

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 378/2023 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

**Custode Giudiziario
Avv. Claudia Maria Li Vecchi**

Relazione di periza

Consulente: ing. Alessandro Benigno

INDICE

1. PREMESSA

1.1. INCARICO

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

4.1.1. DIRITTI REALI

4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEI BENI

4.2.1. ACCESSI E CONFINI

4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI

4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILI E IMPIANTI)

4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE

4.2.7. PLANIMETRIE

4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.4. STORIA DEL DOMINIO

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.6. STATO DI POSSESSO

4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

4.7.3. SUOLO DEMANIALE

4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

4.9. VALUTAZIONE

4.9.1. CRITERI DI STIMA

4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA

4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 22/08/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 378/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Claudia Maria Li Vecchi quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 27/08/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 09/10/2024, i moduli di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa, evidenziando tuttavia che *"per quanto concerne la nota di trascrizione è stata depositata l'ispezione ipotecaria e non il duplo della predetta nota restituita dalla conservatoria e che dall'esame della certificazione ex art. 561 c.p.c. e dell'ispezione ipotecaria sugli immobili si evince l'avvenuta trascrizione sui beni, in data 13 giugno 2022, di verbale di pignoramento ai nn. R.G. 28874 R.P. 22775"*.

Con provvedimento del 11/10/2024 il G.Es., sulla scorta di quanto indicato nei moduli di controllo, ha sospeso le attività di stima e di immissione in possesso ed ha assegnato termine di 30 giorni al creditore procedente per integrare la documentazione secondo quanto indicato nel provvedimento.

In data 21/10/2024 il creditore procedente ha provveduto pertanto al deposito di una nuova relazione notarile e delle ispezioni ipotecarie a favore e contro l'esecutato. Tuttavia, non veniva depositato nel fascicolo il duplo della nota di trascrizione del pignoramento. Tale circostanza veniva evidenziata dal Custode Giudiziario nella propria nota del 21/11/2024.

Il creditore procedente quindi, in data 03/12/2024, provvedeva al deposito anche del duplo della nota di trascrizione.

Con provvedimento del 04/12/2024 il G.Es. disponeva la prosecuzione delle attività di stima.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Preliminarmente lo scrivente, con PEC del 18/09/2024, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio) la trasmissione delle planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e ciò dal momento che le stesse non potevano essere acquisite mediante piattaforma telematica SISTER. Con nota trasmessa a mezzo PEC del 16/10/2024, l'Ufficio comunicava *"di non poter dare corso alla sua richiesta in quanto le unità immobiliari urbane in oggetto sono state censite al N.C.E.U. a seguito di Accertamento d'Ufficio eseguito in data 16/10/1948, per cui prive di planimetrie di primo impianto"*, precisando inoltre che *"le stesse non sono mai state oggetto di successiva integrazione"*.

Le operazioni peritali, dopo vari tentativi di contatto con la parte esecutata, hanno avuto inizio in data 05/02/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Palermo in vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 19 e 21. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, assistito da un collaboratore, anche il Custode Giudiziario ed un delegato dell'esecutato. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici.

Lo scrivente ha quindi informato il delegato dell'esecutato relativamente alla data della successiva udienza ed ha chiesto allo stesso una copia del titolo di proprietà, informazioni di carattere edilizio – urbanistico relative ai beni sottoposti a pignoramento, nonché un indirizzo di posta elettronica cui far pervenire l'elaborato peritale. Il delegato dell'esecutato ha dunque fornito un indirizzo di posta elettronica ordinaria dell'esecutato (indicato nel verbale di operazioni peritali), nonché sommarie informazioni relative alla storia urbanistica dei beni, riservandosi in proposito la trasmissione di documentazione e del titolo di proprietà. Le

operazioni peritali sono state sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Mediante messaggio del 12/02/2025 il delegato dell'esecutato ha quindi trasmesso copia digitale dell'atto di compravendita del 06/04/2000. Nelle more il creditore procedente ha inviato una relazione di CTU (causa n. 1184/2018 R.G. presso Tribunale di Palermo – II sezione civile) redatta per l'accertamento dell'apertura di una finestra nel prospetto dell'edificio (in assenza di titolo edilizio) e delle possibili conseguenze in termini di staticità e decoro dell'edificio. Si osserva che la relativa sentenza (n. 2099/2022 pubblicata il 16/05/2022) è alla base del titolo esecutivo per cui si agisce con la presente procedura.

In data 14/02/2025 lo scrivente ha richiesto al Comune di Palermo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche relative ai beni pignorati.

In data 18/02/2025 lo scrivente è stato quindi contattato dall'Ufficio Centro Storico del Comune di Palermo per concordare una data per la presa visione dei fascicoli relativi agli immobili oggetto di stima. È stato quindi concordato un appuntamento per il giorno 19/02/2025 e contestualmente è stata inviata una e-mail per la convocazione.

In tale data lo scrivente si è quindi recato presso l'Ufficio Città Storica, prendendo visione dei fascicoli esibiti ed acquisendone copia fotografica.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, sono:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione di tipo ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 19, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 13;

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione di tipo ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 21, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 14.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sebbene gli immobili siano indipendenti l'uno dall'altro, per economia di procedura, considerato peraltro il valore limitato dei beni, si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 19, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 13, zona censuaria 1, categoria A/5, consistenza 1 vano, superficie catastale 0 mq, rendita catastale € 28,92;
- Abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 21, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 14, zona censuaria 1, categoria A/5, consistenza 1 vano, superficie catastale 0 mq, rendita catastale € 28,92.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il coniuge, come esplicitato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio) è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 06/04/2000 al rogito del notaio Gabriella Lupo (rep. n. 10375 –

raccolta n. 2025), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/04/2000 ai nn. 14846/10965.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente (allegato 2). In particolare, gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
139	386	13	Vicolo Sant'Antonio alla piazza dei Tedeschi n. 19	T	A/5	5	1 vano	0 mq	€ 28,92
139	386	14	Vicolo Sant'Antonio alla piazza dei Tedeschi n. 21	T	A/5	5	1 vano	0 mq	€ 28,92

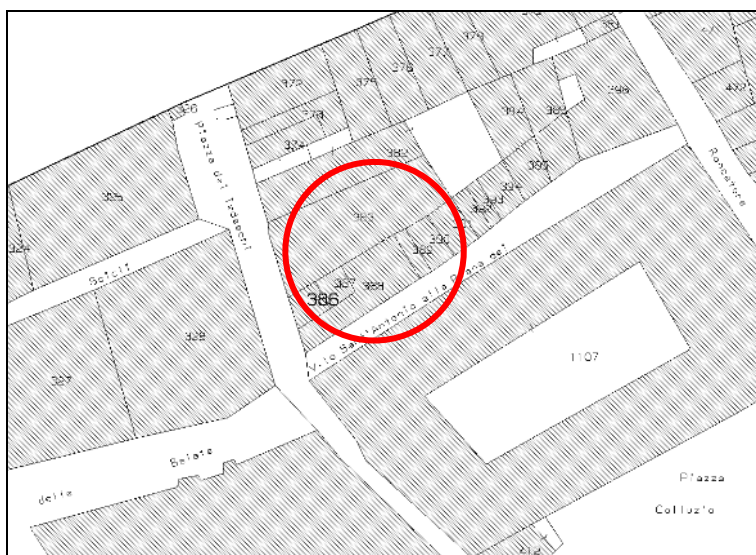
4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando una lieve discrasia tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, che sarà oggetto di successivo approfondimento.

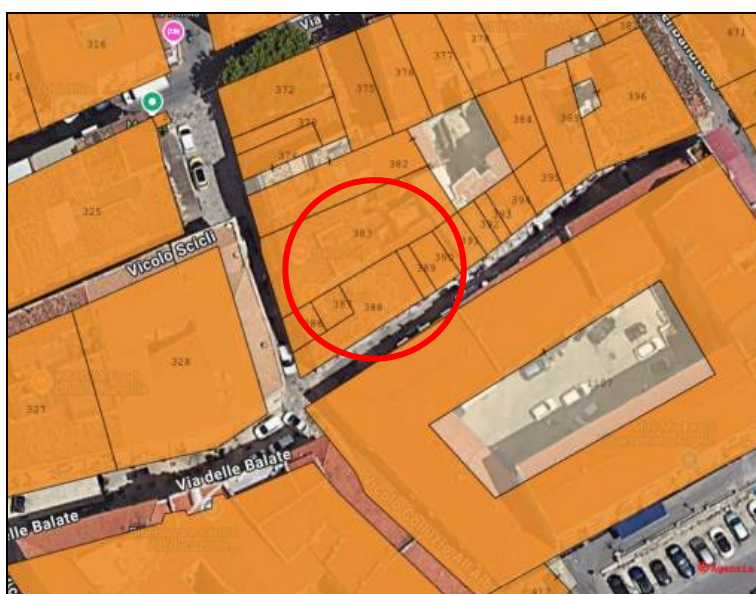
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da due abitazioni di tipo popolare ubicate al piano terra di un edificio sito in Palermo in vicolo Sant'Antonio alla piazzetta dei Tedeschi nn. 19 e 21. Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano terra e due piani in elevazione) e presenta struttura in muratura portante. Il prospetto dell'edificio è rifinito con intonaco civile per esterni e tinteggiatura, ad eccezione della porzione afferente al sub. 14 (civico n. 21) che si presenta privo di finitura ed allo stato grezzo.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada urbana. Il sub. 13 presenta accesso dal civico n. 19 di vicolo Sant'Antonio alla piazzetta dei Tedeschi. Oltrepassando una porta in ferro di dimensioni limitate (altezza non superiore ad 1,60 metri) e scendendo tre gradini (piano di calpestio ad una quota inferiore di circa 85 cm rispetto al piano strada), ci si immette nell'unico vano che compone l'immobile. Questo presenta forma rettangolare in pianta ed è caratterizzato da finiture vetuste e verosimilmente risalenti all'originaria edificazione. In particolare, l'immobile presenta pavimentazione con marmette pressate di cemento e pareti non rifinite, mentre il soffitto (posto ad una quota di circa 2,30 cm dal pavimento) presenta a vista la struttura del solaio ligneo. È stata riscontrata inoltre la presenza di una piccola finestra, priva di infisso ma con grata in ferro, che tuttavia non risulta regolare dal punto di vista urbanistico (secondo la sentenza 2099/2022) e pertanto sarà prevista la relativa chiusura. Il sub. 14 presenta accesso dal civico n. 21 di vicolo Sant'Antonio alla piazzetta dei Tedeschi. Questo presenta caratteristiche costruttive e geometriche analoghe a quelle del sub. 13 e pertanto si rimanda alla descrizione dello stesso. Anche per il sub. 14 è stata riscontrata la presenza di una piccola finestra, priva di infisso ma con grata in ferro. Contrariamente a quanto previsto per il sub. 13, per tale finestra non è stata riscontrata alcuna informazione di carattere urbanistico e/o catastale; pertanto, si ritiene che la stessa sia coeva all'originaria realizzazione dell'edificio.

Come già indicato, entrambi gli immobili, al momento del sopralluogo, si trovavano in pessimo stato di conservazione e privi di impianti, ad eccezione di un vecchio servizio igienico all'interno del sub. 13.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

Gli immobili presentano accesso indipendente dai civici nn. 19 e 21 di vicolo Sant'Antonio alla piazzetta dei Tedeschi, ciascuno mediante un portone metallico di piccole dimensioni. L'edificio in cui insistono gli immobili pignorati confina a sud-est con la predetta strada urbana, a sud-ovest con piazza dei Tedeschi e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. (particella 383 e 389).

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Gli immobili, per caratteristiche costruttive, non godono di pertinenze e/o accessori.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili, per caratteristiche costruttive, sono di tipo indipendente e non godono di dotazioni condominiali. Si osserva inoltre che, dalle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, nonché indicate anche nella relazione di CTU acquisita dal creditore procedente, per l'edificio in cui insistono i beni non risulta costituito alcun condominio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILI ED IMPIANTI)

Le unità immobiliari si presentano in pessimo stato di conservazione, con finiture vetuste e verosimilmente risalenti all'originaria edificazione.

Gli immobili, al momento del sopralluogo, erano privi di qualsiasi impianto.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati entrambi gli immobili risultano dotati di attestato di prestazione energetica.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Prospetto dell'edificio in cui insistono i beni



Ingresso del sub. 13



Interno dell'unità immobiliare



Interno dell'unità immobiliare



Ingresso del sub. 14



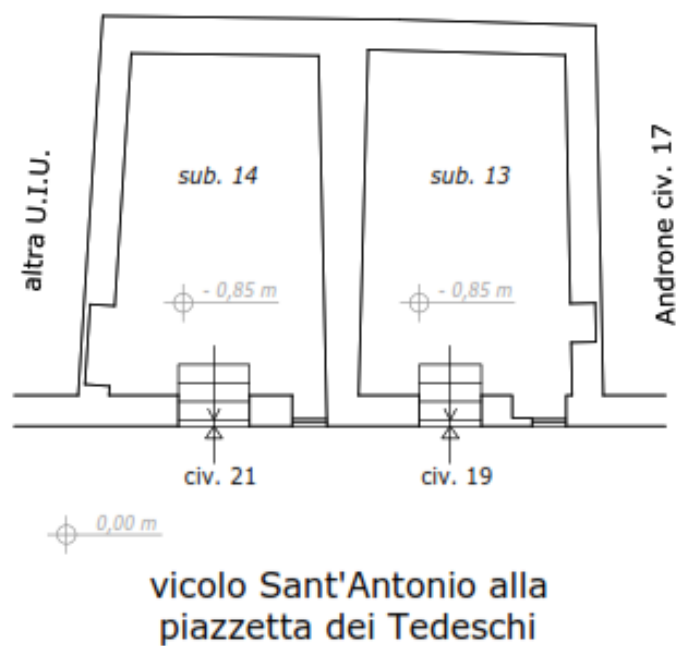
Interno dell'unità immobiliare



Interno dell'unità immobiliare (vista verso l'ingresso)

4.2.7 PLANIMETRIE

Si riporta la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico degli immobili

4.2.8 DATI METRICI

Le unità immobiliari presentano altezza pari a circa 2,30 metri.

La superficie commerciale delle unità immobiliari, considerate per caratteristiche costruttive aventi destinazione d'uso di magazzino (sebbene la categoria catastale sia di tipo residenziale), calcolata come superficie utile, risulta pari a 19,00 mq sia per il sub. 13 che per il sub. 14.

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
139	386	13	Vicolo Sant'Antonio alla piazza dei Tedeschi n. 19	T	A/5	5	1 vano	0 mq	€ 28,92
139	386	14	Vicolo Sant'Antonio alla piazza dei Tedeschi n. 21	T	A/5	5	1 vano	0 mq	€ 28,92

e risultano intestati all'esecutato per la quota di 1/1. Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le unità immobiliari hanno assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla loro costituzione.

Sulla scorta di quanto indicato nella nota del 16/10/2024 dell'Ufficio Territorio (unità immobiliari prive di planimetrie catastali), non è stato possibile eseguire un confronto con quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Si osserva che sebbene le visure catastali riportino che la particella di catasto terreni correlata sia la 386, si ritiene che la particella corretta sia invece la 388.

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 06/04/2000 al rogito del notaio Gabriella Lupo (rep. n. 10375 - raccolta n. 2025), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/04/2000 ai nn. 14846/10965.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che gli immobili sono ubicati in zona territoriale omogenea A₁, ovvero aree che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale, individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a. Trattandosi di unità immobiliari ubicate all'interno del Centro Storico della città di Palermo le stesse sono soggette anche alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole allegate al piano, l'edificio all'interno del quale sono individuate le due unità immobiliari è classificato come "catoio" e pertanto soggetto alle prescrizioni degli art. 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto piano. Per tale tipologia edilizia gli interventi ammessi sono la ristrutturazione, od il

ripristino tipologico, mentre relativamente alle destinazioni d'uso è indicato che *"la destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se essa è organizzata a più piani mentre di norma il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali"*. Risulta infine che gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" per rischio frana molto elevato.

Considerato che il P.R.G. ed il Piano Particolareggiato Esecutivo, per quanto riguarda il Comune di Palermo, sono fruibili dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

L'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo abilitativo. È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio. Tuttavia, nel caso specifico, le unità immobiliari non sono datate di planimetria catastale, come peraltro indicato nella nota dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si osserva che gli immobili sono presenti nelle tavole dell'Omira che risalgono al 1939. Nel caso specifico trattandosi di piani terra è certo che a tale data fossero presenti.

Al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie connesse alla ristrutturazione dell'intero edificio, lo scrivente ha acquisito copia delle Concessioni Edilizie n. 38/CS del 24/04/2009 e n. 124/CS del 27/12/2010 e del Certificato di Abitabilità n. 83 del 20/12/2011. Tali concessioni, tuttavia, riguardano le opere di recupero di altre unità immobiliari insistenti nel medesimo complesso edilizio (sub. 10, 11 e 12). Dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla predetta documentazione, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non sono

presenti informazioni di alcun tipo, ad eccezione della rappresentazione grafica del prospetto dell'edificio.

Sulla scorta di quanto indicato non risulta pertanto possibile eseguire un confronto tra l'attuale stato dei luoghi con lo stato legittimo urbanistico e con le corrispondenti planimetrie catastali. In proposito, l'unica informazione che può essere acquisita dalla documentazione di cui sopra, riguarda l'assenza della finestra del sub. 13 nei grafici progettuali, peraltro indicata come abusiva e da chiudere nella sentenza n. 2099/2022.

Per il ripristino della regolarità urbanistica, sulla scorta delle frammentarie informazioni acquisite, risulta necessario procedere alla chiusura della predetta finestra del sub. 13, con costi per opere murarie non superiori ad € 500,00.

Dal momento che per gli immobili non risulta depositata alcuna planimetria catastale, risulta necessario procedere alla redazione di un DOCFA per inserimento di planimetria mancante, con un costo complessivo di € 500,00 per ciascuna unità immobiliare (complessivamente € 1.000,00).

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano utilizzati ed erano liberi da arredi e suppellettili.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che gli immobili sono ubicati in zona territoriale omogenea A₁, ovvero aree che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale, individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno

dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a. Trattandosi di unità immobiliari ubicate all'interno del Centro Storico della città di Palermo le stesse sono soggette anche alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole allegate al piano, l'edificio all'interno del quale sono individuate le due unità immobiliari è classificato come "catoio" e pertanto soggetto alle prescrizioni degli art. 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto piano. Per tale tipologia edilizia gli interventi ammessi sono la ristrutturazione, od il ripristino tipologico, mentre relativamente alle destinazioni d'uso è indicato che *"la destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se essa è organizzata a più piani mentre di norma il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali"*.

Si osserva infine che gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" per rischio frana molto elevato.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalle certificazioni notarili in atti, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: Nessuna

TRASCRIZIONI: 2

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13/06/2022 ai nn. 28874/22775 in favore del creditore procedente;
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/10/2023 ai nn. 47825/36941 in favore del creditore procedente.

Difformità urbanistico – edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente indicato al §4.5 non risulta possibile eseguire un confronto tra l'attuale stato dei luoghi con lo stato legittimo urbanistico. In proposito, l'unica informazione che può essere acquisita dalla documentazione visionata presso il Comune di Palermo, riguarda l'assenza della finestra del sub. 13 nei grafici progettuali, peraltro indicata come abusiva e da chiudere nella sentenza n. 2099/2022.

Per il ripristino della regolarità urbanistica, sulla scorta delle frammentarie informazioni acquisite, risulta necessario procedere alla chiusura della predetta finestra, con costi per opere murarie non superiori ad € 500,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Per le unità immobiliari non risulta presente una corrispondente planimetria catastale. Di conseguenza non è stato possibile eseguire un confronto con l'attuale stato dei luoghi. Risulta quindi necessario procedere alla redazione di un DOCFA per inserimento planimetria mancante, con un costo complessivo di € 500,00 per ciascuna unità immobiliare (complessivamente € 1.000,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, per gli immobili oggetto di pignoramento non risulta costituito alcun Condominio.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 350,00 €/mq. Si rileva che sebbene gli immobili sia indicati catastalmente come abitazioni, in realtà non posseggono i requisiti necessari e pertanto verranno valutati come magazzini.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 19,00 mq per ciascuna unità immobiliare (complessivamente 38,00 mq).

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	350,00 €/mq
Superficie commerciale:	38,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$350,00 \text{ €/mq} \times 38,00 \text{ mq} = \text{€ } 13.300,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 500,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 1.000,00

per complessivi € 1.500,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari ad **€ 12.000,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che gli immobili vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

$\text{€ } 12.000,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 11.500,00$ (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e considerata la loro estensione non risultano divisibili, sebbene siano già separati.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, vicolo Sant'Antonio alla piazza dei Tedeschi n. 19 e 21
Tipologia:	Abitazione di tipo ultrapopolare (immobili non abitabili – considerati come magazzini)
Piano:	Piano terra
Dati catastali:	Foglio: 139 Particella: 386 Sub: 13 e 14
Stato:	Pessimo
Titolo edilizio:	Nessuno titolo riscontrato. Per l'edificio: Concessione Edilizia n. 38/CS del 24/04/2009 Concessione Edilizia n. 124/CS del 27/12/2010
Superficie commerciale:	38,00 mq (19,00 mq per ciascun immobile)
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 13.300,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 12.000,00
Valore a base d'asta:	€ 11.500,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 20/02/2025

Ing. Alessandro Benigno