

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. 418/2022
Giudice Dott. Fabrizio Minutoli

Custode giudiziario Avv. Guido Romano

Perizia di stima lotto unico

Creditore: VELA OBG S.R.L.

Debitore: "Omissis"

Palermo, 22/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Carolina Taragnolini



Indice:

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Quesiti ed organizzazione delle operazioni peritali;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lotto unico:

- Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
- Individuazione dei beni componenti il lotto;
- Identificazione catastale del bene pignorato;
- Schema sintetico –descrittivo del lotto;
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- Regolarità edilizia – urbanistica;
- Stato di possesso;
- Indicazione dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- Indicazione delle spese di gestione;
- Valutazione del bene;
- Valutazione della quota indivisa.

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visure storiche catastali;
- Allegato 2: Planimetria catastale e mappale;
- Allegato 3: Verbale operazioni peritali del 10/01/2024;
- Allegato 4: Rilievo fotografico;
- Allegato 5: Planimetria stato reale dei luoghi;
- Allegato 6: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale;
- Allegato 7: Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate;
- Allegato 8: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria di progetto allegata all'istanza di condono;
- Allegato 9: Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate;
- Allegato 10: Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
- Allegato 11: Atto di donazione del 08/04/2008;
- Allegato 12: Atto di compravendita del 30/04/2008;



- Allegato 13: Richiesta accesso atti Comune di Palermo;
- Allegato 14: Richiesta Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 15: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 16: Comodato d'uso gratuito;
- Allegato 17: Ispezione ipotecaria e note ipotecarie;
- Allegato 18: Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare;
- Allegato 19: Istanza di condono edilizio L.47/85 e allegati;
- Allegato 20: Avvisi di deposito alle parti.



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. CA03202KT, C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 15/010/2023 riceveva la nomina di **esperto estimatore** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo *Dott. Fabrizio Minutoli*, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile, indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 07/10/2022, riportati in N.C.E.U. al foglio 21, particella 87 sub 2, sito in Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M a Palermo.

Il creditore è rappresentato e difeso dall'Avv. Vittorio Balestrazzi.

La scrivente esperto stimatore dopo il giuramento prestato in data 20/10/2023 si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

L'esperto estimatore
Arch. Carolina Taragnolini



QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, la scrivente C.T.U. procedeva a quanto indicato nella Sezione "A", "B" e "C" del verbale conferimento incarico ed in particolare al:

- **Controllare** la completezza della documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.;
- **Identificare** i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- **Elencare ed individuare** i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- **Procedere** alla identificazione catastale del bene pignorato;
- **Procedere** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- **Procedere** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- **Verificare** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- **Indicare** lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- **Specificare** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- **Verificare** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- **Verificare** l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- **Fornire** ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- **Procedere** alla valutazione dei beni;
- **Procedere** alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisita la visura storica e la planimetria catastale (All. 1 e 2) presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, il custode giudiziario Avv. Guido Romano, comunicava, a mezzo raccomandata del 19/12/2023, la data del sopralluogo fissata per il giorno 10/01/2024 alle ore 15:00 presso i luoghi di Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M a Palermo.

Nella data concordata, sui luoghi erano presenti oltre alla scrivente, il custode giudiziario Avv. Guido Romano e la Sig.ra "Omissis", sorella del debitore, occupante dell'immobile in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Palermo il 28/09/2023 (allegato n.16).

In tale data la scrivente effettuava un rilievo metrico e fotografico (All. 4-5) dell'immobile oggetto della procedura e identificato al NCEU al Fg. 21, particella 87 sub 2, ubicato al piano terra della palazzina di due piani fuori terra, constatando la difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 10/06/1981 in ordine ad una diversa distribuzione interna che verrà descritta nei capitoli seguenti. L'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione con impianti elettrico ed idrico sotto traccia non conformi alla normativa vigente. L'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento e gas, difatti l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete dell'acquedotto comunale. L'immobile è allacciato alla pubblica fognatura. Nel fabbricato non sussiste un Amministratore di Condominio.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:51.

Il verbale di sopralluogo è riportato *nell'allegato 3*.

SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

In riferimento alla sezione "A" contenuto dell'incarico dell'esperto, si precisa che la scrivente ha depositato in data 15/12/2023 il modulo di controllo preliminare (completo) ai fini della verifica della completezza della documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.* e relativa nota di accompagnamento.



LOTTO UNICO

QUESITO N. 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione riguarda il bene riportato nell'atto di Pignoramento, più precisamente sito a Palermo, Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 21, p.lla 87 sub 2, i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione.

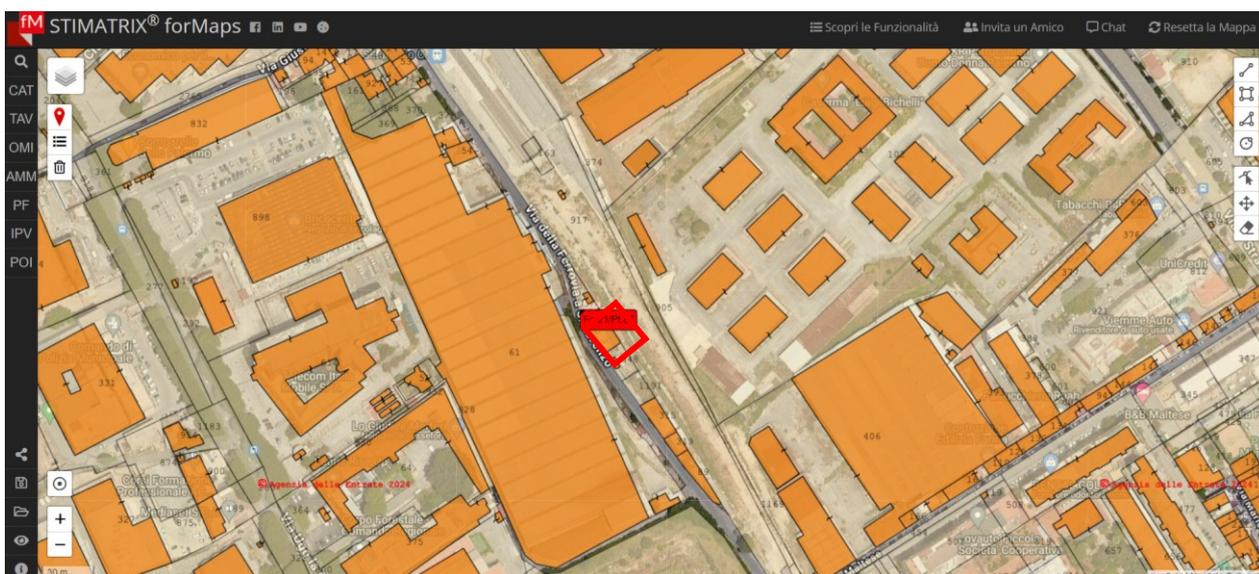
Il diritto reale del Sig. "Omissis" è la piena proprietà.

In ordine al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento si rappresenta che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

1. Atto di donazione del 08/04/2008 rep. 470 racc. 405 in Notaio Dott. Giovanni Brucia con il quale la Sig.ra "Omissis" dona al proprio figlio "Omissis" la quota di 1/3 dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva;
2. atto di compravendita del 30/04/2008 rep. 510 racc. 443 in Notaio Dott. Giovanni Brucia con il quale il debitore "Omissis" acquistava la quota di 2/3 dell'immobile oggetto della procedura da potere di "Omissis" e "Omissis".

Non sono state rilevate **"difformità sostanziali o formali"** dei dati di identificazione catastale.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del procedimento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale.



In riferimento al bene pignorato si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto unico per la vendita.

Identificazione lotto unico composto da:

- Piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 21 particella 87 sub 2, piano terra, sito a Palermo in Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M;

Confini:

- La p.lla 87 confina a nord con la p.lla 917 (linea ferrata), a est con la p.lla 948 e a sud con Via della Ferrovia a San Lorenzo.

QUESITO N. 2

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE

MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Lotto unico composto da:

- Piena proprietà dell'immobile sito a Palermo in Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M, ubicato al piano terra, identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg. 21 p.lla 87 sub 2;

Descrizione dello stato dei luoghi:

Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica del centro urbano di Palermo caratterizzata principalmente dalla presenza di padiglioni industriali, di attività commerciali e infrastrutture e abitazioni popolari.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di una palazzina composta da due elevazioni fuori terra e un piano cantinato con accesso da Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M. Dal piccolo cancello d'ingresso della palazzina al civico n. 3/M si accede a una corte coperta da una tettoia in lamiera grecata, pertinenza dell'immobile ma servitù di passaggio per accesso al primo piano, che conduce al piano terra e al primo piano mediante una scala esterna. L'appartamento oggetto della presente relazione è composto da cucina, tre camere, disimpegno, servizio igienico, balcone coperto e corte di pertinenza. Il prospetto della palazzina è in cattivo stato di manutenzione.



L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,81 mt. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono alluminio così come quelli esterni con persiane e grate in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:



1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

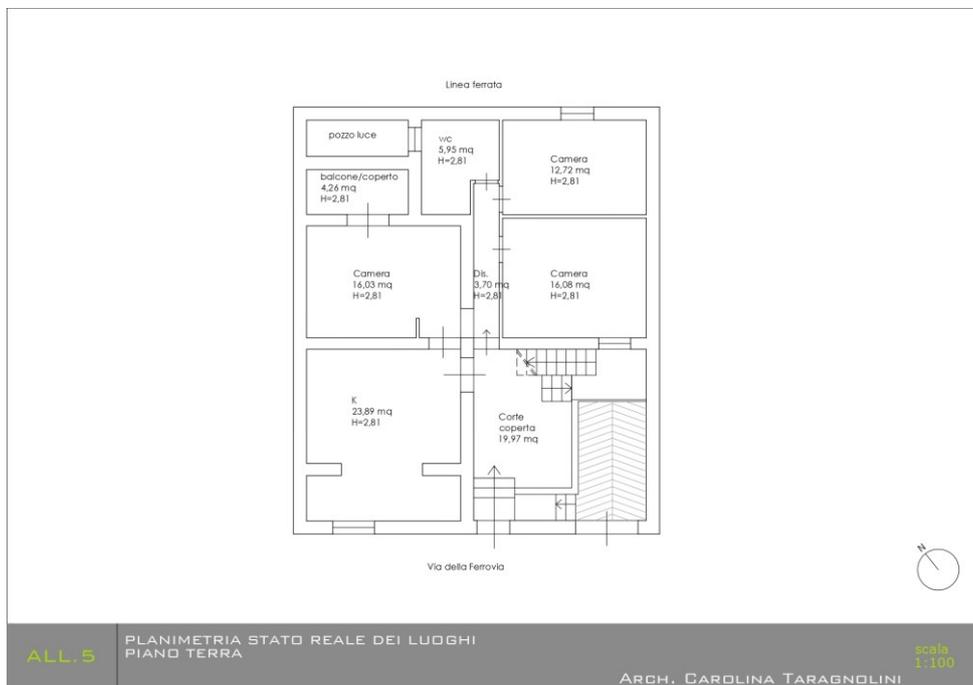
Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugiata
Vani principali	108,63	82,63	1	108,63
Balcone	4,26	4,26	0,3	1,28
Corte esterna	19,97	19,97	0,3	5,99
Totale				109,91

La superficie commerciale raggugiata dell'immobile è pari a **110 mq** arrotondata per eccesso.



Planimetria stato reale dei luoghi:



Fotografie:



Prospetto su Via della Ferrovia



Prospetto su Via della Ferrovia





Soggiorno



Soggiorno



Cucina- soggiorno



Cucina -soggiorno





Balcone coperto



Disimpegno



Camera



Cameretta





Servizio igienico



Corte coperta



Corte coperta



QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene identificato al NCEU di Palermo al fg. 21 part. 87 sub. 2 è stato costituito catastalmente in data 10/06/1981 come da scheda catastale prot. n. 8453 reperita nel fascicolo del condono edilizio e come si evince anche dalla visura catastale storica estratta dalla scrivente.

Dalla visura storica al catasto fabbricati per la p.lla 87 sub 2 acquisita presso l'Agazia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 21 particella 87 sub 2, Via della Ferrovia n. 3/M, piano terra, zona censuaria 2, categoria A3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse arre scoperte 97 mq, rendita Euro 193,15;

La storia catastale dell'immobile è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati:

- dalla data precedente l'impianto meccanografico e fino al 27/03/1996 l'immobile era intestato a "Omissis";
- a seguito di atto di donazione del 14/07/1972 in Notaio Bruno Santi G. registrato in data 01/08/1972 gli intestatari dell'immobile risultano i Sigg. "Omissis" usufrutto 1/1 fino al 13/10/2006 e "Omissis" nuda proprietà 1/1 fino al 13/10/2006;
- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile costituito da piano terra e piano primo, era identificato catastalmente al fg. 21 p.lla 85 graffata 87, categoria A3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita Lire 435.000;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- A seguito di variazione del 27/03/1996 per divisione, in atti data 28/03/1996 gli identificativi catastali dell'immobile risultano il fg. 21 p.lla 87 sub 2, zona censuaria 3, categoria A3, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 159,94 e identificano l'immobile sito in Via della Ferrovia n. 3 posto al piano terra;
- A seguito di ampliamento del 14/11/2003 per omessa acquisizione della denuncia di variazione prot. 8452 del 10/06/1981 mod. 1 n. 8453/1981 da istanza d'ufficio prot. n. 499839/2002, gli identificativi catastali dell'immobile risultano il fg. 21 p.lla 87 sub 2, zona censuaria 2, categoria A3, Classe 3,

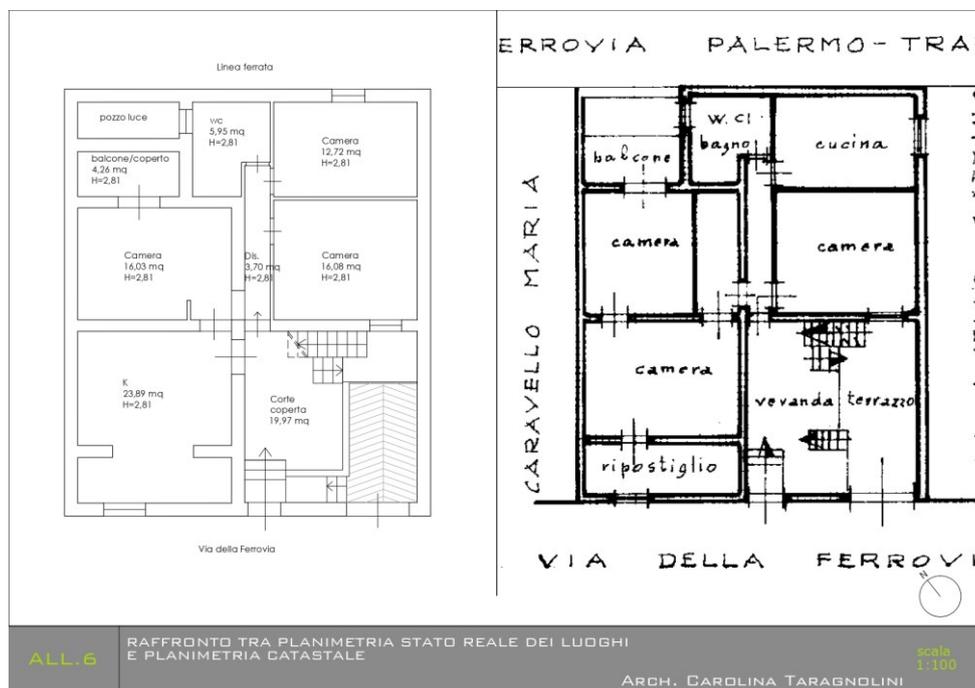


consistenza 5,5 vani, rendita € 193,15 e identificano l'immobile sito in Via della Ferrovia n. 3 posto al piano terra;

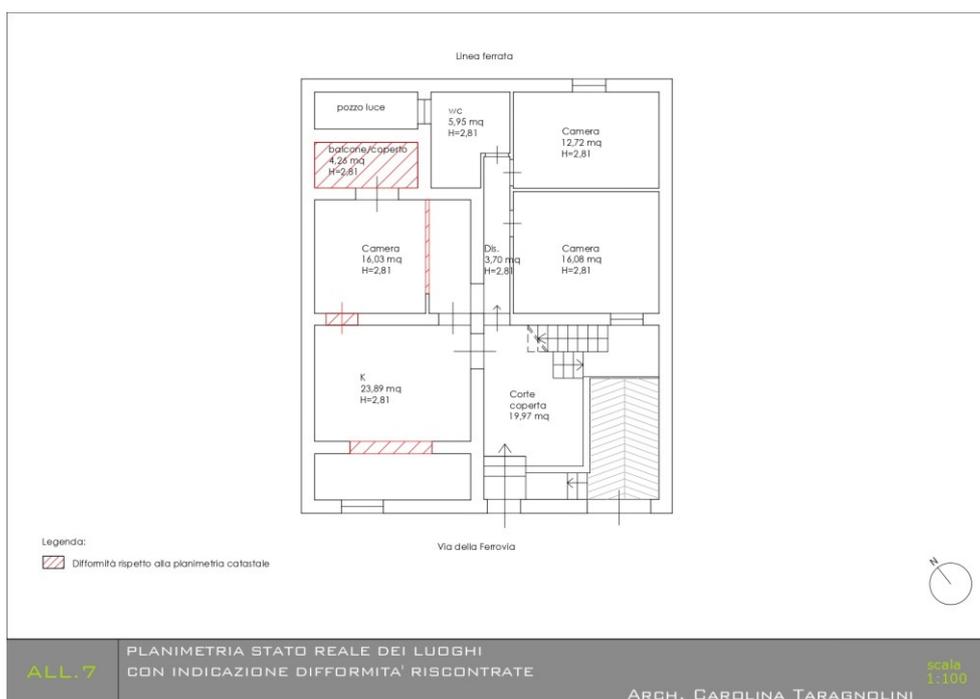
- A seguito di successione per causa di morte di "Omissis" del 13/10/2006, gli intestatari dell'immobile risultano: "Omissis" proprietà 1/3 fino al 08/04/2008, "Omissis" proprietà 1/3 fino al 08/04/2008, "Omissis" proprietà 1/3 fino al 08/04/2008;
- A seguito di atto di donazione del 08/04/2008 in Notaio Brucia Giovanni gli intestatari risultano: "Omissis" proprietà 1/3 fino al 30/04/2008, "Omissis" proprietà 1/3 fino al 30/04/2008, "Omissis" proprietà 1/3 fino al 30/04/2008;
- A seguito di atto di compravendita del 30/04/2008 in Notaio Brucia Giovanni gli intestatari risulta "Omissis" proprietà 1/1;
- A seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie per omessa acquisizione della denuncia di variazione prot. 8452 del 10/06/1981 mod. 1 mn. 8453/1981 da istanza d'ufficio prot. n. 499839/2002, gli identificativi catastali dell'immobile risultano il fg. 21 p.lla 87 sub 2, zona censuaria 2, categoria A3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq escluso aree scoperte 97 mq, rendita € 193,15 e identificano l'immobile sito in Via della Ferrovia n. 3 posto al piano terra;
- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano l'esatta rispondenza formale dei dati catastali.
- In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale.





Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti riguardano una diversa distribuzione interna, in particolare nella planimetria catastale è indicato un tramezzo tra la camera e il disimpegno, un ulteriore vano porta nella camera adiacente il balcone, un vano porta più piccolo tra la camera e il ripostiglio e il balcone scoperto, ad oggi coperto. Per una maggiore comprensione si riporta la planimetria con indicate in rosso le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in atti.



- Ai fini della regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti documenti:
 - DOCFA per aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati per un costo complessivo pari a circa **€ 600,00** oltre diritti pari a **€ 50,00**.

Si riporta la tabella riepilogativa dei costi per la regolarizzazione catastale

Versamenti	€ 50,00
DOCFA	€ 600,00
Totale	€ 650,00

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

composto da:

- Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in Via della Ferrovia a San Lorenzo n. 3/M piano terra; è composto da cucina, tre camere, disimpegno, servizio igienico, balcone coperto e corte di pertinenza, confina a nord con la p.lla 917 (linea ferrata), a est con la p.lla 948 e a sud con Via della Ferrovia a San Lorenzo; è riportato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg. 21 p.lla 87 sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi è parzialmente conforme all'istanza di condono n. 5706 presentata il 27/03/1986; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 54.670,33.



QUESITO N. 5:

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. "Omissis" per mezzo di:

1. Atto di donazione del 08/04/2008 rep. 470 racc. 405 in Notaio Dott. Giovanni Brucia con il quale la Sig.ra "Omissis" dona al proprio figlio "Omissis" la quota di 1/3 dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva;
2. atto di compravendita del 30/04/2008 rep. 510 racc. 443 in Notaio Dott. Giovanni Brucia con il quale il debitore "Omissis" acquistava la quota di 2/3 dell'immobile oggetto della procedura da potere di "Omissis" e "Omissis".

L'immobile è pervenuto alle Sigg.re "Omissis", "Omissis" e "Omissis" in forza di successione legale del padre "Omissis" e ivi deceduto il 13/10/2006 (dichiarazione di successione n. 1 vol. 320 registrata a Palermo il 29/03/2007 al n. 701), g giusta denuncia del 05/03/2007 num.1 vol.320, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addi'15/05/2008 ai nn. 28776/19948 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Brucia Giovanni del 30/04/2008, rep. 510/443, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addi' 06/05/2008 ai nn.25590/17531 con rinuncia all'eredità da parte della moglie "Omissis", Tribunale di Palermo rep. 8186 cron. 9342 dell'08/11/06;

Nell'atto di vendita del 30/04/2008 le venditrici precisano che oltre alle stesse e alla Signora "Omissis", dante causa dell'odierno acquirente in relazione alla quota di 1/3 già di sua proprietà, il *de cuius* non lasciò altri figli legittimi, né illegittimi, legittimati, naturali, adottivi, riconosciuti, affiliati, né figli di figli premorti, né altri discendenti, né ascendenti, né altre persone aventi diritto a quote di legittima o di riserva, né comunque altri eredi.

Al detto "Omissis" l'immobile era pervenuto per donazione da "Omissis", con atto del Notaio Santi Giuseppe Bruno di Palermo del 14/07/1972 rep. n. 56527, registrato a Palermo il 01/08/1972 al n. 11212 e trascritto a Palermo il 31/07/1972 ai nn. 27937/22254.

QUESITO N. 6:

REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

La scrivente ha richiesto attraverso il portale dell'edilizia privata del Comune di Palermo in data 10/01/2024 prot. n. 24719, il certificato di destinazione urbanistica per la particella 87



del foglio di mappa 21. Il certificato di destinazione urbanistica n. prot. AREG/74774/2024 del 24/01/2024 ricevuto a mezzo pec, certifica che:

- la particella 87 del foglio di mappa 21 ricade in zona territoriale omogenea F16 (area ferrovia e portuali artt. 19-2-25-29-30-23 bis-27 delle N.T. di A.) con simbolo funzionale di (P) parcheggi (artt. 24-2-25-29-30-23 bis-27 delle N.T. di A.);
- la particella 87 del foglio di mappa 21 ricade all'interno della fascia di rispetto della ferrovia D. P. n. 753 del 11/07/1980 art. 49.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo attraverso il portale telematico in data 08/01/2024 prot. 16608.

In data 15/02/2024 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio relativo all'istanza di condono n. 5706 del 27/03/1986.

La palazzina di cui fa parte l'immobile, composta da due piani fuori terra e uno entro terra, identificato al fg. 21 p.lla 87 è stata costruita abusivamente in differenti periodi temporali. Pertanto, è stata presentata istanza di condono prot. n. 5706 del 27/03/1986 a nome di "Omissis", ai sensi della L. 47/85. L'istanza di condono include n. 2 modelli "A". Nello specifico, il modello "A" progressivo n. 0273772705/2 si riferisce a porzione del piano terra per una superficie complessiva pari a 45,71 mq (di cui 43,73 mq di superficie utile abitabile e 1,98 mq [3,30 mq s.n.r. x 0,60] di superficie non residenziale), ultimata presumibilmente nel 1966 e pertanto precedentemente al 01/09/1967 come dichiarato nell'istanza. Il modello "A" progressivo n. 0273772705/1 fa riferimento all'ampliamento del piano terra per rispettivi 32,13 mq di superficie utile, alla sopraelevazione del piano primo e al piano scantinato, per una superficie complessiva pari a 140,87 mq (di cui 107,08 mq di superficie utile abitabile e 33,79 mq [56,31 x 0,60 mq] di superficie non residenziale), presumibilmente ultimati nel 1976 così come dichiarato nella domanda.

All'istanza sono allegati i seguenti documenti:

- modello 47/85-R;
- 2 modelli 47/85 -A;
- bollettini di pagamento corrisposti a titolo di oblazione:
 - bollettino del 26/03/1986 pari a Lire 580.000 a titolo di oblazione riferito al progressivo n. 0273772705/1;



-
- bollettino del 26/03/1986 pari a Lire 153.000 a titolo di oblazione riferito al progressivo n. 0273772705/2;
 - elaborati di progetto;
 - schede catastali;
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del Sig. "Omissis" sulla data di ultimazione della costruzione.

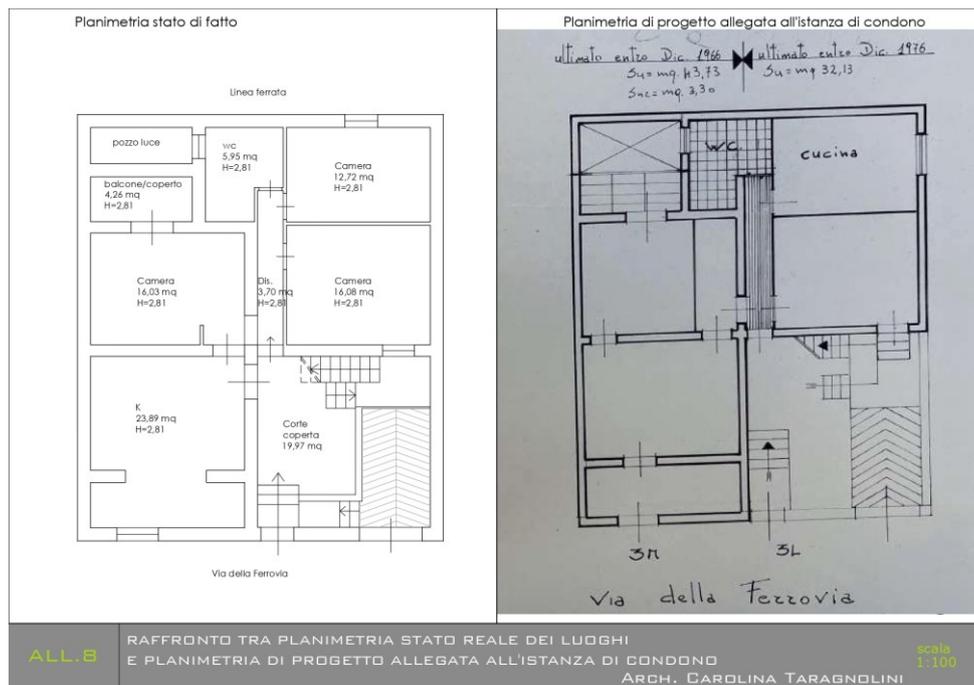
Nel fascicolo edilizio è presente altresì una comunicazione trasmessa dal Comune di Palermo al Sig. "Omissis" datata 27/07/1989, con la quale si richiedeva, al fine di proseguire l'esame di istruttoria della pratica, la seguente documentazione:

- copia del titolo di proprietà;
- attestati dei versamenti dell'oblazione;
- n. 1 marca da bollo di Lire 5000;
- documentazione fotografica dei prospetti del fabbricato;
- elaborato grafico in 7 copie a firma di un tecnico abilitato, contenente stralcio di P.R.G. in scala 1:2000 o 1:5000 nel quale sia individuata l'opera abusiva, stralcio catastale in scala 1:1000 o 1:2000 nel quale sia individuata l'opera abusiva, planimetria in scala 1:500 quotata con indicata la posizione dell'opera abusiva rispetto ai confini del lotto, i distacchi, piante prospetti e sezioni in scala 1:100 quotati con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, tabella dei dati metrici completa di calcolo delle superfici utili e non residenziali e dei volumi;
- Relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato e descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue;
- Dichiarazione a firma del richiedente la sanatoria dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
- Certificazione a firma di un tecnico abilitato attestante l'idoneità sismica dell'opera depositata al Genio Civile;
- Certificato di residenza storico;



-Copia dell'eventuale verbale redatto dai VV.UU, ANAS, Corpo Forestale o altri relativa all'abuso in oggetto.

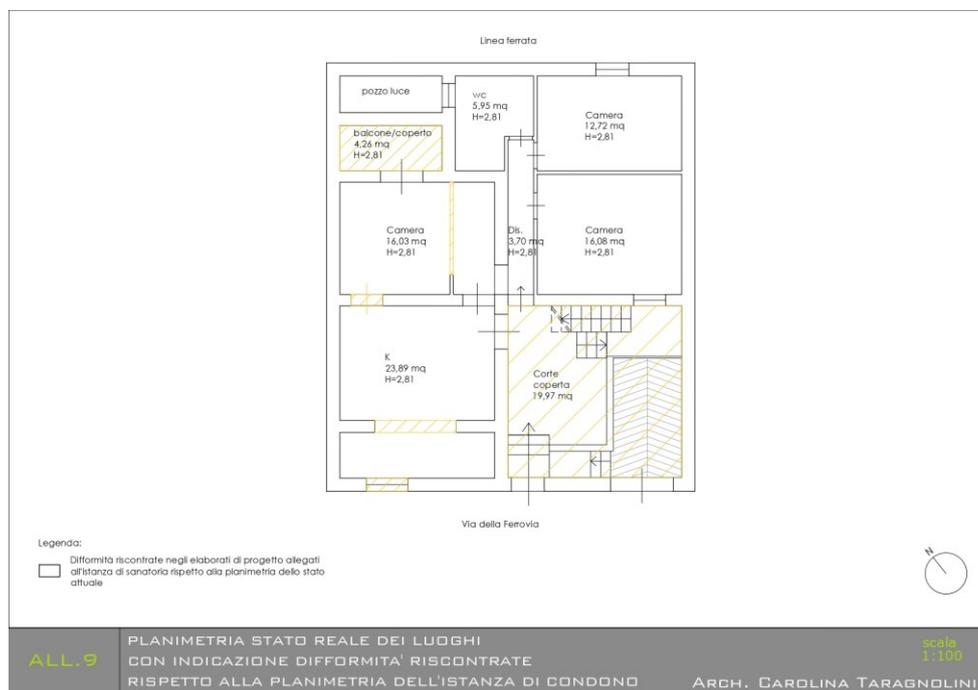
Per una maggiore comprensione si riporta di seguito il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto allegata all'istanza di condono.



Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto allegata all'istanza di condono riguardano una diversa distribuzione interna, in particolare nella planimetria di progetto è indicato un tramezzo tra la camera e il disimpegno, un ulteriore vano porta nella camera adiacente il balcone, un vano porta più piccolo tra la camera e il ripostiglio, la porta finestra in corrispondenza del civico 3M ad oggi finestra e il balcone scoperto, ad oggi coperto. Inoltre, allo stato attuale è presente nella corte esterna una tettoia con lamiera grecata. Per una maggiore comprensione si riporta la planimetria con indicate in giallo le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto allegata all'istanza di condono.

Si riporta di seguito la planimetria con indicazione delle difformità riscontrate.





Allo stato attuale la pratica di sanatoria risulta ancora non definita in quanto il soggetto istante non ha provveduto all'integrazione dei documenti richiesti utili al completamento della pratica sopra menzionati. Si rappresenta che unitamente a quanto sopra descritto, dovrà essere richiesto il nulla osta delle Ferrovie dello Stato in quanto l'immobile ricade nella fascia di rispetto della Ferrovia, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

La chiusura della sanatoria dovrà essere presentata per l'intera palazzina poiché l'istanza è unica e inscindibile e pertanto i costi andranno divisi in base alle superfici delle singole unità immobiliari. Inoltre, la chiusura della sanatoria potrà essere conclusa nel rispetto degli elaborati inoltrati al momento della presentazione dell'istanza di condono, ulteriori abusi realizzati successivamente e non rappresentati negli stessi elaborati non potranno essere sanati. In particolare in riferimento al balcone coperto, alla diversa apertura nel prospetto e alla tettoia nella corte si prevede la rimessione in pristino per un costo approssimativo pari a € **2.500,00**. Mentre la diversa distribuzione interna potrà essere sanata all'interno del condono.

Sulla base della documentazione depositata nel fascicolo edilizio è possibile affermare che ai fini della chiusura della sanatoria sia necessario presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo oltre a quanto sopra menzionato anche le ricevute di



pagamento relative a oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione e interessi legali maturati.

Di seguito si espongono i costi necessari alla chiusura della pratica sanatoria.

Per quanto riguarda l'oblazione bisogna fare una distinzione in funzione dei due modelli "A".

In merito al modello "A" con progressivo n. 0273772705/1 riferito all'ampliamento del piano terra, alla sopraelevazione del primo piano e al piano scantinato, l'oblazione autodeterminata pari a Lire 1.738.201 risulta congrua ed interamente pagata (bollettino n. 10 del 26/03/1986 pari a lire 580.000, bollettino n. 609 del 28/07/1986 pari a lire 600.000, bollettino n. 642 del 26/09/1986 pari a lire 609.000) del rispetto ai mq dichiarati nell'istanza di condono, in quanto gli abusi rientrano nella tipologia 1 (Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per il periodo in cui l'abuso è stato commesso compreso tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977" e pertanto pari a Lire/mq 25.000).

In merito al modello "A" con progressivo n. 0273772705/2 riferito alla costruzione di porzione del piano terra, l'oblazione autodeterminata pari a Lire 152.351 risulta congrua ed interamente pagata (bollettino n.11 del 26/03/1986 pari a lire 153.000) rispetto ai mq dichiarati nell'istanza di condono, in quanto gli abusi rientrano nella tipologia 1 (Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per il periodo in cui l'abuso è stato commesso fino al 1° settembre 1967 e pertanto pari a Lire/mq 5.000).

Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi si dividono in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione e, come stabilito dalla Legge 47/85, si riducono del 50%.

Dall'istanza si evince che il fabbricato è stato realizzato tra il 01/09/1967 e il 29/01/1977, pertanto la legge prevede che il costo di costruzione non è dovuto e occorrerà calcolare la sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ridotti del 50%.

Gli oneri di urbanizzazione per il solo piano terra, (calcolati nella misura di 10,73€/mc in quanto la pratica è stata presentata nel 1986 per le zone residenziali insediamenti "C") ammontano presumibilmente a **€ 1.748,40** ($108,63 \text{ mq} \times 3 = 325,89 \text{ mc} \times € 10,73 = € 3.496,80 \times 50\% = € 1.748,40$).



Vanno calcolati gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione calcolati dalla data di presentazione della domanda (27/03/1986) alla data di presentazione della perizia giurata che in questa relazione verrà ipotizzata alla data del 22/04/2024. Gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione ammontano a **€ 2.484,88**.

Oneri di urbanizzazione piano terra	€ 1.748,40
Interessi legali su oneri di urbanizzazione piano terra	€ 2.484,88

Di conseguenza, i costi presumibili relativi al solo piano terra per la chiusura della sanatoria ammontano complessivamente, ad oggi, a **€ 1.748,40** relativi agli oneri di urbanizzazione, a **€ 2.484,88** relativi agli interessi legali maturati e a **€ 5.000,00** circa relativi alle spese tecniche per l'istruttoria dell'istanza di sanatoria (redazione della perizia giurata e del certificato di idoneità sismica, richiesta parere Ferrovie dello Stato), oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Palermo.

Sarà poi necessario produrre la variazione catastale (DOCFA) per un costo per spese tecniche stimate in ulteriori **€ 600,00**, oltre iva e oneri di legge, e diritti pari a **€ 50,00**, così come sopra esposto.

Il fabbricato è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA), il cui costo si stima in circa **€ 1.500,00** (incluso APE) oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a **€ 150,00**.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 87 sub 2 sia pari ad € 13.383,28 comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo.



QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra "Omissis" e dal suo nucleo familiare in qualità di conduttrice dell'immobile a seguito di contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 28/09/2023 prot. n. 23092813163818148 (allegato n. 16).

QUESITO N. 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dal certificato notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo del 30/11/2022 depositato in data 01/12/2022 e dall'ispezione ipotecaria effettuata sul bene ed estratta dalla scrivente in data 20/04/2024, emerge che sul bene pignorato gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Tra questi si segnalano:

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 06/05/2008 ai nn.25592/4907 atto notarile pubblico per notar Brucia Giovanni (Palermo) del 30/04/2008, rep.511/444, per Euro 150.000,00 a garanzia di Euro 100.000,00 contro "Omissis" favore Banca UCB SPA con sede in Milano gravante sull'immobile in oggetto;
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 22/11/2022 ai nn.55737/44398 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 07/10/2022 contro "Omissis" a favore Vela OBG SRL con sede in Conegliano gravante sull'immobile in oggetto;
3. Difformità urbanistico-edilizie che prevedono un costo di regolarizzazione pari a € 13.383,28, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
4. Difformità Catastali che prevedono un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa € 650,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11

VERIFICARE L'ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E DI EVENTUALI PROCEDIMENTI

La palazzina non è gestita da un Amministratore di condominio, pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione documentate.

QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni di tipo economico (A3);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.



Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo economico (A3) nel Comune di Palermo, riferiti al 2° semestre dell'anno 2023 per la zona suburbana/San Lorenzo, codice di zona E15, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	820	1200	L	3,2	4,4	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni di tipo economico che risulta pari a **€ 1.010,00 mq.**

Il borsino immobiliare per le abitazioni in stabili di seconda fascia riporta il valore medio di **€ 1.227,00.**

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, non sono stati reperiti immobili comparabili per il bene in questione.

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni popolari che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 1.010,00 e € 1.227,00 e quindi pari a **€/mq 1.118,50.**

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.



PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piano superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	



Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		



EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 652,10**.

Valore di stima:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = € 1.118,50 \times (-20\% + 0\% - 5\% - 5\% - 15\% - 5\%) = € 652,10$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale, si ottiene il seguente valore:

$$€ 652,10 \times 110 \text{ mq} = € 71.731,00$$

$$\text{Valore di mercato lotto 1} = € 71,731,00$$

Valore di mercato lotto 1 arrotondato in c.t.= € 71.731,00

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.



Le spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano a **€ 13.383,28** oltre I.V.A. ed oneri di legge salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo.

Le spese per la regolarizzazione catastale ammontano a **€ 650,00** oltre I.V.A. ed oneri di legge.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 150,00**.

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima

(€ 71.731,00 - € 13.383,28 – 650,00 -150,00) = € 57.547,72

Il Valore di stima del lotto unico è pari a: € 57.547,72

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dei beni, viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto il prezzo a base d'asta è pari ad **€ 54.670,33**.

QUESITO N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento ha come oggetto la piena proprietà.

Con il presente elaborato, l'esperto stimatore ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 22 aprile 2024

L'esperto stimatore
(f.to digitalmente)
Arch. Carolina Taragnolini

