

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMM. al R.G. ES. n. 549/2016

PROMOSSA DA

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

OMISSIS (A)

Ill.mo Sig. Giudice: dott. GIUFFRIDA GRAZIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Palermo, 10/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Prof. Arch. Federica Scibilia



PREMESSA

Con decreto del 08/05/2018 del Giudice dell'esecuzione, dott. Francesco Gallegra, la sottoscritta arch. Federica Scibilia è stata nominata esperto stimatore in relazione alla procedura esecutiva pendente presso la sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. nei confronti della sig.ra OMISSIS (A).

La presente perizia riguarda sei immobili tutti ricadenti a Palermo in un unico fabbricato ubicato in Via Ugo la Malfa N. 30, indicati nel seguito con le lettere A, B, C, D, E, F.

Il giuramento di rito (all. 1) è stato inviato tramite pec il 21/05/2018 accettando l'incarico di effettuare gli accertamenti tecnici necessari per la vendita degli immobili pignorati.

Con provvedimento del 14/05/2019 è stata disposta la sospensione del processo ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. fino al 14/05/2021. Nell'udienza del 22/03/2021 il giudice Grazia Giuffrida ha confermato la nomina della sottoscritta, fissando l'udienza al 22/12/2021.

Per il deposito dell'elaborato peritale è stato assegnato il termine di 30 giorni prima dell'udienza. In data 15/10/2021 alle ore 10:00, come risulta dal relativo verbale (all. 2), è stato eseguito il primo sopralluogo unitamente al sig. OMISSIS (B), delegato del custode giudiziario e al sig. OMISSIS (C), delegato dell'esecutato OMISSIS (A). Dal momento che è stato necessario fissare un secondo sopralluogo per la prosecuzione delle operazioni peritali, la cui data è stata rimandata dall'esecutato più volte, che sono stati inoltre riscontrati problemi nel reperire la documentazione presso gli uffici comunali competenti, con pec del 18/11/2021 la sottoscritta ha inoltrato istanza di



proroga di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale, concessa dal Giudice in data 20/11/2021, che ha fissato la prosecuzione dell'udienza al 24 marzo 2022. In data 26/11/2021 alle ore 11:15, come risulta dal relativo verbale (all. 3), è stato eseguito il secondo sopralluogo unitamente al sig. OMISSIS (B), delegato del custode giudiziario e al sig. OMISSIS (C), delegato dell'esecutato OMISSIS (A).

Al fine di completare gli accertamenti necessari con pec del 24/01/2022 la sottoscritta ha inoltrato una seconda istanza di proroga, concessa dal Giudice in data 01/02/2022, differendo la prosecuzione dell'udienza al 02 maggio 2022.

In data 28/01/2022 alle ore 09:30, come risulta dal relativo verbale (all. 4), è stato eseguito il terzo sopralluogo unitamente al sig. OMISSIS (B), delegato del custode giudiziario e al sig. OMISSIS (C), delegato dell'esecutato OMISSIS (A).

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio della documentazione costituente il fascicolo telematico;
- controllo preliminare relativo alla completezza della suddetta documentazione con redazione del relativo allegato (all. 5);
- primo sopralluogo in data 15/10/2021 effettuato negli immobili A e B come da relativo verbale con rilievo metrico e rilievo fotografico al fine di accertare la conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto e di acquisire gli elementi utili per la stima;
- secondo sopralluogo in data 26/11/2021 effettuato negli immobili C e D come da relativo verbale con rilievo metrico e rilievo fotografico;
- terzo sopralluogo in data 28/01/2022 effettuato negli immobili E ed F come da relativo verbale con rilievo metrico e rilievo fotografico;
- acquisizione di documentazione presso il Comune di Palermo, Assessorato Edilizia



Privata;

- indagini di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, Agenzia delle Entrate);

- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

6) Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

9) Verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

12) Procedere alla valutazione del bene.

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL



PIGNORAMENTO.

IMMOBILE A (SUB 44)

L'immobile A risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile A è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano terzo a destra salendo la scala con ingressi il secondo, il terzo e il quarto a sinistra dal disimpegno comune, ed è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 44, Categoria A10.

Detto immobile confina:

- a nord est con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 38 (immobile B) a cui si accede dal disimpegno comune;
- a sud-est e a sud-ovest con spazi esterni;
- a nord-ovest con il disimpegno comune.

IMMOBILE B (SUB 38)

L'immobile B risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile B è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il primo a sinistra dal disimpegno comune, ed è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 38, Categoria A10.

Detto immobile confina:

- a sud ovest con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 44



(immobile A) a cui si accede dal disimpegno comune;

- a nord est e a sud est con uno spazio esterno;

- a nord ovest con il vano scala e il disimpegno comune.

IMMOBILE C (SUB 53 EX SUB 37)

L'immobile C risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile C è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il primo a destra dal disimpegno comune ed è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 53, a seguito di variazione catastale del 12/04/2017 che ha diviso l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 37 come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

Detto immobile confina:

- a nord-ovest con lo spazio esterno;

- a nord est e a sud est con il disimpegno comune;

- a sud ovest con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 54 (immobile D).

IMMOBILE D (SUB 54 EX SUB 37)

L'immobile D risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile D è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il terzo a destra dal disimpegno comune ed è



catastralmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 54, a seguito di variazione catastale del 12/04/2017 che ha diviso l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 37 come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

Detto immobile confina:

- a nord-ovest con lo spazio esterno;

- a nord est con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 53 (immobile C);

- a sud est con il disimpegno comune.

IMMOBILE E (SUB 68 EX SUB 41)

L'immobile E risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile E è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano quarto a destra salendo la scala e con ingressi il primo e il secondo a sinistra dal disimpegno comune, oltre ad altri due ingressi (il secondo e il terzo a destra dal disimpegno comune) che immettono in due vani indipendenti. L'immobile è catastralmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 68, a seguito di variazione catastale del 12/09/2017 che ha diviso l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 41, come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

Detto immobile confina:

- a nord-ovest e a sud ovest con il disimpegno comune e con altro ufficio identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 40.



- a nord est e a sud est con spazi esterni.

IMMOBILE F (SUB 69 EX SUB 41)

L'immobile F risulta in regime di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS (A). Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

L'immobile F è ubicato a Palermo al civico n. 30 di via Ugo La Malfa, al piano quarto a destra salendo la scala e con ingresso il terzo a sinistra dal disimpegno comune ed è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 69, a seguito di variazione catastale del 12/09/2017 che ha frazionato l'originaria unità immobiliare classificata come sub 41 in due unità, come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

Detto immobile confina:

- a nord est con il disimpegno comune.
- a sud-est e a sud-ovest con uno spazio esterno;
- a nord ovest il disimpegno comune.

Dallo stralcio del Piano Regolatore Comunale (all. 7) l'immobile ricade in zona D1 aree di insediamenti produttivi esistenti.

Dal raffronto tra la mappa catastale e la foto satellitare (all. 6) si evince una sostanziale conformità nello stato dei luoghi.





Figura 1- Stralcio della mappa catastale con l'indicazione del fabbricato



Figura 2- Foto satellitare con l'indicazione del fabbricato



Figura 3 - Stralcio del PRG tav.P2a - 5007 con l'indicazione del fabbricato



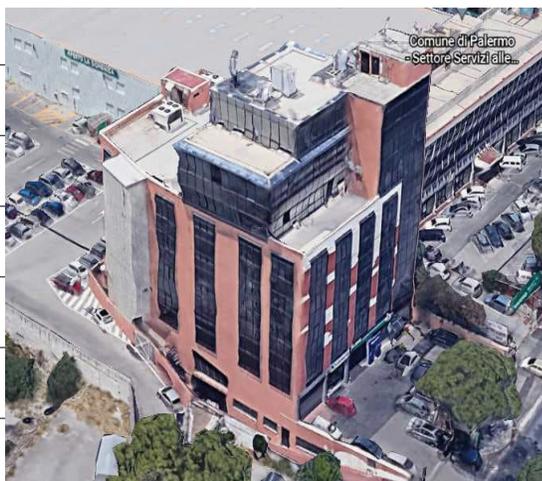


Figura 4 – Foto aerea dell’edificio

PUNTO 2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Descrizione degli immobili.

Le unità immobiliari oggetto di perizia, destinate a uffici, ricadono in un palazzo sito a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30. L’edificio è adibito prevalentemente ad uffici, mentre il piano terra è destinato ad attività commerciali. La costruzione, risalente agli anni Novanta, ricade in zona suburbana ed è situata lungo un asse viario collegato a viale della Regione Siciliana, caratterizzato principalmente dalla presenza di edilizia destinata ad attività produttive, commerciali e terziarie.

Il fabbricato presenta sette elevazioni, oltre al piano terra e a un piano seminterrato (con accesso dal civico 28 di via Ugo La Malfa), e una copertura piana.





Figura 5 – Prospetto principale



Figura 6 – Prospetto posteriore

L'edificio presenta struttura intelaiata in cemento armato e solai a lastre in cemento armato. La facciata su via Ugo La Malfa (fig. 5) è qualificata da una finitura in parte



in muratura rivestita da laterizi, in parte vetrata con infissi in alluminio e vetro, questi ultimi presenti anche nel prospetto posteriore (fig. 6) e in quelli laterali, in corrispondenza dei quali è presente una finitura a intonaco del tipo Li Vigni.

L'edificio, dotato di servizio di portineria e di impianto di videosorveglianza, è servito da una scala rivestita in marmo (fig. 7), da un ascensore, da un sistema di montacarichi e da una scala di sicurezza esterna metallica situata in corrispondenza del lato sud-orientale.

Gli immobili sono dotati di impianto idrico con riserva e autoclave condominiali, ubicati al piano cantinato. L'impianto di smaltimento delle acque reflue di ogni unità è collegato alla rete condominiale, allacciata alla fognatura dinamica comunale.



Figura 7 – Scala condominiale

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati segni di dissesto e nel complesso si è osservato uno stato di conservazione e di manutenzione degli immobili e delle parti comuni buono, con eccezione del prospetto su Via Ugo La Malfa, in corrispondenza del quale si evidenzia il parziale distacco dei laterizi di rivestimento (fig. 8).





Figura 8 – Prospetto su via Ugo La Malfa

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia presentano pavimentazioni interne in segati di marmo botticino e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei servizi igienici, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli immobili presentano un'altezza interna utile pari a 2,80 m. Sono presenti controsoffitti con struttura in alluminio e pannelli modulari in fibra minerale. Gli uffici sono dotati di riscaldamento autonomo con pompe di calore.

I servizi igienici sono dotati di aereazione forzata. Complessivamente le rifiniture sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le unità immobiliari oggetto di perizia si differenziano per la diversa configurazione planimetrica, di seguito descritta.

IMMOBILE A

L'immobile A è ubicato al piano terzo a destra salendo la scala e con ingressi il secondo, il terzo e il quarto a sinistra dal disimpegno comune. L'unità immobiliare ha una distribuzione planimetrica (fig. 9) caratterizzata da una sequenza di tre vani di



dimensioni differenti destinati a uffici e, in particolare, presenta un ingresso che immette in un ambiente di dimensioni maggiori avente uno sviluppo ad L (vano n. 1-fig. 10) con doppio affaccio sul prospetto sud-est e sud-ovest, un vano di minori dimensioni (vano n. 2-fig. 11) da cui si accede alla scala antincendio e un altro vano con affaccio sul prospetto sud-est (vano n. 3- fig. 12), che immette in un bagno preceduto da un antibagno (fig. 13). Dell'unità immobiliare fanno parte anche due vani (vani nn. 4-5) aventi accesso unicamente dal disimpegno comune, adibiti a locali di deposito, privi di affaccio verso l'esterno. L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

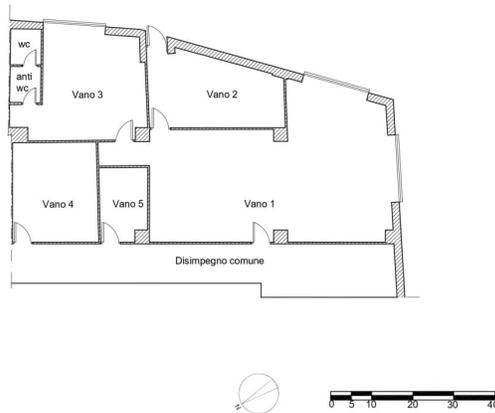


Figura 9 – Immobile A, pianta stato attuale



Figura 10 – Immobile A, vano n. 1





Figura 11 – Immobile A, vano n. 2



Figura 12 – Immobile A, vano n. 3



Figura 13 – Immobile A, servizio igienico

IMMOBILE B

L'immobile B è ubicato al piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il primo a sinistra dal disimpegno comune. L'impianto (fig. 14) è caratterizzato da un ampio ingresso (vano n. 1-fig. 15), che disimpegna un ambiente destinato ad aula conferenze (vano n. 5-fig. 16) con affaccio sul lato sud-est, una sequenza di tre ambienti ubicati sul lato nord-est vani nn. 2-3-4 (vani nn. 2 e 4-figg. 17-18), divisi da tramezzi in vetro e acciaio, un vano adibito a deposito (vano n. 6), privo di affaccio verso l'esterno, e



due servizi igienici, dei quali uno per disabili (fig. 19), disimpegnati da un corridoio (corridoio n. 7-fig. 20).

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

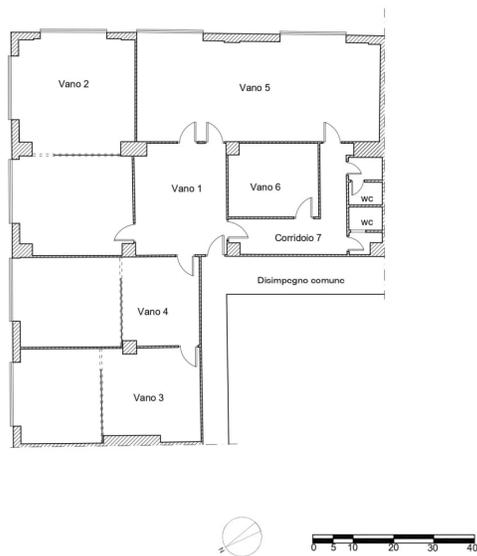


Figura 14 – Immobile B, pianta stato attuale



Figura 15 – Immobile B, vano n. 1





Figura 16 – Immobile B, vano n. 5



Figura 17 – Immobile B, vano n. 2



Figura 18 – Immobile B, vano n. 4



Figura 19 – Immobile B, bagno disabili

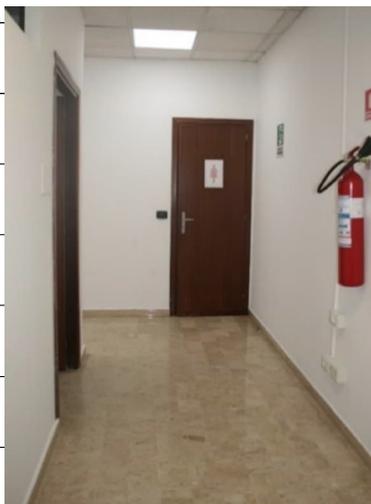


Figura 20 – Immobile B, corridoio



IMMOBILE C

L'immobile C è ubicato al piano terzo a destra salendo la scala con ingresso il primo a destra dal disimpegno comune. La configurazione planimetrica di detto immobile (fig. 21) è caratterizzata da un ingresso (fig. 22) che immette in un unico grande ambiente con affaccio sul lato nord-ovest (vano n. 1- fig. 23), in altri due vani di minori dimensioni (vani nn. 2-3-fig. 24), tutti destinati a ufficio e in un ripostiglio (vano n. 5). Di questa unità immobiliare fa parte anche un vano indipendente (vano n. 4) con accesso dal disimpegno comune. I servizi igienici, con antibagno, sono accessibili dal disimpegno comune (fig. 25). L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

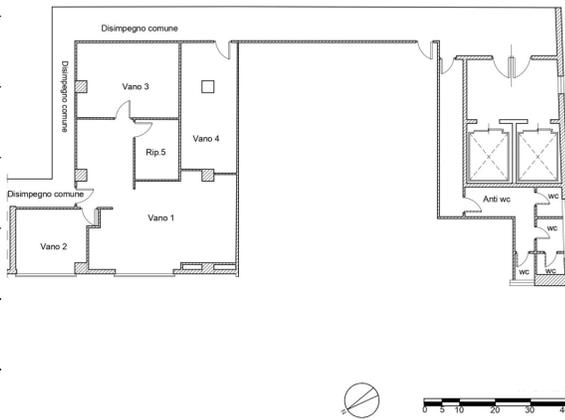


Figura 21- Immobile C, pianta stato attuale



Figura 22 – Immobile C, ingresso





Figura 23 – Immobile C, vano n. 1



Figura 24 – Immobile C, vano n. 3



Figura 25 – Immobile C, servizi igienici accessibili dal disimpegno

Immobile D

L'immobile D è ubicato al piano terzo a destra salendo la scala con ingresso il terzo a



destra dal disimpegno comune.

La configurazione planimetrica di detto immobile (fig. 26) è caratterizzata da un grande vano unico (vano n. 1-fig. 27), due ambienti di minori dimensioni (vano n. 2 e vano n. 3-fig. 28) con affaccio sul lato nord-ovest e due servizi igienici dotati di antibagno, accessibili da un disimpegno. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

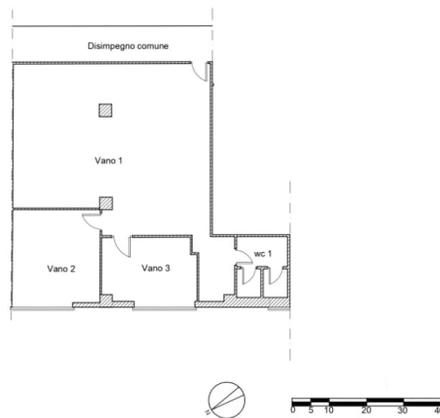


Figura 26 – Immobile D, pianta stato attuale



Figura 27 – Immobile D, vano n. 1





Figura 28 – Immobiliabile D, vano n. 3

IMMOBILE E

L'immobile E è ubicato al piano quarto a destra salendo la scala con ingressi il primo e il secondo a sinistra dal disimpegno comune, oltre ad altri due ingressi che immettono in due vani indipendenti.

L'attuale configurazione planimetrica di detto immobile (fig. 29) presenta una divisione in tre unità differenti:



Figura 29 – Immobiliabile E, pianta stato attuale con indicazione del frazionamento

- la prima, avente accesso dal secondo ingresso a sinistra dal disimpegno comune, ha una superficie di circa 115 mq e si compone di un grande vano unico (vano n. 1 - fig.



30) con affaccio sul prospetto sud-orientale e un vano di minori dimensioni (vano n. 2), privo di affaccio, da cui si accede a due servizi igienici (fig. 31) dotati di antibagno;



Figura 30 – Immobile E, vano n. 1



Figura 31 – Immobile E, servizio igienico n. 1

- la seconda, con accesso dal primo ingresso a sinistra dal disimpegno comune, ha una superficie di circa 165 mq e si compone di un vano unico di maggiori dimensioni (vano n. 3 figg. 32-33) con affaccio sul prospetto nord-orientale, due vani di minori dimensioni (vano n. 4-fig. 34 e vano n. 5), un ripostiglio e due servizi igienici dotati di antibagno;





Figura 32 – Immobile E, vano n. 3



Figura 33 – Immobile E, vano n. 3



Figura 34 – Immobile E, vano n. 4

- la terza, con accesso dal secondo e terzo ingresso a destra dal disimpegno comune, ha una superficie di circa 96 mq e si compone di due vani, entrambi privi di affaccio verso l'esterno, dei quali uno di maggiori dimensioni (vano n. 6-figg. 35-36). Questi



due vani sono direttamente collegati all'unità immobiliare catastalmente identificata al foglio 21, particella 904 sub 40 attraverso la realizzazione di un vano porta di collegamento con il vano n. 6 e due aperture con il vano n. 7.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

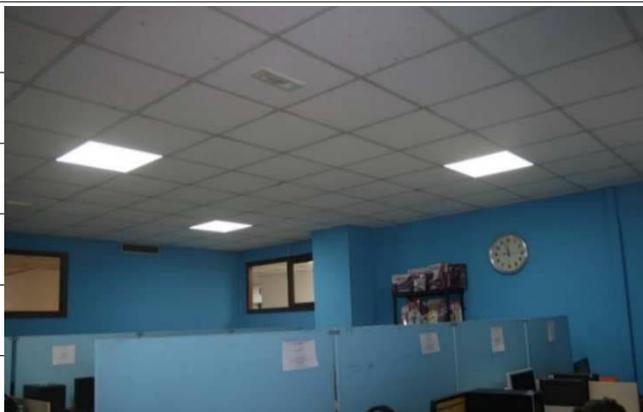


Figura 35 – Immobile E, vano n. 6

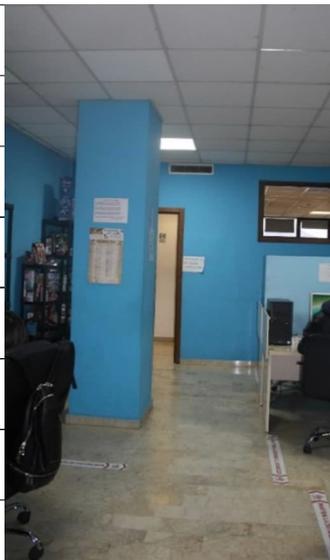


Figura 36 – Immobile E, vano n. 6

IMMOBILE F

L'immobile F è ubicato al piano quarto a destra salendo la scala e con ingresso il terzo a sinistra dal disimpegno comune. La configurazione planimetrica di detto immobile (fig. 37) è caratterizzata da un grande vano unico (vano n. 1 figg. 38-39) ad andamento



trapezoidale, diviso in due zone da un tramezzo smontabile in alluminio e vetro e da un servizio igienico, al quale si accede da un disimpegno. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

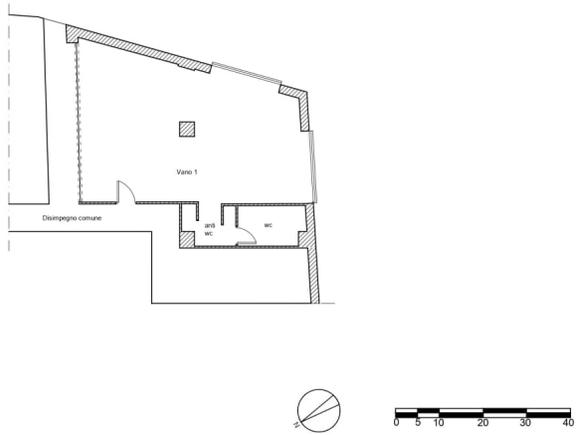


Figura 37 – Immobile F, pianta stato attuale



Figura 38 – Immobile F, vano n. 1



Figura 39 – Immobile F, vano n. 1



Sulla base dei rilievi eseguiti in data 15/10/2021, 26/11/2021 e 28/01/2022 sono state

comutate le seguenti superfici commerciali:

Immobile A pari a 154,85 mq (sub 44)

Immobile B pari a 253,70 mq (sub 38)

Immobile C pari a 136,20 mq (sub 53)

Immobile D pari a 132,26 mq (sub 54)

Immobile E pari a 376,53 mq (sub 68)

Immobile F pari a 71,66 mq (sub 69).

Il computo della superficie commerciale si è determinato sommando:

- la superficie interna dei locali utilizzabili (coeff. = 1);

- le aree occupate dai muri divisorii interni e perimetrali esterni (coeff. = 1);

- il 50% dell'area occupata dai muri perimetrali interni, che sono di proprietà comune fra due unità immobiliari contigue (coeff. = 0,50).

PUNTO 3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

PIGNORATI.

Si è proceduto all'identificazione catastale dei beni pignorati, acquisendo l'estratto catastale storico e la planimetria catastale corrispondente (all. 8-9).

IMMOBILE A

L'immobile A è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 44, Categoria A10.

- Storia catastale

Dall'esame della visura storica catastale non si evincono variazioni particellari, né del sub, della categoria, della classe e della consistenza.



- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto non sono state rilevate difformità con le risultanze catastali.

- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato in data 15/10/2021, e la planimetria catastale corrispondente si rilevano le seguenti difformità (fig. 40 e all. 14): chiusura di una porta di collegamento tra vano n. 3 e vano n. 5; apertura di una seconda porta in corrispondenza del vano n. 5.

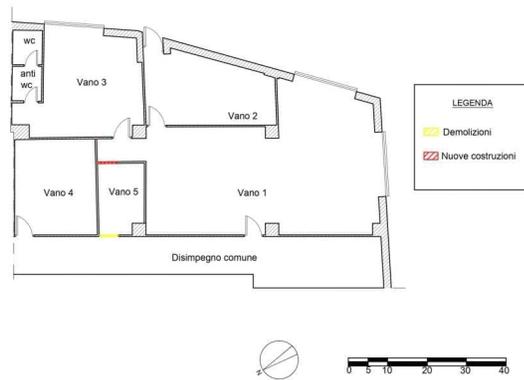


Figura 40 – Immobile A, raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, sostenendo i seguenti costi:

CILA tardiva € 1.000,00



Bollettino	€	100,00
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€	500,00
Catastazione (Docfa)	€	400,00
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€	700,00
SCA	€	500,00
Sommando	€	3.200,00
A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile A necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €25.603,59 per un totale di €28.803,59 .		
Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.		
IMMOBILE B		
L'immobile B è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 38, Categoria A10.		
- Storia catastale		
Dall'esame della visura storica catastale non si evincono variazioni particellari, né del sub, della categoria, della classe e della consistenza.		
- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.		
Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto non sono state rilevate difformità con le risultanze catastali.		
- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.		
Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato		



in data 15/10/2021, e la planimetria catastale corrispondente si rilevano le seguenti difformità (fig. 41 e all. 14): variazione dell'impianto distributivo, dovuta all'abolizione di un tramezzo tra due vani al fine di creare un unico ambiente (vano 5); alla realizzazione di due tramezzi per creare un vano destinato a deposito (vano 6) e di un corridoio (corridoio 7) per disimpegnare i servizi igienici; apertura di un vano porta tra vano 5 e corridoio; esecuzione di alcune strutture temporanee smontabili costituite da tramezzi in acciaio e vetro in corrispondenza dei vani nn. 2,3,4.

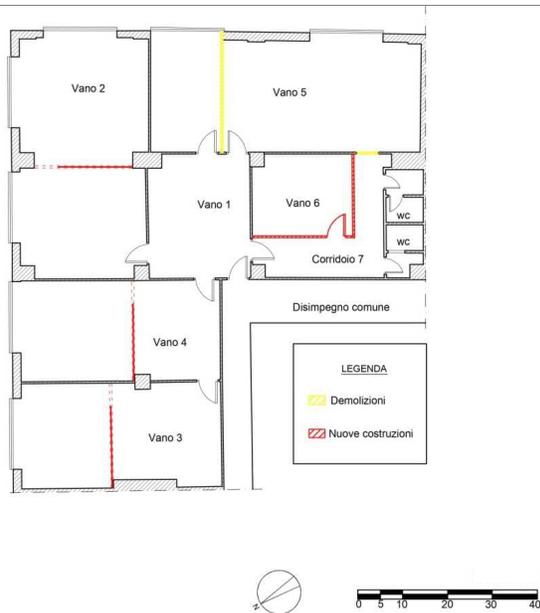


Figura 41. Immobile B, raffronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, sostenendo i seguenti costi:

CILA tardiva	€ 1.000,00
--------------	------------



Bollettino	€ 100,00	
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00	
Catastazione (Docfa)	€ 400,00	
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00	
APE	€ 300,00	
SCA	<u>€ 500,00</u>	
Sommando	€ 3.500,00	
A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile B necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €39.968,08 per un totale di €43.468,08 .		
Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.		
IMMOBILE C		
L'immobile C è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 53, Categoria A10.		
- Storia catastale		
Dall'esame della visura storica catastale si evincono variazioni del sub a seguito di variazione catastale del 12/04/2017 che ha frazionato l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 37 in due unità classificate come sub 53 (immobile C) e sub 54 (immobile D).		
- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.		
Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto sono state rilevate difformità con le risultanze catastali dal momento		



che l'immobile classificato come sub 37 è ora identificato ai sub 53 e 54.

- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato in data 26/11/2021, e la planimetria catastale corrispondente si rilevano le seguenti difformità (fig. 42 e all. 14): variazione nell'impianto distributivo dovuta all'abolizione di un tramezzo, al fine di creare un vano unico (vano n. 1); chiusura di un vano porta tra il vano n. 1 e il vano n. 4 con la realizzazione di un tramezzo.

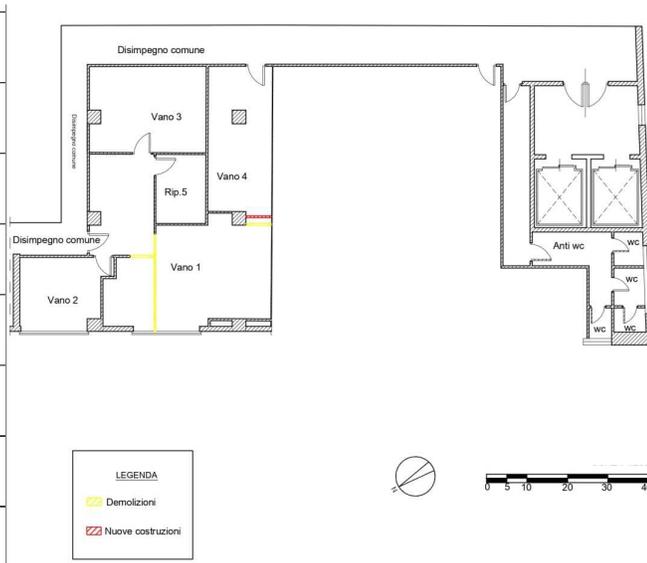


Figura 42. Immobile C, raffronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, sostenendo i seguenti costi:

CILA tardiva	€ 1.000,00
--------------	------------



Bollettino	€ 100,00	
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00	
Catastazione (Docfa)	€ 400,00	
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00	
APE	€ 300,00	
SCA	<u>€ 500,00</u>	
Sommando	€ 3.500,00	
A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile C necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €22.893,45 per un totale di €26.393,45 .		
Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.		
IMMOBILE D		
L'immobile D è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 54, Categoria A10.		
- Storia catastale		
Dall'esame della visura storica catastale si evincono variazioni del sub a seguito di variazione catastale del 12/04/2017 che ha frazionato l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 37 in due unità classificate come sub 53 (immobile C) e sub 54 (immobile D).		
- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.		
Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto sono state rilevate difformità con le risultanze catastali, dal momento		



che l'immobile classificato come sub 37 è ora identificato ai sub 53 e 54.

- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato in data 26/11/2021, e la planimetria catastale corrispondente si rilevano le seguenti difformità (fig. 43 e all. 14): variazione nell'impianto distributivo dovuta all'abolizione di due tramezzi al fine di creare un unico grande ambiente (vano 1).

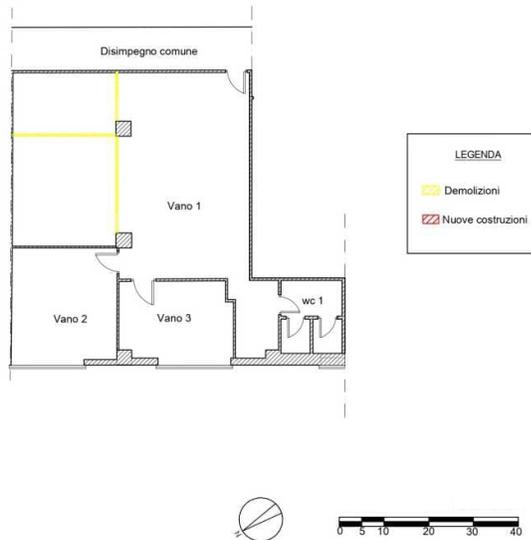


Figura 43. Immobile D, raffronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, sostenendo i seguenti costi:

CILA tardiva	€ 1.000,00
Bollettino	€ 100,00



	Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00
	Catastazione (Docfa)	€ 400,00
	Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00
	APE	€ 300,00
	SCA	€ 500,00
	Sommando	€ 3.500,00
	A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile D necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €22.320,90 per un totale di €25.820,90 .	
	Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.	
	IMMOBILE E	
	L'immobile E è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 68, Categoria A10.	
	- Storia catastale	
	Dall'esame della visura storica catastale si evincono variazioni del sub a seguito di variazione catastale del 12/09/2017 che ha frazionato l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 41 in due unità classificate come sub 68 (corrispondente all'immobile E) e sub 69 (corrispondente all'immobile F).	
	- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.	
	Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto sono state rilevate difformità con le risultanze catastali dal momento	



che l'immobile classificato come sub 41 è ora identificato ai sub 68 e 69.

- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato in data 28/01/2022, e la planimetria catastale corrispondente si rilevano le seguenti difformità (fig. 44 e all. 14): variazione dell'impianto distributivo e conseguente frazionamento dell'originaria unità immobiliare in tre unità indipendenti.

Il suddetto frazionamento è stato creato attraverso la realizzazione di due tramezzi in corrispondenza del vano n. 1, la chiusura di una porta tra il vano n. 1 e il vano n. 3, la demolizione di tre tramezzi e la realizzazione di tre aperture al fine mettere in comunicazione due vani (vani nn. 6 e 7) con l'immobile catastalmente individuato al Foglio 21, particella 904, sub 40.



Figura 44. Immobile E, raffronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente



Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva.

Al fine di rendere nuovamente autonoma l'unità immobiliare si prevede, inoltre, di ripristinare in parte la sua consistenza originaria, ricostituendo la continuità delle murature di confine tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vani nn. 6 e 7) e quella adiacente individuata al sub 40 mediante la ricostruzione dei comparti murari.

I costi da sostenere per l'esecuzione dei suddetti lavori (opere murarie, opere di finitura, oneri di conferimento a discarica), quantificati sulla base dei prezzi correnti dell'edilizia, si stimano in circa € 2.000,00.

Pertanto è necessario sostenere i seguenti costi:

CILA tardiva	€ 1.000,00
Bollettino	€ 100,00
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00
Catastazione (Docfa)	€ 400,00
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00
APE	€ 300,00
SCA	€ 500,00
Opere murarie	€ <u>2.000,00</u>
Sommando	€ 5.500,00

A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile E necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €58.851,05 per un totale di **€64.351,05**.

Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.



IMMOBILE F

L'immobile F è catastalmente individuato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 69, Categoria A/10.

- Storia catastale

Dall'esame della visura storica catastale si evincono variazioni del sub a seguito di variazione catastale del 12/09/2017 che ha frazionato l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 41 in due unità classificate come sub 68 (corrispondente all'immobile E) e sub 69 (corrispondente all'immobile F).

- Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Dall'esame dei dati riguardanti l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e il negozio di acquisto sono state rilevate difformità con le risultanze catastali dal momento che l'immobile classificato come sub 41 è ora identificato ai sub 68 e 69.

- Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo effettuato in data 28/01/2022, e la planimetria catastale corrispondente (fig. 45 e all. 14) non si rilevano variazioni nell'impianto distributivo, a meno della realizzazione di una parete divisoria interna, in alluminio e vetro



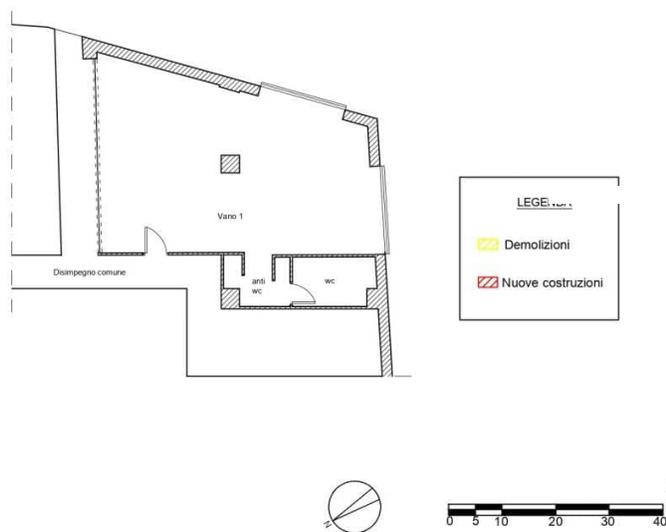


Figura 45. Immobile F, raffronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto

I costi da sostenere per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo edilizio sono i seguenti:

Catastazione (Docfa)	€ 400,00
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00
APE	€ 300,00
SCA	€ 500,00
Sommando	€ 1.900,00

A tale somma, come meglio specificato in seguito, va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile F necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €14.548,56 per un totale di **€16.448,56**.

Tale somma rappresenta approssimativamente il costo che bisogna sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate e pertanto verrà detratta dal valore di stima.

PUNTO 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-

DESCRITTIVO DEL LOTTO

IMMOBILE A



Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30, piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il quarto a sinistra dal disimpegno comune, composto da cinque vani (due dei quali aventi accesso unicamente dal disimpegno comune) e un servizio igienico. Confina a nord est con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 38 a cui si accede dal disimpegno comune; a sud-est e a sud-ovest con spazi esterni, a nord-ovest con il disimpegno comune. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 44; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, essendo state riscontrate alcune lievi difformità relative alla distribuzione interna, per le quali occorre procedere alla regolarizzazione attraverso CILA tardiva.

L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE €135.500,00

IMMOBILE B

Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30, piano terzo a destra salendo la scala e con ingresso il primo a sinistra dal disimpegno comune, composto da un ampio ingresso, cinque stanze di dimensioni differenti, un vano adibito a deposito (privo di affaccio verso l'esterno) e due servizi igienici, disimpegnati da un corridoio.

Confina a sud ovest con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 44 a cui si accede dal disimpegno comune; a nord est e a sud est con spazi esterni, a nord-ovest con il vano scala e il disimpegno comune. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 38; il descritto stato dei luoghi non



corrisponde alla planimetria catastale, essendo state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna, per le quali occorre procedere alla regolarizzazione attraverso CILA tardiva. L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE € 226.000,00

IMMOBILE C

Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30, piano terzo a destra salendo la scala con ingresso il primo a destra dal disimpegno comune composto da un ingresso, tre vani, un ripostiglio e un vano indipendente con accesso dal disimpegno comune, da cui si accede anche ai servizi igienici. Confina a nord-ovest con lo spazio esterno, a nord-est e a sud-est con il disimpegno comune e a sud-ovest con l'immobile identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 54. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 53; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, essendo state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna, per le quali occorre procedere alla regolarizzazione attraverso CILA tardiva.

L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE €118.000,00.

IMMOBILE D

Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30,



piano terzo a destra salendo la scala con ingresso il terzo a destra dal disimpegno comune, composto da tre vani e due servizi igienici con disimpegno. Confina a nord-ovest e a sud ovest con altro ufficio identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 40 e a nord est e a sud est con spazi esterni.

È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 54; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, essendo state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna, per le quali occorre procedere alla regolarizzazione attraverso CILA tardiva. L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE €115.000,00.

IMMOBILE E

Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30, al piano quarto a destra salendo la scala e con ingressi il primo e il secondo a sinistra dal disimpegno comune (oltre ad altri due ingressi che immettono in due vani indipendenti), composto da sette vani, quattro servizi igienici, e un ripostiglio, frazionato in tre unità. Confina a nord-ovest e a sud ovest con altro ufficio identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 40, a nord est e a sud est con spazi esterni. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 68; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, essendo state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna, per le quali occorre procedere alla regolarizzazione attraverso CILA tardiva e al parziale ripristino dello stato originario dell'immobile.



L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE €335.000,00.

IMMOBILE F

Piena e intera proprietà di immobile ubicato a Palermo in via Ugo La Malfa n. 30, al piano quarto con ingresso con ingresso il terzo a sinistra dal disimpegno comune, composto da un vano e un servizio igienico con disimpegno.

Confina a nord est con altro ufficio identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 68, a sud-est e a sud-ovest con uno spazio esterno; a nord ovest con altro ufficio identificato al Foglio 21, Particella 904, Sub 40 a cui si accede dal disimpegno comune.

È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 69; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 4960 del 12/08/1996, ma occorre procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria presentata al prot. n. 5437/S del 09/05/1995.

PREZZO BASE €60.000,00.

PUNTO 5

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

IMMOBILE A

L'immobile è pervenuto alla sig.ra OMISSIS (A) in piena proprietà per atto di compravendita del 16/05/2013 in Notaio Drago Tommaso di Palermo, rep. n.



211570/13687, trascritto il 26/07/2013 ai nn. 35302/27062 da potere della società

OMISSIS (D) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]. Alla società

OMISSIS (D) s.r.l. era pervenuto per atto di compravendita del 11/05/2006 in Notaio

Pietro Costamante rep. n. 12958/7185, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 31202/15800 da

potere della società OMISSIS (E) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale

Alla società OMISSIS (E) s.r.l. l'immobile, nella sua originaria consistenza catastale

(foglio 21 particella 904 sub 20) era pervenuto per atto di compravendita del

02/11/2000 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 170744, trascritto il 06/11/2000 ai nn.

42241/31142 da potere della società OMISSIS (F) s.r.l. con sede in Palermo codice

fiscale [REDACTED]

Alla società OMISSIS (F) s.r.l. l'immobile era pervenuto per atto di compravendita

del 07/10/1997 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, trascritto il 08/10/1997 ai

nn. 31152/23553 da potere della società OMISSIS (G) Società Cooperativa a.r.l. con

sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]. A margine della suddetta trascrizione

sussiste annotamento in data 02.03.2011 ai nn. 10730/1433 mediante il quale il Tri-

bunale di Palermo dichiara inefficaci nei confronti di UNIPOL spa l'atto pubblico di

compravendita a rogito Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, stipulato in data

07/10/1997 tra la OMISSIS (G) e la OMISSIS (F), trascritto il 08/10/1997 ai nn.

31152/23553.

Alla società OMISSIS (G) l'immobile, ancora non autonomamente catastato, ma de-

nunziato con scheda n. 070051 del 30/01/1974 registrata al n. 911, era pervenuto per

atto di compravendita del 24/02/1992 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 110035, tra-

scritto il 09/03/1992 ai nn. 12034/8424 da potere del signor OMISSIS (H) nato a San



Giuseppe Jato (PA) il 13/03/1935.

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente risulta completa. Si precisa che non si rilevano variazioni catastali nei venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

IMMOBILE B

L'immobile è pervenuto alla sig.ra OMISSIS (A) in piena proprietà per atto di compravendita del 07/03/2013 in Notaio Drago Tommaso di Palermo, rep. n. 211351/13555, trascritto il 14/03/2013 ai nn.13829/10629 da potere della società

OMISSIS (D) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED] Alla società

OMISSIS (D) s.r.l. era pervenuto per atto di compravendita del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante rep. n. 12958/7185, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 31202/15800 da potere della società OMISSIS (E) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale

[REDACTED] Alla società OMISSIS (E) s.r.l. l'immobile, nella sua originaria consistenza catastale (foglio 21 particella 904 sub 20) era pervenuto per atto di compravendita del 02/11/2000 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 170744, trascritto il 06/11/2000

ai nn. 42241/31142 da potere della società OMISSIS (F) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]

Alla società OMISSIS (F) s.r.l. l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 07/10/1997 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553 da potere della società OMISSIS (G) Società Cooperativa a.r.l. con

sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]. A margine della suddetta trascrizione sussiste annotamento in data 02.03.2011 ai nn. 10730/1433 mediante il quale il Tribunale di Palermo dichiara inefficaci nei confronti di UNIPOL spa l'atto pubblico di

compravendita a rogito Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, stipulato in data



07/10/1997 tra la OMISSIS (G) e la OMISSIS (F), trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553.

Alla società OMISSIS (G) l'immobile, ancora non autonomamente catastato, ma denunziato con scheda n. 070051 del 30/01/1974 registrata al n. 911, era pervenuto per atto di compravendita del 24/02/1992 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 110035, trascritto il 09/03/1992 ai nn. 12034/8424 da potere del signor OMISSIS (H) nato a San Giuseppe Jato (PA) il 13/03/1935.

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente risulta completa. Si precisa che non si rilevano variazioni catastali nei venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

IMMOBILI C e D

Gli immobili, originariamente facenti parte di un'unica unità immobiliare (sub 37), sono pervenuti alla sig. ██████████ in piena proprietà per atto di compravendita del 07/03/2013 in Notaio Drago Tommaso di Palermo, rep. n. 211351/13555, trascritto il 14/03/2013 ai nn.13829/10629 da potere della società OMISSIS (D) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale ██████████. Alla società OMISSIS (D) s.r.l. era pervenuto per atto di compravendita del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante rep. n. 12958/7185, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 31202/15800 da potere della società OMISSIS (E) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale ██████████. Alla società OMISSIS (E) s.r.l. l'immobile, nella sua originaria consistenza catastale (foglio 21 particella 904 sub 20) era pervenuto per atto di compravendita del 02/11/2000 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 170744, trascritto il 06/11/2000 ai nn. 42241/31142 da potere della società OMISSIS (F) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale ██████████.



Alla società OMISSIS (F) s.r.l. l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 07/10/1997 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553 da potere della società OMISSIS (G) Società Cooperativa a.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED] A margine della suddetta trascrizione sussiste annotamento in data 02.03.2011 ai nn. 10730/1433 mediante il quale il Tribunale di Palermo dichiara inefficaci nei confronti di UNIPOL spa l'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, stipulato in data 07/10/1997 tra la OMISSIS (G) e la OMISSIS (F), trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553.

Alla società OMISSIS (G) l'immobile, ancora non autonomamente catastato, ma denunziato con scheda n. 070051 del 30/01/1974 registrata al n. 911, era pervenuto per atto di compravendita del 24/02/1992 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 110035, trascritto il 09/03/1992 ai nn. 12034/8424 da potere del signor OMISSIS (H)

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente risulta completa.

A seguito di variazione catastale del 12/04/2017 l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 37 è stato frazionato in due unità identificate al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 53 (immobile C) e Sub 54 (immobile D), come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

IMMOBILI E ed F

Gli immobili, originariamente facenti parte di un'unica unità immobiliare (sub 41), sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in piena proprietà per atto di compravendita



del 16/05/2013 in Notaio Drago Tommaso di Palermo, rep. n. 211471/13623, trascritto il 31/05/2013 ai nn. 26480/20697 da potere della società OMISSIS (D) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]. Alla società OMISSIS (D) s.r.l. era pervenuto per atto di compravendita del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante rep. n. 12958/7185, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 31202/15800 da potere della società OMISSIS (E) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED].

Alla società OMISSIS (E) s.r.l. l'immobile, nella sua originaria consistenza catastale (foglio 21 particella 904 sub 21) era pervenuto per atto di compravendita del 02/11/2000 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 170744, trascritto il 06/11/2000 ai nn. 42241/31142 da potere della società OMISSIS (F) s.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED].

Alla società OMISSIS (F) s.r.l. l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 07/10/1997 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553 da potere della società OMISSIS (G) Società Cooperativa a.r.l. con sede in Palermo codice fiscale [REDACTED]. A margine della suddetta trascrizione sussiste annotamento in data 02.03.2011 ai nn. 10730/1433 mediante il quale il Tribunale di Palermo dichiara inefficaci nei confronti di UNIPOL spa l'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Drago Tommaso rep. n. 148486, stipulato in data 07/10/1997 tra la OMISSIS (G) e la OMISSIS (F), trascritto il 08/10/1997 ai nn. 31152/23553.

Alla società OMISSIS (G) l'immobile, ancora non autonomamente catastato, ma denunziato con scheda n. 070051 del 30/01/1974 registrata al n. 911, era pervenuto per atto di compravendita del 24/02/1992 in Notaio Drago Tommaso rep. n. 110035, trascritto il 09/03/1992 ai nn. 12034/8424 da potere del



signor OMISSIS (H) nato a San Giuseppe Jato (PA) il 13/03/1935.

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente risulta completa.

A seguito di variazione catastale del 12/09/2017 l'immobile originariamente identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, sub 41 è stato frazionato in due unità identificate al N.C.E.U di Palermo al Foglio 21, Particella 904, Sub 68 (immobile E) e Sub 69 (immobile F), come si evince dalla visura storica relativa al suddetto immobile.

PUNTO 6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

La costruzione del fabbricato nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto risale agli anni Novanta e, secondo la Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. N. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in zona territoriale omogenea D1, che comprende le aree produttive.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 283 del 29/05/1992 (all. 10) giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 03/05/1991 e del 17/12/1991, e successivo Progetto di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 06/10/1995.

È stata presentata istanza di sanatoria (all. 11) ai sensi della Legge 724/94 del 28/02/1995 al prot. n. 5437/S del 09/05/1995 con la quale la società OMISSIS (G) chiedeva la sanatoria edilizia per le opere che hanno determinato un cambio di destinazione d'uso (da industriale a uffici commerciali) per i piani secondo, terzo e quarto,



ma che non hanno comportato aumenti di superficie o di volume e modifiche nella configurazione architettonica esterna.

Secondo quanto dichiarato nella predetta istanza le modifiche apportate hanno riguardato la realizzazione di:

- un secondo gruppo di scarichi e alimentazione idrica per la creazione di ulteriori servizi igienici oltre a quelli esistenti;

- una pavimentazione in marmo botticino al posto del rivestimento in gomma industriale;

- un controsoffitto con pannelli modulari in fibra minerale e corpi illuminanti costituiti da plafoniere ad incasso;

- un impianto di climatizzazione centralizzato a pompa di calore aria-acqua con punti di utilizzo in fan coils.

Al fine di definire la pratica di condono edilizio, l'iter istruttorio in relazione alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, può essere definito ai sensi dell'art. 28 della

Legge Regionale Siciliana 10 agosto 2016, n. 16 di recepimento del D.P.R. n. 380/2001, mediante il deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato

all'esercizio della professione, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Trascorso il termine di novanta giorni dalla data di

deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene

assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abilitativo.

Oblazione:

Nell'istanza presentata detti abusi, secondo la tabella allegata alla L. 47/1985 e L. 724/1994, sono stati attribuiti alla tipologia 4:



opere eseguite in possesso di concessione edilizia che hanno determinato mutamento

di destinazione d'uso, ma non hanno comportato aumenti di superficie o di volume.

Dall'esame dell'istanza di condono risulta autodeterminata un'oblazione di

£1.668.000 così distinta:

Importo forfettario utilizzato per la tipologia 4 ai fini del calcolo dell'oblazione:

£5.000.000; a questo importo è stata applicata una riduzione del 50% per presenta-

zione del certificato camerale e un'ulteriore riduzione di 1/3 per superficie inferiore a

3.000,00 mq per un'oblazione complessiva di £1.668.000 che risulta corrisposta,

stando alla documentazione fornita, con i seguenti bollettini di c/c postale sul ccp

255000 intestati a "Ente Poste Italiane-Oblazione abusivismo edilizio":

attestazione n° 0954 del 31/12/1994 di £ 834.000 pari ad € 430,72;

attestazione n° 0955 del 15/03/1995 di £ 834.000 pari ad € 430,72.

Dall'esame della documentazione si rileva che le suddette riduzioni previste ai sensi

dell'art. 34 della L n. 47/85 recepite dall'art. 26 della L.R. n. 37/85 non possono essere

applicate, non essendo stato prodotto il certificato camerale da parte della ditta richie-

dente. Pertanto l'oblazione sarà pari alla differenza tra l'importo dovuto (£5.000.000

pari a €2.582,28) e l'importo già versato (£1.668.000 pari a €861,45), a cui sono da

sommare gli interessi calcolati dalla data di presentazione della domanda di sanatoria

(09/05/1995) a oggi.

Oblazione + interessi = €1.720,83 + €1.163,31= € 2.884,14.

Oneri concessori:

dall'esame dell'istanza di condono gli oneri concessori dovuti ai sensi dell'art. 39

comma 9 della L. 724/1994 sono stati così determinati:

$3 \times 754 \text{ mq} \times £75.000/\text{mq} = £169.650.000$ pari a €87.616,91



Dal rilievo effettuato è stata calcolata una superficie per piano difforme rispetto a quella dichiarata, pari a 762,38 mq comprensiva dei beni comuni non censibili.

Pertanto gli oneri concessori sono stati definitivamente così determinati:

$3 \times 762,38 \text{ mq} \times \text{€} 75.000/\text{mq} = \text{€} 171.535.500$ pari a $\text{€} 88.590,69$.

A tale importo vanno sommati gli interessi calcolati ai sensi dell'art. 39 comma 10 della L. 724/1994, secondo cui il mancato pagamento di una somma a titolo di anticipazione degli oneri concessori, da attestare con una ricevuta allegata all'istanza di sanatoria, comporta l'applicazione dell'interesse del 10 per cento annuo sulle somme dovute. Tali interessi vanno calcolati dalla data di presentazione della domanda di sanatoria (09/05/1995) a oggi

Oneri concessori = $\text{€} 88.590,69 + \text{€} 237.083,25 = \text{€} 325.673,94$

Al fine di definire la pratica di sanatoria è necessario, inoltre, produrre una Dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico, redatta da un professionista abilitato, per la quale si prevedono le seguenti spese:

- competenze tecniche	€ 3.000,00
- diritti di istruttoria	€ 500,00
- spese di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.	<u>€ 300,00</u>
Sommano	€ 3.800,00

La somma complessiva per la definizione dell'istanza di sanatoria, pertanto sarà pari a: $\text{€} 2.884,14 + \text{€} 325.673,94 + \text{€} 3.800,00 = \text{€} 332.358,08$ da ripartire in base alle superfici degli immobili.

Si rileva, inoltre, che il Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Palermo con prot. n. 4960 del 12/08/1996, non fa alcun riferimento all'istanza di sanatoria assunta al prot. n. 5437/S del 09/05/1995, il quale pertanto dovrà essere richiesto una volta



ottenuta la concessione in sanatoria dell'immobile.

L'edificio nel quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è stato, nel tempo, oggetto di frazionamento in più unità immobiliari e di modifiche che occorre regolare, come di seguito riportato:

IMMOBILE A

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, come rilevato nel corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile A non può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio a causa di alcune modifiche apportate alla distribuzione interna relative alla chiusura di una porta di collegamento tra vano n. 3 e vano n. 5 (adibito a deposito) e all'apertura di una seconda porta in corrispondenza del vano 5, che pertanto è accessibile unicamente dal disimpegno comune.

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima approssimativamente un importo di €28.803,59 così calcolato:

CILA tardiva, il cui importo è pari ad €1.000,00, al quale vanno sommati il pagamento di un bollettino di €100,00 e le spese tecniche per l'istruttoria della pratica stimate in €500,00. Al fine di definire la pratica di condono è stato calcolato un ulteriore pagamento di €25.603,59 che rappresenta la quota di pertinenza dell'immobile A calcolata in base alla superficie dell'unità immobiliare.

L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in €400,00. Sotto il profilo degli impianti dovranno essere eseguite la verifica e la certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è pari a circa €700,00.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.



IMMOBILE B

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, come rilevato nel corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile B non può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio a causa di alcune modifiche apportate alla distribuzione interna relative all'abolizione di un tramezzo tra due vani al fine di creare un unico ambiente (vano 5); alla realizzazione di due tramezzi per creare un vano destinato a deposito (vano 6) e di un corridoio (corridoio 7) per disimpegnare i servizi igienici; apertura di un vano porta tra vano 5 e corridoio; esecuzione di alcune strutture temporanee smontabili costituite da tramezzi in acciaio e vetro in corrispondenza dei vani nn. 2,3,4.

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima approssimativamente un importo di €43.468,08 così calcolato:

CILA tardiva, il cui importo è pari ad €1.000,00, al quale vanno sommati il pagamento di un bollettino di €100,00 e le spese tecniche per l'istruttoria della pratica stimate in €500,00. Al fine di definire la pratica di condono è stato calcolato un ulteriore pagamento di €39.968,08 che rappresenta la quota di pertinenza dell'immobile B calcolata in base alla superficie dell'unità immobiliare. L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in €400,00. Sotto il profilo degli impianti dovranno essere eseguite la verifica e la certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è €700,00e dovrà essere redatto l'APE corrispondente ad €300,00.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.

IMMOBILE C

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, come rilevato nel corso del



sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile C non può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio a causa di alcune modifiche apportate alla distribuzione interna dovute all'abolizione di un tramezzo, al fine di creare un vano unico (vano n. 1) e alla chiusura di un vano porta tra il vano n. 1 e il vano n. 4 con la realizzazione di un tramezzo.

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima approssimativamente un importo di €26.393,45 così calcolato:

CILA tardiva, il cui importo è pari ad €1.000,00, al quale vanno sommati il pagamento di un bollettino di €100,00 e le spese tecniche per l'istruttoria della pratica stimate in €500,00. Al fine di definire la pratica di condono è stato calcolato un ulteriore pagamento di €22.893,45 che rappresenta la quota di pertinenza dell'immobile C calcolata in base alla superficie dell'unità immobiliare. L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in €400,00. Sotto il profilo degli impianti dovranno essere eseguite la verifica e la certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è €700,00 e dovrà essere redatto l'APE corrispondente ad €300,00.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.

IMMOBILE D

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, come rilevato nel corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile D non può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio a causa di una variazione della distribuzione interna dovuta all'abolizione di due tramezzi al fine di creare un unico grande ambiente (vano 1).

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima



approssimativamente un importo di €25.820,90 così calcolato:

CILA tardiva, il cui importo è pari ad €1.000,00, al quale vanno sommati il pagamento di un bollettino di €100,00 e le spese tecniche per l'istruttoria della pratica stimate in €500,00. Al fine di definire la pratica di condono è stato calcolato un ulteriore pagamento di €22.320,90 che rappresenta la quota di pertinenza dell'immobile D calcolata in base alla superficie dell'unità immobiliare. L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in €400,00. Sotto il profilo degli impianti dovranno essere eseguite la verifica e la certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è €700,00 e dovrà essere redatto l'APE corrispondente ad €300,00.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.

IMMOBILE E

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, come rilevato nel corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile E non può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio a causa di alcune modifiche apportate alla distribuzione interna e conseguente frazionamento dell'originaria unità immobiliare in tre unità indipendenti.

Il suddetto frazionamento è stato creato attraverso la realizzazione di due tramezzi in corrispondenza del vano n. 1, la chiusura di una porta tra il vano n. 1 e il vano n. 3, la demolizione di tre tramezzi e la realizzazione di tre aperture al fine mettere in comunicazione due vani (vani nn. 6 e 7) con l'immobile catastalmente individuato al Foglio 21, particella 904, sub 40.

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima approssimativamente un importo di € 64.351,05 così calcolato: CILA tardiva, il cui importo è pari ad



€1.000,00, al quale vanno sommati il pagamento di un bollettino di €100,00 e le spese tecniche per l'istruttoria della pratica stimate in €500,00.

Al fine di rendere nuovamente autonoma l'unità immobiliare si prevede, inoltre, di ripristinare in parte la sua consistenza originaria, ricostituendo la continuità delle murature di confine tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vani nn. 6 e 7) e quella adiacente individuata al sub 40 mediante la ricostruzione dei comparti murari, i cui costi sono stimati in circa €2.000,00. Al fine di definire la pratica di condono è stato calcolato un ulteriore pagamento di €58.851,05 che rappresenta la quota di pertinenza dell'immobile E calcolata in base alla superficie dell'unità immobiliare.

L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in €400,00. Sotto il profilo degli impianti dovranno essere eseguite la verifica e la certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è €700,00 e dovrà essere redatto l'APE corrispondente ad €300,00.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.

IMMOBILE F

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non si riscontrano difformità, tuttavia al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si stima approssimativamente un importo di €16.448,56 così calcolato:

verifica e certificazione degli impianti elettrico e idrico, il cui importo è €700,00 e redazione dell'APE corrispondente per un importo di circa €300,00.

A tale somma va aggiunta la quota di pertinenza dell'immobile F necessaria alla definizione della pratica di condono calcolata in €14.548,56. L'immobile dovrà essere poi regolarizzato con variazione catastale (pratica DocFA), il cui costo è stimato in



€400,00 e alla redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo pari a circa €500,00.

PUNTO 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Alla data della presente relazione di consulenza gli immobili A, B, C, D, E, F oggetto della presente perizia sono locati alla società OMISSIS (I) s.r.l. con sede in Palermo in via Ruggero Marturano n. 30 in forza di contratto di locazione (all. 16) registrato il 24/08/2020 al numero 20082412483839691 stipulato tra la suddetta società e [REDACTED] in qualità di proprietaria.

Il rapporto locativo, con decorrenza dal 19/10/2020, ha durata pari a 6 anni e si intende tacitamente rinnovato alla scadenza del contratto salvo disdetta di una delle parti, da inviare almeno 6 mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A/R. Il canone annuo di locazione per i suddetti immobili è stabilito in Euro 2.000,00 mensili.

PUNTO 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Come da relazione notarile redatta dal notaio Letizia Russo di Palermo in data 23/11/2016 si evince quanto segue:

IMMOBILE A

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

– IPOTECA volontaria iscritta in data 15/05/2006 ai nn. 30593/11294, nascente da atto di mutuo del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante di Palermo, rep. n. 12957/7184, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, contro la signora L. [REDACTED] con montante di Euro 1.700.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 850.000,00, che grava anche su altri



immobili.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI trascritto il 31/10/2016 ai nn.

41115/31722 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo in data

20/10/2016 rep. n. 5305/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

s.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà che grava anche su

altri immobili.

IMMOBILE B

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- IPOTECA volontaria iscritta in data 15/05/2006 ai nn. 30593/11294, nascente da

atto di mutuo del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante di Palermo, rep. n.

12957/7184, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, con-

tro la signora [REDACTED] con montante di Euro

1.700.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 850.000,00, che grava anche su altri

immobili.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI trascritto il 31/10/2016 ai nn.

41115/31722 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo in data

20/10/2016 rep. n. 5305/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

s.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà che grava anche su

altri immobili.

IMMOBILI C e D



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

– IPOTECA volontaria iscritta in data 15/05/2006 ai nn. 30593/11294, nascente da atto di mutuo del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante di Palermo, rep. n. 12957/7184, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, contro la signora L. [REDACTED] in montante di Euro 1.700.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 850.000,00, che grava anche su altri immobili.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D’IMMOBILI trascritto il 31/10/2016 ai nn. 41115/31722 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 20/10/2016 rep. n. 5305/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e c. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà che grava anche su altri immobili.

IMMOBILI E e F

– IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 15/05/2006 ai nn. 30593/11294, nascente da atto di mutuo del 11/05/2006 in Notaio Pietro Costamante di Palermo, rep. n. 12957/7184, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, contro la signora L. [REDACTED] con montante di Euro 1.700.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 850.000,00, che grava anche su altri immobili.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D’IMMOBILI trascritto il 31/10/2016 ai nn. 41115/31722 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo in data



20/10/2016 rep. n. 5305/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

s.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e contro

per la quota di 1/1 della proprietà che grava anche su altri immobili.

PUNTO 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO

DEMANIALE

Gli immobili in questione non ricadono sul suolo demaniale

PUNTO 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non sussistono oneri o pesi di altro tipo oltre a quelli sopra indicati.

PUNTO 11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE

DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per l'edificio in esame è stato costituito un condominio e per le parti comuni risulta deliberata una spesa mensile pari a € 669,98 da suddividere tra le unità immobiliari A, B, C e D, ubicate al piano terzo e € 261,06 da suddividere tra le unità immobiliari E ed F ubicate al piano quarto.

PUNTO 12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

Per la valutazione del bene si è adottato il metodo sintetico-comparativo, basato sulla comparazione tra i valori noti di compravendita, espressi in €/mq di superficie commerciale, di beni immobili presenti sullo stesso mercato e aventi caratteristiche il più possibile simili a quelle del bene da valutare. La finalità della presente valutazione è



quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Al fine di stimare gli immobili oggetto della presente perizia si è provveduto a calcolare le superfici commerciali delle singole unità, che sono risultate le seguenti:

IMMOBILE A: 154,85 mq

IMMOBILE B: 253,70 mq

IMMOBILE C: 136,20 mq

IMMOBILE D: 132,26 mq

IMMOBILE E: 376,53 mq

IMMOBILE F: 71,66 mq

Stima diretta sintetica

Per la stima ci si è basati sui dati e sui valori desunti dall'O.M.I., sull'osservazione delle offerte private presenti su quotidiani e riviste specialistiche di settore e su diversi siti web (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it) (fig. 46 e all. 17).

Dallo studio delle quotazioni immobiliari, condotto anche in collaborazione con agenzie locali, si è appurato che, in riferimento a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quella in esame ricadenti in zone limitrofe e/o similari per caratteristiche, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq alla data odierna oscillano tra 973,15 €/mq e 1.215,38€/mq.



Riferimenti	Prezzi di mercato €	Superficie mq	€/mq
Ufficio in corso A. Amedeo n. 74	120.000,00 €	115,00	1043,48
Ufficio in via Ammiraglio Tahon di Revel n. 74	110.000,00 €	103,00	1067,96
Ufficio in via Leonardo da Vinci n. 214	1.480.000,00 €	1390,00	1064,75
Ufficio in via Briuccia n. 52	79.000,00 €	65,00	1215,38
Ufficio in via Francesco Speciale n. 57	145.000,00 €	149,00	973,15
Sommano	1.934.000,00 €	1822,00	
Media €/mq			1061,47

Figura 46– tabella dei riferimenti immobiliari per la valutazione del bene

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V_0 = \frac{\sum v}{\sum p} * p_x$$

Dove:

V_0 = Valore più probabile del bene in condizioni ordinarie

$\sum v$ = Sommatoria dei valori dei beni simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = Parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie, espressa in mq. Nella stima del più probabile valore di mercato, il parametro più ricorrente è quello della superficie.

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto, ecc.) degli immobili oggetto di stima, si ritiene equo applicare un valore unitario di 1.061,47 €/mq ($\frac{\sum v}{\sum p} = \frac{1.934.000,00}{1.822} = 1.061,47$).

IMMOBILE A

Al fine di stimare l'immobile A oggetto della presente perizia si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 154,85 mq e pertanto è stato calcolato il seguente valore:

$$V_0 = 154,85 \times 1.061,47 \text{ €/mq} = \text{€}164.368,63.$$



Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i

costi necessari per sanare le difformità riscontrate:

Cila tardiva € 1.100,00

Spese tecniche comprensive di Iva e contributi € 500,00

Catastazione (Docfa) € 400,00

Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico € 700,00

SCA € 500,00

Definizione sanatoria € 25.603,59

Sommando € 28.803,59

$V_0 = €164.368,63 - €28.803,59 = €135.565,04$ e in cifra tonda **€135.500,00**.

Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è

attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro

tecnico della superficie.

Il valore dell'immobile A sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano terzo,

identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 44, ammonta a € 135.565,04

(euro centotrentacinquemilacinquecentosessantacinque/04) e in c.t. **€135.500,00**

(euro centotrentacinquemilacinquecento/00).

IMMOBILE B

Al fine di stimare l'immobile B oggetto della presente perizia si è provveduto a cal-

colare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 253,70 mq e per-

tanto è stato calcolato il seguente valore:

$V_0 = 253,70 \times 1.061,47 \text{ €/mq} = € 269.294,94$

Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i

costi necessari per sanare le difformità riscontrate:



	Cila tardiva	€ 1.100,00
	Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00
	Catastazione (Docfa)	€ 400,00
	Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00
	APE	€ 300,00
	SCA	€ 500,00
	Definizione sanatoria	€ <u>39.968,08</u>
	Sommando	€ 43.468,08
	$V_0 = €269.294,94 - €43.468,08 = €225.826,86$ e in cifra tonda €226.000,00	
	Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.	
	Il valore dell'immobile B sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano terzo, identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 38, ammonta a €225.826,86 (euro duecentoventicinquemilaottocentoventisei/86) e in c.t. €226.000,00 (euro duecentoventiseimila/00).	
	IMMOBILE C	
	Al fine di stimare l'immobile C oggetto della presente perizia si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 136,20 mq e pertanto è stato calcolato il seguente valore:	
	$V_0 = 136,20 \times 1.061,47 \text{ €/mq} = €144.572,21.$	
	Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i costi necessari per sanare le difformità riscontrate:	
	Cila tardiva	€ 1.100,00



Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00	
Catastazione (Docfa)	€ 400,00	
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00	
APE	€ 300,00	
SCA	€ 500,00	
Definizione sanatoria	€ <u>22.893,45</u>	
Sommando	€ 26.393,45	
$V_0 = €144.572,21 - €26.393,45 = €118.178,76$ e in cifra tonda €118.000,00 .		
Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è		
attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro		
tecnico della superficie.		
Il valore dell'immobile C sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano terzo,		
identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 53, ammonta a €118.178,76		
(euro centodiciottomilacentosettantotto/76) e in c.t. €118.00,00 (euro centodiciot-		
tomla/00).		
IMMOBILE D		
Al fine di stimare l'immobile D oggetto della presente perizia si è provveduto a cal-		
colare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 132,26 mq e per-		
tanto è stato calcolato il seguente valore:		
$V_0 = 132,26 \times 1.061,47 \text{ €/mq} = €140.390,02$.		
Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i		
costi necessari per sanare le difformità riscontrate:		
Cila tardiva	€ 1.100,00	
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00	



Catastazione (Docfa)	€ 400,00	
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 700,00	
APE	€ 300,00	
SCA	€ 500,00	
Definizione sanatoria	€ <u>22.320,90</u>	
Sommando	€ 25.820,90	
V ₀ = €140.390,02 - €25.820,90 = €114.569,12 e in cifra tonda €115.000,00 .		
Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è		
attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro		
tecnico della superficie.		
Il valore dell'immobile D sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano terzo,		
identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 54, ammonta a € 114.569,12		
(euro centoquattordicimilacinquecentosessantanove/12) e in c.t. €115.00,00 (euro		
centoquindicimila/00).		
IMMOBILE E		
Al fine di stimare l'immobile E oggetto della presente perizia si è provveduto a cal-		
colare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 376,53 mq e per-		
tanto è stato calcolato il seguente valore:		
V ₀ = 376,53 x 1.061,47 €/mq = € 399.675,30.		
Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i		
costi necessari per sanare le difformità riscontrate:		
Cila tardiva	€ 1.100,00	
Parziali opere di ripristino stato originario	€ 2.000,00	
Spese tecniche comprensive di Iva e contributi	€ 500,00	



Catastazione (Docfa)	€	400,00
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€	700,00
APE	€	300,00
SCA	€	500,00
Definizione sanatoria	€	58.851,05
Sommando	€	64.351,05
$V_0 = €399.675,30 - €64.351,05 = €335.324,25$ e in cifra tonda €335.000,00 .		
Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è		
attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro		
tecnico della superficie.		
Il valore dell'immobile E sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano quarto,		
identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 68, ammonta a €335.324,25		
(euro trecentotrentacinquemilatrecentoventiquattro/25) e in c.t. €335.000,00 (euro		
trecentotrentacinquemila/00) .		
IMMOBILE F		
Al fine di stimare l'immobile F oggetto della presente perizia si è provveduto a calco-		
lare la superficie commerciale dello stesso che è risultata pari a 71,66 mq e pertanto è		
stato calcolato il seguente valore:		
$V_0 = 71,66 \times 1.061,47 \text{ €/mq} = €76.064,94$.		
Dall'esame della normativa edilizia vigente si deduce che a tale cifra vanno detratti i		
costi necessari per sanare le difformità riscontrate:		
Catastazione (Docfa)	€	400,00
Verifica e certificazione impianto elettrico ed idrico	€	700,00
APE	€	300,00



SCA	€ 500,00	
Definizione sanatoria	€ <u>14.548,56</u>	
Sommando	€ 16.448,56	
V ₀ = €76.064,94 – €16.448,56 = €59.616,38 e in cifra tonda €60.000,00 .		
Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è		
attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro		
tecnico della superficie.		
Il valore dell'immobile F sito in Palermo alla Via Ugo La Malfa n.30, piano quarto,		
identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 904, sub 69, ammonta a €59.616,38		
(euro cinquantanovemilaseicentosedici/38) e in c.t. €60.000,00 (euro sessanta-		
mila/00).		
<u>PUNTO 13</u>		
<u>PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI</u>		
<u>IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.</u>		
Essendo gli immobili oggetto della presente perizia appartenenti ad un unico proprie-		
tario non si procede alla valutazione di quota indivisa.		
La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente e fedelmente adempiuto		
all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione corredata da n. 19 allegati di		
seguito elencati:		
1. verbale di giuramento;		
2. verbale di sopralluogo in data 15/10/2021;		
3. verbale di sopralluogo in data 26/11/2021;		
4. verbale di sopralluogo in data 28/01/2022;		
5. controllo preliminare;		



