

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott.ssa Lupo Alessia

Procedura esecutiva: R.G.E. 421/2018

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCA DI CIVIDALE CONTRO
(A)**

BENI PIGNORATI AL 50%

LOTTO 2 IMMOBILE SITO A PALERMO, VIA PORRETTI N.5, PS2, IDENTIFICATO
CATASTALMENTE AL NCEU FOGLIO 35 PARTICELLA 2028 SUB 11 CAT. C/2.

Palermo 09 novembre 2021

Il CTU

Arch. Maria Cristina Mancuso



1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE DEL LOTTO

Il Lotto n.2 è costituito **dal 50% della piena proprietà** di un magazzino, sito nel Comune di Palermo, alla via Porretti, n.5, piano S2 interno 9.

L'immobile presenta una pianta piuttosto irregolare, confina a **Nord** con lo scivolo condominiale identificato al civ.5; a **Sud** con magazzini identificati al NCEU F.35 p.IIIa 2028 sub 10 intestato alla sig.ra (N), int. 8 e sub 9 intestato ai sigg (O) e (P) int.7; a **Est** con terrapieno e con magazzino identificati al NCEU F.35 p.IIIa 2028 sub 12 intestato alla sig.ra (Q) int.10; a **Ovest** con magazzini identificati al NCEU F.35 p.IIIa 2028 sub 7 intestato al sig. (R) int. 5 e sub 6 intestato al sig (S) int.4.

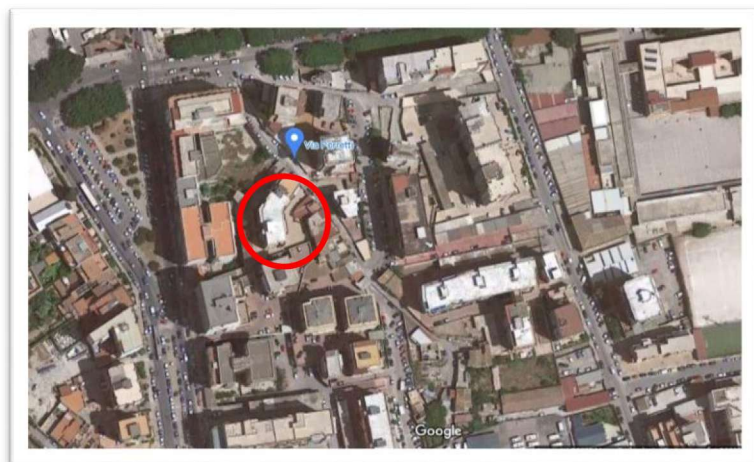
Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 35 particella 2028 sub 11.

L'esatta ubicazione in cui è inserito l'immobile in esame è indicata nelle immagini satellitari dei luoghi (fonte: Google maps), negli stralci della mappa catastale e nella sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare riportate di seguito.



Immagine satellitare dei luoghi Comune di Palermo





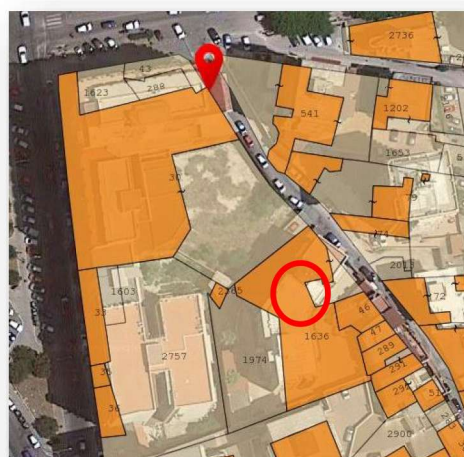
Individuazione dell'area, sito nei pressi della Fiera del Mediterraneo



Individuazione del fabbricato



Estratto mappa catastale



Aerofotogrammetria e catastale sovrapposti (fonte Stimatrix for maps)



Dalla sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale ci si rende conto che **non coincidono**, addirittura la particella dell'intero fabbricato non risulta indicata in mappa. Dalla visura si evince che la particella 2028 risulta agganciata alla particella 1636, quest'ultima indicata nel foglio di mappa anche se con forma diversa. L'eliminazione della difformità di che trattasi comporterà il c.d. allineamento catastale (all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile insiste in un complesso condominiale sito in via Porretti n.5 a Palermo, cui si accede attraverso uno scivolo, che consente l'accesso ai piani cantinati S1 e S2, nel quartiere situato a nord-ovest della città in prossimità della zona Fiera del Mediterraneo, alle falde di Monte Pellegrino e del porticciolo turistico dell'Arenella, caratterizzata da edifici plurifamiliari realizzati perlopiù negli anni settanta, i piani terranei degli edifici sono generalmente destinati ad attività commerciali. L'area è dotata di principali servizi pubblici quali scuole di ogni ordine e grado, banche, uffici postali, aree attrezzate per il tempo libero, spazio fieristico, supermercati, mercati



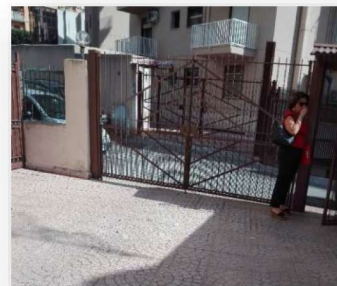
ortofrutticoli rionali, alberghi, sale congressi ecc. È fornita di un notevole numero di attività commerciali e il livello del servizio di collegamento dei mezzi di trasporto pubblico è ottimo.



Il complesso condominiale è stato costruito verso la fine degli anni settanta ed è



formato da due scale, l'ingresso avviene attraverso un cancello in metallo, sia pedonale che carrabile identificato con il numero civico 7; la porzione con la scala di accesso a sx (scala A) è composto da un piano rialzato e da sette piani sovrapposti, mentre quello con



l'ingresso a dx (scala B) è composto da un piano rialzato e da sei piani sovrastanti. Due sono i piani sottomessi con accesso oltre che dalle scale condominiali



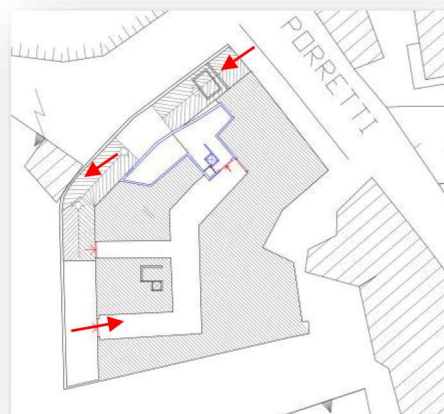
anche dal civ.5.

Al piano S1 - costituito da locali urbanisticamente adibiti ad ufficio ed oggi trasformati in abitazioni e, in parte, in palestra – si accede sia dalle scale condominiali sia dallo scivolo al civ. 5.

Continuando a scendere si arriva al livello S2 al quale si accede attraverso due cancelli automatizzati in ferro. Il piano è diviso in vari locali adibiti a magazzini e box .



L'immobile oggetto della perizia fa parte dei magazzini siti al secondo piano sottoterra e





confina con la parete dello scivolo comune, individuato con interno n. 9 (come indicato nella visura catastale).

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento con travi e

pilastri intelaiati, solai in struttura mista di travetti in conglomerato cementizio e blocchetti di pomice, i tramezzi sono in tufo.



Il magazzino è dislocato alla fine

del lungo e sinuoso corridoio, si accede da una saracinesca in ferro sormontata da un sopraluce a grate,



si presenta come un ampio locale di forma irregolare con un soppalco autorizzato in

ripostiglio non travetti prefabbricati di

ferro e tavelloni, un

piccolo servizio igienico, per una superficie coperta lorda pari a circa **mq 125,00**. Il

vano si

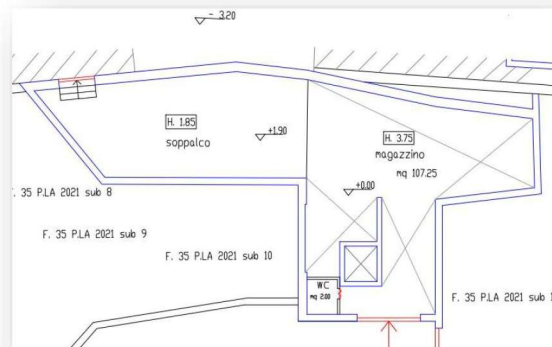
nonostante

acuti, con una

battuto di

pareti

mano di



presenta ampio,

pareti con angoli

pavimentazione in

cemento e le

ricoperte da una

pittura grossolana.

L'altezza utile è di m. 3,75. (all. 3).



Il magazzino è illuminato oltre che dalla grata, posta sopra la saracinesca, anche da una finestra abusiva aperta sul prospetto prospiciente lo scivolo condominiale. Il piccolo



servizio igienico,

presenta pavimento e

pareti piastrellate in

ceramica di media qualità,

non ha soffitto, in quanto le pareti sono alte solo 2mt, la

porta è a soffietto di plastica.



Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è tutto sommato discreto, così come il livello di qualità delle rifiniture in relazione alla vetustà del sopralluogo sono state umidità in particolare al di corrispondenza della finestra



dell'opera. Nel corso riscontrate macchie di sotto del soppalco, in abusiva, nonché alcune lesioni nel tramezzo vicino il vano

ascensore L'impianto

elettrico è eseguito con tubazioni esterne, tutto il

piano ha un

unico contatore

ENEL e ogni magazzino possiede un contatore a discarica per conteggiare il consumo.

La scrivente non ha reperito dichiarazioni di

conformità secondo prescrizioni la *L.46/90 e successive modifiche e integrazioni.*



L'impianto di adduzione idrica è del tipo



sottotraccia, La fornitura

idrica è garantita dalla

rete cittadina, il

contatore generale del



piano è situato davanti il magazzino in questione, invece lo

smaltimento delle acque è garantito attraverso la fossa imohf che

viene usata sia per il piano S1 che S2. Nulla è stato reperito dalla sottoscritta in merito alle certificazioni degli impianti. In ogni caso per la destinazione d'uso che ha l'immobile C/2 magazzino viene esonerato da tale incombenza.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 35 particella 2028 sub 11 intestato dal 27/10/2004 ai sigg. (A) e (B) per ½ ciascuno; detti dati catastali corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 10.07.2018 ai nn.26870/20425. La planimetria catastale è stata depositata in catasto in data 16/12/1981. Dalla visura si evince che la particella 2028 risulta agganciata alla particella 1636, quest'ultima indicata nel foglio di mappa anche se con forma diversa. L'eliminazione della difformità di che trattasi comporterà il c.d. allineamento catastale.

La particella **2028** sub 11 del Foglio 35 del NCEU di Palermo, di 120 mq di superficie catastale – è stata acquistata in data 27/10/2004 dagli attuali proprietari (A) e (B), il precedente proprietario il sig. (F) aveva acquistato il magazzino dalla ditta



costruttrice la Arnone s.r.l. la quale ha frazionato catastalmente il piano S2 in tanti locali, e ha poi venduto. La Ditta costruttrice aveva costruito sui terreni comprati con atti stipulati luglio del 1978, la stessa è subentrata ad un'altra ditta la Immobiliare San Nicola Srl. che ottenne la prima concessione edilizia.

Si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente con le risultanze catastali (all.1).

Verifica della regolarità

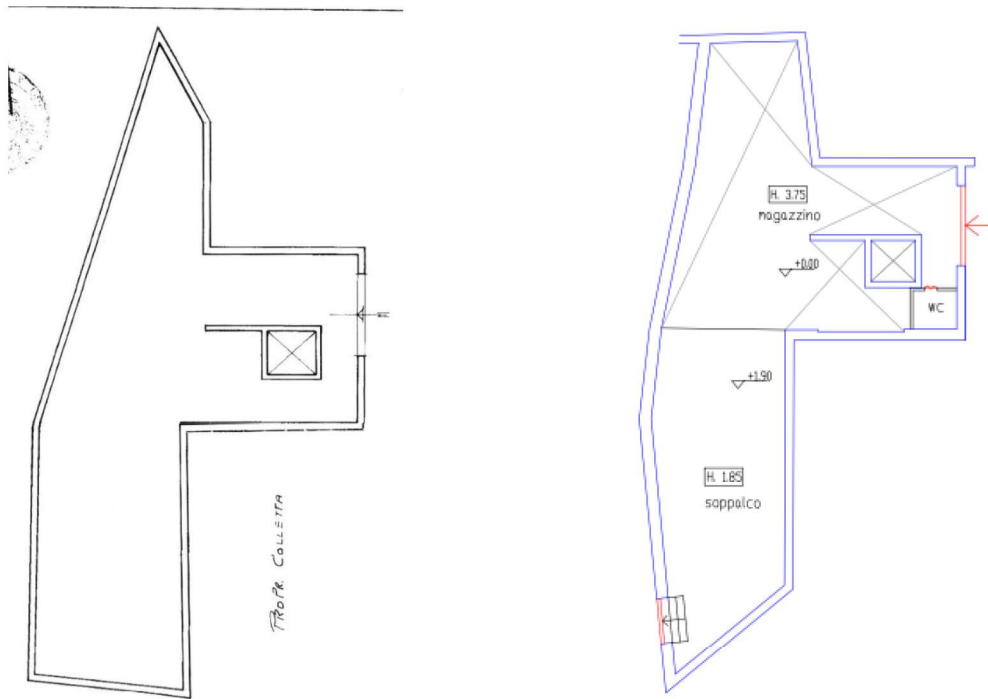
Nel corso del sopralluogo dell'appartamento, dal punto di vista catastale è stato accertato che lo stato di fatto è un po' diverso nella forma rispetto alla planimetria catastale presentata all'Agenzia delle Entrate in data 16/12/1981.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi, sono state accertate alcune difformità che consistono in:

- presenza di un wc;
- realizzazione di un soppalco in travetti di ferro e pignatte;
- apertura di una finestra che prospetta sullo scivolo condominiale di accesso.

La discordanza, dal punto di vista edilizio, consta anche nel fatto che quando è stato stipulato l'atto di compravendita, il piano S2 non era stato frazionato nei vari magazzini, risulta infatti indicato che non è ancora riportato al NCEU, ma realizzato insieme al fabbricato, su terreno con p.lle 45-1636 e 1974 F.35 e denunciato all'UTE di Palermo con scheda registrata il 21/11/1979 al n. 14676.





4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ'

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 18/10/2004, repertorio 4361 del 27/10/2004, ai nn. 57800/35687, i sigg.: (A), il domicilio è stato cancellato in quanto risulta deceduto in data 07/10/2018, e (B), per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, acquistano un locale sito nel comune di Palermo via Porretti n.5, secondo piano interrato, composto da un unico vano pilastrato per una superficie commerciale di mq 95, censito al Catasto NCEU al F. 35 p.la 2028/11, partita 152780, in testa al sig. (F), che ne deteneva la proprietà in separazione legale dei beni, a cui il cespite era stato pignorato. Il magazzino confina con corsia condominiale interna, proprietà (N), proprietà (R), discenderia con ingresso dal civ. 5 di via Porretti.

Con atto di compravendita in Notaio Maurizio Ficani di Palermo del 11/12/2079, Rep./racc. 2661/1282, registrato il 20/12/1979 al n. 15539 e trascritto il 15/12/1979 ai nn.44200/37307, il sig. (F) comprava dal Arnone Antonino, n.q. di amministratore unico della ditta costruttrice Arnone immobiliare S.r.l. con sede in Palermo, "un



locale sito al secondo piano cantinato, con accesso da via Porretti n.5, costituito da un unico grande ambiente pilastrato, esteso c.a 90mq, confinante con terrapieno della discenderia di accesso, proprietà Tinì e corsia di accesso, e terrapieno via Porretti". Non risultava ancora riportato in catasto, ma realizzato insieme al fabbricato di cui fa parte, su terreno segnato in catasto con p.lle 45-1636-1974 del F.35. Il sig. Arnone dichiara che sullo scivolo che conduce ai vani cantinati grava una servitù di passaggio, anche con automezzi di qualsiasi specie, a vantaggio dei limitrofi edifici con ingresso da via Montepellegrino e Piazza Generale Cascino nn.13-18 e del limitrofo fondo di proprietà della sig.ra Maria Carolina Pensabene, nascente dall'atto 24/12/1973 in notaio Scoma di Palermo (All.4)..

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli Edilizi

Il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile è stato costruito con regolari Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Palermo:

In data 04/11/1977 la Commissione Edile esprime parere favorevole al progetto di variante, per cui ora l'edificio è così composto: due piani scantinati, uno rialzato, cinque piani soprastanti, un sesto parziale rientrante.

Con atto di Concessione Edilizia n. 720 del 13/04/1978, sono stati autorizzati i lavori di costruzione, di cui al suddetto progetto, a condizione che lo stabile sia collegato alla fognatura dinamica di via Rizzo, con adeguato impianto di sollevamento.

In data 08/09/1978 è stata volturata la Concessione dal sig. La Rosa Nicola al sig. Arnone Antonino.

In data 16/10/1978 la Commissione Edilizia esprime parere favorevole al progetto di variante per la diversa distribuzione interna al primo piano cantinato, i cui locali saranno adibiti a studi professionali.



Con l'Atto di Concessione Edilizia n. 2597 del 30/10/1978 sono stati autorizzati i lavori di cui alla variante.

In data 10/10/1978 il Genio Civile rilascia i N.O. per la costruzione dell'edificio, prot.16858.

N.O. Ufficio d'igiene n.20937 del 28/12/1978.

In data 17/03/1979 è stato redatto il rapporto tecnico per l'abitabilità prot.1904/15.

In data 19/03/1979, viene richiesto il certificato di fine lavori.

La relazione della Polizia Edilizia redatta in data 07/06/1979.

Il Comando Provinciale dei VVFF ha rilasciato il certificato prevenzione incendi, rilasciato in data 21/05/1979 prot. 2663.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 19/06/1979 con prot. N. 10814, (All.ti 5)

5.2 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto approvato:

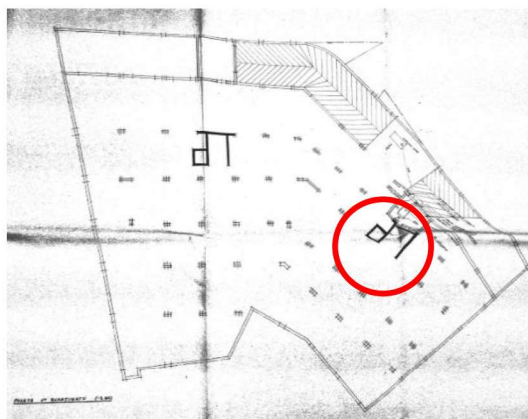
- avuto riguardo all'intero piano ove insiste il magazzino che ci occupa si rileva che il piano S2 è stato frazionato in diversi magazzini e box, senza la regolare richiesta di autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune;
- circa il magazzino oggetto della presente si sono riscontrate le seguenti difformità: - creazione di un piccolo servizio igienico, con pareti alte solo 2 mt;
- realizzazione di un grande soppalco abusivo, con travetti di ferro e pignatte;
- apertura di una finestra abusiva, sul prospetto condominiale interno, prospiciente lo scivolo condominiale.

Dalle ricerche effettuate non risulta che per le difformità sopra descritte che siano state rilasciate le necessarie autorizzazioni, né in via ordinaria, o in sanatoria, né

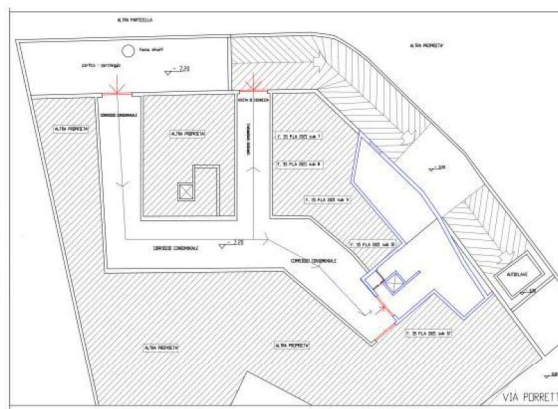


risultano presentate comunicazioni, ai sensi dell'ex art.9 della L.47/85, per la diversa distribuzione interna.

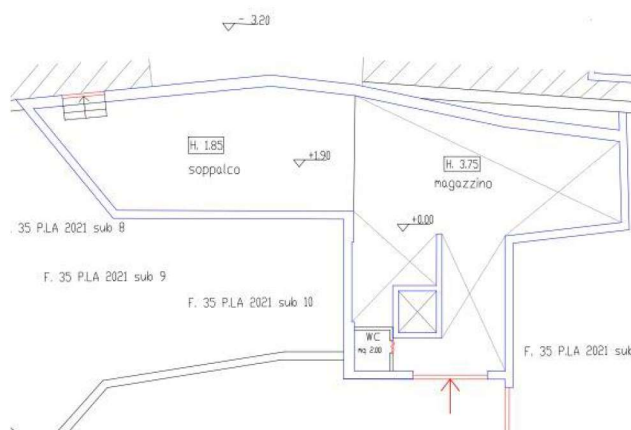
Alla luce di quanto sopra, l'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.



Planimetria approvata con CE del 13/04/1978



Planimetria dei luoghi



Planimetria attuale del magazzino

Dalle ricerche effettuate, non risulta che per le difformità sopra descritte siano state rilasciate le necessarie autorizzazioni, né in via ordinaria, o in sanatoria, né risultano presentate comunicazioni ai sensi dell'ex art.9 della L.47/85 per la diversa distribuzione interna.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.



5.3 Per la regolarizzazione delle opere:

▪ Sia per il frazionamento del piano S2, che non è stato depositato all'ufficio tecnico del comune, ma solo al catasto in data 16/12/1981, nonostante sia stato eseguito dopo l'abitabilità dallo stesso costruttore; sia per la distribuzione interna, (creazione del bagnetto); a parere della sottoscritta, le suddette difformità rientrano nella categoria di "opere interne" di cui all'ex art.9 della L.R. n.37/85 e s.m.i. Gli interventi sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 recepito dall'art.14 L.R.16/2016 nella Regione Sicilia. Non può essere applicato l'art.40 LN. 47/85 in caso di vendita giudiziaria, in quanto le ragioni del credito del creditore procedente sono successive all'entrata in vigore della L.326/2003 (ultimo condono).

Tali difformità possono essere regolarizzate con la presentazione della **CILA tardiva**, (art.3 L.R. 16/16) soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 recepito e modificato dalla L.R. 16/2016, quantificata in €1.000,00 di sanzione e € 100,00 per diritti di segreteria.

- Per quanto riguarda la finestra aperta abusivamente, essendo posizionata su prospetto condominiale, seppur interno e sotto il livello stradale, prospettante sullo scivolo, qualora autorizzata dall'assemblea condominio, potrebbe essere sanata con la presentazione della **SCIA lettera F**, i cui costi partono da un minimo di € 516,00 euro, oltre € 100,00 per diritti di segreteria, salvo conguagli richiesti poi dai tecnici del Comune.
- Per maggiore intelligenza si osserva che le opere da sanare sono tra quelle disciplinate del c.d. decreto semplificazioni (Decreto Legge 31 maggio 2021, 77) recepito in Sicilia con la L.R. 23/2021, quindi, previa intesa con l'ufficio tecnico comunale, si potrebbe sanare tutto con il procedimento gerarchicamente più rilevante, quindi con la SCIA lettera F in sanatoria, che prevede il pagamento di una



sanzione da un massimo di € 5.164,00, ad un minimo di € 516,00 salvo conguagli richiesti poi dai tecnici del Comune.

Pertanto, ove ritenuto opportuno dal tecnico che sarà poi incaricato, la possibilità di avvalersi della suddetta recente normativa ridurrebbe i tempi ed i costi della pratica di sanatoria.

- Si procederà, quindi, con la presentazione della **SCA** segnalazione certificata agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2001.
- Per quanto riguarda la sanabilità del soppalco, si afferma che non può essere sanato, in quanto non rispetta nemmeno uno dei parametri previsti dall'art.55 del Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, quali: l'altezza minima (2mt) e la percentuale del 25% rispetto a quella totale (20mq). Da quanto è emerso dal rilievo è risultato troppo grande (44mq) e presenta un'altezza di 1,85 m (All. 8).

Si quantifica, pertanto, il conteggio relativo per la sua dismissione.

Assumendo come riferimento il prezzo unitario indicato nel "Prezzario generale per i lavori pubblici della Regione Siciliana – Anno 2019" (ancora in vigore) – voce 1.3.1 *"Demolizione vuoto per pieno di fabbricati... in ambito urbano"* – comprensivo di trasporto alla pubblica discarica, e, aggiungendovi gli oneri della sicurezza, si è ottenuto un costo pari a circa €/mq 22,50, oltre oneri per lo smaltimento dei rifiuti alla più vicina discarica, quantificati in € 250,00 forfettari (oltre iva). Quindi mq (44,00x0,25) = mc 11,00 x 22,50 €/mc = € 247,50 oltre oneri per lo smaltimento dei rifiuti alla più vicina discarica, quantificati forfettariamente in € 250,00, per un totale di € 497,50 in **c.t. 500,00** (oltre iva).

- Occorrerà, l'adeguamento al Catasto, per un costo di € 800,00.
- Le spese per il tecnico sono quantificate forfettariamente in € 3.000,00.

Il totale delle spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile ammonta a



presunti € **6.016,00** esclusa iva, (considerando la 1 ipotesi) cifra meramente indicativa considerando che possa subire un probabile aumento (sia in ordine a tipologia di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, ecc.) in ragione della effettiva epoca e maestranze impegnate; va comunque detratta ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene.

5.4 Destinazione urbanistica

Il lotto di terreno ricade in zona B3 – area urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq, normata dagli articoli: 6, 9, 23 bis 25, e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto del pignoramento, è nella disponibilità del custode.

Da quanto è emerso, (riportato dalla sig.ra (D) e dal suo Avv. Gennaro G.pe la quota del sig. (A), è ritornata nella proprietà della sig.ra (E), (moglie del sig. (F), precedente proprietario), con sentenza della Seconda Sez. Civile n.2390 emessa il 13 luglio 2019, e trascritta all'agenzia delle entrate in data ai nn.31391/23973, che ne frattempo è deceduta in data 26/05/2019 (All.12).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Si segnalano i costi necessari alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e della trascrizione del pignoramento per un costo forfettario di € 400,00.



7.2 Oneri e regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale

Costi e spese tecniche per eliminare gli illeciti edilizi:

la presentazione della CILA tardiva €1.100,00,

la presentazione della SCIA lettera F € 616,00,

dismissione del soppalco € 500,00,

spese catastali € 800,00,

spese del tecnico €3.000,00,

per un **totale di € 6.016,00.**

7.3 Oneri di natura condominiale

A seguito della richiesta della sottoscritta CTU, al Rag. Margarese Amedeo Enrico, amministratore pro-tempore del condominio via Porretti 7 scale A e B, con mail del 24/09/2019 veniva a conoscenza della risposta via pec con la quale si rispondeva di non avere l'amministrazione dei piani cantinati.

Il piano S2 è gestito dai proprietari dei magazzini, che pagano una cifra forfettaria di spese all'Amministratore dello stabile, quantificata in €16,00 mensili c.a. ciascuno.

Sulla base delle informazioni acquisite sull'unità immobiliare gravano le seguenti formalità condominiali:

-Spese ordinarie, straordinarie, imputabili ai sigg. (A) e (B), fino al 2016 erano quantificate in €750,00. La gestione delle spese del piano S2 è tenuta da uno dei condomini stessi, il quale raccoglie le quote e versa all'amministratore la quota mensile dovuta da ogni singolo magazzino, comprendente il consumo acqua. Le restanti quote ordinarie e straordinarie (luce, manutenzione cancelli, svuotamento fossa imhoff, pulizie, etc) si appreso che le stesse vengono quantificate annualmente forfettariamente in €150,00 per singolo locale. Quindi le spese



condominiali ammontano annualmente in complessivi

€ 350,00. Ad oggi le spese arretrate ammontano all'incirca a € 2.500,00 (All.11).

Nei due anni precedenti sono conteggiati in **€ 1.050,00**.

8. ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalla certificazione notarile agli atti, dal notaio Giovanna Menazzi il 30/10/2018 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie alla data odierna, effettuata dalla scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento gravanti sul bene:

a) *Ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo n. 3331/12, iscritta in data 14/01/2014 al Reg. gen. 87 e Reg. part. 1054, emesso da Tribunale di Treviso rep. 3331/2012 in data 13/12/2013, a garanzia di un finanziamento su ricorso di Unicredit S.p.A, sede di Roma, via Specchi,16, CF 00348170101 e contro tra gli altri, il sig. (A) in qualità di fideiussore della S.M.B. Società Multiservice e Building s.r.l. CF. P.I. 07459350638, di pagare in solido ad Unicredit Spa. un totale di € 471.165,82, oltre interessi, spese e accessori per complessivi € 1.419,00, con iscrizione di ipoteca sugli immobili: 1) Immobile A/2 identificato al NCEU F15 p.IIIa 1060, PT abitazioni di tipo civile, sito in Carini (PA), Contrada Bivio Foresta; 2) e immobile C/2 identificato al NCEU F35 p.IIIa 2028, sub 11 PS2 magazzino- locale di deposito, sito in Palermo, via Porretti n.5; 3) immobile identificato al NCEU F15 p.IIIa 1060, terreno, sito in Carini (PA), Contrada Bivio Foresta.

b) *Ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo da Tribunale di Udine iscritta in data 14/01/2014 al Reg. gen. 5627 e Reg. part. 400 a favore di Banca di Cividale s.p.c.a., sede di Cividale del Friuli, CF 02158040309, contro (A), per la quota di ½



sui seguenti immobili: - magazzino identificato al NCEU F35 p.IIa 2028 sub 11, PS2 C/2, sito in Palermo, via Porretti n.5 e - abitazioni di tipo civile, identificato al NCEU F15 p.IIa 1060, PT A/2, sito in Carini (PA), via Archimede n.19.

c) Pignoramento immobiliare trascritto in data 10/07/2018 al Reg. gen.

26870 e Reg. part. 20425, Corte Appello di Palermo, rep. 3881/2018 del 20/06/2018, a favore di Banca di Cividale s.p.c.a., sede di Cividale del Friuli, CF 02158040309, contro (A), per la quota di $\frac{1}{2}$ sui seguenti immobili: - magazzino identificato al NCEU F35 p.IIa 2028 sub 11, PS2 C/2, sito in Palermo, via Porretti n.5 e - abitazione di tipo civile, identificato al NCEU F15 p.IIa 1060, PT A/2, sito in Carini (PA), via Archimede n.19 (All.7).

d) Sentenza traslativa trascritta in data del 16/07/2019 al Reg. gen.31391 e Reg. part. 23973, rep. 2390/2019 del 13/05/2019, a favore della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, su immobile identificato al NCEU F35 p.IIa 2028 sub 11, PS2 C/2 magazzino, sito in Palermo, via Porretti n.5 (all.12).

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione reperita, dall'ispezione all'Ufficio demaniale, il bene non ricade su terreno demaniale.

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla documentazione reperita, il bene ricade nella tav. 2 B, ex feudo Barca, relativa agli usi civici e dai responsi dell'Ufficio preposto va affrancato, per un costo quantificato in **€ 168,60** (All. 10).



Riepilogando:

Ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, come spiegati nei precedenti paragrafi si aggiungono le spese condominiali arretrate € 1.050,00, l'affrancazione € 168,60 e quelle necessarie per la conformità degli impianti idrico ed elettrico € 2.500,00 circa, quindi quantificati in complessivi **€ 9.734,60** da sottrarre al valore dell'immobile.

11. ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Il locale non è fornito di "Attestato di Certificazione energetica", attese le risultanze dell'ispezione effettuata sul sito "*SIENERGIA*" della Regione Sicilia Per la categoria edilizia, il bene pignorato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (All. 9).

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

12.1. Determinazione superficie commerciale dell'immobile

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento i criteri individuati nelle "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", in allegato al D.P.R. 138/98 e nella Norma UNI 10750:2005, sostituito da UNI EN 15733/2011, a cui si rimanda.

Trattandosi di un immobile in un edificio condominiale, le superfici dei vani principali sono state computate al 100% della superficie calpestabile, calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni e il 50% dei muri di confine con le altre proprietà, sino a un massimo di 25 cm, al netto delle superfici abusive non sanabili.



Dal rilievo dell'immobile, si determina una superficie commerciale complessiva, al mq pari a 125,00 (All. 3).

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	H	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Magazzino	125,00 mq	107,25 mq	3,70	1	125,00 mq

12.2 criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato del bene nell'area in cui insiste, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, intendendo come valore quello che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni del bene, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. I criteri comunemente utilizzati sono due: metodo di stima analitico e sintetico. Il primo, determina il valore del bene per capitalizzazione di reddito, che può produrre, il secondo, determina il valore oggetto della stima in base ai dati noti su contrattazioni di beni equivalenti con caratteristiche simili nella stessa zona.

Per arrivare a determinare il valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali: il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene. Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc. Le caratteristiche intrinseche rappresentano invece quelle specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di



finitura e stato degli impianti.

Vista la tipologia dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile adottando il criterio sintetico-comparativo.

È stato individuato il valore di mercato del bene oggetto di stima in condizioni standard dal prodotto tra valore unitario individuato e la superficie commerciale. Al valore così determinato sono stati applicati dei coefficienti correttivi per rapportare il valore alle reali caratteristiche e peculiarità dello stesso. Nel caso in esame, oggetto di stima è una particella posta in zona B3 periferica Sud-Est a destinazione tipicamente commerciale e, facilmente raggiungibile, a carattere prettamente ad uso abitativa.

12.3. individuazione delle fonti e calcolo del parametro medio

Per effettuare la stima sintetica, la sottoscritta ha utilizzato i valori reperiti presso le fonti sotto elencate:

1) Consultazione del sito delle “aste giudiziarie del Tribunale di Palermo” per individuare il valore di beni con caratteristiche e tipologia simili all'immobile da valutare.

Secondo quanto riscontrato, è presente un immobile dalle caratteristiche simili:

- Magazzino sito in via Malaspina n.193/A, piano S1 int. 64, di mq 164,00 valutato in data 13/07/2018, prima della decurtazione, 700,00 €/mq (Fallimento RG.101/85 del 2018).

○ Valore di riferimento in c.t. **€ 700,00 /mq.**

A. Magazzino, di mq 208 ubicato a Palermo zona Don Orione - Ammiraglio Rizzo – via G. Bartolozzi in vendita € 130.000, (€ 625,00/mq), Agenzia Carlino Immobiliare pubblicato 01/04/2021circa;



B. Locale di mq 150 ubicato a Palermo zona Fiera - Cantieri – via Montepellegrino, in vendita € 95.000, (€ 633,33/mq), Agenzia da “Idealista” Casa mercato Palermo di G. Cuttitta pubblicato 01/02/2021circa;

C. Magazzino di mq 236 ubicato a Palermo zona Autonomia Siciliana – via S. Puglisi, in vendita € 135.000, (€ 572,03/mq), M&C Studio, pubblicato 13/05/2021;

○ Il valore medio di mercato degli immobili è pari a **€ 610,10 al mq**.

2) Sono stati, altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al secondo semestre 2020, per il Comune di Palermo, fascia/zona sub urbana C3 Suburbana IMPERATORE FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA – CANTIERI - ACQUASANTA con destinazione prevalente residenziale di “ABITAZIONI CIVILI”, considerando i magazzini con lo stato conservativo normale, si ottiene una valutazione riferito alla superficie lorda, che oscilla da un minimo di € 400,00 /mq ad un massimo di € 560,00/mq.

Ottenendo un valore medio di **€ 480,00** al mq (All.13)

Dai prezzi così reperiti si ricava il prezzo medio al Mq di riferimento:

$(€ 700,00 + € 610,10 + € 480,00) / 3 \text{ al mq} = € 596,70/\text{mq}$ in **c.t. 600,00**

12.4. coefficienti correttivi

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo tale metodo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.).

In riferimento alla stima in oggetto si è ritenuto equo considerare un coefficiente globale pari a **0,94**, determinato sulla base dei seguenti fattori positivi e negativi:



- Epoca di costruzione: poco più di 40 anni (il piano cantinato ottiene l'abitabilità nel 1979, ed è stato frazionato per la vendita negli anni ottanta) 0,88;
- Qualità dell'edificio: non signorile 0,80;
- Ubicazione: in zona prossima ad area portuale, fieristica 0,98;
- Discreto stato di manutenzione e conservazione dell'immobile 0,96;
- Situazione urbanistica: (locale frazionato abusivamente, ma sanabile con ex art.3 della 380/2001 e art.3 della L.16/2016, finestra abusiva che si potrebbe sanare, soppalco da dismettere) 0,90;
- Funzionalità: (rampa di accesso, cancelli ingresso comune e spazi interni adeguati) 1,00;
- commerciabilità: per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto / posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona 1,00;
- coefficiente stato libero o locato: (immobile libero, nella disponibilità del Custode) 1,00;

Nel caso di specie, la superficie commerciale è mq **125,00**

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$(\text{€/mq } \text{€ } 600,00 \times 125,00 \text{ mq} \times 0,94) = \text{€ } \mathbf{70.500,00}.$$

12.5. adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per l'adeguamento urbanistico, catastale, condominiale, adeguamento impianti, l'affrancazione, quantificati in € 9.734,60:

$$\text{€ } (70.500,00 - \text{€ } 9.734,60) = \text{€ } \mathbf{60.765,40}.$$

Ridotto per l'assenza della garanzia e per vizi di un ulteriore 10%



€ 60.765,40 - 10%= € **54.688,86.**

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Come già sottolineato in precedenza, una volta stimato il bene, occorre quantificare il valore corrispondente alla quota pignorata, tenendo in considerazione la presenza di un altro soggetto proprietario non interessato dal pignoramento, identificato nella misura del 50% (1/2) l'incidenza del valore della quota pignorata rispetto all'intero valore dell'immobile. La sottoscritta ritiene che gli immobili pignorati non risultino comodamente divisibili.

Il valore della quota pignorata del magazzino risulterà quindi pari a:

€ 54.688,86 x 50% = € 27.344,43 in c.t. **€ 27.350,00.**

14. SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2

Tipologia: magazzino

Quota di proprietà: proprietà per 1/2

Ubicazione: Palermo, Via Porretti n 5,

Composizione: consta di un ampio locale, con bagno, per una superficie utile pari a 107,25 mq, e una superficie commerciale pari a 125,00 mq.

Esposizione: S-E

Confini a Nord con lo scivolo condominiale identificato al civ.5;

a **Sud** con magazzini identificati al NCEU F.35 p.Ila 2028 sub 10 intestato alla sig.ra (N), int. 8 e sub 9 intestato ai sigg (O) e (P) int.7;

a **Est** con terrapieno e con magazzino identificati al NCEU F.35 p.Ila 2028 sub 12 intestato alla sig.ra (Q) nata a Palermo il 23/02/1953 int.10;



a **Ovest** con magazzini identificati al NCEU F.35 p.la 2028 sub 7 intestato al sig. (R) int. 5 e sub 6 intestato al sig (S) int.4;

Dati catastali: - NCEU, Foglio 35 particella 2028 sub 11, superficie catastale totale mq 120.

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi è parzialmente conforme all'identificazione catastale.

Concessioni: Il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile è stato costruito con regolari Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Palermo: C.E. prot. 720 in data 13/04/1978; C.E. in variante prot. 2597 in data 30/10/1978; Abitabilità prot. 10814 in data 16/06/1979.

Il lotto di terreno ricade in zona B3 – area urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

Il prezzo base del 50% del lotto ammonta ad € **27.350,00.**

Ritenuto espletato l'incarico ricevuto, si resta a disposizione della S.V. per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento e/o integrazione.

Con osservanza.

Palermo, 09 novembre 2021

CTU

Arch. Mari a Cristina Mancuso

Elenco Allegati:

- 1- - Documenti catastali;
- 2- - Immagini satellitari dei luoghi;
- 3- - Documentazione grafica;



- 4- - Atti di compravendita;
- 5- - Documentazione Edilizia privata;
- 6- - Documentazione fotografica con coni ottici;
- 7- - Ispezione ipotecarie;
- 8- - Riferimenti normativi;
- 9- - Visura certificazione energetica;
- 10 - - Affrancazione usi civici;
- 11 - - Documentazione condominiale;
- 12- - Sentenza causa civile 05 2019;
- 13- - Valori riferimento stima.

