

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.E. n. 288/2021

[REDACTED] contro [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2023

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare ubicato ai piani terra, ammezzato, primo e secondo (sottotetto) dell'edificio storico denominato "Palazzo Miano" sito in Palermo, Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) e Vicolo S. Giliberto n. 11 - sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ed oggetto di un intervento di restauro/risanamento conservativo eseguito soltanto parzialmente - costituito da:

- *unità immobiliare al piano ammezzato parzialmente ristrutturata composta da quattro vani, con accesso indipendente da vicolo S. Giliberto n. 11; confinante con vicolo S. Giliberto, corte del palazzo e altro fabbricato (p.lla 1123) ed identificata al **foglio 137 p.lla 1121 sub 20** (ex sub 6) del N.C.E.U. del Comune di Palermo;*
- *1° e 2° piano (piano nobile e sottotetto) allo stato "grezzo" composti da complessivi venti vani oltre porzione del piano terra (androne e corte comune sub 19 b.c.n.c.), con ingresso dal civ. n. 22 (in catasto civ. 23) di piazza del Carmine, il tutto confinante con piazza del Carmine, vicolo S. Giliberto e vicolo Vannucci ed identificato al **foglio 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18** (ex fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2) del N.C.E.U. del Comune di Palermo.*



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 15-16/12/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 288/2021 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da [REDACTED] contro [REDACTED] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

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

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

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

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

Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

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

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

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

Quesito n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 21/01/2023, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 15/02/2023 e 04/07/2023 l'accesso agli immobili pignorati alla presenza del Custode giudiziario nominato, Avv. Emilio Rampolla;
- eseguito il rilievo fotografico degli immobili e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- depositata il 20/03/2023, in riscontro al provvedimento del G.E. del 01/03/2023, relazione avente ad oggetto la quantificazione della indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante dell'unità immobiliare con ingresso da Vicolo San Gilberto, 11 (fg. 137 p.lla 1121 sub 20 ex sub 6);



- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati presso l'ufficio Città Storica del Comune di Palermo, giusta istanza di accesso agli atti prot. AREG/0658561/2023 del 13/05/2023 ed acquisita copia della documentazione edilizia reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricadono gli immobili pignorati, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
- verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità degli immobili in capo all'esecutata attraverso l'esame della relazione notarile e del titolo di provenienza in atti;
- eseguita in data 08/11/2023 l'ispezione ipotecaria sugli immobili ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

B.1 - Elaborato planimetrico fg. 137 p.lla 1121 del 10/01/2022 N.C.E.U. (ultimo in atti)

B.2 - Planimetrie catastali fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18-20

B.3 - Visure storiche fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18-20

B.4 - Estratto foglio di mappa fg. 137

B.5 - Visura storica N.C.T. fg. 137 p.lla 1121

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

C.2 - Superficie commerciale degli immobili

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - N.O. Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n° 3060/A del 20/08/2008

D.2 - Concessione edilizia n. 8 del 16/02/2009

D.3 - Comunicazione Inizio Lavori del 05/10/2009

D.4 - Concessione edilizia n. 124 del 30/12/2011

D.5 - Comunicazione Inizio Lavori del 05/07/2012

D.6 - Comunicazione Fine Lavori parziale prot. n. 32048 del 16/01/2017

D.7 - Nota Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 3728/S15.3 del 05.07.2019

D.8 - Autorizzazione Genio Civile prot. n. 143989 del 20/09/2021

D.9 - S.C.I.A. prot. n. 160550 del 30/12/2021

D.10 - Richiesta integrazioni S.C.I.A. prot. n. 54911 del 24/01/2022



- Allegato E. Titolo di proprietà**
Allegato F. Ispezione ipotecaria del 08/11/2023
Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 15-16/12/2022.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 06/08/2021 ai nn. 38513/29858, è il diritto di piena proprietà (quota di 1/1) dei beni immobili così di seguito descritti:

- *“Appartamento di tipo popolare (a/4), ctg. A/4 **fg. 137 p.lla 1121 sub 6**, Piazza del Carmine n. 11, al piano T per complessivi vani 4, classe 3, rendita di 119,82 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3), ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121 Sub 12**, Piazza del Carmine n.23, al piano 1 per complessivi vani 3,0, classe 5, rendita di 151,84 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3), ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, Sub 13**, Piazza del Carmine n.23, al piano 1 per complessivi vani 3,5, classe 5, rendita di 177,14 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/39 ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, Sub 14**, Piazza del Carmine n. 23, al piano 1 per complessivi vani 4,5, classe 5, rendita di 227,76 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, Sub 15**, Piazza del Carmine n. 23, al piano 1 per complessivi vani 4,5, classe 5, rendita di 227,76 Euro”*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, Sub 16**, Piazza del Carmine n. 23, al piano 1 per complessivi vani 2,5, classe 5, rendita di 126,53 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, sub 17**, Piazza del Carmine n. 23, al piano 2 per complessivi vani 2,5, classe 5, rendita 126,53 Euro”;*
- *“Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 **fg. 137, p.lla 1121, Sub 18**, Piazza del Carmine n. 23, al piano 2 per complessivi vani 10,0, classe 5, rendita 506,13 Euro”*

Relativamente all'u.i. **fg. 137 p.lla 1121 sub 6**, dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che, in data successiva al pignoramento e, segnatamente, con denuncia di variazione catastale del 05/01/2022 n. PA0000907 in atti dal 10/01/2022 per variazione della destinazione d'uso da Abitazione (A/4) ad Ufficio (A/10), il sub 6 sottoposto a pignoramento è stato soppresso dando origine all'odierno sub 20, così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: **fg. 137 p.lla 1121 Sub 20, z.c. 1, , ctg. A/10, cl. 5, cons. vani 4,5, sup. cat. 127 mq, rendita € 1231,75 – Comune di Palermo, vicolo S. Giliberto, piano terra (cfr. All.**



B). Si precisa, tuttavia, che tale variazione - intervenuta in data successiva alla trascrizione del pignoramento - **non ha comportato una modifica della consistenza materiale dell'immobile e non ne inficia l'esatta ed univoca identificazione.**

Quanto alle altre uu.ii. pignorate **fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18**, queste risultano effettivamente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con **i dati identificativi** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento che sono, dunque, rispondenti alle risultanze degli accertamenti catastali eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione dei beni.**

Inoltre dall'esame della certificazione notarile depositata in atti si ricava che gli immobili pignorati (**fg. 137 p.lla 1121 subb. 6** (oggi sub 20), **12, 13, 14, 15, 16, 17, 18**), sono pervenuti all'odierna esegutata **per la piena proprietà**, nella loro originaria identificazione catastale, giusta **atto di compravendita del 06/11/2007 in Notar Pietro Costamante rep. n. 14484/8253**, trascritto a Palermo il 09/11/2007 ai nn. 72759/46210 da **Comune di Palermo** e successivo **atto pubblico di cancellazione condizione sospensiva del 04/12/2008** ai rogiti del medesimo Notaio Costamante rep. n. 15819/9088 trascritto a Palermo il 18/02/2009 ai nn. 15447/1125.

Si può concludere, dunque, che **il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata in forza dei sopra citati titoli di provenienza.** (cfr. **All. B**).

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 137 del Comune Palermo in cui ricade il fabbricato in esame e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.1**):



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Con riferimento, poi, alla conformità delle planimetrie catastali con la situazione di fatto delle unità immobiliari pignorate, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione di un unico lotto di vendita così composto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare ubicato ai piani terra, ammezzato, primo e secondo (sottotetto) dell'edificio storico denominato "Palazzo Miano" sito in Palermo, Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) e Vicolo S. Giliberto n. 11 - sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ed oggetto di un intervento di restauro/risanamento conservativo eseguito soltanto parzialmente - costituito da:

- *unità immobiliare al piano ammezzato parzialmente ristrutturata composta da quattro vani, con accesso indipendente da vicolo S. Giliberto n. 11; confinante con vicolo S. Giliberto, corte del palazzo e altro fabbricato (p.lla 1123) ed identificata al **foglio 137 p.lla 1121 sub 20** (ex sub 6) del N.C.E.U. del Comune di Palermo;*
- *1° e 2° piano (piano nobile e sottotetto) allo stato "grezzo" composti da complessivi venti vani oltre porzione del piano terra (androne e corte comune sub 19 b.c.n.c.), con ingresso dal civ. n. 22 (in catasto civ. 23) di piazza del Carmine, il tutto confinante con piazza del Carmine, vicolo S. Giliberto e vicolo Vannucci ed identificato al **foglio 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18** (ex fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2) del N.C.E.U. del Comune di Palermo.*

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto è costituito da un compendio immobiliare che occupa nel suo insieme ampia parte dell'edificio storico denominato "Palazzo Miano" ubicato nel centro storico della città nell'ambito del mandamento Palazzo Reale, quartiere Albergheria. Il palazzo, con ingresso principale da Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23), occupa circa metà di un isolato compreso tra piazza del Carmine, Vicolo Vannucci e Vicolo San Giliberto e sorge proprio a ridosso del mercato storico di "Ballaro" in un contesto urbano piuttosto degradato sotto l'aspetto ambientale e sociale.

Il fabbricato, si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra/ammezzato e 1° piano) e piano sottotetto (in catasto 2° piano), intorno alla corte scoperta accessibile dall'androne su piazza del Carmine ed è realizzato con struttura muraria portante in conci di tufo squadriati, solai piani in legno, coperture a falde con coppi alla siciliana e terrazze piane.

La facciata principale e la scala interna di accesso al piano primo sono di impianto ottocentesco, mentre i corpi laterali prospicienti sui vicoli San Giliberto e Vannucci sembrano risalire ad epoche diverse; nel seicento infatti il corpo su vicolo Vannucci ancora non esisteva e la corte centrale era utilizzata come spazio pubblico, come testimonia anche la presenza di una finestra cinquecentesca poi trasformata e riadattata in balcone con mensole in muratura.

Il prospetto principale su piazza del Carmine presenta un impianto simmetrico con al piano terra una fascia basamentale con motivo a finto bugnato, portale centrale con lesene e trabeazione che incorniciano un arco ribassato e altri due ingressi più piccoli ai lati; a queste corrispondono al piano nobile altrettante aperture con balconi dal disegno lineare in lastre di marmo, sottomensole e ringhiere



in ferro, incorniciate da lesene con timpano (apertura centrale) o trabeazione (aperture laterali).

Il prospetto laterale sul vicolo Vannucci mostra l'aggregazione di due corpi di fabbrica con differenti altezze e strutture murarie, poche aperture in corrispondenza del piano terra e dell'ammazzato, privi di intonaco ed elementi decorativi; al primo piano si allinea una fila balconi a petto e in aggetto, con ringhiera in ferro e nessun elemento decorativo.

Analogamente sul prospetto laterale su vicolo San Gilberto si possono riconoscere due diversi corpi di fabbrica di altezze differenti, con la fila di balconi che caratterizza tutto il piano nobile, cui si aggiungono alcuni balconcini a petto al piano ammezzato, mentre il piano terra, privo di intonaco e decorazioni, presenta due fornici a tutto sesto e un piccolo portoncino che conduce al piano ammezzato, elementi attribuibili a una preesistenza seicentesca.



Foto n. 1 - Prospetto su piazza del Carmine



Foto n. 2 - Prospetto su vicolo S. Gilberto



Foto n. 3 - Prospetto su vicolo Vannucci



Foto n. 4 - Prospetto su vicolo S. Gilberto



L'edificio, da tempo in avanzato stato di degrado, è stato oggetto di un parziale intervento di restauro e risanamento conservativo, su progetto assentito con Concessione edilizia del 16/02/2009 (rinnovata in data 30/12/2011) che oltre al "consolidamento delle strutture portanti", al "rifacimento dei solai lignei e delle coperture", al "restauro delle facciate" e delle parti comuni, prevedeva la "realizzazione di 2 unità al piano ammezzato destinate ad uffici e di n. 6 unità residenziali duplex con il riutilizzo dei sottotetti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 a piano primo con diversa distribuzione interna e realizzazione di nuovi servizi e impianti".

Gli interventi previsti, iniziati nel luglio del 2012 ed interrotti nel dicembre del 2016, sono stati realizzati soltanto parzialmente e limitatamente al rifacimento delle coperture, dei solai e dei prospetti su strada, lasciando incompiute le opere di consolidamento/rifacimento dei prospetti sulla corte, quelle relative al frazionamento del piano nobile e sottotetto in distinte unità funzionali, tutte le opere distributive interne (tramezzature, collegamenti verticali, ecc.) e la realizzazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici.

In ragione di ciò, il fabbricato si presenta attualmente in condizioni di sostanziale abbandono, come testimonia la presenza di materiali di risulta, sfabbricidi e detriti accumulati nella corte ed all'interno degli ambienti che risultano ancora allo stato "grezzo", privi delle tramezzature, delle opere di finitura delle superfici murarie, degli infissi interni ed esterni e degli impianti.

Il lotto di vendita comprende le seguenti porzioni del palazzo:

- unità immobiliare al piano ammezzato con accesso dal civ. n. 11 di vicolo S. Giliberto (fg. 137 p.la 1121 sub 20 ex sub 6);
- ampia porzione del piano terra costituita dagli spazi d'uso comune: androne d'ingresso da piazza del Carmine, scala di accesso al piano nobile, corte scoperta e due vani di servizio prospicienti sulla corte (fg. 137 p.la 1121 sub 19 b.c.n.c.);
- l'intera superficie del primo (piano nobile) e del sottotetto (secondo piano), oggi in catasto al fg. 137 p.la 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18;

mentre la restante parte, non oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupata da altre unità immobiliari di proprietà aliena così censite: subb. 1 e 3 con accesso da piazza del Carmine; subb. 4 e 5, con accesso da vicolo S. Giliberto; subb. 7, 8, 9 e 10, con accesso da vicolo Vannucci.

Vicolo San Giliberto n. 11 - Piano Ammezzato (Fg. 137 p.la 1121 sub 20 ex sub 6)

L'unità immobiliare distinta al fg. 137 p.la 1121 sub 20 (ex sub 6) occupa una porzione del piano ammezzato ed è autonomamente accessibile attraverso il portoncino d'ingresso in legno al civ. n. 11 di vicolo S. Giliberto che immette direttamente nella scala di collegamento con il piano superiore.



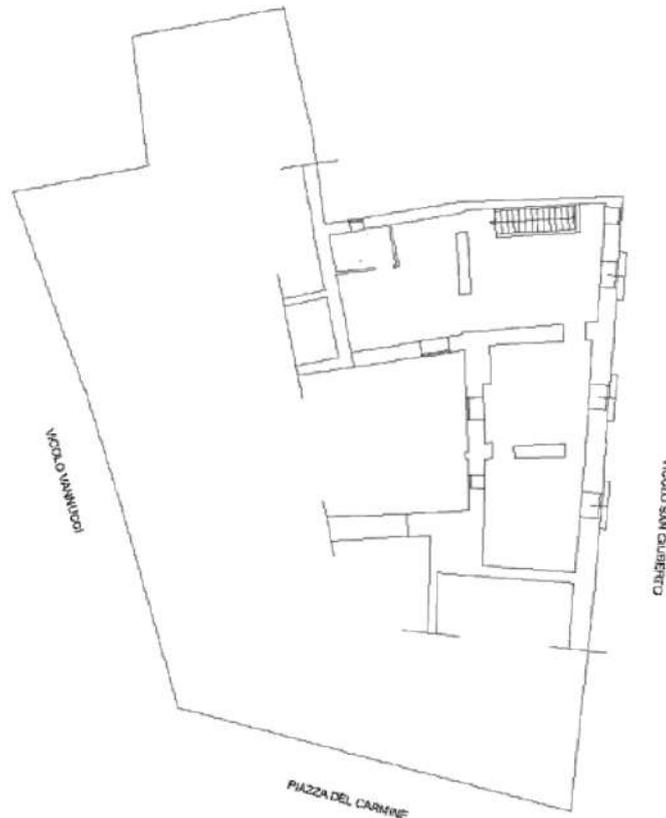


Foto n. 5 - Prospetto su vicolo S. Giliberto



Foto n. 6 - Ingresso su vicolo S. Giliberto

L'immobile, attualmente con destinazione catastale ad ufficio (a/10), confina con vicolo S. Giliberto, con la corte del palazzo (sub. 19), con altre uu.ii. complanari di proprietà di terzi e con altro fabbricato (p.lla 1123); si estende per una superficie catastale coperta di complessivi 127 mq, è composto da quattro vani oltre servizio igienico e si affaccia da un lato sul vicolo S. Giliberto con tre balconi "a petto" e dall'altro sul fronte interno del palazzo con tre finestre sulla corte.



Unità immobiliare vicolo S. Giliberto n. 11 piano ammezzato - Fg. 137 p.lla 1121 sub 20 (ex sub 6)



Internamente l'unità si presenta ristrutturata soltanto parzialmente in quanto solo due dei quattro vani risultano essere stati definiti mentre la restante parte, ad oggi non completata, si trova ancora allo stato "grezzo", priva delle finiture interne, degli infissi e degli impianti.



Foto n. 7 – Piano ammezzato



Foto n. 8 - Piano ammezzato



Foto n. 9 - Piano ammezzato

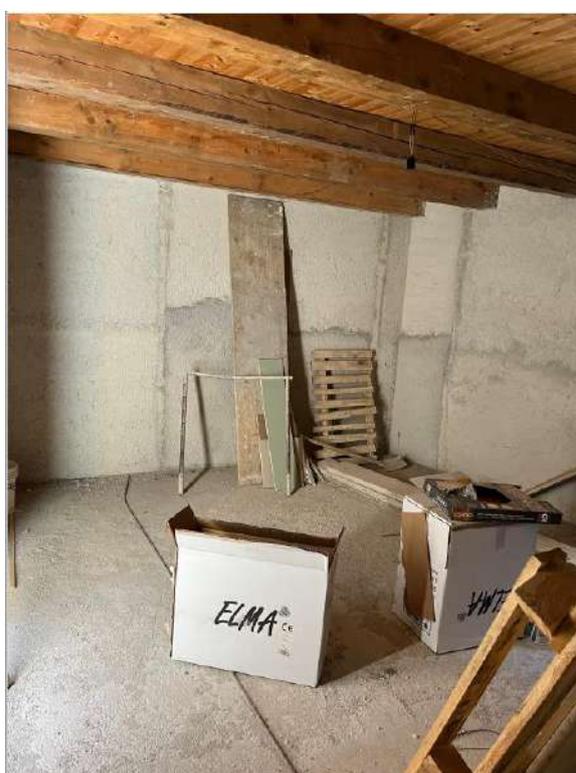


Foto n. 10 - Piano ammezzato

Piazza del Carmine n. 22 - Piano Terra (Fg. 137 p.lla 1121 sub 19 b.c.n.c.)

Al piano terra sono inclusi nel compendio pignorato e, dunque, nel presente lotto di vendita gli spazi d'accesso e d'uso comune del palazzo: l'androne coperto d'ingresso dalla piazza del Carmine con annessa lateralmente la scala di collegamento con il piano nobile, la corte scoperta e due piccoli vani di servizio prospicienti su di essa.

La restante estensione del piano terra del palazzo è occupata da altre unità immobiliari di proprietà di terzi (subb. 1 e 3 con accesso da piazza del Carmine, subb. 4 e 5 con accesso da vicolo S. Giliberto; subb. 7, 8, 9 e 10 con accesso da vicolo Vannucci).





PIANO TERRA

Spazi comuni piano terra - Fg. 137 p.lla 1121 sub 19 b.c.n.c.



Foto n. 11 - Androne d'ingresso da piazza del Carmine



Foto n. 12 - Androne d'ingresso da piazza del Carmine





Foto n. 13 - Corte



Foto n. 14 - Corte



Foto n. 15 - Corte



Foto n. 16 - Accesso scala

Piazza del Carmine n. 22 - Piano Primo (Fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16)

Il piano nobile, raggiungibile mediante lo scalone che si diparte dall'androne d'ingresso su piazza del Carmine, occupa l'intera superficie planimetrica del palazzo e si affaccia sia sui fronti esterni prospicienti la piazza, vicolo Vannucci e vicolo San Giliberto, che sulla corte interna.





Foto n. 17 - Scala



Foto n. 18 - Scala



Foto n. 19 - Pianerottolo 1° piano

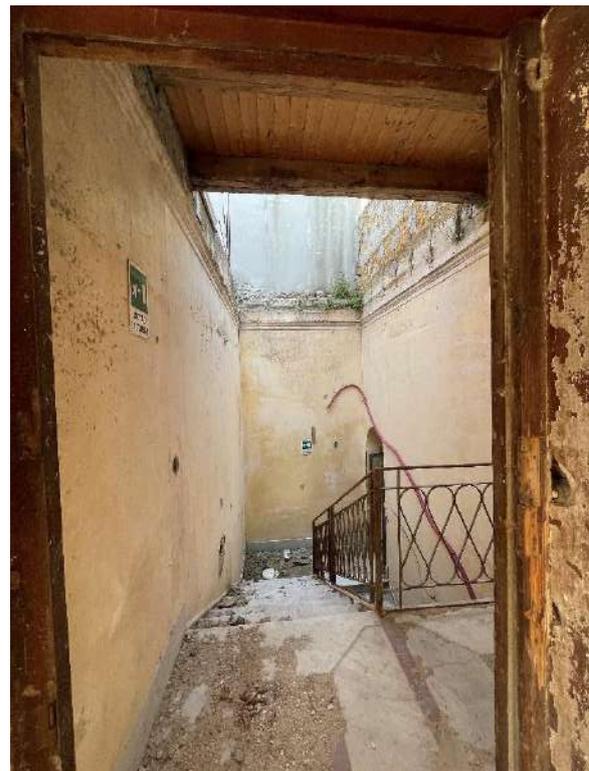


Foto n. 20 - Pianerottolo 1° piano

Sebbene l'intero piano risulti catastalmente suddiviso in cinque unità distinte ed indipendenti - identificate con gli autonomi subalterni sottoposti a pignoramento (subb. 12-13-14-15-16) e disimpegnate dalla scala e dai pianerottoli comuni - questo si presenta in realtà come unico livello indiviso in quanto non risultano realizzate le opere interne di frazionamento che avrebbero dovuto originare le unità catastali pignorate.



Queste, pertanto, non sono allo stato riconoscibili nè individuabili singolarmente e l'intero primo piano, privo della partizione tra le diverse uu.ii. e delle tramezzature interne, si sviluppa come spazio unitario costituito dalla successione di 12 vani tra loro comunicanti definiti dalla sola presenza dei setti murari portanti, per una superficie coperta lorda di circa 472 mq.

Gli ambienti, inoltre, si presentano ancora tutti allo stato "grezzo", privi delle opere di finitura delle superfici murarie, degli infissi interni ed esterni, dei controsoffitti, dei pavimenti e rivestimenti, dei servizi igienici e degli impianti tecnologici.



Primo piano - Fig. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16

Al piano si rileva, altresì, la presenza di undici balconi: tre su piazza del Carmine, tre su vicolo Vannucci, tre su vicolo San Giliberto, uno sul retro dell'isolato ed uno sulla corte interna al di sopra dell'androne.



Foto n. 21 - Ballatoio sulla corte 1° piano



Foto n. 22 - Ballatoio sulla corte 1° piano





Foto n. 23 - Corte 1° piano



Foto n. 24 - Corte 1° piano



Foto n. 25 - 1° piano



Foto n. 26 - 1° piano



Foto n. 27 - 1° piano



Foto n. 28 - 1° piano



Foto n. 29 - 1° piano



Foto n. 30 - 1° piano





Foto n. 31 - 1° piano



Foto n. 32 - 1° piano



Foto n. 33 - 1° piano



Foto n. 34 - 1° piano



Foto n. 35 - 1° piano



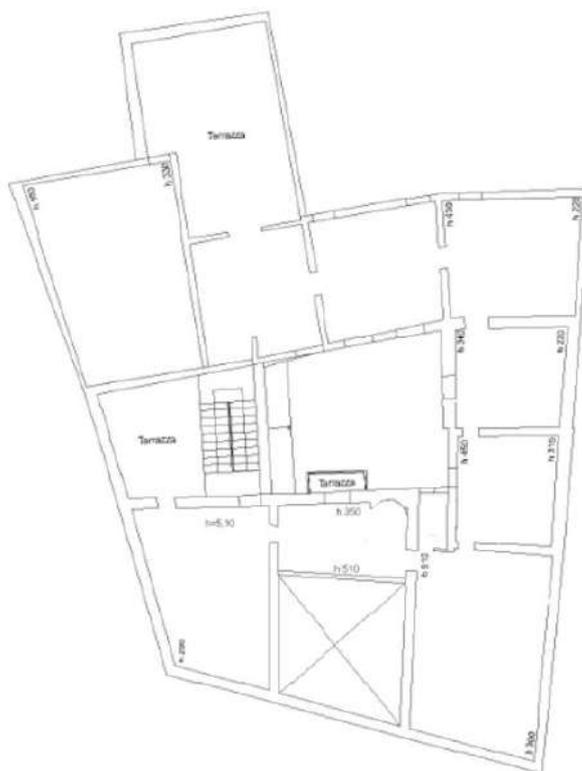
Foto n. 36 - 1° piano

Piazza del Carmine n. 22 - Piano Secondo (Fg. 137 p.lla 1121 subb. 17-18)

Il secondo piano non risulta allo stato accessibile a causa della mancanza delle di scale di collegamento col primo piano ed essendo ricavato nel sottotetto dell'edificio non presenta aperture sui prospetti ma soltanto sulla corte interna. Anche a questo livello, come nel piano sottostante, le due unità catastali pignorate censite con i subb. 17 e 18 non sono attualmente identificabili distintamente come unità funzionali autonome in quanto mancanti delle opere di partizione interna e dei servizi.

Si individua, pertanto, un totale di otto vani comunicanti definiti dai muri portanti per una superficie coperta lorda complessiva di 346 mq, oltre due ampi terrazzi, di cui uno compreso tra vicolo Vannucci e la corte e l'altro ubicato sul retro dell'isolato.





PIANO SECONDO

Secondo piano - Fig. 137 p.lla 1121 subb. 17-18

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura del compendio pignorato.

Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è in muratura di conci di tufo squadrati, solai in legno, volte a botte ribassata e volte a padiglione in gesso e canne con affreschi; scala con pedate in marmo e ringhiere in ferro; coperture a falde con coppi alla siciliana e a terrazzi piani praticabili; balconi a petto e balconi aggettanti in marmo su sottomensole in ferro; parapetti in ferro.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: struttura in muratura di conci di tufo
Copertura edificio	Tipologia: falde inclinate, terrazzi
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: balconi aggettanti in marmo e ferro.; Parapetto: ferro; terrazzi praticabili; parapetto: muratura
Pareti esterne	Materiale: finitura ad intonaco civile (parziale).

Opere di finitura interna

Le finiture interne non sono state realizzate: gli immobili si presentano al “grezzo”, privi di pavimentazione e rivestimenti, le pareti sono prevalentemente prive degli intonaci e ai piani superiori non sono presenti infissi interni ed esterni.

Impianti tecnologici

Il compendio pignorato, fatta eccezione per i due vani parzialmente ristrutturati dell’immobile di vicolo San Giliberto n. 11 (fg. 137 p.lla 1121 sub 20), sono del tutto privi degli impianti tecnologici e dei servizi igienici.



Prestazione energetica

Le unità facenti parte del compendio, tutt'ora in corso di definizione, non sono munite di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che, pertanto, dovrà essere prodotto ad ultimazione delle opere di restauro del complesso edilizio.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Palermo (cfr. **All. B**).

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 137, particella 1121, subalterno 20

Comune di Palermo, vicolo S. Giliberto n. 11, piano T; zona cens. 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 127 mq, rendita € 1231,75;

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] -
Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione della destinazione del 05/01/2022 Pratica n. PA0000907 in atti dal 10/01/2022 - Abitazione di tipo popolare-ufficio (n. 359.1/2022)

Intestazione dal 05.01.2022: [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] -
Proprietà 1/1;

Dati derivanti da: Verbale del 07/05/2012 Pubblico ufficiale Notaio Lamorgese, Sede Taranto (TA) Repertorio n. 715 - UU Sede Taranto (TA) Registrazione n. 6204 registrato in data 09/05/2012 - Verbale Voltura n. 23177.1/2012 - Pratica n. PA0259765 in atti dal 06/07/2012

La p.lla 1121 sub 20 si è originata dalla soppressione della seguente unità immobiliare p.lla 1121 sub. 6

U.I. dal 01/02/2018: - Foglio 137, particella 1121, subalterno 6

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 11, piano T; zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 122 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 119,82;

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 01/02/2018 Pratica n. PA0021275 in atti dal 01/02/2018 - Variazione di classamento (n. 3623.1/2018);
Diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/2017



- Pratica n. PA0018049 in atti dal 01/02/2017 - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2787.1/2017);
Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/05/2016 - Pratica n. PA0139613 in atti dal 26/05/2016 - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 39457.1/2016);
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Intestazione dal 07/05/2012: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
[REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 05/01/2022;
- Dati derivanti da: Verbale del 07/05/2012 Pubblico ufficiale Notaio Lamorgese - Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 715 - UU Sede Taranto (TA) Registrazione n. 6204 registrato in data 09/05/2012 - Verbale Voltura n. 23177.1/2012 - Pratica n. PA0259765 in atti dal 06/07/2012;
- Intestazione dal 01/02/2012: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 07/05/2012;
- Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 01/02/2012 - Rettif. Dom. Volt. 14487/2012 Voltura n. 16139.1/2012 - Pratica n. PA0187839 in atti dal 16/05/2012;
- Intestazione dal 01/02/2012: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 01/02/2012;
- Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 01/02/2012 - Bonifica banca dati - Voltura n. 14487.1/2012 - Pratica n. PA0171637 in atti dal 04/05/2012;
- Intestazione dal 06/11/2007: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 01/02/2012;
- Dati derivanti da: Atto amministrativo decreto (disposizioni delle autorità) del 06/11/2007 Pubblico ufficiale Costamante Pietro Sede Palermo (PA) Repertorio n. 14484 - PU Sede Palermo (PA) Registrazione n. 11866 registrato in data 07/11/2007 - Atto di trasferimento a seguito di asta Voltura n. 14665.1/2012 - Pratica n. PA0173663 in atti dal 07/05/2012;



Intestazione dal 03/11/2007: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 06/11/2007;

Dati derivanti da: Atto del 03/11/2007 Pubblico ufficiale Pietro Costamante Sede Palermo (PA) Repertorio n. 14484 - UU Sede Palermo (PA) Registrazione n. 11866 registrato in data 07/11/2007 - Atto di trasferimento a seguito di asta Voltura n. 5900.1/2012 - Pratica n. PA0063451 in atti dal 23/02/2012;

Intestazione dal 08/06/1989: [REDACTED], Sede in [REDACTED] (PA), C.F. [REDACTED] - Proprietà fino al 03/11/2007;

Dati derivanti da: Atto del 08/06/1989 Pubblico ufficiale Morreale Sede Partinico (PA) Repertorio n. 21158 Registrazione n. 6423 registrato in data 22/06/1989 - Voltura n. 22466.1/1989 in atti dal 10/10/1991;

Intestazione dall'imp. mecc.: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Usufrutto 1/3 fino al 08/06/1989.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà fino al 08/06/1989;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 12**
Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 1; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale tot. 77 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 151,84
- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 13**
Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 1; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 88 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 177,14
- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 14**
Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 1; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot. 105 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 227,76;



- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 15**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 1; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot. 100 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 227,76;

- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 16**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 1; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, sup. catastale tot. 54 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 126,53

- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 17**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 2; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, sup. catastale tot. 71 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 126,53

- **Foglio 137, particella 1121, subalterno 18**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano 2; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, sup. catastale tot. 279 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 269 mq, rendita € 506,13;

Intestazione: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 18/12/2017 Pratica n. PA0298384 in atti dal 18/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33834.1/2017);

Variazione del 30/01/2017 Pratica n. PA0018052 in atti dal 01/02/2017 Divisione-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2788.1/2017);

Intestazione dal 30/01/2017: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Verbale del 07/05/2012 Pubblico ufficiale Notaio Lamorgese Sede Taranto (TA) Repertorio n. 715 - UU Sede Taranto (TA) Registrazione n. 6204 registrato in data 09/05/2012 - Verbale Voltura n. 23177.1/2012 - Pratica n. PA0259765 in atti dal 06/07/2012



Le p.lle 1121 sub 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 sono originate dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari graffate p.lla 1102 sub. 1 e p.lla 1121 sub. 11.

U.I. dal 26/05/2016: **Foglio 137, p.lla 1102 sub. 1 e p.lla 1121 sub. 11 graffate**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano T-1-2; zona cens. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 31,5 vani, sup. catastale tot. 858 mq, sup. catastale tot. escluse aree scoperte 834 mq, rendita € 1594,30;

Dati derivanti da: Variazione della destinazione del 24/05/2016 Pratica n. PA0139618 in atti dal 26/05/2016 Unita' collabente Abitazione (n. 39462.1/2016);

Intestazione dal 24/05/2016 [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1 fino al 30/01/2017;

Derivante da: Verbale del 07/05/2012 Pubblico ufficiale Notaio Lamorgese Sede Taranto (TA) Repertorio n. 715 - UU Sede Taranto (TA) Registrazione n. 6204 registrato in data 09/05/2012 - Verbale Voltura n. 23177.1/2012 - Pratica n. PA0259765 in atti dal 06/07/2012;

Le p.lle 1102 sub. 1 e p.lla 1121 sub. 11 graffate sono originate dalla soppressione delle p.lle graffate 1102 e 1121 sub. 2.

U.I. dal 23/11/1987: **Foglio 137, p.lla 1102 e p.lla 1121 sub. 2 graffate**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano T-1-2; zona cens. 1, categoria F/2;

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 23/11/1987 in atti dal 09/10/1991 (n. 13423.1/1988);

Situaz. dell'U.I. dall'imp. meccan.: **Foglio 137, p.lla 1102 e p.lla 1121 sub. 2**

Comune di Palermo, Piazza del Carmine n. 23, piano T-1-2;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Annotazioni: Di stadio: inabitabile

Intestazione dal 07/05/2012: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 24/05/2016;

Dati derivanti da: Verbale del 07/05/2012 Pubblico ufficiale Notaio Lamorgese Sede Taranto (TA) Repertorio n. 715 - UU Sede Taranto (TA) Registrazione n. 6204 registrato in data 09/05/2012 - Verbale



- Voltura n. 23177.1/2012 - Pratica n. PA0259765 in atti dal 06/07/2012
- Intestazione dal 01/02/2012: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 07/05/2012;
- Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 01/02/2012 - Rettif. dom. volt. 14331/2012 Voltura n. 15925.1/2012 - Pratica n. PA0185406 in atti dal 15/05/2012
- Intestazione dal 01/02/2012: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 01/02/2012
- Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 01/02/2012 - Bonifica Banca Dati Voltura n. 14331.1/2012 - Pratica n. PA0170005 in atti dal 03/05/2012
- Intestazione dal 06/11/2007: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 01/02/2012;
- Dati derivanti da: Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 06/11/2007 Pubblico ufficiale Costamante Pietro Sede Palermo (PA) Repertorio n. 14484 - PU Sede Palermo (PA) Registrazione n. 11866 registrato in data 07/11/2007 - Atto di trasferimento a seguito di asta Voltura n. 14665.1/2012 - Pratica n. PA0173663 in atti dal 07/05/2012;
- Intestazione dal 03/11/2007: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 06/11/2007;
- Dati derivanti da: Atto del 03/11/2007 Pubblico ufficiale Pietro Costamante Sede Palermo (PA) Repertorio n. 14484 - UU Sede Palermo (PA) Registrazione n. 11866 registrato in data 07/11/2007 - Atto di trasferimento a seguito di asta Voltura n. 5900.1/2012 - Pratica n. PA0063451 in atti dal 23/02/2012;
- Intestazione dal 23/11/1987: [REDACTED] Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 fino al 03/11/2007;
- Dati derivanti da: Atto del 23/11/1987 Pubblico ufficiale Tommaso Porcelli Sede Palermo (PA) Repertorio n. 13665 Sede Palermo (PA) Registrazione n. 6131 registrato in data 07/12/1987 - Voltura n. 13423.1/1988 in atti dal 09/10/1991;
- Intestazione da imp. meccan. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/4 fino al 23/11/1987;



████████████████████, nato a ██████████ il
██████████, C.F. ██████████ - Proprietà 1/4 fino al
23/11/1987

████████████████████, nata a ██████████ il
██████████ - Proprietà 1/4 fino al 23/11/1987;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.

Dati derivanti da: ██████████ - Proprietà 1/4 fino al 23/11/1987;
Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO TERRENI

- **Foglio 137, particella 1121**

Qualità/classe: Ente urbano, sup.: 05 are 65 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

Con riferimento alla conformità delle ultime planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato attuale degli immobili pignorati, si deve rilevare che - eccezion fatta per l'immobile con accesso da vicolo s. Giliberto n. 11 (fg. 137 p.lla 1121 sub 20) che costituisce effettivamente un'unità autonoma ed indipendente - le planimetrie di tutte le altre unità immobiliari ai piani 1° e 2° dell'edificio (fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18) presentate in data 01/02/2017 con denuncia di variazione n. 18052 per *Divisione-Demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni*, sono difformi dal reale stato dei luoghi.

Al piano nobile ed al piano sottotetto, infatti, non si riscontra la suddivisione nelle sette unità distintamente costituite in Catasto con i subb. 12-13-14-15-16-17-18, in quanto non risultano essere state realizzate ai due piani né le opere edilizie di frazionamento né quelle di distribuzione interna (servizi, scale, impianti, ecc.) necessarie a renderle funzionalmente autonome ed indipendenti (*cf. All. B.1*).

Relativamente agli adempimenti ed ai costi necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali del compendio pignorato si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito 6).

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare ubicato ai piani terra, ammezzato, primo e secondo (sottotetto) dell'edificio storico denominato "Palazzo Miano" sito in Palermo, Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) e Vicolo S. Giliberto n. 11 - sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ed oggetto di un intervento di restauro/risanamento conservativo eseguito soltanto parzialmente - costituito da:



- unità immobiliare al piano ammezzato parzialmente ristrutturata composta da quattro vani, con accesso indipendente da vicolo S. Giliberto n. 11; confinante con vicolo S. Giliberto, corte del palazzo e altro fabbricato (p.lla 1123) ed identificata al **foglio 137 p.lla 1121 sub 20** (ex sub 6) del N.C.E.U. del Comune di Palermo;
- 1° e 2° piano (piano nobile e sottotetto) allo stato "grezzo" composti da complessivi venti vani oltre porzione del piano terra (androne e corte comune sub 19 b.c.n.c.), con ingresso dal civ. n. 22 (in catasto civ. 23) di piazza del Carmine, il tutto confinante con piazza del Carmine, vicolo S. Giliberto e vicolo Vannucci ed identificato al **foglio 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18** (ex fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2) del N.C.E.U. del Comune di Palermo.

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Centro storico - Quartiere Albergheria/Ballarò
Ubicazione	Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) Vicolo S. Giliberto n.11

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
Tipologia	Palazzo
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Concessione edilizia n. 08 del 16/02/2009 Concessione edilizia n. 124 del 30/12/2011 S.C.I.A n. 1600550 del 30/12/2021 N.O. Sopr. BB.CC.AA. n. 3060/A del 20/08/2008
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Vincoli	Vincolo d'interesse culturale SS.BB.CC.AA. di Palermo n. 7224 del 21/02/2006
Condominio costituito	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Stato di conservazione e manutenzione	Scadente

UNITA' IMMOBILIARI

Identificazione catastale	Foglio 137, p.lla 1121 sub 20 (ex sub 6)
Ubicazione	Vicolo S. Giliberto n.11
Categoria catastale	A/10 - Uffici e studi privati
Piano	Terra/Ammezzato
Confini	Vicolo S. Giliberto, corte interna (sub. 19), altro fabbricato (p.lla 1123)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno



Stato di possesso	Occupato dalla ██████████ in forza di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura
N° vani e composizione	Ingresso su vano scala a piano terra; 4 vani e servizio igienico a piano ammezzato
Pertinenze	Nessuna
Sup. coperta lorda	122 mq in c.t.
Superficie interna utile	87 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,50 m
Stato d'uso e manutenzione	Parzialmente ristrutturata
Impianti tecnologici	Si
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	Si (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)
Identificazione catastale	Fig. 137 p.IIa 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18
Ubicazione	Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23)
Categoria catastale	A/3 - Abitazioni di tipo economico
Piano	Primo e secondo (sottotetto)
Confini	Piazza del Carmine, vicolo Vannucci, vicolo San Giliberto
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero
N° vani e composizione	12 vani (1° piano), 8 vani (sottotetto)
Spazi comuni	Androne, corte, scala, vani tecnici (piano terra)
Pertinenze esterne	N° 11 balconi (1° piano) - N° 2 terrazze (2° piano)
Sup. coperta lorda	472 mq (1° piano), 346 mq (sottotetto)
Sup. pertinenze esterne	Balconi (1° piano) = 23 mq - Terrazze (2° piano) = 67 mq
Altezza interna utile	1° piano: 3,20 m 2° piano: min. 2,90 m – max. 5,10 m
Stato d'uso e manutenzione	Stato "grezzo" (opere da ultimare)
Livello delle finiture	Non realizzate
Impianti tecnologici	Non realizzati
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)



VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo	€ 560.000,00
A detrarre deprezzamento costi regolariz. urbanistico-edilizia/catastale (-10%)	- € 56.000,00
Valore commerciale	€ 504.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 25.200,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 478.800,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) e dai titoli di provenienza esaminati dallo scrivente, si ricava che le unità immobiliari costituenti il lotto sono pervenute all'esecutata per la piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- alla ██████████ con sede in ██████████ con **atto pubblico per trasferimento di sede sociale del 7 maggio 2012 ai rogiti del notaio Lamorgese Ida Laura rep. n. 715/541**, trascritto a Palermo in data 22 maggio 2012 ai nn. 24524/19841 da potere della ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████;
- alla ██████████ con sede in ██████████ nella loro originaria identificazione catastale fg. 137 p.lla 1121 sub 6 (oggi sub 20) e fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2 (oggi subb. 12-13-14-15-16-17-18) in forza dell'**atto di compravendita del 06/11/2007 in Notar Pietro Costamante rep. n. 14484/8253**, trascritto a Palermo il 09/11/2007 ai nn. 72759/46210 da potere del ██████████ e successivo **atto di cancellazione condizione sospensiva del 04/12/2008 rep. n. 15819/9088** ai rogiti del medesimo Notaio Costamante, trascritto a Palermo il 18/02/2009 ai nn. 15447/1125;
- al ██████████ l'immobile distinto al fg. 137 p.lla 1121 sub. 6 (oggi sub 20) era a sua volta pervenuto per la piena proprietà in forza dell'**atto di compravendita del 08/06/1989 in Notar Alfredo Morreale rep. n. 21158**, trascritto a Palermo il 08/07/1989 ai nn. 27859/20857 da potere di ██████████
██████████ ciascuno per i propri diritti; mentre gli immobili censiti al fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2 (oggi subb. 12-13-14-15-16-17-18) per **atto di compravendita del 23/11/1987 in Notar Tommaso Porcelli rep. n. 13665/2975**, trascritto a Palermo il 10/12/1987 ai nn. 46465/35013 da potere di ██████████
██████████
██████████

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla verifica della legittimità urbanistica del compendio pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso Ufficio Città Storica del Comune di Palermo



giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 0658561 del 13/05/2023 – si rappresenta quanto segue (cfr.

All. D):

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico il fabbricato in oggetto ricade all'interno delle Z.T.O. "A1" – *Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale*” soggette a pianificazione particolareggiata (**TAV. 5011 – scala 1:5000 del P.R.G.**). Inoltre, nelle *“Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone A”* l'edificio è classificato con tipologia *“Palazzo”* (**TAV. 14-16 – scala 1:500 del P.P.E. del Centro Storico**) le cui modalità di intervento ammesse, oltre alla *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria* previste per tutte le categorie edilizie, sono *“il restauro, il ripristino filologico ed in alcuni casi il ripristino tipologico”* (artt. 8-9-15-23 N.T.A. P.P.E.).

In particolare, l'intervento previsto per *Palazzo Miano* risulta essere il *“restauro”* (Art. 15) *“costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quanto le norme per le varie tipologie (cap. IV, art. 20, punto 2) prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Le norme per le varie tipologie possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui all'art. 14, o nuovi volumi accessori secondo le modalità dell'art. 13 dove è avvenuta un'alterazione irreversibile dell'assetto antico”*.

L'area su cui insiste l'immobile non è soggetta a vincoli di cui all'art. 23 della L.R. 37/85 e ricade all'esterno della perimetrazione prevista nell'ambito del *Piano di Assetto Idrogeologico – PAI*.

L'immobile, tuttavia, è stato sottoposto a vincolo Architettonico da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo con Decreto di Vincolo D.D.G. n. 7224 del 21/02/2006 che ne ha verificato l'interesse culturale (pos. MON. 3737).

In seguito di acquisto da parte della società esecutata avvenuto nel 2007 con *“Atto di Trasferimento a seguito di asta”* ai rogiti del Dott. Pietro Costamante rep. 14484 del 03/11/2007 e di *Autorizzazione assessoriale* all'alienazione di cui al prot. 23479 del 06/03/2006 *“a condizione che la futura destinazione d'uso sia compatibile con il carattere storico ed artistico del monumento e tale da non arrecare danno alla sua conservazione [...] (destinazione residenziale, del terziario-direzionale, ovvero culturale)”*, *Palazzo Miano* subiva degli interventi edilizi per cui venivano richieste le relative autorizzazioni presso gli enti competenti e precisamente:

2006:

- Presentazione istanza al **Settore Centro Storico del Comune di Palermo** in data **17/11/2006** di cui al **PROT. 614678** per il rilascio della Concessione Edilizia per il recupero degli immobili facenti parte dell'unità edilizia in Palermo, Piazza Carmine n°23;

2008:

- Deposito istanza presso la **Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo** assunta al **PROT. 431/TUA del 15/04/2008** per il recupero del palazzo e successivo rilascio del **Nulla Osta ai**



sensi dell'art. 21 e 22 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. di cui al PROT. 3060/A del 20/08/2008: con le seguenti condizioni e prescrizioni:

“per il consolidamento delle fondazioni dovranno essere poste in essere tecniche tradizionali con sottofondazioni ed ampliamenti costituiti dallo stesso materiale lapideo delle stesse ovvero mattoni pieni, previa dei quadri fessurativi da sottoporre nel corso dell’Alta Sorveglianza; pertanto non dovranno essere realizzate le previste iniezioni di resine espandenti”;

“tutti i solai devono essere lignei e non dovranno essere realizzate solette collaboranti in c.a.”;

“le nuove scale devono essere reversibili in acciaio e pedate in legno o marmo”;

“le volte sia reali che ad “incannucciata” e centine lignee devono essere consolidate con tecniche tradizionali, con divieto assoluto di impiego di rete elettrosaldata”;

“tutte le malte e gli strati d’intonaco dovranno essere confezionati esclusivamente con calce idraulica, senza utilizzo di cemento;

“il taglio a sezione obbligata deve essere effettuato manualmente con mezzi di modesta e controllata potenza”;

“gli architravi delle aperture esistenti devono essere sostituiti se ammalorati sempre con elementi lignei”;

“nel corso dell’Alta Sorveglianza dovrà essere valutata la possibilità di realizzare le finestre a tetto”;

“tutti gli infissi interni ed esterni devono essere lignei di fattura artigianale e disegno tradizionale, con divieto assoluto di impiego di infissi in alluminio”;

“si devono recuperare, anche se residuali, le pavimentazioni in mattonelle invetriate esistenti ... ed integrarle con mattonelle invetriate i cui campioni devono essere sottoposti nel corso dell’Alta Sorveglianza”;

“i nuovi pavimenti in ceramica sono ammessi esclusivamente nei servizi w.c.”;

“l’impianto elettrico non deve intaccare con tracce l’originario apparecchio murario”;

“la divisione del terrazzo deve essere realizzata con semplici elementi lineari metallici”;

“non deve essere praticata l’apertura su muro portante del vano T11 del piano terra”;

“non deve essere sfondata per il passaggio della scala a chiocciola la volta rappresentata nella sezione di progetto D-D (T. 23);

“tutti gli scavi per il posizionamento degli impianti e quelli di controllo delle fondazioni vengano effettuati sotto il controllo del Servizio Beni Archeologici ...”.

2009:

- Rilascio della **Concessione Edilizia n°8/CS del 16/02/2009** dal Settore Centro Storico del Comune di Palermo per il recupero degli immobili facenti parte del Palazzo Miano individuati al NCEU con il Fg. 137 Part. 1121 Subb. 2 e 6 consistenti in:

“Opere di consolidamento delle murature portanti esistenti”;

“Rifacimento solai in legno”;



“Rifacimento delle coperture con strutture portanti in legno ed impianto di smatimento delle acque meteoriche con grondaie e pluviali in rame”;

“Restauro dei prospetti con rifacimento degli intonaci ammalorati a base di calce naturale e terre colorate;

“Restauro delle parti condominiali con realizzazione di impianti idrico, elettrico e citofonico”;

“Realizzazione di n. 2 unità a piano ammezzato destinate ad uffici e di n. 6 unità residenziali duplex con il riutilizzo dei sottotetti ai sensi dell’art. 18 della L.R. 4/2003 a piano primo con diversa distribuzione interna e realizzazione di nuovi servizi ed impianti”;

a condizione che:

1. Dovranno essere poste in essere tutte le prescrizioni di cui al parere prot. n. 3060/A del 20/08/2008 rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. ai sensi degli art. 22 e 23 del D. Leg.vo n. 42/04 e successive modifiche;

2. Non potranno realizzarsi nuove aperture sui fronti esterni ed interni, l’aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto potrà essere garantita da apposite finestre a soffitto la cui ubicazione sarà concordata in sede esecutiva anche con la Soprintendenza BB.CC.AA.;

3. Nei grafici di progetto dovranno indicarsi anche le altezze e le destinazioni d’uso dei singoli vani;

4. La realizzazione delle opere relative al riutilizzo dei sottotetti ai sensi dell’art. 18 della L.R. 4/03, resta subordinata alla verifica dei requisiti tecnici ed agli adempimenti previsti nel medesimo articolo;

5. ...;

6. Tutte le finiture dei fronti esterni e sulla corte, nonché quelle degli infissi esterni da realizzarsi in legno e delle parti condominiali in genere, dovranno essere concordate in corso d’opera con il Settore Centro Storico e la Soprintendenza che ne esercita la tutela, consolidando - ove possibile - gli intonaci esistenti integrando con intonaci similari a base di calce e terre naturali quelle porzioni che eventualmente risultino mancanti o distaccate dal sub strato, la riequilibrio cromatica delle parti integrate dovrà essere garantita con scialbature a calce e protettivo finale;

7. Dai fronti esterni ed interni dovranno essere rimossi tutti gli elementi estranei alle murature riutilizzando le ferrature esistenti (mensole balconi, inferriate, ringhiere, etc.) o riproducendo gli elementi mancanti su disegno originario;

8. Gli infissi in legno dovranno essere restaurati o sostituiti con esemplari realizzati su disegno originario;

9. ..., 10. ...;

11. Le tonalità e le finiture di prospetto, da realizzare con intonaci a base di calce naturale e terre colorate, nonché quelle degli infissi esterni da realizzarsi in legno e delle parti condominiali in genere, dovranno essere preventivamente concordate con l’Ufficio Tecnico del Centro Storico;

11. il rivestimento dei cornicioni e muretti d’attico dovrà essere realizzato con lastre di ardesia munite di gocciolatoio ...;



12. ...;

13. *Gli infissi esterni privi di protezione sui fronti secondari e sui cortili dovranno essere protetti con tegolini in lastre di ardesia munite di gocciolatoio su mensole in ferro con sovrastanti maioliche;*

14. ...;

15. *Le colonne di scarico delle acque nere e dei reflui in genere dovranno essere previste in appositi cavedi realizzati all'interno dell'edificio;*

16. *Le grondaie e i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame con eventuali terminali in ghisa collegati alla fognatura dinamica comunale attraverso pozzetto ispezionabile;*

- **Comunicazione inizio lavori del 05/10/2009** assunta al **PROT. n. 741609 del 14/10/2009** del Settore Centro Storico del Comune di Palermo;

2011:

- Rilascio della **Concessione Edilizia n°124/CS del 30/12/2011** dal Settore Centro Storico del Comune di Palermo in rinnovazione della precedente n°8/CS del 16/02/2009 decaduta per effetto del mancato concreto inizio dei lavori entro il termine concesso;

2012:

- **Comunicazione di Inizio Lavori** depositata al *Settore Centro Storico del Comune di Palermo* in data **05/07/2012** con **PROT. 503569** con data di inizio effettivo dei lavori previsto per il **16/07/2012**;
- **Deposito istanza e progetto ex art. 93 del D.P.R. 380/01 del 12/12/2012 PROT. 443611** presso il *Genio Civile di Palermo* per il miglioramento sismico di un fabbricato esistente multipiano con struttura portante in muratura e copertura a falde: rifacimento solai di piano e di copertura con struttura portante in legno;

2017:

- **Comunicazione Fine Lavori parziale PROT. n. 32048 del 16/01/2017** del *Settore Centro Storico del Comune di Palermo* con cui veniva dichiarato il **31/12/2016** quale data di ultimazione delle seguenti opere:
 - *opere di consolidamento delle murature portanti esistenti;*
 - *rifacimento solai legno;*
 - *rifacimento delle coperture con strutture portanti in legno ed impianto di smaltimento acque meteoriche con grondaie e pluviali in rame;*
 - *restauro parziale dei prospetti con rifacimento degli intonaci ammalorati a base di calce naturale e terre colorate;*
 - *restauro delle parti condominiali con realizzazione di impianti idrico e elettrico-speciali;*
 - *realizzazione di n. 2 unità a piano ammezzato destinate ad uffici e di n. 6 unità residenziali duplex con il riutilizzo dei sottotetti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 a piano primo con diversa distribuzione interna e realizzazione di nuovi servizi ed impianti;*



nonché, nel dettaglio, *l'ultimazione delle seguenti unità immobiliari fg. 137 p.lla 1121 subb.6-12-13-14-15-16* e delle *aree comuni (fg. 137 p.lla 1121 sub 19)* ed ancora *in fase di completamento* (per le opere impiantistiche e le finiture) le *unità immobiliari fg. 137 p.lla 1121 subb.17-18.*

2018:

- Deposito **integrazione documentale** (relazione integrativa, grafici e repertorio fotografico) presso la *Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo* assunta al **PROT. 12194 del 26/10/2018** atta a documentare lo stato dei lavori di restauro già realizzati di cui al progetto autorizzato con Nulla Osta PROT. 3060/A del 20/08/2008;

2019:

- **Comunicazione PROT. 3728/S15.3 del 05/07/2019** della *Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo* con presa d'atto delle opere eseguite - inclusa la variazione della quota di falda di copertura dell'ultimo vano lato est prospiciente vicolo S. Giliberto - e richiesta di Progetto di variante per il completamento del restauro e risanamento conservativo del Palazzo comprensivo delle soluzioni progettuali finalizzate a razionalizzare l'accesso al piano nobile e al piano sottotetto, da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio ai sensi degli artt. 21 e 22 del Dlgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

2021:

- **Autorizzazione del Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01 di cui al PROT. 143989 del 20/09/2021.**
- Con specifico riferimento all'unità immobiliare con ingresso dal vicolo S. Giliberto n. 11 censita al fg. 137 p.lla 1121 sub 6 (oggi sub 20) veniva presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 37 del D.P.R. 380/01 PROT. 1600550 del 30/12/2021** per le opere già realizzate consistenti nella realizzazione dei prospetti e della variazione della distribuzione interna dell'unità immobiliare destinata ad uffici;
- Con **richiesta di integrazione PROT. 54911 del 24/01/2022** il responsabile del procedimento della S.C.I.A. richiedeva, ai fini dell'istruttoria della pratica, di produrre entro trenta giorni la seguente documentazione integrativa:
 - *Relazione integrativa, rilievo e documentazione fotografica delle opere eseguite nei prospetti;*
 - *Chiarimenti in merito ad ulteriori opere di modifica degli accessi alle unità 2 e 3 di piano primo consequenziali alla eliminazione della scala su vicolo Giliberto;*
 - *Autorizzazione del Genio Civile per le opere strutturali eseguite di cui alla Concessione edilizia n. 124 del 30/12/2011;*
 - *Progetto di variante per il completamento del restauro e risanamento conservativo, così come richiesto dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con nota prot. 3728/S15.3 del 05/07/2019, nonché copia della comunicazione d'inizio lavori per l'esercizio dell'Alta Sorveglianza;*La suddetta documentazione veniva integrata dalla ditta richiedente solo parzialmente.



All'esito delle verifiche effettuate sui luoghi, dall'esame delle pratiche presentate dalla ditta proprietaria sul compendio pignorato e sulla scorta delle interlocuzioni intercorse con i tecnici dell'ufficio Città Storica del Comune di Palermo, lo scrivente rassegna le proprie considerazioni in merito allo stato dell'iter edilizio autorizzativo, all'avanzamento delle opere ed alla loro rispondenza con il progetto approvato così da poter, infine, fornire alcune indicazioni in ordine al possibile percorso da intraprendere per riattivare il procedimento abilitativo e dare seguito al completamento dei lavori:

1. Le opere di restauro assentite dapprima con la Concessione n. 08/2009 e, successivamente, con quella n. 124/2011 sono state eseguite soltanto in parte (rifacimento parziale dei prospetti su strada, rifacimento delle coperture e dei solai, consolidamento di alcuni muri portanti) e non sono state ultimate entro i termini di cui ai titoli concessori.
2. Diversamente da quanto riportato nella Comunicazione Fine Lavori parziale PROT. n. 32048 del 16/01/2017 non risultano ad oggi realizzate le opere di completamento delle aree comuni (fg. 137 p.la 1121 sub 19) e quelle relative al piano primo con la realizzazione delle previste "n. 6 unità residenziali duplex con il riutilizzo dei sottotetti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003 con diversa distribuzione interna e nuovi servizi ed impianti".

Non è, infatti, individuabile al piano nobile alcuna suddivisione in diverse e distinte unità immobiliari e mancano del tutto le scale di accesso al sottotetto, le opere di distribuzione interna, i servizi e gli impianti. Inoltre, richiamando quanto sopra esposto in risposta al quesito 3), si deve peraltro osservare che in Catasto ai piani primo e secondo sono state costituite complessivamente sette uu.ii. autonome ed indipendenti identificate con i subb. 12-13-14-15-16 (1° piano) e 17-18 (2° piano sottotetto) e non, invero, le sei unità duplex previste dal progetto assentito.

3. Come riportato dalla stessa Soprintendenza BB.CC.AA. con nota prot. 3728/S15.3 del 05/07/2019, è stata riscontrata, in esito al sopralluogo effettuato nell'esercizio dell'Alta Sorveglianza in data 30/01/2019, una variazione altimetrica in difformità dal progetto approvato della quota di falda di copertura dell'ultimo vano lato est prospiciente vicolo S. Giliberto che - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli uffici competenti - non è da ritenersi regolarizzabile in quanto determina un aumento della volumetria del sottotetto non compatibile con le prescrizioni previste dalle N.T.A. del P.P.E. per la tipologia d'intervento "restauro", dovendosi pertanto provvedere alla sua riduzione in pristino.
4. I lavori sul palazzo sono stati interrotti e le relative pratiche edilizie non sono state integrate con tutta la documentazione richiesta dagli Uffici preposti e ciò con riferimento sia al progetto di restauro complessivo dell'edificio di cui alla C.E. n. 124/2011 che alla S.C.I.A. prot. 1600550 del 30/12/2021 per le quali la Soprintendenza BB.CC.AA. ed il Comune richiedevano di produrre un progetto di variante per il completamento delle opere, mai presentato dalla ditta proprietaria.

Pertanto, previa riduzione in pristino delle opere eseguite in difformità dal progetto approvato e non regolarizzabili (es. variazione quota di falda), ai fini della prosecuzione dei lavori si renderà necessario provvedere alla complessiva riattivazione dell'iter abilitativo mediante la predisposizione di un



progetto di variante/completamento delle opere di restauro e risanamento conservativo del palazzo, comprensivo anche delle modifiche distributive interne (n° unità immobiliari, accessi, scale, ecc.), da sottoporre all'approvazione di tutti gli enti preposti (Soprintendenza BB.CC.AA., Ufficio Città Storica), nonché all'Ufficio del Genio Civile per le opere strutturali di consolidamento ancora da eseguire.

Al termine del procedimento ed ultimate le opere si dovrà, infine, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari in conformità a quanto effettivamente realizzato anche, eventualmente, con l'aggiornamento/rettifica delle planimetrie già depositate, nonché all'ottenimento dell'abitabilità/agibilità mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, previo collaudo strutturale dell'edificio, redazione dell'A.P.E. e certificazione degli impianti tecnologici comuni e delle singole uu.ii..

Con riferimento ai costi necessari per l'espletamento degli adempimenti sopra indicati, non potendo evidentemente in questa sede procedere ad una loro quantificazione analitica, si ritiene appropriato per le presenti finalità applicare al valore di stima del bene un deprezzamento percentuale in misura del 10 % che tenga conto delle spese presuntivamente occorrenti alla regolarizzazione del compendio pignorato sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale (progettazione, direzione lavori, collaudo, catastazione, pratiche edilizie, certificazioni, agibilità, ecc.).

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Relativamente allo stato occupazionale dei beni, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 15/02/2023, si accertava quanto segue:

- L'immobile al piano ammezzato, identificato al fg. 137 p.lla 1121 sub 20 (ex sub 6), con ingresso dal civ. 11 di vicolo S. Giliberto risultava occupato dalla società ██████████ - C.F./P. Iva n. ██████████ quale sede dei propri uffici, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 01/02/2022 stipulato con la ██████████ Trattandosi di contratto non opponibile alla procedura il G.E., con provvedimento del 01/03/2023, disponeva procedersi alla stima dell'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante che lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a quantificare in seno alla relazione depositata il 20/03/2023.
- Gli immobili al 1° e 2° piano, distinti al fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18 (ex p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2), con accesso da piazza del Carmine n. 23 si trovavano invece liberi, in stato di abbandono e nel possesso della società esecutata.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sugli immobili in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 09/11/2007 ai nn. 72760/17967 derivante da contratto di mutuo del 06/11/2007 ai rogiti del Costamante Pietro, rep. n. 14485/8254, per la somma complessiva di €



2.700.000,00, in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento con le seguenti annotazioni a margine:

In data 16/04/2009 al n. 2482 di erogazione parziale;

In data 28/10/2015 al n. 6763 di erogazione parziale;

In data 23/11/2016 al n. 4360 di erogazione a saldo;

In data 23/11/2016 al n. 4361 di riduzione di somma;

- Trascrizione del 06/08/2021 ai nn. 38513/29858 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo il 09/07/2021 rep. n. 3976 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 288/2021).

Dall'ispezione ipotecaria sugli immobili effettuata dallo scrivente in data 08/11/2023 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

Si segnalano, inoltre, le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 13/06/2006 ai nn. 37272/19054- Costituzione di vincolo legale da parte dell'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali rep. n. 7224 del 21/02/2006;
- Trascrizione del 17/02/2009 ai nn. 14935/10935 – Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palermo il 16/02/2009 rep. n. 8/2009;
- Trascrizione del 19/01/2012 ai nn. 3168/2608 – Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palermo il 30/12/2011 rep. n. 124/2009;

Non risulta, inoltre, che sui beni pignorati siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali:	NESSUNA (non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile)
Convenzioni matrimoniali:	NESSUNA;
Vincoli:	VINCOLO D'INTERESSE CULTURALE APPOSTO CON D.D.G. N. 7224 DEL 21/02/2006 - ASSESSORATO REGIONALE BENI CULTURALI ED AMBIENTALI;
Servitù:	NESSUNA

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie: ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA DEL 09/11/2007 AI NN.



72760/17967;

Pignoramenti: TRASCRIZIONE DEL 06/08/2021 AI NN. 38513/29858, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 288/2021;

Altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;

Difformità edilizie e catastali: SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto presuntivamente quantificati e detratti dal valore di stima al fine di determinarne il prezzo a base d'asta (cfr. quesiti nn. 3-6).

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che il compendio oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili costituenti il lotto non risultano, allo stato, costituiti in Condominio ed, infine, non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** del compendio immobiliare in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei beni oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui ricadono.

Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quelli oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. G**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona centrale (B15) - Zona Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero - Microzona 1 - Stato conservativo "normale": min. 660,00 €/mq - max 930,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero - Abitazioni in stabili di fascia media: min. 774,00 €/mq - max 1.179,00 €/mq;*



c) Immobiliare.it - *Annunci immobiliari Zona Albergheria- Ballarò - Interi edifici da ristrutturare - Prezzi medi di richiesta rilevati: 600,00 – 750,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, del contesto entro cui ricade il compendio - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia ed in condizioni di conservazione migliori di quelli in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda ad 1.100,00 €/mq.

Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima (qualità edilizia, stato conservazione/manutenzione, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di qualità dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità edilizia e storico-architettonica del fabbricato entro cui ricadono gli immobili oggetto di stima, rispetto quella media degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e conservazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e conservazione degli immobili oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità degli immobili;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. qualità edificio	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono (di pregio)	1,20
Coeff. stato d'uso e conservazione	Scadente (ristrutturazione pesante)	0,60
	Mediocre (ristrutturazione leggera)	0,80
	Normale (abitabile)	1,00
	Buono (parzialmente ristrutturato)	1,10
	Ottimo (ristrutturato)	1,20
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,97
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00



Coeff. di estensione	Su panorama urbano/naturale	1,05
	S utile \geq 180 mq	0,90
	150 mq \leq S utile \leq 180 mq	0,95
	100 mq \leq S utile \leq 150 mq	1,00
	S utile $<$ 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “**S**” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “**Vms**”:

$$\mathbf{Vms = Vmu \times Kt \times S}$$

Vms = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$\mathbf{S = Sc + Sp}$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali

Sp = $\sum (Sn \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali **Sc** è calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

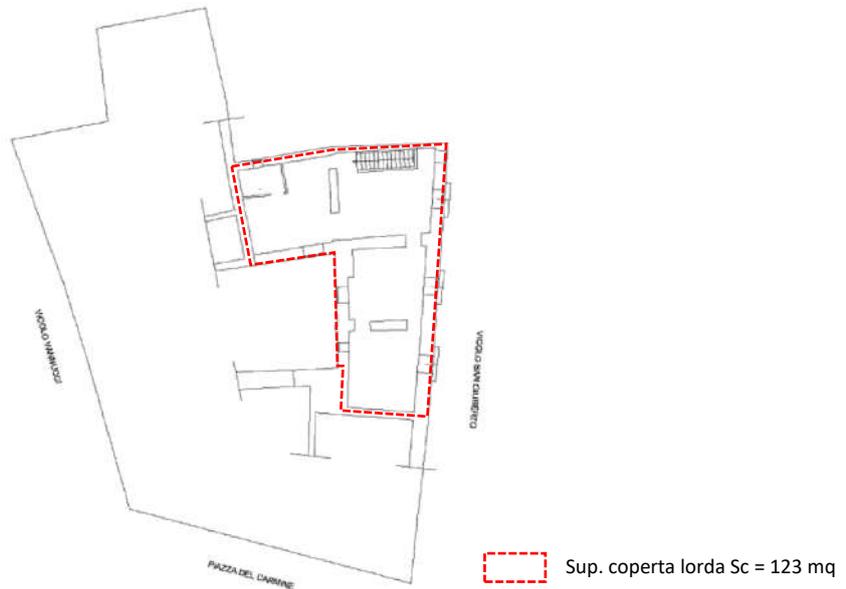
La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate dall’interno all’unità principale ed il 25% della superficie se non direttamente comunicanti;

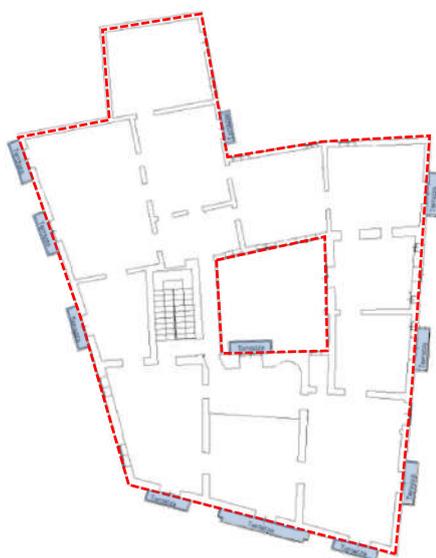


b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq + 10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;

Nel caso di specie la superficie del piano sottotetto è ragguagliata in misura del 50% (in considerazione della minore altezza ponderale, dell'assenza di finestre e delle più sfavorevoli condizioni di accessibilità); quella di balconi e terrazze in ragione del 30% fino a 25 mq e del 10% per l'eccedenza.

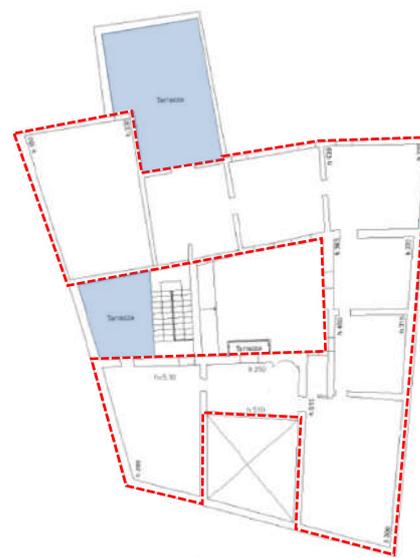


Piano ammezzato – vicolo S. Gliberto, 11



Piano primo – p.zza del Carmine, 22

Sup. coperta lorda = 472 mq
Sup. balconi = 23 mq



Piano sottotetto – p.zza del Carmine, 22

Sup. coperta lorda = 346 mq
Sup. terrazze = 67 mq

Allegato C.2 – Superficie commerciale



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta	S	K _{omog.}	Sc = (S x K _{omog.})
Piano ammezzato	123 mq	1,00	123 mq
1° piano	472 mq	1,00	472 mq
2° piano (sottotetto)	346 mq	0,50	173 mq
			Sc = 768,00 mq
Superficie pertinenze	Sn	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Balconi (1° piano) e Terrazze (2° piano)	90 mq	0,30 x 25 mq + 0,10 x 65 mq	14,00 mq
			Sp = 14,00 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 782,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.100,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	782,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. qualità edificio	Buono (pregio)	1,20
Coeff. stato d'uso e conservazione	Ristrutt. pesante	0,60
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	S utile ≥ 180 mq	0,90
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale Kt = 0,65

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.100,00 x 0,65 x 782 mq =	(in c.t.) € 560.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
Deprezzamento per costi regolariz. urbanistico-edilizia/catastale (-10%) =	- € 56.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 56.000,00

Valore commerciale	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 560.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 56.000,00
	€ 504.000,00

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale	€ 504.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 25.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA = € 478.800,00



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

Gli immobili costituenti il lotto di vendita sono pignorati per il diritto di “piena proprietà” di titolarità dell’esecutata.

2. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione “C”: *Prescrizioni operative per l’esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 41 pagine dattiloscritte e n° 7 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente, all’esecutata ed agli intervenuti a mezzo posta elettronica certificata.

Ritenendo con ciò di aver assolto all’incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 18/11/2023

l’Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

