 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha certificato che "... i lavori di costruzione del fabbricato sito in Via Vanvitelli n. 1/C - 1/H ... sono stati iniziati posteriormente all'8/5/1984 ed ultimati anteriormente al 25/10/1986 e sono stati **eseguiti in conformità ... [alle] prescrizioni degli atti di concessione ...**".

[9] la rappresentazione grafica del locale cantinato, nella configurazione per la quale la C.E., in data 04.03.86, ha reso il parere favorevole approvando la variante, è rappresentata di seguito, mentre a seguire è riportata la planimetria catastale presentata il 04.02.86 che, come già scritto, è risultata sostanzialmente coerente con l'attuale stato dei luoghi;



[h] la comparazione tra i due grafici, dei quali quello catastale sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi (a meno della porzione soppalcata), evidenzia **significative difformità lungo il confine nord, oltre all'assenza del vano scala e della riserva idrica all'interno del locale;**

[i] ritengo che tali incoerenze non siano state determinate da interventi edilizi successivi all'ultimazione dei lavori, come avallato dal fatto che, già prima del parere espresso dalla Commissione Edilizia, era stata presentata agli atti del Catasto una planimetria che rappresenta una configurazione coerente con quella attuale; pertanto debbo dedurre che **la configurazione catastale (coerente con lo stato dei luoghi) preesisteva alla data della certificazione di agibilità del 24.09.1986 ed alla data della certificazione di conformità e fine lavori del 18/23/29.12.1986;**

[l] per le incoerenze rilevate non mi è chiaro quali possano essere le procedure di regolarizzazione, ritenendo che non si tratta di abusi commessi dal privato e, pertanto, è necessario che in tal senso si esprimano gli uffici comunali;

[m] il protrarsi delle limitazioni imposte dall'emergenza sanitaria che hanno visto la chiusura al pubblico degli uffici del Polo Tecnico e l'oggettiva impossibilità di interloquire con i Tecnici, non mi ha ancora consentito di trovare una soluzione a quanto fin qui rappresentato

[n] peraltro preciso di avere già richiesto, ed acquisito, il certificato di destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato, e di avere richiesto all'amministratore condominiale le informazioni riguardanti l'eventuale situazione debitoria dell'Esecutata nei confronti del Condominio non ricevendo, ad oggi, alcun riscontro;

Per quanto sopra, per completare le attività di verifica della regolarità edilizia del bene (a meno della porzione soppalcata, realizzata abusivamente), subordinate ad un incontro con i Tecnici comunali

chiedo

una proroga di giorni 90 al termine di deposito della relazione tecnica di stima ...".

In data 16.03.2021, con la mia nota 075/21, ho richiesto formalmente, che gli uffici comunali si esprimano e diano indirizzo "... sulla procedura da adottare per la regolarizzazione delle incoerenze rilevate ..."; gli uffici cui ho indirizzato l'istanza (fatta eccezione per l'ufficio condono che mi ha precisato il mancato rinvenimento di domande correlabili all'immobile in argomento) non hanno dato ad oggi alcun riscontro.

Tenuto conto di quanto rilevato in sede di sopralluogo, con separati accessi sui luoghi, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene.

4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del locale magazzino pignorato.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito



univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile pignorato, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di



mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *".... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ..."*.



In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750⁴, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*

⁴ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini..."

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento



qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nel fissare il prezzo a base d'asta del magazzino staggito, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 15%.

5) Provenienza, regolarità edilizia, destinazione urbanistica dell'area in cui insiste l'edificio ed individuazione catastale del locale magazzino

Il magazzino staggito nell'ambito della procedura esecutiva 321/19 è pervenuto alla Società eseguita in forza dell'atto di compravendita n. 31808 di rep., autenticato in data 28.07.1988 dal Notaio Francesco Pizzuto, registrato a Palermo il 05.08.1988 al n. 964 e trascritto in pari data ai nn. 34281/25725 (cfr. all.to 1).

Con tale atto la Società eseguita ha acquistato da potere della Lopedit Costruzioni S.r.l., tra l'altro, un "... d) Magazzino con accesso dal civico n. 1/m al piano secondo cantinato, composto da un ampio vano oltre i seguenti accessori: due w.c. e spogliatoio. Confinante con scivolo ad est, con proprietà aliena a sud, con via Vanvitelli ad ovest, e con distacco da cooperativa EVA a nord. Indicato al N.C.E.U. di Palermo ... foglio 40, part. 1274 sub. 23, via Vanvitelli n. 1/M ...".

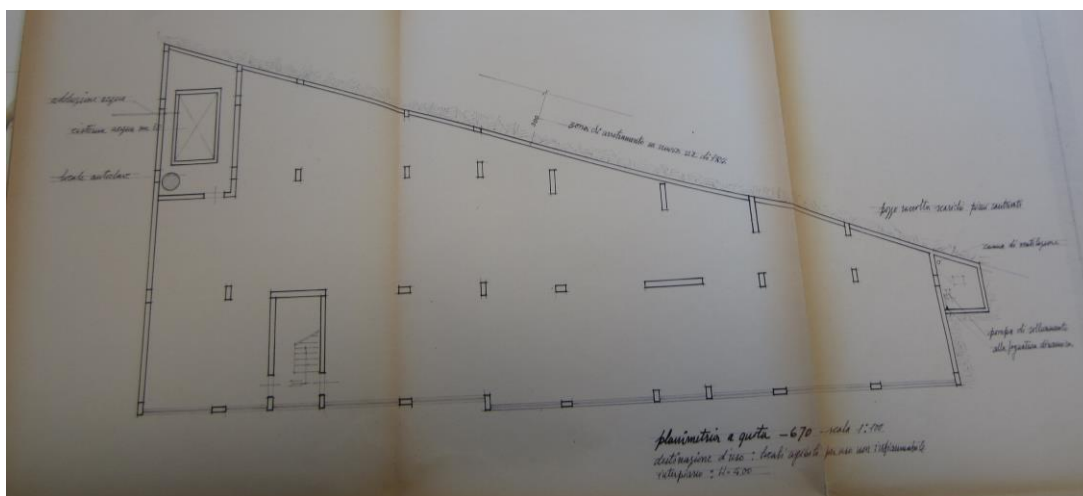
Con successivo atto di "Rettifica ai sensi dell'articolo 59 bis L. 16 febbraio 1913, n. 89 ..." del 16.05.2019, n. 2813 di rep., redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini. Registrato a Messina il 04.06.2019 al n. 5193 ed ivi trascritto il successivo giorno 17 ai nn. 26099/19816 (cfr. all.to 2), è stato certificato che "... l'esatto identificativo catastale del magazzino sito nel territorio del Comune di Palermo, via Vanvitelli, con accesso dal civico n. 1/M, posto al piano secondo cantinato, composto da un ampio vano oltre i seguenti accessori: due w.c. e spogliatoio, confinante con scivolo ad est, con proprietà aliena a sud, con via Vanvitelli ad ovest, e con distacco da cooperativa EVA ... è foglio 40, particella 1274, subalterno 24 (oggi catastalmente identificato al foglio 40, particella 1274, subalterno 24



aggraffato al subalterno 11 ...".

Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio nel cui secondo scantinato insiste il locale magazzino oggetto della presente, lo stesso risulta essere stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 186 del 08.05.1984 e della successiva concessione in variante n. 142 dell'11.06.1986; con tale variante l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo, previo parere favorevole della Commissione Edilizia del 04.03.1986, ha autorizzato, per quanto di interesse della presente, la "... realizzazione di un secondo piano cantinato a quota - 6,70, destinato a deposito di materiale non infiammabile ..."; la planimetria del secondo piano cantinato rappresentato nell'elaborato grafico sul quale la Commissione Edile ha espresso parere favorevole il 04.03.1986 è riportata di seguito:

Il 04.07.1986 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha predisposto il "Rapporto



Tecnico per l'Abitabilità" nel quale si legge che, a seguito "... dell'ispezione eseguita il 16/6/1986 ... la costruzione è conforme ai progetti per i quali la C.E. ha espresso parere favorevole ...", concludendo che era da dichiarare agibile "... Al secondo piano cantinato ... [il] locale autoclave ed un grande ambiente pilastro e wc ..." (descrizione coerente con la rappresentazione grafica del progetto approvato dalla C.E.).

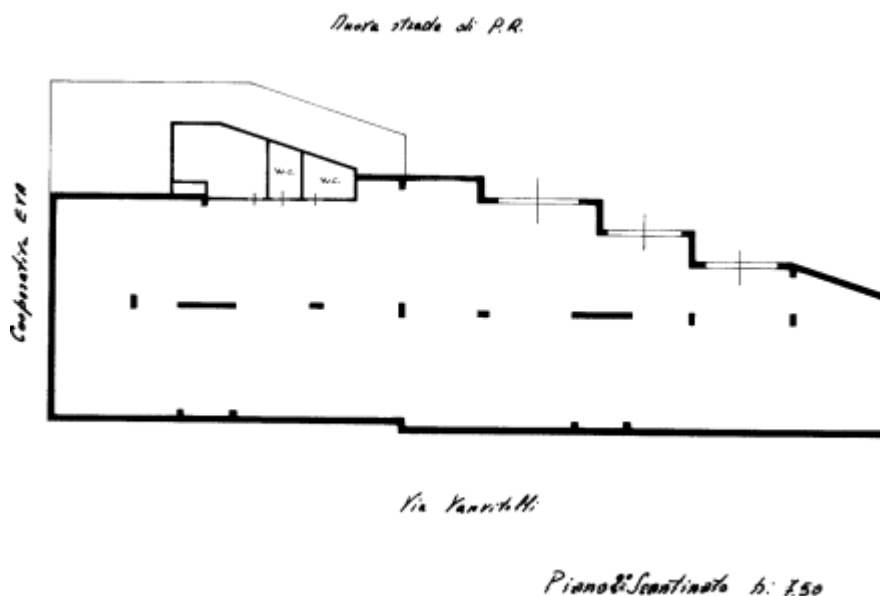
Il 24.09.1986 l'Assessorato Servizi Socio Sanitari del Municipio di Palermo ha rilasciato il certificato



prot. 3434, con il quale è stato dichiarato agibile "... al secondo piano cantinato [il] locale autoclave ed un grande ambiente pilastrato e w.c. ..."

In data 29.12.1986 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha certificato che i lavori di realizzazione dell'edificio in cui insiste il locale staggito "... sono stati ... ultimati anteriormente al 25/10/1986 e sono stati eseguiti in conformità al regolamento edile, al P.R.G. e secondo le prescrizioni degli atti di concessione ...".

Le attestazioni di conformità prima richiamate non risultano confortate dalla documentazione catastale; infatti alla data 04.02.1986 (quindi addirittura prima del parere espresso dalla Commissione Edilizia sul progetto di variante) era già stata presentata agli atti del Catasto una planimetria del magazzino che, lungo il confine nord, presentava significative differenze con la planimetria della variante approvata, oltre l'assenza del vano scala e del locale autoclave e la presenza di un secondo servizio e di un locale spogliatoio.



Come già esposto gli uffici comunali non hanno mai esitato la mia istanza finalizzata alla



regolarizzazione delle difformità rilevate.

Ritengo che comunque la difformità tra l'attuale stato dei luoghi (sostanzialmente conforme al perimetro rappresentato nella planimetria catastale) ed il grafico del progetto autorizzato con la concessione in variante n. 142/1986 necessita di una regolarizzazione tecnico-amministrativa (permesso di costruire in sanatoria, senza aumento di superficie o volume) dei cui costi ho tenuto conto nella stima.

Secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 4450 del 05.01.2021, rilasciatomi dall'Area della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo (cfr. all.to 3), la particella che identifica l'edificio nel quale insiste l'immobile pignorato, ricade "*... per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B1 ... in parte in Verde storico ... con simbolo funzionale V3 – Spazi pubblici a verde ... e in minima parte in Sede stradale ...*".

L'immobile è oggi identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla particella 1274 sub. 11 graffato al sub 24, ed è classato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3ª, con una consistenza di mq 409, una superficie catastale di mq. 464, ed una rendita di € 295,72, con indirizzo "*... Via Luigi Vanvitelli n. 1/M piano S2 ...*", in testa alla Società eseguita per la "*... proprietà per 1000/1000 ...*" (cfr. all.to 4).

Alla data dell'ispezione sopralluogo il locale era in uso ad una Società di impiantistica che lo detiene in forza di un contratto di locazione sottoscritto il 29.03.2007, che dovrebbe essersi rinnovato tacitamente al 31.01.2026; il locale è utilizzato come magazzino (e localmente come officina/laboratorio) e, nella porzione soppalcata, come uffici a servizio dell'attività impiantistica.



6) Descrizione del locale destinato a magazzino identificato catastalmente nel foglio 40 di Palermo, dalla particella 1274 sub. 11 e sub 40

Dagli accertamenti sopralluogo svolti in data 16.05.2019, in uno alla Delegata del Custode Giudiziario ed alla presenza di un rappresentante della Ditta che lo ha in uso, è emerso quanto di seguito.

Il locale magazzino insiste in un edificio che ricade nella zona suburbana, a nord-ovest di Palermo, all'interno del perimetro Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Borgo Nuovo-Mango (cfr. foto 1 e 2).



L'edificio, a pianta trapezia, con affaccio sulla via Luigi Vanvitelli, si presenta in discreto stato manutentivo generale (cfr. foto 3, 4 e 5).



Imboccando da rampa che si diparte dal civico 1/M della via Luigi Vanvitelli, si sbarca nell'area condominiale di distacco dal confine nord, sulla quale si aprono le tre serrande metalliche avvolgibili attraverso le quali si accede al magazzino (cfr. foto 6 e 7)



Il locale consiste in un ampio vano pilastro (cfr. foto 8, 9 10 11 e 12) servito da un w.c. (cfr. foto 13) e da un ambiente destinato a deposito (cfr. foto 14)



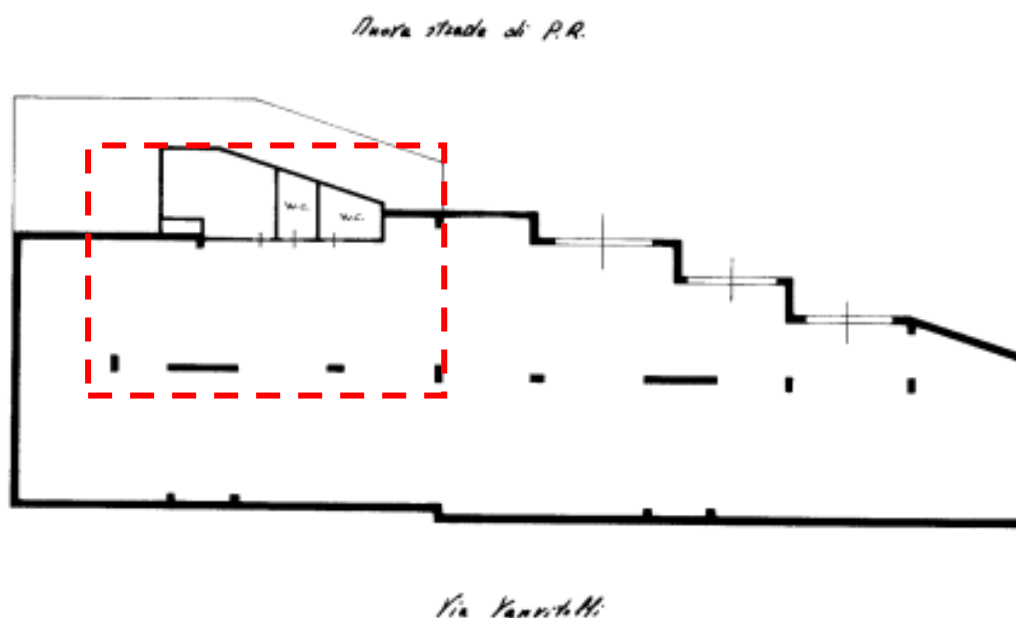


Un'ampia porzione del locale è stata soppalcata con una struttura metallica, e tale soppalco ha consentito di ricavare sia ulteriori spazi destinati a magazzino (cfr. foto 15 e 16) sia ambienti destinati ad uffici e servizi (cfr. foto da 17 a 26).

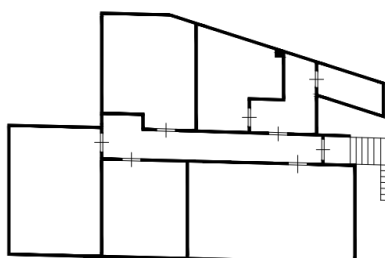




Nel fascicolo edilizio non ho rinvenuto alcun atto autorizzativo relativo alla realizzazione del soppalco del quale ho previsto la rimozione (salvo la facoltà dell'aggiudicatario di avviare un percorso di regolarizzazione). Di seguito sono riportate la planimetria catastale del dicembre 1939 (cfr. anche all.to 5) e lo schema grafico del soppalco (nella planimetria catastale ho perimetrato con un tratteggio l'area in cui insiste il soppalco).



Piano di Scantinato h. 1.50



Il locale è pavimentato con battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finiti al civile con intonaco e tinteggiatura; seppure non inclusa nella valutazione (in quanto ne ho previsto la rimozione), preciso che la porzione soppalcata, destinata ad uffici, è in parte al grezzo ed in parte rifinita con parquet e controsoffittata.

I servizi sono dotati dei sanitari adeguati alle finalità d'uso del locale che è corredato degli ordinari impianti (in parte in uso), dei quali non ho acquisito alcuna certificazione.

Il locale sconta una limitata illuminazione naturale, garantita da alcune finestre a nastro che si aprono sul solo fronte nord.

Salvo localizzate ammaloramenti del soffitto, determinati da infiltrazioni, nel corso dell'ispezione non sono emersi particolari elementi di degrado che possano risultare influenti nella valutazione del locale, che si propone nella fascia media del mercato degli immobili, a destinazione magazzino/deposito, ricadenti nella zona.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 4), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [suburbano/modesti/limitati]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal permanere della crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;* [fine anni '80]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/assente/scarsa]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico, idrico e di climatizzazione non verificati]
- *finiture;* [ordinarie]



- *pertinenze*; [nessuna]

- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [magazzino-deposito/limitata].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale del locale destinato a magazzino è risultata pari a circa mq. 450 (esclusa la superficie dell'area soppalcata di oltre mq 120);



7) Risposte ai quesiti

Con decreto del 20.08.20208 la S.V. mi ha incaricato, quale esperto, di effettuare le indagini e gli accertamenti tecnici per la stima dell'immobile oggetto del procedimento indicato nell'intestazione, secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta** (pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito di una procedura esecutiva) del locale che nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 321/19 [che, su istanza della Duepuntozero NPL S.p.A., quale procuratrice della MB Finance S.r.l. (cessionaria della Sicilcassa S.p.A. in l.c.a.), è stato notificato alla Società esecutata in data 06.06.2019], è stato descritto come: "... quota 1/1 per il **diritto di proprietà, bene immobile sito in Palermo, via Vanvitelli n. 1/C, piano 2° cantinato, con accesso indipendente dal civico n. 1/M: NCEU: Fg. 40 – part. 1274 – sub 24 ...**".

Con riferimento ai quesiti formulati in seno al provvedimento di incarico, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

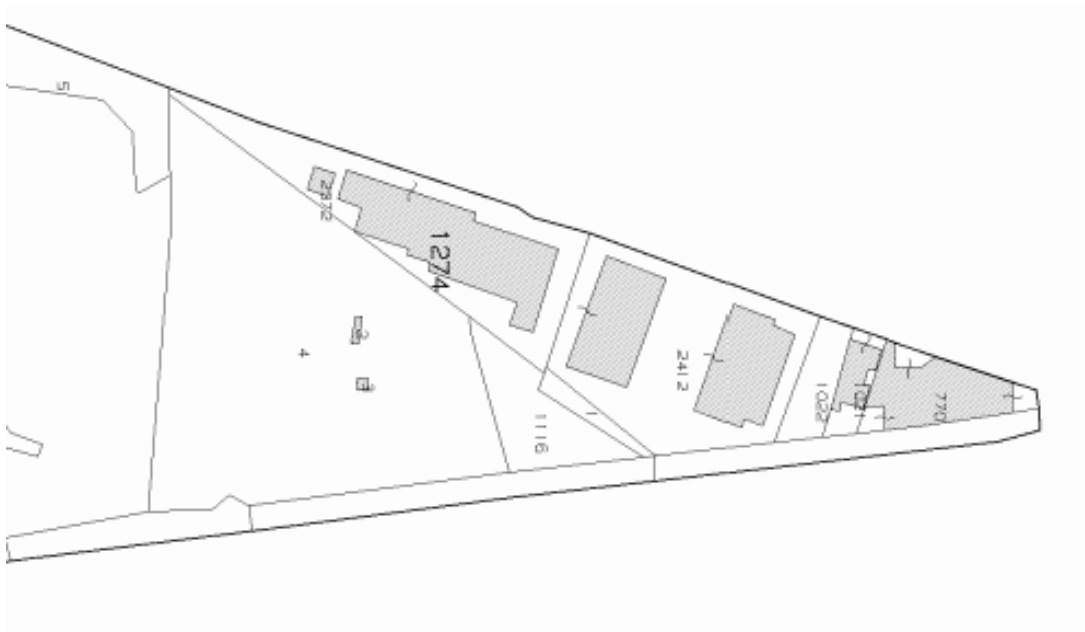
Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento

[a] Il diritto reale nella titolarità della Società esecutata, relativo al bene staggito oggetto della presente relazione, è la **piena proprietà dell'immobile, corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento immobiliare;**

[b] L'immobile di cui alla presente relazione è un magazzino/deposito sito in Palermo, via Luigi Vanvitelli n. 1/M, ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente, nel foglio 40, dalla particella 1274 sub. 11 graffato al sub 24, confinante a nord con l'area di distacco dalla cooperativa Eva, a sud con proprietà di terzi, ad est con lo scivolo di accesso al piano scantinato e ad ovest con la via Luigi Vanvitelli, individuato e coincidente con il bene descritto nell'atto di pignoramento. Di seguito è



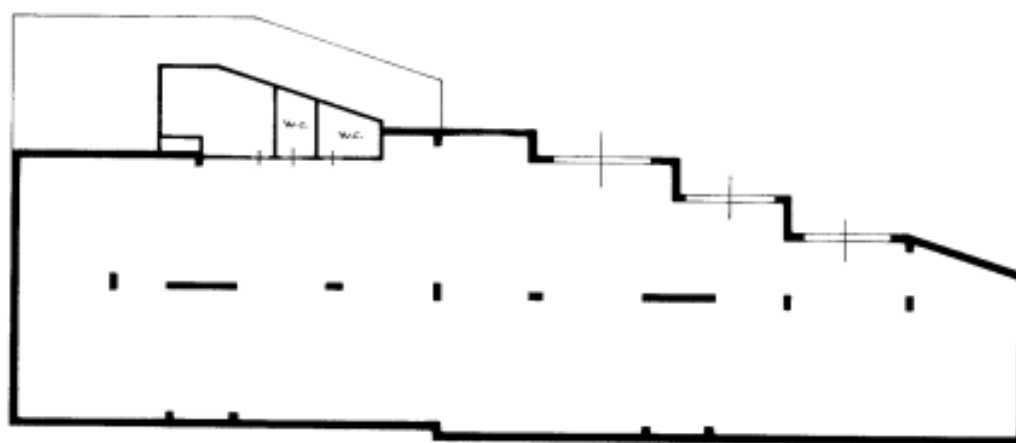
riportato il raffronto tra la rappresentazione catastale dell'edificio e la foto satellitare
(con diverso orientamento).



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

L'immobile oggetto della presente relazione è un **locale magazzino/deposito sito in Palermo, con accesso dalla rampa che si diparte dal civico 1/M della via Luigi Vanvitelli, ubicato al secondo piano scantinato**, insistente nella zona suburbana a nord-ovest, dell'abitato della città di Palermo, all'interno del perimetro Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Borgo Nuovo-Mango, in un contesto fortemente urbanizzato; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, con una modesta presenza di strutture pubbliche e di attività commerciali. Per la sua localizzazione e lo stato d'uso e manutenzione rilevati, ritengo che il locale magazzino/deposito possa destare una discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione commerciale della zona. Il locale consiste in un ampio vano pilastrato con tre accessi, dall'area di distacco con proprietà di terzi, garantiti da serrande metalliche avvolgibili, servito da un w.c. ed un vano (oggi adibito a ricovero attrezzature), parzialmente soppalcato con una struttura metallica della quale non si sono rinvenuti atti autorizzativi (e della quale ho previsto la rimozione). La distribuzione rilevata è risultata coerente con la planimetria catastale riportata di seguito (salvo la mancata presenza di uno dei due w.c. e la realizzazione del soppalco con struttura metallica).

Quota strada di P.R.



Via Vanvitelli

Piano Scantinato h. 1.50







Il magazzino/deposito ha un'altezza interna di oltre m. 7,00, una superficie commerciale coperta di circa mq 450 (soppalcata, con una struttura metallica da rimuovere, per circa mq 130)

Il locale, caratterizzato da finiture funzionali all'uso (ordinarie), si presenta in buono discreto stato di manutenzione, con localizzati ammaloramenti del soffitto derivanti da infiltrazioni di acqua (con puntuali rilasci dell'intonaco); gli impianti sono risultati funzionanti, ma degli stessi non è stata prodotta la relativa certificazione; l'immobile, per la sua destinazione specifica, non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

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

Il magazzino/deposito oggetto della presente relazione è identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla particella 1274 sub. 11 graffato al sub 24, ed è classato in categoria C/2, classe 3°, con una consistenza di mq 409, una superficie catastale di mq. 464, ed una rendita di € 295,72, con indirizzo "... Via Luigi Vanvitelli n. 1/M piano S2 ...", in testa alla Società eseguita per la "... proprietà per 1000/1000 ..."; i dati identificativi e di consistenza non hanno subito variazioni dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Gli identificativi catastali del magazzino l'appartamento coincidono con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza rettificato (a meno dell'indicazione del sub 11 graffato).

La distribuzione rilevata è risultata coerente con la rappresentazione della planimetria catastale, salvo la mancata presenza di uno dei due w.c. e la realizzazione del soppalco con struttura metallica (da rimuovere). I costi stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale sono posti in detrazione al valore di stima.

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

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di un locale magazzino/deposito ubicato in



Palermo, via Luigi Vanvitelli n. 1/M, piano secondo scantinato, avente una superficie commerciale di circa mq 450 (oltre ad una porzione soppalcata di circa mq 130 da rimuovere in quanto priva di atti autorizzatici), composto da un grande ambiente pilastrato servito da un w.c. ed un vano interno, confinante a nord con l'area di distacco dalla cooperativa Eva, a sud con proprietà di terzi, ad est con lo scivolo di accesso al piano scantinato e ad ovest con la via Luigi Vanvitelli, riportato nel C.F. del Comune di Palermo, al foglio 40, particella 1274 sub. 24 graffata al sub 11, insistente in un edificio realizzato in forza della concessione edilizia n. 186 del 08.05.1984 e della successiva concessione in variante n. 142 dell'11.06.1986, dichiarato agibile con il certificato prot. 3434, rilasciato il 24.09.1976, con una perimetrazione difforme da quella rappresentata nei grafici della variante autorizzata (e, pertanto, da regolarizzare): valore di stima da porre a base d'asta **€ 110.000,00**

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

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11.06.2019 ai nn° 24875/18844; il ventennio antecedente si esaurisce alla data del 10.06.1999; il magazzino è pervenuto alla Società eseguita in forza dell'atto di compravendita n. 31808 di rep., autenticato in data 28.07.1988 dal Notaio Francesco Pizzuto, registrato a Palermo il 05.08.1988 al n. 964 e trascritto in pari data ai nn°. 34281/25725 e del successivo atto di "Rettifica ai sensi dell'articolo 59 bis L. 16 febbraio 1913, n. 89 ..." del 16.05.2019, n. 2813 di rep., redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini. Registrato a Messina il 04.06.2019 al n. 5193 ed ivi trascritto il successivo giorno 17 ai nn° 26099/19816.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'edificio in cui insiste il magazzino/deposito staggito è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 186 del 08.05.1984 e della successiva concessione in variante n. 142 dell'11.06.1986, ed il 24.09.1986 l'Assessorato Servizi Socio Sanitari del Municipio di Palermo ha



rilasciato il certificato prot. 3434, con il quale è stato dichiarato agibile "... al secondo piano cantinato [il] locale autoclave ed un grande ambiente pilastro e w.c. ..."; la perimetrazione del locale è risultata difforme da quella rappresentata nei grafici che hanno autorizzato la variante, ma sostanzialmente conformi alla planimetria catastale agli atti del Catasto dal 04.02.1986 (quindi prima del rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità);

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

In occasione del sopralluogo è emerso che il locale è in uso ad una Società di impiantistica che lo detiene in forza di un contratto di locazione sottoscritto il 29.03.2007, che dovrebbe essersi rinnovato tacitamente al 31.01.2026, ed è utilizzato come magazzino (e localmente come officina/laboratorio) e, nella porzione soppalcata, come uffici a servizio dell'attività impiantistica)

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

- [a] Non risultano pendenti altre procedure esecutive gravanti sul bene;
- [b] Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili gravanti sul bene;
- [c] Non risultano oneri o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- [d] Saranno cancellati gli oneri ed i vincoli derivanti dalle iscrizioni e trascrizioni riportate nel certificato notarile, mentre i costi per la rimozione del soppalco, per la regolarizzazione edilizia e per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stati detratti nella fase di stima del prezzo a base d'asta.

Quesito n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'edificio nel quale insiste l'immobile staggito non ricade su suolo demaniale; secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 4450 del 05.01.2021, rilasciatomi dall'Area della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo, la particella che identifica l'edificio nel quale insiste l'immobile pignorato, ricade "... per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B1 ... in parte in Verde storico ... con simbolo funzionale V3 – Spazi pubblici a verde



... e in minima parte in Sede stradale ...".

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'amministratore condominiale, dimissionario, non ha fornito indicazioni in merito alle spese di gestione dell'immobile o di procedimenti in corso riguardanti la gestione dell'appartamento.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene

Il magazzino/deposito oggetto della presente è ubicato al secondo piano scantinato di un edificio che ricade nella suburbana, a nord-ovest dell'abitato di Palermo, all'interno del perimetro Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Borgo Nuovo-Mango, in un contesto fortemente urbanizzato; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, con una limitata presenza di strutture pubbliche.

Per la sua localizzazione e lo stato d'uso e manutenzione rilevati, ritengo che l'immobile possa destare una discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione commerciale della zona.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁵, il più probabile valore dell'immobile, tenendo conto dei costi per la rimozione del

⁵ I prezzi specifici per magazzini/depositi ricadenti nella zona suburbana a nord-ovest di Palermo, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2020, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 290,00 ad un massimo di €/mq. 410,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 190,00 ad un massimo di circa €/mq. 380,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di sei comparabili, pari a circa €/mq 390,00, con prezzi minimi di circa €/mq 280,00 e prezzi massimi di oltre €/mq 530,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%); di seguito la tabella che riepiloga l'esito delle indagini:



soppalco non autorizzato e dei costi di regolarizzazione edilizia, comprese le spese tecniche, può essere stimato pari a:

$[(mq. 450 \times \text{€/mq. } 350,00^6) \times 0,90^7 \times 0,85^8 - (mq. 130,00 \times \text{€/mq. } 90,00)^9] \text{ € } 110.000,00 \text{ in c.t.}$

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai seguenti elementi:

[a] Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: prezzi specifici per magazzini e

depositi ricadenti nella zona suburbana, a nord-ovest di Palermo, all'interno del perimetro Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Borgo Nuovo-Mango, in condizioni normali, riferiti al secondo semestre 2020, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 290,00 ad un massimo di €/mq. 410,00;

[b] Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal "Borsino

Immobiliare", per magazzini e depositi ricadenti nella zona di cui prima, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 190,00 ad un massimo di circa €/mq. 380,00;

[c] Dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti in prossimità dell'immobile

ubicazione	piano	sup.	prezzo	prezzo/mq	agenzia
magazzino-deposito					
via Cruillas	s1	250	€ 70.000,00	€ 280,00	Aldini Imm.re
via Cruillas	t	314	€ 110.000,00	€ 350,32	Crea Immobiliare
via Trabucco	s1	110	€ 35.000,00	€ 318,18	Aldini Imm.re
via F. Orlando	t	680	€ 280.000,00	€ 411,76	Cajozzo Re
via A. Morelli	s1	100	€ 53.000,00	€ 530,00	FormaCasa
via A. Morelli	s1	500	€ 230.000,00	€ 460,00	Privato

⁶ Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento ad un valore medio, ridotto del 10%, tra quelli ricavabili dalle proposte di offerte per immobili comparabili

⁷ Riduzione del 10% che tiene conto che l'immobile è oggetto di un contratto di locazione, il cui rinnovo non è stato confermato, che si concluderà nel gennaio 2026

⁸ Riduzione percentuale che tiene conto che l'immobile verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie

⁹ Costo stimato per gli interventi di rimozione delle opere per le quali non risultano atti autorizzativi o istanze di regolarizzazione ed in particolare del piano soppalco (circa mq. 130) (tenendo conto della possibilità di riutilizzo dei materiali dismessi), comprese le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale e le correlate spese tecniche



pignorato, comprese tra un minimo di circa €/mq 280,00 ed un massimo di oltre €/mq 530,00, con una media di circa €/mq 390,00; si tratta di offerte di vendita che, come tali, debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in circa il 10%

Quesito n. 13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati in quota

Il magazzino/deposito oggetto della presente è stato pignorato per l'intero.

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 18 maggio 2021

L'esperto

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



A handwritten signature in black ink, appearing to be "D'Addelfio", written over a large, loopy circular flourish.