

Tribunale di Palermo

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es Dott.ssa Valentina Imperiale

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Per pubblicità

Esecuzione immobiliare R.G. Es. 550-2014

Esecuzione promossa da: [...Omissis...]

Contro: [...Omissis...]

Data prossima Udienza 15.11.2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

I - Premessa e mandato di consulenza.....	5
II - Operazioni preliminari alla consulenza.....	6
III - Svolgimento delle operazioni peritali.....	6
IV - Risposta ai quesiti.....	7
QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
Lotto 1: Bene A).....	23
Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....	29
QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene.....	37
Lotto 1: Bene a).....	37
Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....	38
QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....	41
Lotto 1: Bene A).....	41
Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....	42
QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	44
Lotto 1: Bene A).....	44
Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....	45

<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i>	<i>47</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>47</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>49</i>
<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<i>57</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>57</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>57</i>
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>57</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>57</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>58</i>
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 60</i>	<i>60</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>60</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>60</i>
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	<i>60</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>60</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>60</i>
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	<i>61</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>61</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>61</i>
<i>Messa in sicurezza</i>	<i>61</i>
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>65</i>
<i>Lotto 1: Bene A).....</i>	<i>70</i>
<i>Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F).....</i>	<i>72</i>



QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

<i>pignorati per la sola quota</i>	77
<i>Elenco elaborati prodotti</i>	78



I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 23.12.2015 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Gabriella Giammona nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento (V. all. n. 06).

Alla data fissata del 26.01.2016 si prestava in cancelleria il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione, descrizione edilizio-urbanistica e formazione dei Lotti;
- descrizione intrinseco-estrinseca dei beni;
- eventuale rappresentazione dei Beni in lotti;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione dei beni componenti i lotti.



II - Operazioni preliminari alla consulenza

Ricevuto il provvedimento di nomina, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della pratica.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, settore rigenerazione urbana e centro storico, l'Agenzia del Territorio di Palermo, la SAS TD e la Conservatoria dei RR.II di Palermo al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo l'avvio delle attività di stima la procedura è stata sospesa dal 2016 fino alla ripresa con la nomina del custode giudiziario avvenuta con provvedimento del 12.05.2021.

I beni facenti parte della procedura esecutiva in oggetto risultano oggi gravati in parte nella procedura fallimentare RG. Fall. 48/2021 del



Tribunale di Palermo. Le attività pertanto, sono state congiuntamente eseguite per le due procedure nei seguenti giorni:

- primo accesso In data 11.11.2021;
- secondo accesso In data 14.09.2022;
- terzo accesso In data 17.10.2022;
- quarto accesso In data 14.11.2022;
- quinto accesso In data 10.01.2023;

I sopralluoghi venivano regolarmente svolti procedendo un rilievo delle aree, effettuando delle verifiche dello stato dei luoghi e riprese fotografiche da terra e aeree a mezzo di drone al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi, (V. all.ti n. 01 e 02) prendendo appunti su fogli separati.

IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale trasferito in capo al fallito è la **piena proprietà della quota di 1/1**, giusto titoli di provenienza degli immobili all'attivo della procedura esecutiva, del notaio [...Omissis...]:

- Atto di compravendita del 04/11/2004 Repertorio n. 52362 raccolta 14696 registrato in data 04.11.2004 al n.4711/1T (V. All. 05)
 - ✓ 1) unità immobiliare con accesso con gradini dalla Via dello Spasimo alla Magione n.3 con accesso anche da via dello

Spasimo n.5 e da Cortile Iucca, composta da due vani e accessori a piano terra ed altro sovrastante a primo piano, comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna e di una scala su cortile Iucca ... Al catasto fabbricati di Palermo alla partita 1189047, foglio 135, particella 385, sub. 1, zona censuaria 1, cat. A/4, cl.3, vani 2,5.

✓ 2) unità immobiliare in via dello Spasimo n.5 costituita da casa con ingresso dall'androne segnato al n.5 composta da due vani terrani ... Al catasto fabbricati di Palermo alla partita 1189047, foglio 135, particella 387, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/5, cl.4, vani 1,5.

✓ 3) unità immobiliari in via dello Spasimo n.5 costituite da due distinte porzioni al primo piano, scala a sinistra entrando nell'atrio, con ingresso altresì dal cortile che trovasi allo stesso livello della casa ed al quale si accede pure a sinistra entrando in detto atrio ... Al catasto fabbricati di Palermo alla partita 1186228, foglio 135, particelle:

- 385, sub. 6, zona censuaria 1, cat. A/3, cl.4, vani 3,5.

- 385, sub. 7, zona censuaria 1, cat. A/3, cl.4, vani 5.

✓ 4) unità immobiliare in via dello Spasimo n.7 al piano terra, con accesso con gradini, composta da due grandi vani ed altro soprastante, avente accesso anche dal civico n. 7-a e 7-b da via dello Spasimo e con accesso e vedute su cortile della Pace, con attiguo vano sottoscala, con ingresso anche da via dello Spasimo n.5 lato sinistro ... Al catasto fabbricati di



Palermo alla partita 1186229, foglio 135, particella 385, sub.

2, zona censuaria 1, cat. A/5, cl.2, vani 2.

✓ 5) unità immobiliare in via dello Spasimo n.5 costituita da casa di secondo piano quasi distrutta dalla guerra, sita come sopra, con accesso dalla scala a sinistra entrando nell'androne, composta da tre grandi vani ed accessori, nonché da ammezzato soprastante, con torretta e terrazza al piano ed area libera soprastante ... Al catasto fabbricati di Palermo alla partita 1186229, foglio 135, particella 385, sub.

10, zona censuaria 1, cat. A/3, cl.4, vani 4,5.

- Pervenuto da [...Omissis...] a mezzo di vendita notaio [...Omissis...] del 14.12.1990, reg.to il 02.01.1991 al 41-1V e trascritto il 04.01.1991 ai nn. 1375/1275.

Il diritto reale pignorato all'esecutato in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 08.10.2014 e trascritto a Palermo il 18.11.2014 ai nn. 46690/35780 è la piena proprietà della quota di 1/1 di:

- Fg 135 Part 385 Sub 1 dal 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO n. 3 categoria A /4;
- Fg 135 Part 387 Sub 8 dal 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO n. 5 categoria A/5;
- Fg 135 Part 385 Sub 2 dal 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO n. 7 categoria A/5;
- Fg 135 Part 385 Sub 6 dal 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO n. 5 categoria A/3;



- Fg 135 Part 385 Sub 7 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO
n. 5 categoria A/3;
- Fg 135 Part 385 Sub 10 04/11/2004 VIA DELLO SPASIMO
n. 5 categoria A/3;

Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità dell'esecutato e quello pignorato.**

I beni in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, siti in Palermo (PA), sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 135:

- ✓ particella 385 subalterno 1 categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 93 m², Rendita Euro 74,89, VIA DELLO SPASIMO n. 3 Piano T - 1.
- ✓ particella 385 subalterno 2 categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale 62 m², Rendita Euro 36,15, VIA DELLO SPASIMO n. 7 Piano T.
- ✓ particella 385 subalterno 6 categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, (Superficie catastale non indicata), Rendita Euro 151,84, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 1.
- ✓ particella 385 subalterno 7 categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 80 m², Rendita Euro 216,91, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 1.
- ✓ particella 385 subalterno 10 categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 141 m², Rendita Euro 195,22, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 3.

- ✓ particella 387 subalterno 8 categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale 38 m², Rendita Euro 37,18, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano T.

Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Inoltre, dalla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare



(fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente (foglio 135), con l'indicazione delle particelle su cui insistono i beni all'attivo della procedura esecutiva.

Dalla superiore sovrapposizione è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni che insistono sulla particella 385. Tali

difformità si possono invece ricondurre ad uno stato di abbandono degli immobili protrato negli anni, che ha portato ad un deperimento dei fabbricati, i quali attualmente si trovano in stato di rudere e per alcune parti rimangono solo tracce delle strutture di fondazione.

QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Sulla base delle informazioni assunte, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha individuato i beni all'attivo della procedura esecutiva facenti parte di un complesso condominiale di costruzione anteriore al 1939 ubicato nel centro storico del comune di Palermo, quartiere Tribunali, tra Via dello Spasimo, Cortile Belle Arti (ex cortile della pace) e cortile Iucca, così come di seguito descritti:

Bene A: unità immobiliare con accesso dal cortile condominiale da via dello Spasimo al civico n.5, piano terra, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 387 subalterno 8. Confinante a NORD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 387, a NORD-EST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5, a SUD-EST scala di accesso ad altra U.I. e area libera insistente sulla particella 391, a SUD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 387.

Bene B: unità immobiliare sita in via dello Spasimo alla Magione n.3, piano terra e primo (in realtà ammezzato), con accesso anche da via dello spasimo n.5 e da cortile Iucca, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385 subalterno 1. Confinante a NORD-OVEST con Via dello Spasimo, a NORD-EST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5, a SUD-EST con altra U.I. particella 385 sub. 3, a SUD-OVEST con cortile Iucca insistente sulla particella 390.

Bene C: unità immobiliare sita in via dello Spasimo alla Magione n.7, piano terra e ammezzato, con accesso anche da via dello spasimo n.5, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385 subalterno 2. Confinante a NORD-OVEST con Via dello Spasimo, a NORD-EST altra U.I. insistente sulla particella 385, a SUD-EST con scala condominiale da cui si accede dal cortile condominiale al civico n.5, (prima scala accedendo, a sinistra), a SUD-OVEST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5.

Bene D: unità immobiliare con accesso dal cortile condominiale da via dello Spasimo al civico n.5, prima scala condominiale a sinistra, piano primo, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 6, zona cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani. In merito alla ricostruzione effettuata, per le caratteristiche estrinseche del sito, effettuata attraverso la rappresentazione planimetrica storica il subalterno 7 è congiuntamente rappresentato con il subalterno 6, pertanto essi risultano complessivamente confinanti a NORD-OVEST con via dello Spasimo, a NORD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 386 e cortile

insistente sulla particella 394 (ex cortile della pace), a SUD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 393, a SUD-OVEST con scala condominiale di cui sopra, e giardino condominiale rialzato dalla quota dal cortile.

Bene E: unità immobiliare con accesso dal cortile condominiale da via dello Spasimo al civico n.5, prima scala condominiale a sinistra, piano primo, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 7, zona cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 80 m², totale escluse aree scoperte 73 m². In merito alla ricostruzione effettuata, per le caratteristiche estrinseche del sito, effettuata attraverso la rappresentazione planimetrica storica il subalterno 6 è congiuntamente rappresentato con il subalterno 7, pertanto essi risultano complessivamente confinanti a NORD-OVEST con via dello Spasimo, a NORD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 386 e cortile insistente sulla particella 394 (ex cortile della pace), a SUD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 393, a SUD-OVEST con scala condominiale di cui sopra, e giardino condominiale rialzato dalla quota dal cortile.

Bene F: unità immobiliare con accesso dal cortile condominiale da via dello Spasimo al civico n.5, prima scala condominiale a sinistra, piano secondo sovrastante l'U.I. di sub. 6-7, censita all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385 subalterno 10, zona cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 141 m², totale escluse aree scoperte 141 m². Confinante a NORD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 385, a NORD-EST con cortile insistente sulla particella 394 (ex cortile della pace), a SUD-EST con altra U.I. insistente

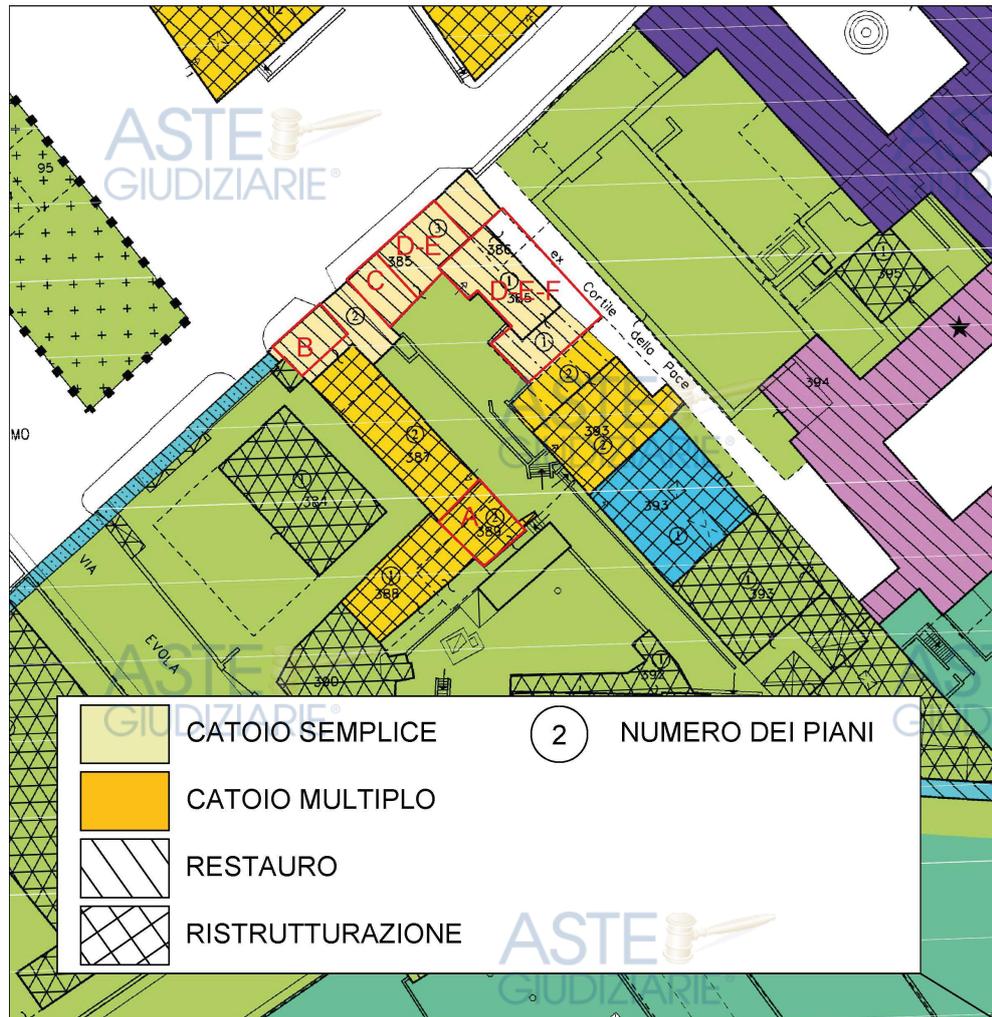
sulla particella 393, a SUD-OVEST con giardino condominiale rialzato dalla quota dal cortile.

Esaminati i luoghi e lo stato dei beni il sottoscritto ritiene di poter riunire i **Beni A, B, C, D, E, F** nei seguenti Lotti:

- **Lotto 1** (Primo Lotto) comprendente il **Bene A**, anche parte della procedura fallimentare R.G. fall. 48/2021;
- **Lotto 2** (Secondo Lotto) comprendente i **Beni B, C, D, E, F**, anche parte della procedura fallimentare R.G. fall. 48/2021;

Esaminato il piano regolatore vigente è emerso che la pianificazione urbanistica che interessa nel l'area su cui insiste il bene è il Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del centro storico del Comune di Palermo. È assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli urbanistici, in tal senso si può confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità. Si evidenzia che per gli immobili di cui non vi è traccia alcuna se non per le fondazioni, si applica quanto prescritto dall'art. 33 delle norme di attuazione del PPE (zone archeologiche), per cui per gli scavi in centro storico si prevedono delle campagne di indagine soggette ad autorizzazione e mantenimento delle murature di fondazione.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra l'estratto del PPE e l'individuazione dei lotti sopraccitati la cui posizione è stata identificata a mezzo di ricostruzione storica di tutto il complesso.



Dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico di Palermo (Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente del 13 luglio 1993) è previsto:

Cap. II - Modalità d'intervento - art. 15 - Restauro:

- c.1 Il restauro è 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 quando 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.

- c.2 Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

Cap. II - Modalità d'intervento - Art. 16 - Ristrutturazione:

- c.1 La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.
- c.2 Gli interventi di ristrutturazione richiedono concessione onerosa.
- c.3 Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna. La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico indicate nell'art. 14) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire

per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori (art. 13), purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate all'organismo principale da ristrutturare.

Cap. II - Modalità d'intervento - Art. 18 - Ripristino

- c.1 L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.
- c.2 La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.
- c.3 Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:
 - c.3.1 Ripristino filologico riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc. - quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico parziale (art. 14) diventa preponderante. Sono inoltre assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni, e per le quali il P.P.E. prescrive il restauro. Le unità edilizie o parti di esse, colpite da

crolli o demolizioni e per le quali il P.P.E. prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

- c.3.2 Ripristino tipologico riguarda gli edifici per cui la documentazione esistente è limitata al sedime (rilevato o accertato catastalmente), alle fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti. In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, anche dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, raccolta nella tav. 15 e documentabile attraverso le planimetrie delle unità immobiliari, depositate presso l'ufficio del catasto. Tale ricostruzione differisce dalla ristrutturazione in quanto la quota di ripristino tipologico parziale (art. 14) diventa preponderante. Il numero dei piani è quello indicato nella tav. 14. L'intervento di ripristino tipologico esclude la riproduzione di elementi plastici accessori, ma deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

- c.4. Il ripristino filologico e tipologico richiede concessione onerosa.

Cap. IV - Tipologie edilizie – art 26 - Catoi semplici

- c.1 I catoi semplici sono indicati col colore giallo nella tav. 14 del P.P.E.

- c.2 Questo tipo raggruppa gli edifici caratterizzati da corpi di fabbrica di profondità non superiore a m. 8,50, in cui gli originari alloggi moncamera ("catoi") sono ancora indipendenti fra loro oppure aggregati solo nel senso del fronte stradale, e quindi



risultano passanti solo quando il corpo di fabbrica coincide con l'isolato.

- c.3 Le modalità d'intervento previste nelle tavole 14 sono la ristrutturazione o il ripristino tipologico ... senza aumento del volume e della superficie utile lorda...

- c.4 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.

Cap. IV - Tipologie edilizie – art 27 - Catoi multipli

- c.1 I catoi multipli sono indicati col colore arancio nella tav. 14 del P.P.E.

- c.2 Questo tipo comprende gli edifici risultanti dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo descritto nell'articolo precedente, in cui gli alloggi sono stati resi passanti anche per isolati composti da più corpi di fabbrica.

- c.3. Per le modalità di intervento valgono le stesse norme del tipo precedente ...

- c.4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate per il catoio semplice.

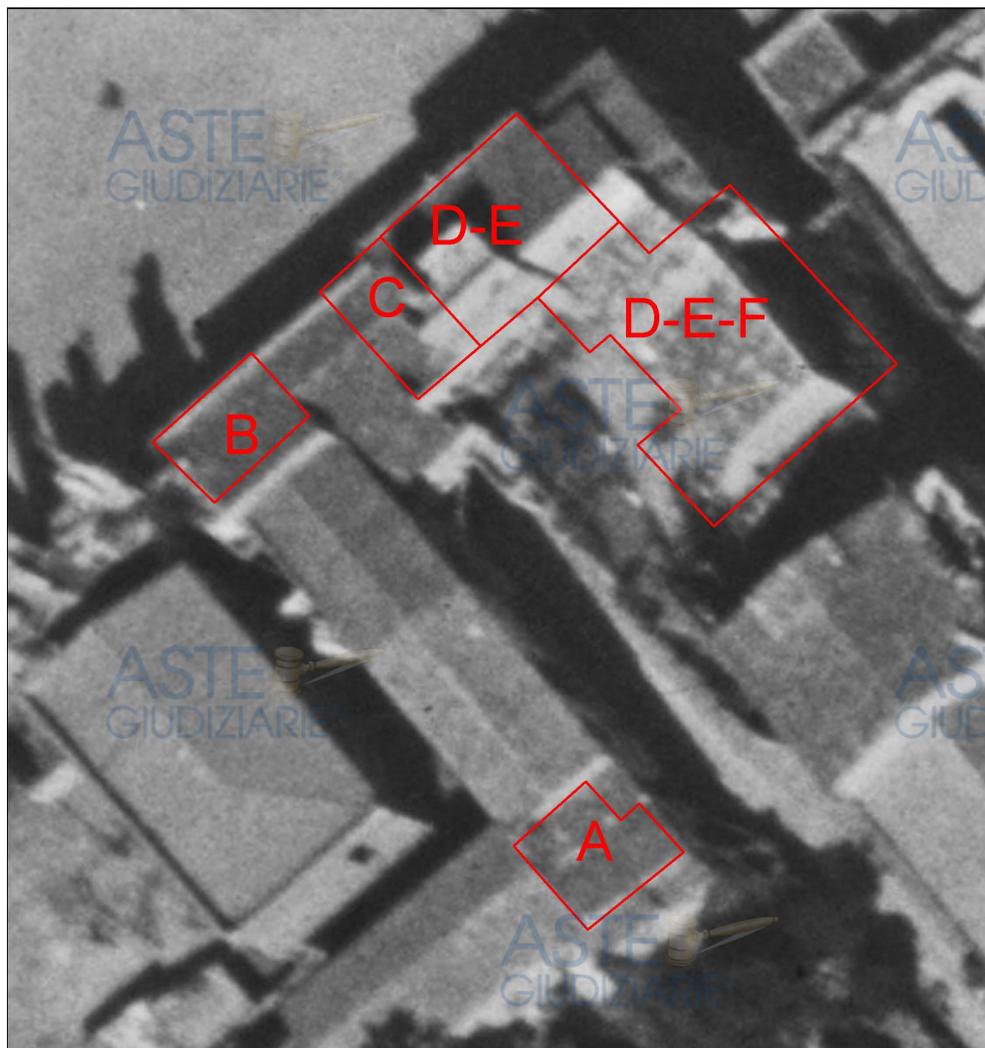
Attualmente l'indirizzo di intervento previsto dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Comune di Palermo per i beni in esame è secondo i casi la ristrutturazione o il restauro. La ristrutturazione consente il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti



orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna. Il restauro consente la ricostruzione delle parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui all'art. 18.

Su richiesta dello scrivente si è inoltre acquisita nota prot. 0013975 del 01.07.2021 pervenuta dalla soprintendenza che ha comunicato che *"...gli immobili fanno parte della cortina di case disposte lungo il perimetro dell'area denominata Complesso monumentale di Santa Maria dello Spasimo - Porzione sud-occidentale, oggetto di procedimento di dichiarazione di interesse storico-artistico-architettonico-monumentale e archeologico avviato da questa Soprintendenza con nota prot. n. 0013614 del 25.09.2020 e con nota prot. n. 0003140 del 23.02.2021 ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a del D.Lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio PARTE SECONDA Titolo I e ss.mm.ii.. Tale procedimento è propedeutico all'emanazione del provvedimento tutorio inerente l'intero Complesso monumentale."* Allo stato comunque il procedimento risulta avviato ma non ancora concluso.

Durante il periodo bellico gli edifici che compongono il lotto hanno subito smembramenti causati dai bombardamenti aerei. In tempi successivi gli essi sono stati ripristinati e abitati per diversi anni assumendo in parte diversa conformazione, Dalle foto e dalle aereofoto storiche si evincono segnali di degrado dagli novanta circa, da quel momento è possibile ipotizzare che i beni versino in stato di abbandono per cui sono arrivati ai nostri giorni in stato di rovina.



Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia aerea anno 1955 (fonte S.A.S. TD s.r.l. - Palermo) e l'individuazione dei lotti sopraccitati la cui posizione è stata identificata a mezzo di ricostruzione storica di tutto il complesso:

Da come si evince dalla foto aerea che mostra le coperture degli immobili sopraccitati nella loro interezza, si può assumere che in data 1955 un differente stato di conservazione degli stessi.



Lotto 1: Bene A)**Descrizione:**

Il bene all'attivo della procedura costituente il Lotto 1 fa parte di un complesso di fabbricati con parti condominiali realizzate antecedentemente il 1939. Il bene è sito nel centro storico del comune di Palermo (PA), quartiere Tribunali, con accesso da Via dello Spasimo n.5.

La Via dello Spasimo a SUD-OVEST dell'attuale Piazza Magione, da cui parte, in pieno Centro Storico, poi diventando Via Santa Teresa conduce a Piazza Kalsa e poi a mare. Il sito del complesso di fabbricati ove sono collocati gli immobili in oggetto ad uso prevalentemente abitativo, ma risultano anche a fini artigianali e/o commerciali per la loro posizione centrale rispetto alla città. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato.

L'immobile è inserito al piano terra di in un contesto storico di catoi multipli con accesso da area condominiale, inserito sull'area di sedime delle vecchie mura cinquecentesche della città di Palermo.

L'accesso da Via dello Spasimo al civico 5 avviene attraverso un cancello carrabile di pertinenza condominiale alle particelle 385, 387, 391, 390, 392, 393 sempre dello stesso foglio.

L'immobile a destinazione abitativa risulta usato come magazzino, sottostante ad un'unità immobiliare di civile abitazione, abitata. Presenta una struttura in muratura di calcarenite intonacata, tipici dell'edilizia storica



Palermitana. Dalla presenza delle planimetrie storiche in epoca 1939 e dalla trattazione precedente si può desumere che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1939.

L'area su cui insiste il Lotto 1 è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota media di circa 11 m s.l.m. Entrando dal civico 5 da Via dello Spasimo invece inizia una salita che supera un dislivello di circa 5 metri su cui sulla destra, al piano terra, si trova l'accesso diretto al bene.

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il complesso di immobili e la loro area esterna insistono in un'area classificata nella Z.T.O. come **"A Aree ed immobili soggetti a tutela ambientale - Città Storica"**, facenti parte del tessuto Storico per cui gli strumenti urbanistici vigenti sulla Città Storica sono il PPE e i vari Piani di attuazione.

Con riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del Centro storico di Palermo il complesso di immobili e la loro area esterna insistono in un'area a tipologia edilizia classificata come **"Catoio multiplo"** in cui la modalità di intervento possibile è il **"Ristrutturazione"**.

Caratteristiche geometriche:

L'immobile che fa parte del Lotto 1 insiste sulla particella 387 per il subalterno 8; i restanti subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 i quali insieme ai primi, compongono l'intero complesso edilizio, non sono oggetto della presente. Complessivamente lo stato di conservazione del fabbricato è vario. Il Bene in esame si trova sommariamente in cattivo stato di conservazione, ma non diruto.

Il complesso edilizio è così composto:

- L'area esterna di pertinenza condominiale da cui si accede dall'androne da Via dello Spasimo al civico 5 procede con una stradella in salita che supera un dislivello di 5 metri dove l'immobile in oggetto ha direttamente accesso. La stradella continuando sulla particella 391 prosegue sulla destra con una recinzione che delimita un giardino.
- **Bene A.** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta distribuito su tre ambienti, usato come magazzino, pressoché privo di finiture e in cattive condizioni di manutenzione. Il vano di accesso è chiuso da un portone in ferro. Il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è nel suo complesso in buono stato di conservazione.





Impianti:

Alla data del sopralluogo il bene è privo di impianti.

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie complessiva per ogni singolo bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Visto lo stato degli immobili, per quelli diruti e in rovina, si precisa che le superficie sarà misurata nella sua consistenza escludendo eventuali difformità che saranno successivamente individuate come non sanabili che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B “Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di: ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = Sca$

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98

- $B = 0,30 \text{ Spb} + 0,10 \text{ Spbe} + 0,15 \text{ Spbnc} + 0,05 \text{ Spbenc} + 0,50 \text{ Spa} + 0,10 \text{ Sps} + 0,02 \text{ Spse}$

Dove:

- Src = Superficie residenziale complessiva²;
- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- Spb = Superficie balconi/terrazzi;
- Spbe = Superficie balconi/terrazzi eccedenti i 25 m²;
- Spbnc = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti;
- Spbenc = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti eccedenti i 25 m²;
- Spa = superficie vani accessori comunicanti;
- Sps = superficie area scoperta;
- Spse = superficie area scoperta eccedente.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile che fa parte del Lotto 1, è stata considerata la superficie rilevata dai rilievi effettuati in situ.

Bene A:

- $\text{Src} = 39,86 = 39,86 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 40 m².

² La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)**Descrizione:**

I beni all'attivo della procedura, costituenti il Lotto 2 fanno parte di un complesso di immobili con parti condominiali realizzati antecedentemente al 1939. I beni sono siti nel centro storico del comune di Palermo (PA), quartiere Tribunali, con accessi da Via dello Spasimo o da Cortile Belle Arti.

La Via dello Spasimo a SUD-OVEST dell'attuale Piazza Magione, da cui parte, in pieno Centro Storico, poi diventando Via Santa Teresa conduce a Piazza Kalsa e poi a mare. Il sito del complesso di fabbricati ove sono collocati gli immobili in oggetto ad uso prevalentemente abitativo, ma risultano anche a fini artigianali e/o commerciali per la loro posizione centrale rispetto alla città. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato.

Gli immobili sono inseriti in un contesto storico di catoi semplici con accesso su strada principale o area condominiale, inseriti sull'area di sedime delle vecchie mura cinquecentesche della città di Palermo.

L'accesso da Via dello Spasimo al civico 5 avviene attraverso un cancello carrabile di pertinenza condominiale alle particelle 385, 387, 391, 390, 392, 393 sempre dello stesso foglio.

Dai resti degli immobili ormai in stato di rudere si rileva un complesso di fabbricati a massimo tre elevazioni fuori terra, con copertura a falda singola in coppi Siciliani e struttura in legno, con mura perimetrali

realizzate in muratura di calcarenite e solai di interpiano lignei, tipici dell'edilizia storica Palermitana.

Dalla presenza delle planimetrie storiche in epoca 1939 e dalla trattazione precedente si può desumere che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1939.

L'area su cui insiste il Lotto 2 è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota media di circa 11 m s.l.m. Entrando dal civico 5 da Via dello Spasimo invece inizia una salita che supera un dislivello di circa 5 metri e che porta ad una parte sopraelevata della particella 385 definita come giardino, catastalmente di pertinenza condominiale e da cui è virtualmente possibile accedere all'immobile identificato con i subalterni 6 e 7 della stessa particella ormai diruti.

I sopracitati subalterni, parte del Lotto in questione sono accorpatis dal punto di vista catastale in quanto presentano la stessa planimetria catastale storica, con segni a penna che identificano le due parti difficilmente distinguibili. Nella loro virtuale collocazione nel contesto in cui si trovano, i subalterni 1 e 2 hanno accesso da via dello Spasimo; Il subalterno 2 ha anche accesso dal cortile condominiale (prima porta entrando a sinistra), i subalterni 6-7 e 10 hanno accesso da scala condominiale a sua volta con accesso dal cortile condominiale (seconda porta entrando a sinistra).

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il complesso di immobili e la loro area esterna insistono in un'area classificata nella Z.T.O. come **"A Aree ed immobili soggetti a tutela ambientale -**

Citta Storica”, facenti parte del tessuto Storico per cui gli strumenti urbanistici vigenti sulla Città Storica sono il PPE e i vari Piani di attuazione.

Con riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del Centro storico di Palermo il complesso di immobili e la loro area esterna insistono in un’area a tipologia edilizia classificata come **“Catoio semplice”** in cui la modalità di intervento possibile è il **“Restauro”**.

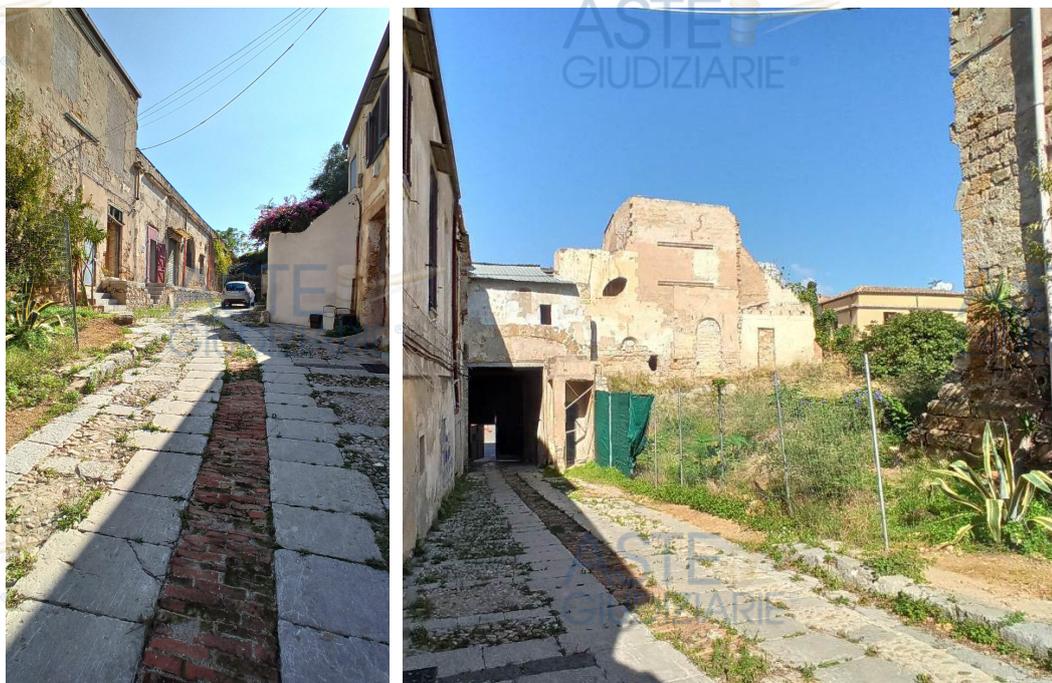
Caratteristiche geometriche:

Gli immobili che fanno parte del Lotto 2 insistono sulla particella 385 per i subalterni 1, 2, 6, 7, 10; **i restanti subalterni 3, 5, 8, 9, 11, 12, i quali insieme ai primi, compongono l’intero complesso edilizio, non sono di competenza della procedura trattandosi di immobili di proprietà di Terzi.** Complessivamente gli immobili in questione versano in stato di estremo degrado, con parti che risultano inaccessibili e pericolanti, infatti all’interno del fabbricato vi è un elevato rischio di crolli. Gli stessi non presentano più gli infissi originari, che sono stati sostituiti da un intervento di messa in sicurezza dei muri portanti per cui le bucatre sulla muratura sono state chiuse con tamponatura in blocchi di calcarenite, mattoni o blocchi forati di cemento. Altresì alcuni solai di interpiano e in particolare i solai di copertura lignei versano nello stato di rovina.

Il complesso edilizio è così composto:

L’area esterna di pertinenza condominiale da cui si accede dall’androne da Via dello Spasimo al civico 5 procede con una Stradella in salita che supera un dislivello di 5 metri. I beni al piano terra formano un fronte su via dello Spasimo con accesso a Nord-Ovest, mentre sul lato Sud-Est confinano su altre U.I. o su terrapieno. Salendo dalla stradella al civico

n.5, sul lato sinistro troviamo l'accesso al Bene C e una scala condominiale che dà accesso alle U.I. dei piani superiori, proseguendo sulla sinistra vi sono le tracce di un muro su terrapieno, definito agli atti come "bastione", sopra al quale vi era una zona definita "Giardino" in parte condominiale e in parte pertinenza esclusiva dei subalterni 6 e 7 da cui avevano ulteriore accesso. Alla data del sopralluogo del muro che costituiva il "bastione" permane soltanto il basamento per cui il terrapieno sovrastante si presenta in parte svuotato. Della parte del complesso di immobili che sorgevano sul terrapieno al di sopra del "bastione" e che prospettavano su Cortile Belle Arti non ne rimane più traccia, se non per alcune tracce delle fondazioni.



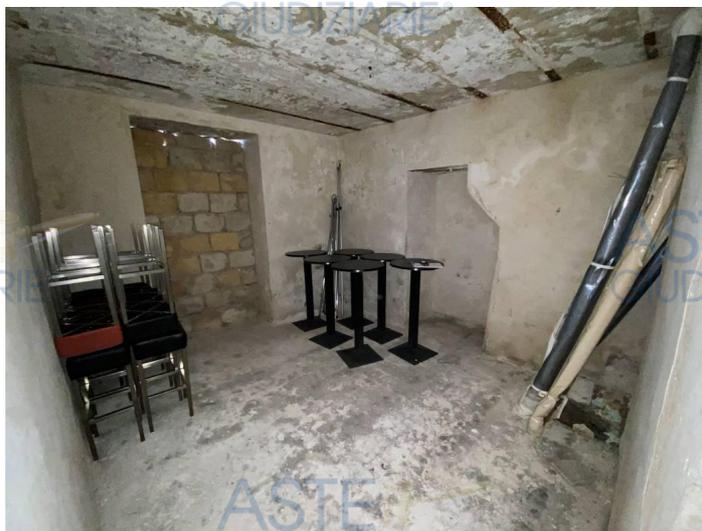


Di seguito sono descritti i Beni singolarmente:

- Il **Bene B** ha accesso da via dello Spasimo al civico 3 da un locale al piano terra i cui accessi si presentano chiusi da tamponatura per cui non è stato possibile ispezionarli dall'interno.



- Il **Bene C** presenta un accesso da via dello Spasimo al civico 7 chiuso da tamponatura e un altro dall'androne su via dello Spasimo n. 5, prima porta in metallo a sinistra. Al piano terra è presente un solo vano confinante con vano scala che porta ad un secondo vano sovrastante al piano ammezzato. Considerato lo stato dei luoghi, le foto sono state effettuate dai rilievi a terra, e aeree tramite Drone, ciò



ha permesso di visionare l'ammezzato che ha accesso oltre che da scala sempre dello stesso subalterno, anche dal pianerottolo delle scale condominiali. Dalla notevole presenza di vegetazione, si evince che il bene è diruto e in stato di abbandono da diversi anni.

- Il **Bene D** insieme al **Bene E** si presentano diruti con parti murarie degradate e parzialmente crollate, solai in rovina, quasi totalmente crollati per la parte relativa al fronte su via dello Spasimo. Per cui attualmente la consistenza del fabbricato dei subalterni 6 e 7 si riduce a quello di due stanze dal fronte su via dello Spasimo. Della restante parte dei locali la cui area di sedime in altri tempi si trovava



tra il Bastione e Cortile Belle arti non ne permane più alcuna traccia se non per parti delle fondazioni.

- Il **Bene F** si presenta diruto con presenza delle sole parti murarie degradate e parzialmente crollate, solai sovrastanti e sottostanti in rovina, per la parte relativa al fronte su via dello Spasimo. Della restante parte dei locali la cui area di sedime in altri tempi si trovava tra il Bastione e Cortile Belle arti non ne permane più alcuna traccia.



Impianti:

Alla data del sopralluogo, viste le condizioni gli immobili rientrano nelle categorie di Beni per i quali non è prevista la prescrizione di APE.

Calcolo della superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili che fanno parte del Lotto 2, allo stato attuale in parte ruderi e in parte non più esistenti, è stata considerata la superficie rilevata dalle planimetrie catastali storiche presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate verificate e riadattate, per le parti accessibili, dai rilievi effettuati in situ.

Bene B:

- $Src = 36,16 + 26,34 = 62,50 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 62,50 m².

Bene C:

- $Src = 23,93 + 20,29 = 44,22 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 44,00 m².

Bene D e E complessivi:

- $Src = 261,37 + 0,30 * 1,25 + 0,10 * 25,55 = 264,30 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 264,50 m².

Bene F:

- $Src = 142,98 = 142,98 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 143,00 m².



QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene**Lotto 1: Bene a)**

Il bene costituente il Lotto 1 è catastalmente così individuato:

Bene A abitazione di tipo ultrapopolare, identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 387, subalterno 8, zona cens. 1, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, superficie catastale 38 m², totale escluse aree scoperte 38 m², rendita Euro 37,18, VIA DELLO SPASIMO n. 3 Piano T - 1;

Per le unità immobiliari sopracitate si allegano le visure storiche, la planimetria e l’estratto di mappa catastali (V. all. n. 03).

Il bene è edificato sulla particella individuate all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 135 particella 387.

I dati catastali attuali rispondono formalmente con quelli indicati dall’atto di pignoramento.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall’esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla categoria catastale degli immobili e alla diversa distribuzione interna.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) all’interno della quale sono rappresentate le difformità catastali.

Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Il bene costituente il Lotto 2 è distinto come abitazione di tipo ultrapopolare, fanno riferimento ad una situazione di impianto risalente al 1939, data di immissione delle planimetrie catastali. Alla data del sopralluogo il bene costituente il Lotto 2 versa scarso stato di conservazione, per cui al giorno d'oggi assimilabile ad unità collabente. Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, ed è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

I beni costituenti il Lotto 2 sono, al catasto fabbricati, così individuati:

Bene B Abitazione di tipo popolare, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 1, zona cens. 1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale 93 m², totale escluse aree scoperte 88 m², rendita Euro 74,89, VIA DELLO SPASIMO n. 3 Piano T - 1;

Bene C Abitazione di tipo ultrapopolare, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 2,

zona cens. 1, categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2 vani, superficie catastale 62 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita Euro 36,15, VIA DELLO SPASIMO n. 7 Piano T;

Bene D Abitazione di tipo economico, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 6, zona cens. 1, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale non indicata, rendita Euro 151,84, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 1;

Bene E Abitazione di tipo economico, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 7, zona cens. 1, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, superficie catastale 80 m² totale escluse aree scoperte 73 m², rendita Euro 216,91, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 1;

Bene F Abitazione di tipo economico, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 10, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale 141 m², rendita Euro 195,22, VIA DELLO SPASIMO n. 5 Piano 3;

Per le unità immobiliari sopracitate si allegano le visure storiche, la planimetria e l'estratto di mappa catastali (V. all. n. 03).

I beni sono edificati sulla particella individuata all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 135 particella 385.

I dati catastali attuali rispondono formalmente con quelli indicati dall'atto di pignoramento.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.



Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla categoria catastale degli immobili.

Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita.

I beni costituenti il Lotto 1 sono distinte come abitazioni di tipo economico, popolare o ultrapopolare, fanno riferimento ad una situazione di impianto risalente al 1939, data di immissione delle planimetrie catastali. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari costituenti il Lotto 1 versano in evidenti condizioni di abbandono perdurato per anni che hanno costituito un avanzato grado di degrado per cui al giorno d'oggi possono definirsi unità collabenti. Per la regolarizzazione della difformità si dovrà pertanto presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, ed è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

Si precisa che il superiore importo è da intendersi dovuto per la singola unità immobiliare.



QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sinteticoASTE GIUDIZIARIE®
descrittivo del lotto

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto 1: Bene A)

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al Lotto 1 composto da:

- **Bene A** Abitazione ultrapopolare che per le caratteristiche abitative moderne è assimilabile a magazzino ubicata nel comune di Palermo in via dello spasimo n. 5, al piano terra e primo, composta da 1,5 vani catastali. Confinante a NORD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 387, a NORD-EST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5, a SUD-EST scala di accesso ad altra U.I. e area libera insistente sulla particella 391, a SUD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 387, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 387, subalterno 8.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla distribuzione interna e alla categoria. Quest'ultima poiché la categoria A/5 è stata soppressa dalla Circolare del 14/03/1992 n. 5 del Ministero delle Finanze per cui attualmente non rappresenta più una tipologia abitative ordinaria. Per le scarse condizioni delle finiture, la consistenza e la mancanza di servizi presenti allo stato attuale, l'immobile in questione andrebbe variato a categoria catastale unità collabente.

- **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 pari a 20.603,25 €.**



Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al Lotto 2
composto da:

Bene B Abitazione popolare in stato di rudere ubicata nel comune di Palermo in via dello spasimo n. 3, al piano terra e primo (in realtà ammezzato), composta da 2,5 vani catastali. Confinante a NORD-OVEST con Via dello Spasimo, a NORD-EST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5, a SUD-EST con altra U.I. particella 385 sub. 3, a SUD-OVEST con cortile Iucca insistente sulla particella 390, identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 1.

Bene C Abitazione ultrapopolare in stato di rudere ubicata nel comune di Palermo in via dello spasimo n. 7 al piano terra e ammezzato, composta da 2 vani catastali. Confinante a NORD-OVEST con Via dello Spasimo, a NORD-EST altra U.I. insistente sulla particella 385, a SUD-EST con scala condominiale da cui si accede dal cortile condominiale al civico n.5, (prima scala accedendo, a sinistra), a SUD-OVEST con cortile condominiale con accesso da via dello Spasimo al civico n.5, identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 2.

Beni D e E Abitazioni economiche uniche in planimetria in parte in stato di rudere e in parte non più esistenti ubicate nel comune di Palermo in via dello spasimo n. 5 al piano primo. La prima composta da 3,5 vani catastali, identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 6. La seconda

composta da 5 vani catastali, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 7. Nella loro interezza confinanti a NORD-OVEST con via dello Spasimo, a NORD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 386 e cortile insistente sulla particella 394 (ex cortile della pace), a SUD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 393, a SUD-OVEST con scala condominiale di cui sopra, e giardino condominiale rialzato dalla quota dal cortile.

Bene F Abitazione ultrapopolare in stato di rudere ubicata nel comune di Palermo in via dello spasimo n. 5 al piano terzo, composta da 4,5 vani catastali. Confinante a NORD-OVEST con altra U.I. insistente sulla particella 385, a NORD-EST con cortile insistente sulla particella 394 (ex cortile della pace), a SUD-EST con altra U.I. insistente sulla particella 393, a SUD-OVEST con giardino condominiale rialzato dalla quota dal cortile, identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 135, particella 385, subalterno 10.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla categoria, infatti tutti i beni del lotto versano in estreme condizioni di rovina o diruti e quindi unità collabenti. L'epoca di costruzione dell'edificio è anteriore al 1939 con impianto catastale risalente al 1939.

- **PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO 2 pari a 127.411,61 €.**



**QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato**

Lotto 1: Bene A)

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione ai beni costituenti il Lotto 1:

04.11.2004

Acquisto all'odierno fallito:

*Bene A identificato all'N.C.E.U. foglio 135, particella 387,
subalterno 8.*

- [...Omissis...] vende: proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] Rep. 52362 Racc. 14696, registrato in data 04.11.2004 al n.4711/1T, trascritto a Palermo il 04.11.2004 al n. 4711

04.06.1991

Acquisto di [...Omissis...]:

*Bene A identificato all'N.C.E.U. foglio 135, particella 387,
subalterno 8*

- [...Omissis...] e [...Omissis...] vendono: proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] Rep. 19549 Racc. 4165, Registrazione n. 7064, trascritto a Palermo il 06.06.1991 ai nn. 24062/18027.

- *Pervenuto per successione ab intestato del padre [...Omissis...] nato a Salemi il 04.02.1885 e deceduto in Palermo il 27.09.1976*



(den. 50 vol 2588), in ragione di un mezzo ciascuna; ad esso Sig. [...Omissis...] detti beni erano pervenuti per averli acquistati con atto in not. [...Omissis...] di Palermo del 30.04.1953, trascritto il 18.05.1953 ai n.11109/9623 da potere di [...Omissis...] fu [...Omissis...].

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni costituenti il Lotto 2

04.11.2004

Acquisto all'odierno fallito:

Beni B, C, D, E, F, identificati all'N.C.E.U. foglio 135, particella 385, subalterni 1, 2, 6, 7, 10.

- [...Omissis...] vende: proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] Rep. 52362 Racc. 14696, registrato in data 04.11.2004 al n.4711/1T, trascritto a Palermo il 04.11.2004 al n. 4711

04.06.1991

Acquisto di [...Omissis...]:

Bene B identificato all'N.C.E.U. foglio 135, particella 385, subalterno 1

- [...Omissis...] e [...Omissis...] vendono: proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] Rep. 19549



Racc. 4165, Registrazione n. 7064, trascritto a Palermo il 06.06.1991 ai nn. 24062/18027.

- *Pervenuto per successione ab intestato del padre [...Omissis...] nato a Salemi il 04.02.1885 e deceduto in Palermo il 27.09.1976 (den. 50 vol 2588), in ragione di un mezzo ciascuna; ad esso Sig. [...Omissis...] detti beni erano pervenuti per averli acquistati con atto in not. [...Omissis...] di Palermo del 30.04.1953, trascritto il 18.05.1953 ai n.11109/9623 da potere di [...Omissis...] fu [...Omissis...].*

14.12.1990

Acquisto di [...Omissis...]:

Beni C, D, E, F identificati all'N.C.E.U. foglio 135, particella 385, subalterni 2, 6, 7, 10.

- *[...Omissis...], [...Omissis...] e [...Omissis...] vendono: proprietà per 1/1, giusto atto di compravendita notaio [...Omissis...] Rep. 32604 Racc. 8082, registrato il 01.01.1991 al n. 4111 trascritto a Palermo il 04.01.1991 ai nn. 1375/1275.*
- *Pervenuti detti beni in virtù della successione legittima della madre Sig.ra [...Omissis...], vedova [...Omissis...], nata a Centuripe il 29.01.1984 e deceduta ab intestato in Palermo l'08.02.1972, come da den.n.23, vol2273 ed alla quale erano pervenuti per averli acquistati con atto not. [...Omissis...] suddetto del 15.01.1948 reg.to il 01.06.948 al n.9960 e trascritto il 26.05.1948 ai n.11051/10195.*



QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il**profilo edilizio ed urbanistico**
Lotto 1: Bene A)

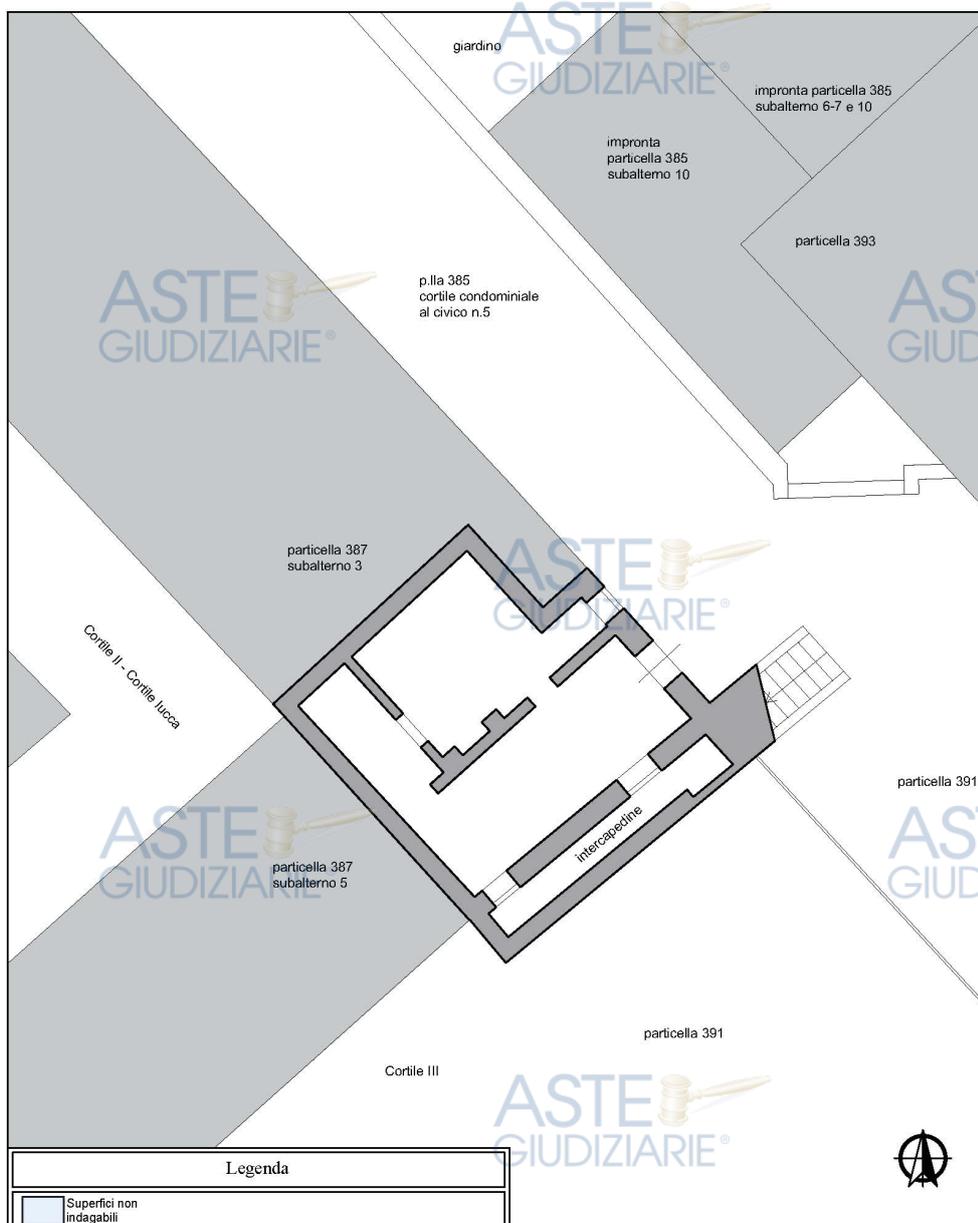
L'immobile che fa parte del Lotto 1 insiste sulla particella 387 per il subalterno 8; i restanti subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 i quali insieme ai primi, compongono l'intero complesso edilizio, non sono di competenza della presente.

Il complesso è costituito da catoi multipli che, citando l'art. 27 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico di Palermo, sono: *“risultanti dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo descritto nell'articolo precedente (catoi semplici), in cui gli alloggi sono stati resi passanti anche per isolati composti da più corpi di fabbrica”*.

Il bene fa parte di un complesso costruito in epoca anteriore al 1939 e da quel momento così come si evince dal rilievo e dai documenti in nostro possesso possibile dedurre che ha subito l'aggiunta di opere abusive inerenti a una diversa distribuzione interna.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione tecnica con particolare riferimento agli elaborati grafici catastali d'impianto (V. all. n. 03).

Dall'esame della documentazione catastale d'impianto è possibile individuare le differenze rispetto allo stato attuale che possono essere quindi ricondotte a quelle riscontrate dal confronto con la successiva scheda planimetrica catastale agli atti di fatti riconducibili e una diversa distribuzione interna;



Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (V. all. n. 1) di cui di seguito si riporta un estratto.

Bene A

Per lo stato in cui si trovano gli immobili, ai fini della regolarizzazione ai fini della vendita si potrà prevedere alla presentazione di una pratica catastale Docfa per i modi precedentemente descritti.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

I beni facenti parte del Lotto 2 per le parti ricadenti sulla particella 385 subalterni 1, 2, 6, 7, 10 costituiscono parte di un complesso unico con i subalterni 3, 5, 8, 9, 11, 12 di altrui proprietà. Il complesso in questione si sviluppa tra via dello Spasimo e Cortile Belle Arti con parti a due elevazioni e parti a quattro elevazioni, si trova ormai in stato di rudere, con vaste parti mancanti completamente dirute.

Il complesso è costituito da catoi semplici che, citando l'art. 26 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico di Palermo: *“per loro natura sono caratterizzati da corpi di fabbrica di profondità non superiore a m. 8,50, in cui gli originari alloggi moncamera (“catoi”) sono ancora indipendenti fra loro oppure aggregati solo nel senso del fronte stradale, e quindi risultano passanti solo quando il corpo di fabbrica coincide con l’isolato”*.

Costruiti in epoca anteriore al 1939 e da quel momento così come si evince dal rilievo e dai documenti in nostro possesso, non hanno subito variazioni di natura catastale. Eventuali opere abusive, non dichiarate che

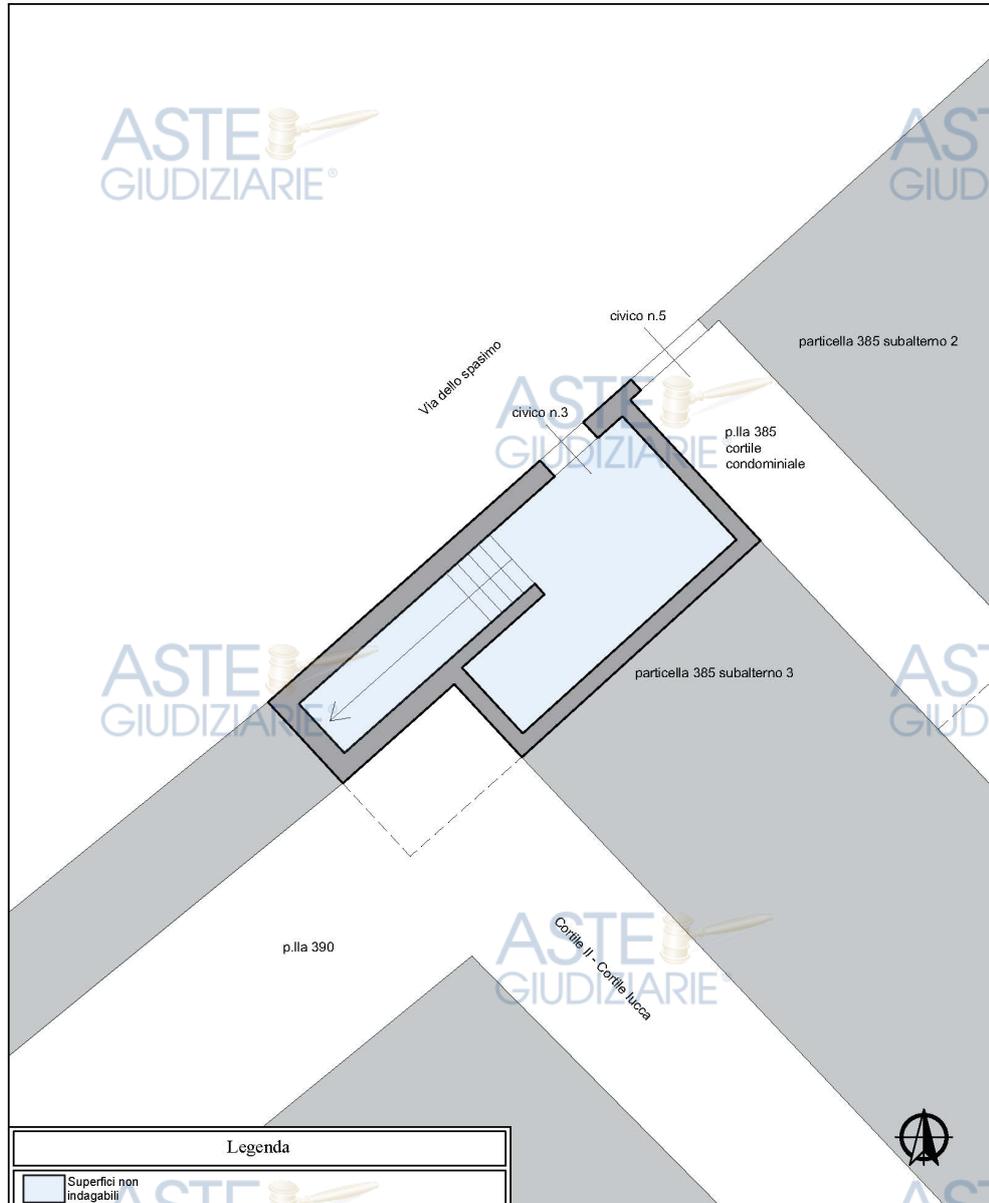
sono potute intercorrere da quel momento sino ai giorni nostri non sono più visibili a causa dello stato di rovina in cui versa tutto il lotto.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione tecnica con particolare riferimento agli elaborati grafici catastali d'impianto (V. all. n. 03).

Dall'esame della documentazione catastale d'impianto e dal confronto con lo stato dei luoghi è possibile individuare differenze che possono essere quindi ricondotte a quelle riscontrate dal confronto con la successiva scheda planimetrica catastale agli atti di fatti riconducibili alle opere di messa in sicurezza;

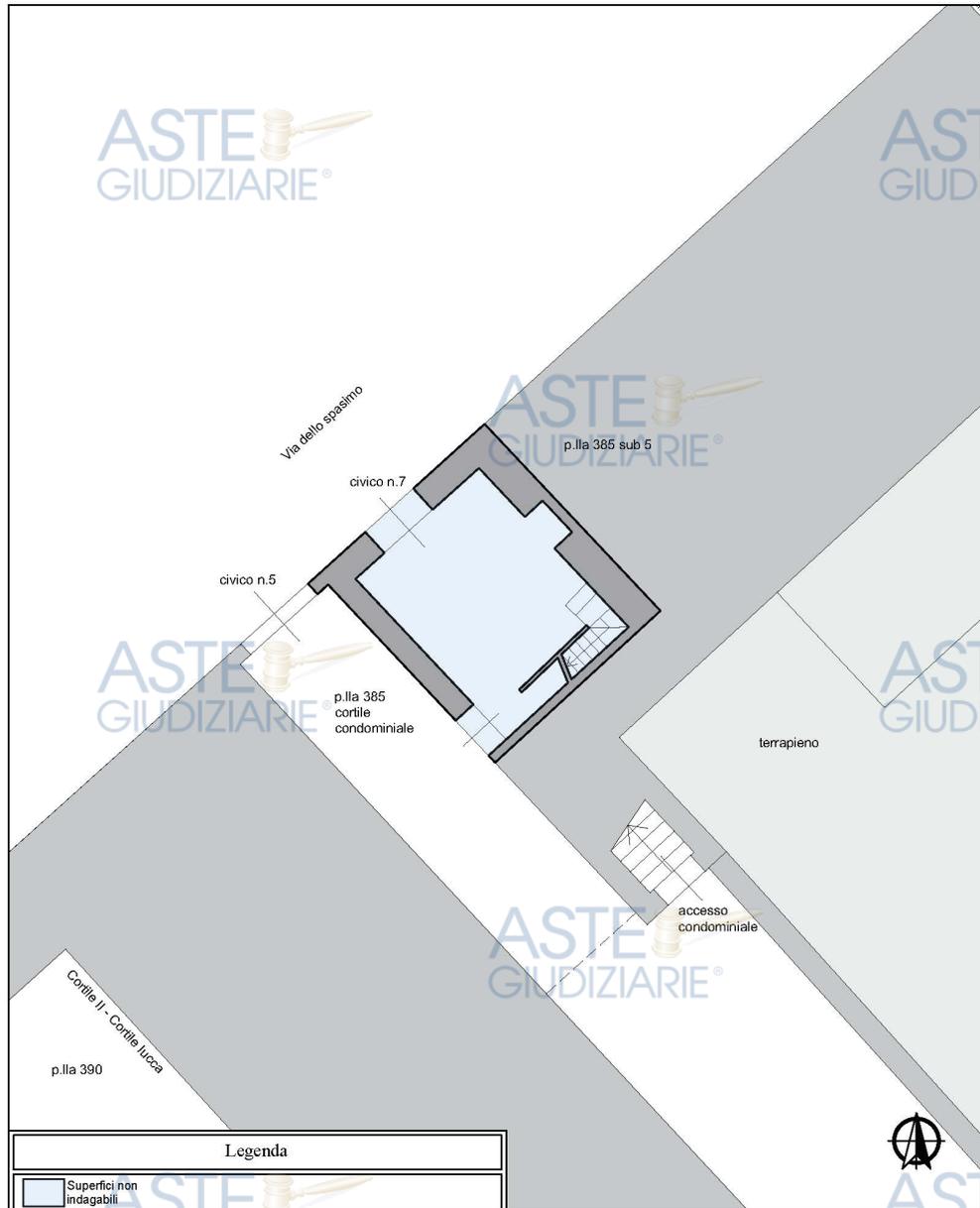
Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (V. all. n. 01) di cui di seguito si riporta un estratto.





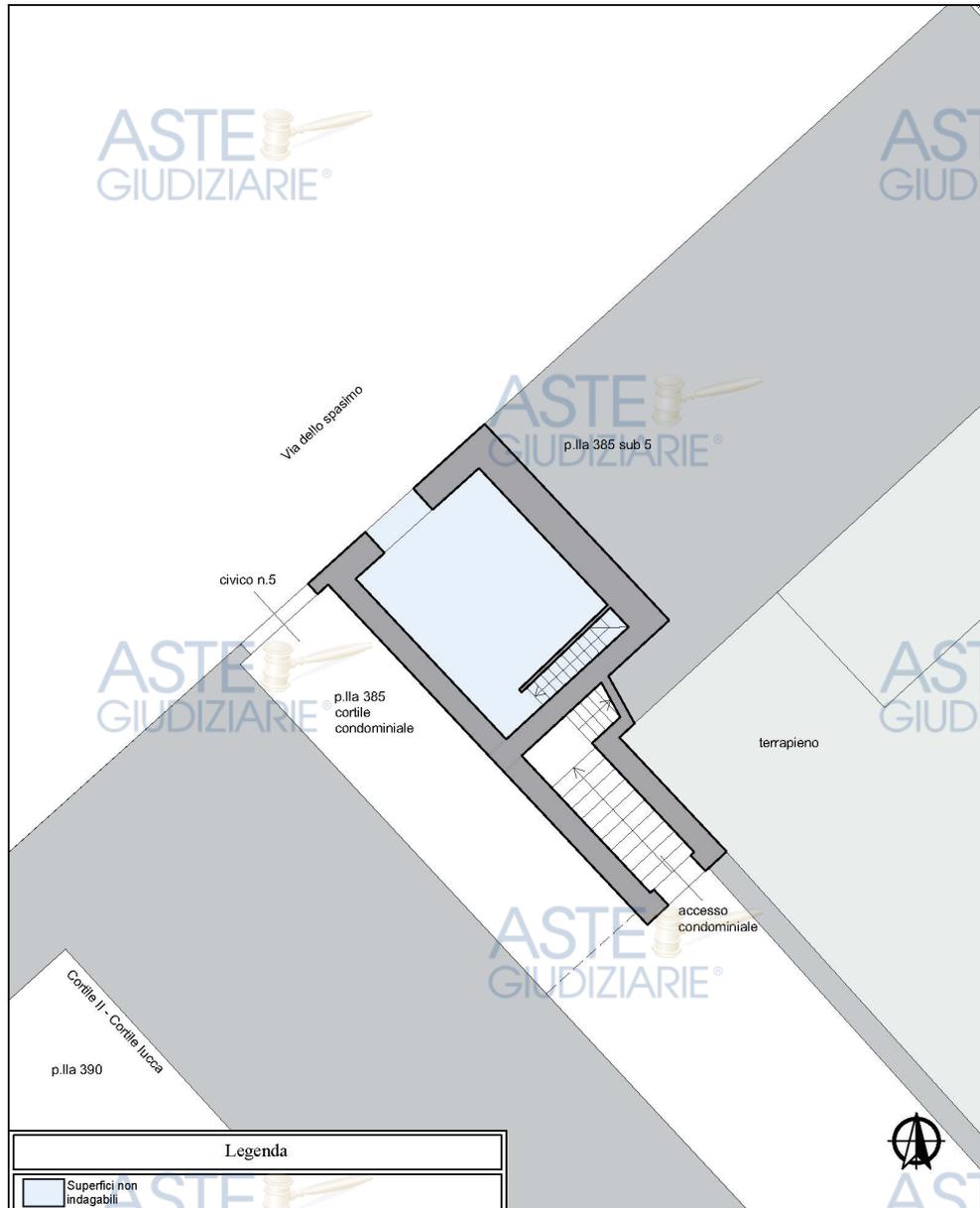
Bene B - piano terra





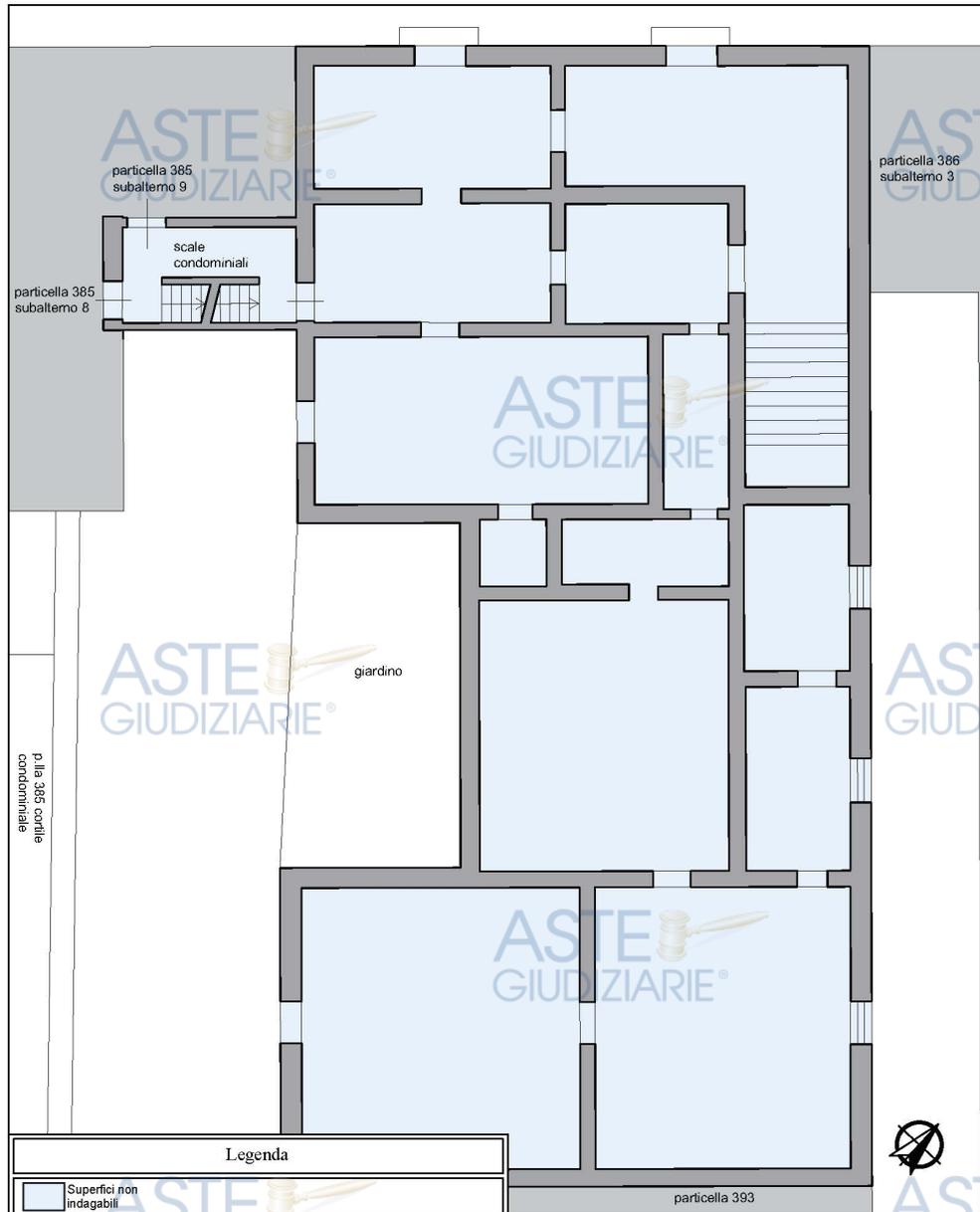
Bene C - piano primo





Bene C - piano rialzato





Bene D e E - piano primo





Bene F - piano terzo



Considerato che l'immobile dovrà prevedere un intervento di recupero, non vi sono opere abusive da segnalare per la regolarizzazione.

QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Lotto 1: Bene A)

Alla data dei sopralluoghi, i beni che costituiscono il Lotto 1 risultavano liberi.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Alla data dei sopralluoghi, i beni che costituiscono il Lotto 2 risultavano in stato di abbandono.

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Lotto 1: Bene A)

I beni che costituiscono il Lotto 1 risultano liberi da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Non vi sono costi previsti per la regolarizzazione in merito a difformità urbanistiche dovendosi prevedere il recupero dell'intero fabbricato.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **1.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale non sono state rilevati oneri condominiali arretrati sebbene le condizioni del fabbricato rientrano tra quelle per le quali è necessario costituire formalmente un condominio.

Su richiesta dello scrivente si è inoltre acquisita nota prot. 0013975 del 01.07.2021 pervenuta dalla soprintendenza che ha comunicato che *"...gli immobili fanno parte della cortina di case disposte lungo il perimetro dell'area denominata Complesso monumentale di Santa Maria dello Spasimo - Porzione sud-occidentale, oggetto di procedimento di dichiarazione di interesse storico-artistico-architettonico-monumentale e archeologico avviato da questa Soprintendenza con nota prot. n. 0013614 del 25.09.2020 e con nota prot. n. 0003140 del 23.02.2021 ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a del D.Lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio PARTE SECONDA Titolo I e ss.mm.ii.. Tale procedimento è propedeutico all'emanazione del provvedimento tutorio inerente l'intero Complesso monumentale."* Allo stato comunque il procedimento risulta avviato ma non ancora concluso.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

I beni che costituiscono il Lotto 1 risultano liberi da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Non vi sono costi previsti per la regolarizzazione in merito a difformità urbanistiche dovendosi prevedere il recupero dell'intero fabbricato.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **1.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge per ciascuna unità immobiliare che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale non sono state rilevati oneri condominiali arretrati sebbene le condizioni del fabbricato rientrano tra quelle per le quali è necessario costituire formalmente un condominio.

Su richiesta dello scrivente si è inoltre acquisita nota prot. 0013975 del 01.07.2021 pervenuta dalla soprintendenza che ha comunicato che "*...gli immobili fanno parte della cortina di case disposte lungo il perimetro dell'area denominata Complesso monumentale di Santa Maria dello Spasimo - Porzione sud-occidentale, oggetto di procedimento di dichiarazione di interesse storico-artistico-architettonico-monumentale e archeologico avviato da questa Soprintendenza con nota prot. n. 0013614 del 25.09.2020 e con nota prot. n. 0003140 del 23.02.2021 ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a del D.Lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio PARTE SECONDA Titolo I e ss.mm.ii.. Tale procedimento è propedeutico all'emanazione del provvedimento tutorio inerente l'intero Complesso monumentale.*" Allo stato comunque il procedimento risulta avviato ma non ancora concluso.



QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale



Lotto 1: Bene A)

Dalle verifiche effettuate è possibile affermare che il lotto non risulta edificato su suolo demaniale.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Dalle verifiche effettuate è possibile affermare che il lotto non risulta edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo



Lotto 1: Bene A)

Il lotto risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Il lotto risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.



**QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Lotto 1: Bene A)

Non sono state reperite spese condominiali da documentare

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

Non sono state reperite spese condominiali da documentare

Messa in sicurezza

Eseguiti gli opportuni accertamenti a seguito del sopralluogo di ordine tecnico-amministrativo, di seguito vengono descritte le attività necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato. Lavori da eseguire:

- ✓ Rimozione della vegetazione infestante sul prospetto e delle parti di intonaco pericolanti;
- ✓ Rimozione delle porte in ferro e chiusura con muratura piena al fine di negare l'accesso al complesso diruto;
- ✓ Chiusura di fori e bucatore esterne al fine di negare l'accesso al complesso diruto;
- ✓ Verifica degli interventi già eseguiti.

È inoltre prevista la corrispondente attività tecnica relativa alla direzione dei lavori necessaria per le successive attività durante l'esecuzione dei lavori, comprensiva delle procedure amministrative necessarie per l'avvio dei lavori.



Di seguito alcune foto con evidenza nel dettaglio di alcuni casi tipo,
con descrizione della tipologia di intervento prevista:



- parte su cui è prevista la rimozione della vegetazione



- parte su cui è prevista la chiusura degli accessi





- parte su cui è prevista la chiusura di fori

Tenuto conto che è già stato eseguito un intervento di messa in sicurezza da parte dell'UTC di Palermo e da parte di alcuni privati, si procederà dapprima con un intervento di verifica e revisione di quest'ultimo per le parti ove si è eseguito l'intervento, quindi, per la sporadicità delle zone allo stato attuale ritenute da trattare, si predisporranno una serie di interventi puntuali al fine provvedere agli interventi sopra determinati avvalendosi anche dell'ausilio di un autocarro con cestello per le parti in alto ove è prevista la rimozione di piante.

Considerata la limitata accessibilità dei luoghi per le motivazioni sopra esposte in merito al calcolo delle superfici su cui intervenire si precisa che queste potranno comunque subire lievi modifiche una volta iniziati i lavori, in base alla effettiva superficie trattata, la cui misura può essere effettuata con precisione, solo durante l'esecuzione dei lavori.

Il costo complessivo dei lavori è pertanto pari a:

- ✓ costo dei “lavori di messa in sicurezza per il fabbricato sito in Palermo in via dello Spasimo” comprensivi delle opere dirette ed accessorie di rimozione smaltimento e ripristino, pari a 4.500,00 € oltre iva e oneri di legge.

ripartiti in:

- ✓ importo dei lavori per la rimozione della vegetazione e delle parti di intonaco pericolanti comprensiva di nolo a caldo del mezzo, pari a 2.500,00 €
- ✓ importo dei lavori di tamponatura degli accessi, pari a 500,00 €
- ✓ spese tecniche, direzione lavori e certificazione finale, pari a 1.500,00 €

Gli importi sono da intendersi oltre IVA ed oneri secondo legge per le singole voci.



QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Considerata l'omogeneità delle condizioni in cui si trovano gli immobili facenti parte dei lotti, connessa all'attuale possibilità di utilizzo, per la determinazione del valore di mercato, lo scrivente ha adottato due metodi di stima differenti, di volta in volta applicati in considerazione della maggiore convenienza. Di seguito i due metodi sono qui descritti:

Il **metodo sintetico comparativo** prende come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti agli ultimi dati disponibili del II semestre del 2022.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori

caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove:

- ✓ VI è pari al valore del bene;
- ✓ Vm è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ Cf sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ Sup è la superficie commerciale complessiva del bene.

La superficie commerciale complessiva del bene **Sup** è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, precedentemente descritta.

Per la determinazione del valore di vendita, i coefficienti correttivi **Cf** applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,7/1,05;
 - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).

5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).

6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,9/1,1;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.

7.) Piano - coeff. 0,75/1,20;

- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.

8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1;

- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.

9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Il Coefficiente deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Il Coefficiente deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

11.) Valore storico - coeff. 0,90/1,10;

- Il Coefficiente tiene in considerazione il valore storico del Bene rispetto il contesto considerato.

12.) Autonomia d'uso - coeff. 0,80/1,20;

- Il Coefficiente premia una maggiore utilizzabilità del bene indipendentemente dalle condizioni dell'intero fabbricato.

Si premettono le seguenti considerazioni riguardanti la zona O.M.I. ove sono ubicati i beni costituenti i due lotti e quindi validi per entrambi:

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

- ✓ Comune di Palermo, Zona B19 "Centrale/DELIMITAZIONE:

VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-
ROMA"

Il **metodo di trasformazione** è il procedimento di stima che si ritenuto opportuno utilizzare per la definizione del valore reale degli immobili attualmente in stato di rudere, è quello basato sul "prezzo di trasformazione" e cioè di determinazione del valore dell'area edificatoria tra ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati che possono legittimamente essere realizzati sul sedime considerata, intesa come impronta dell'unità immobiliare, e l'insieme dei costi che devono essere sostenuti per l'attuazione della trasformazione del bene (edificazione). Il valore dell'edificato infatti è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: suolo e costruzione.

L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore



produttivo “suolo”. Il ricorso alla “incidenza area” consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica.

La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$Vb = (Vbt - Ct)/q^n$$

Dove:

- Vb è pari al valore del bene nelle sue condizioni attuali;
- Vbt rappresenta il valore di mercato del bene trasformato ovvero il valore del prodotto edilizio ottenuto dall'operazione di trasformazione ipotizzata “edificio tipo”. Il valore di mercato è stato determinato sulla scorta delle indagini di mercato effettuate sul territorio al periodo di riferimento, e l'utilizzo dei dati rintracciati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con i metodi della stima sintetico comparativa precedentemente descritti.
- Ct sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione.
- q^n fattore di attualizzazione. Si sconta infatti all'attualità per il numero “n” di anni il valore ottenuto, tenendo conto del rischio dell'investimento³.

Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta di indagini presso operatori della zona in riferimento specifico alle opere di nuova

³ Dato che si ipotizza come periodo massimo per l'edificazione compreso tra un anno ed un anno e mezzo, non si ritiene necessario inserire un fattore di attualizzazione che anticipi il valore emergente di un numero di anni pari a quelli di attesa.



costruzione, in questo caso per il centro storico. La struttura dei costi di costruzione tiene conto:

- a) costo di produzione: comprende il costo del finanziamento ed il costo di costruzione;
- b) costo tecnico: costo di produzione ed il profitto dell'impresa (pari al 30%);
- c) costo di promozione: costo della commercializzazione, gli oneri di gestione amministrativa (connessi alla ricerca del finanziamento) e i costi di progettazione e direzione dei lavori.

Lotto 1: Bene A)

L'immobile che fa parte del Lotto 1 insiste sulla particella 387 per il subalterno 8; i restanti subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10 i quali insieme ai primi, compongono l'intero complesso edilizio, non sono di nostra competenza. Per la parte di nostra competenza il complesso si trova sommariamente in buono stato di conservazione per le finiture esterne, ed è possibile un facile accesso al bene sebbene il bene sia in scarso stato di manutenzione.

Di seguito i valori O.M.I. (V. all. 09) presenti nella zona B19 riferiti a **abitazioni di tipo economico** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	Zona O.M.I.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
II° 2022	B19	900,00 €/m ²	1350,00 €/m ²	1125,00 €/m ²

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato raggugiandolo alla categoria del bene tramite un coefficiente 1,05 e 1,10, ottenendo: $(1.125/1,05)/1,10 = 974,03 \text{ €/m}^2$

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	<i>II° 2022</i>	<i>Motivazione</i>
Valore base	974,03 €/m ²	
Coeff. 1	0,85	<i>Non rifinito</i>
Coeff. 2	0,70	<i>Stato di conservazione scarso</i>
Coeff. 3	1,10	<i>Appetibile per la piccola dimensione</i>
Coeff. 4	1,00	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto centrale</i>
Coeff. 6	1,05	<i>Ha una facile accessibilità</i>
Coeff. 7	1,00	<i>Piano terra</i>
Coeff. 8	0,90	<i>Dotazioni condominiali scadenti</i>
Coeff. 9	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 10	1,00	<i>L'immobile è libero</i>
Coeff. 11	1,05	<i>Complesso monumentale con iter in corso</i>
Coeff. 12	1,00	<i>mediamente autonomo</i>
Valore €/m²	630,98 €/m ²	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *Vl* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a *Vm***Cf* pari a 630,98 €/m² e la superficie commerciale calcolata *Sup* pari a 40 m²:

$$\checkmark \quad Vl = 630,98 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = 25.239,12 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **1.000,0 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 15%.

$$\checkmark \quad (25.239,12 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €}) * 0,85 = \underline{\underline{20.603,25 \text{ €}}}$$

Lotto 2: Bene B); Bene C); Bene D); Bene E); Bene F)

La presente stima è riferita al Lotto 2, costituito dai Beni B, C, D, E, F.

Per le condizioni in cui versano gli immobili e per la situazione condominiale in cui si trovano, la stima riguarda il valore di trasformazione dell'edificio, il tutto riportato alla data odierna. Lo scrivente, ha adottato il metodo di stima del **valore di trasformazione** come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione dello stesso.

La formula utilizzata nella presente per la determinazione del valore di trasformazione è quella precedentemente descritta, qui di seguito riportata:

$$Vb = (Vbt - Ct)/q^n$$

In considerazione della coesistenza di beni all'attivo della procedura e beni di proprietà di Terzi si ipotizza la ricostruzione dell'intero complesso condominiale con i metodi, precedentemente citati, del PPE in cui è ammessa come modalità di intervento il "**Restauro**" e per i modi applicati alla tipologia edilizia "**Catoi semplici**", pertanto secondo le modalità del ripristino filologico. È ipotizzata quindi una "ristrutturazione pesante" di tutto il complesso con l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti, intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, e il rifacimento di tutti gli impianti ottenendo una categoria di **abitazione civile**;

In questo caso, dovendo procedere ad una ricostruzione del fabbricato precedentemente esistito secondo i metodi restauro, la consistenza è stata ricavata dalle informazioni reperite. La superficie e le altezze di interpiano sono state rilevate dalle planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate verificate e riadattate, per le parti accessibili e ancora esistenti, dai rilievi effettuati in situ. Pertanto la massima capacità insediativa (ovvero il volume massimo edificabile) sarà uguale al volume precedentemente realizzato, individuabile dalle evidenze



storiche, e calcolato come somma di tutte le superfici degli immobili ognuna moltiplicata per l'altezza dell'interpiano.

Il volume massimo edificabile sarà pari a:

Bene B:

$$\checkmark 36,16 \text{ m}^2 * 3,65 \text{ m} + 26,34 \text{ m}^2 * 2,95 \text{ m} = 209,69 \text{ m}^3$$

Bene C:

$$\checkmark 23,93 \text{ m}^2 * 3,65 \text{ m} + 20,29 \text{ m}^2 * 2,95 \text{ m} = 147,20 \text{ m}^3$$

Bene D ed E:

$$\checkmark 261,37 \text{ m}^2 * 3,95 \text{ m} = 1032,41 \text{ m}^3$$

Bene F:

$$\checkmark 142,98 \text{ m}^2 * 3,5 \text{ m} = 500,43 \text{ m}^3$$

Per un volume totale complessivo di:

Volume massimo edificabile per il Lotto 2 pari a:

$$\checkmark 209,69 \text{ m}^3 + 147,20 \text{ m}^3 + 1032,41 \text{ m}^3 + 500,43 \text{ m}^3 = 1.889,73 \text{ m}^3$$

Dalle ricerche in merito ai prezzi medi di costruzione per le nuove costruzioni, ristrutturazioni e restauri effettuate su scala nazionale, tenuto conto della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo è stato individuato come costo di costruzione per la categoria ristrutturazione e restauri in centro storico di tipo pesante ovvero ad alta intensità di capitale per la tipologia in esame, un costo medio stimato pari a 460,00 €/m³. Pertanto il costo di costruzione **Ct** sarà pari a:

$$\checkmark \mathbf{Ct} = 1.889,73 \text{ m}^3 * 460,00 \text{ €/m}^3 = \mathbf{869.275,11 \text{ €}}$$

Per la stima di **Vbt** pari al valore dell'immobile edificato "edificio tipo" si procede con i metodi della stima sintetico comparativa.

Di seguito i valori O.M.I. (V. all. 09) presenti nella zona B19 riferiti
a **abitazioni civili** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	Zona O.M.I.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
II° 2022	B19	1.250,00 €/m ²	1.600,00 €/m ²	1.425,00 €/m ²

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi ipotizzando una nuova costruzione, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore massimo come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	II° 2022	Motivazione
Valore base	1.600,00 €/m ²	
Coeff. 1	1,15	<i>finiture di rilievo</i>
Coeff. 2	1,05	<i>immobile tipo di nuova iniziativa di restauro</i>
Coeff. 3	1,00	<i>Appetibile per la piccola dimensione</i>
Coeff. 4	1,00	<i>Distribuzione a torre di difficile utilizzo</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto centrale</i>
Coeff. 6	1,10	<i>Ha una facile accessibilità</i>
Coeff. 7	1,00	<i>Edificio su più livelli</i>
Coeff. 8	1,00	<i>Dotazioni condominiali nuove</i>
Coeff. 9	1,00	<i>n.r.</i>
Coeff. 10	1,00	<i>L'immobile è libero</i>
Coeff. 11	1,05	<i>Immobile di prossimo interesse</i>



Coeff. 12	0,85	<i>Il lotto non comprende tutte le unità del fabbricato</i>
Valore €/m²	1.991,58 €/m ²	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *Vbt* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a *Vm***Cf* pari a 1.991,58 €/m² e la superficie commerciale calcolata *Sup* pari a:

Bene B:

✓ 62,50 m²

Bene C:

✓ 44,00 m²

Bene D ed E:

✓ 264,50 m²

Bene F:

✓ 143,00 m²

Per una superficie totale complessiva di:

Totale Lotto 2:

✓ **Sup** = 62,50 m² + 44,00 m² + 264,50 m² + 143,00 m² = 514,00

m²

Ottenendo:

✓ **Vbt** = 1.991,58 €/m² x 514 m² = **1.023.671,12 €**

Pertanto il valore di trasformazione sarà:

✓ **Vb** = **Vbt** - **Ct** = 1.023.671,12 € - 869.275,11 € = 154.396,01

€

Considerata la tipologia di intervento, da tale valore vanno detratti i costi di messa in sicurezza pari a 4.500,00 €

Il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 15%.

$$\checkmark (154.396,02 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €}) * 0,85 = \underline{\underline{127.411,62 \text{ €}}}$$

QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per tutti beni costituenti i due lotti la procedura ha per oggetto la piena proprietà degli immobili. Non è pertanto necessario valutare il valore della metà indivisa.

Palermo, li 14.07.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone



Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborati - Bene X

01. Elaborato grafico Bene X;
02. Elaborato fotografico Bene X;
03. Elaborato visure, planimetrie ed estratti di mappa catastale Bene X;

Elaborati - Allegati alla Relazione generale

04. Ispezioni ipotecarie;
05. Titoli di provenienza;
06. Provvedimento di nomina;
07. Aerofoto SAS TD;
08. Foto Storiche;
09. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
10. Verbali di sopralluogo;
11. Uffici Tecnici Comunali:
 01. Servizio Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo - Richiesta certificazione vincolo prot. 0013975 del 01.07.2021
 02. Settore Centro Storico - Relazione del 10.11.2004
 03. Ufficio Città Storica - Relazione del 06.09.2017
 04. Settore Centro Storico - Ordinanza n. 198 del 19.10.2012