

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.Es. 78/2004

(AMCO S.p.A. contro

██████████ e ██████████)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5

Abitazione sita nel Comune di Palermo,
via Ciraulo n. 25

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 79, particella 273, sub. 5)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESTITI	
3.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 7
3.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 18
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 21
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 22
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 22
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 28
3.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> - <i>oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> - <i>oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 28
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 31
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 31
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 31
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 31
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 40
4. INDICE ALLEGATI	pag. 41

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 78/2004

LOTTO 5

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio Minutoli

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con decreto del 07/12/2021, notificato in data 09/12/2021, la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.es. 78/2004 con mandato di aggiornare la stima del residuo compendio pignorato (lotti 1 e 5) e di fornire chiarimenti in ordine ai lotti di vendita 1 e 6, attenendosi alle direttive di cui al decreto di nomina dell'esperto stimatore attualmente in uso e pubblicato sul sito internet del Tribunale.

Successivamente, con provvedimento del 20/12/2021, è stata incaricata di accertare il lastrico solare costituente terrazza di copertura di una palazzina a tre piani fuori terra di cui fanno parte alcuni beni oggetto di pignoramento.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

2.1. Esame degli atti

Preliminarmente la scrivente ha esaminato gli atti della procedura nonché i documenti forniti dal delegato alla vendita Avv. Fabio Arcuri dalla lettura dei quali è emerso quanto segue:

- il pignoramento R.G.Es. 78/2004 è stato trascritto in data 19/02/2004 ai nn. 7584/5287 a favore di Banca Nuova S.p.A. contro ██████████, nato a ██████████, codice fiscale ██████████, e ██████████, nata a ██████████, codice fiscale ██████████, e ha interessato, oltre ad altri beni pignorati, anche il bene oggetto della presente relazione per il 100% del diritto di piena proprietà di cui risultava titolare il debitore ██████████ fino al 22/09/2017, data del suo decesso. Attualmente il bene pignorato appartiene agli eredi dell'esecutato.
- il titolo esecutivo in forza del quale è stato pignorato il bene è il contratto di mutuo fondiario stipulato in data 04/02/2002, rep. 73235, Notaio Leoluca Crescimanno, registrato a Palermo il 20/02/2002, munito di formula esecutiva in data 15/03/2002, successivamente rettificato giusta atto di rettifica di contratto di mutuo fondiario del 17/05/2002, rep. 74236, Notaio Leoluca Crescimanno, registrato a Palermo il 29/05/2002 e munito di formula esecutiva il 17/06/2002.

In forza del suddetto contratto risulta iscritta ipoteca volontaria sui beni pignorati in data 05/02/2002 ai nn. 4548/439, in favore di Banca del Popolo S.p.A. (in seguito Banca Nuova S.p.A.) contro [REDACTED] e [REDACTED]. L'ipoteca risulta rinnovata in data 26/01/2022 ai nn. 3506/305 contro Banca del Popolo S.p.A.

- nel fascicolo telematico risultano, fino a data odierna, i seguenti atti di intervento:

- intervento ex art. 111 c.p.c. di ELIPSO FINANCE s.r.l (già Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.) per successione del credito. Intervento del 08/02/2013
- intervento ex art. 111 c.p.c. di SPV Project 161 s.r.l. (già Maja Finance s.r.l.) per successione del credito. Intervento del 19/09/2016
- intervento ex art. 111 c.p.c. di Fino 1 Securitisation s.r.l. (già Unicredit S.p.A., già IRFIS Mediocredito della Sicilia S.p.A.) per successione del credito. Intervento del 03/01/2018
- intervento ex art. 111 c.p.c. del creditore procedente AMCO - Asset management Company S.p.A. (già Ambra SPV S.r.l., già Banca Nuova S.p.A.) per successione del credito. Intervento in data 09/02/2022

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato oggetto della presente relazione è il seguente:

Abitazione sita in Palermo, via Ciraulo n. 25, piano secondo a destra, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 79, particella 273, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 178,00 mq.

L'appartamento fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra alla quale si perviene percorrendo una strada privata interna ad un complesso di fabbricati edificati dal Sig. [REDACTED] su terreni dallo stesso acquistati giusta atto di compravendita del 17/10/1973, Notaio Teresa Giacone, rep. 28166, trascritto a Palermo il 31/10/1973 ai nn. 23526/35798. Alla suddetta strada si accede da via Ciraulo n. 25.

Con riguardo al profilo dei **diritti reali** indicati nel pignoramento, si rappresenta che è stato pignorato il 100% del diritto di piena proprietà di cui risultava titolare il sig. [REDACTED] fino al 22/09/2017 data del suo decesso.

Con riguardo ai **dati di identificazione catastale** indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nella visura catastale storica e non sono state riscontrate difformità. L'unica differenza riguarda l'indirizzo poiché nell'atto di pignoramento è riportato "via Altofonte n. 451/A" mentre nella visura storica e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata è riportato "via Ciraulo n. 25". L'incongruenza si riscontra anche in alcuni titoli di provenienza e in alcuni documenti collegati ai

titoli edilizi abilitativi in cui risulta l'indirizzo via Altofonte n. 451/A mentre in altri risulta l'indirizzo via Ciraulo 35. In altri documenti ancora risulta l'attuale indirizzo via Ciraulo n. 25.

Per quanto riguarda la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni, si rappresenta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata insiste su terreno censito al N.C.T. di Palermo, foglio 79, p.lla 273, Ente Urbano, are 40 ca 52 (4.052 mq), derivante dalla unione della particella 273, estesa mq 3.945, con la particella 253, di mq 107, quest'ultima soppressa il 05/03/1977 a seguito di presentazione di Tipo Mappale n. 2820/1977 (protocollo n. 160267 in atti dal 10/04/2002).

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non risulta raffigurato in mappa nella sua attuale conformazione giacché risultano rappresentati soltanto gli edifici assentiti con concessione edilizia del 1975, in luogo di alcuni dei quali, a seguito di demolizione parziale, è stato successivamente edificato il suddetto fabbricato.

Per quanto riguarda i confini, il bene pignorato confina a nord-est con fabbricato di altrui proprietà insistente sulla particella 779, a sud-est con scala condominiale e con l'abitazione censita al sub. 4 della p.lla 273 di proprietà dell'esecutata [REDACTED], a sud-ovest con la strada condominiale di accesso ai fabbricati da via Ciraulo n. 25 e nord-ovest con area di sedime derivante dalla demolizione di un fabbricato facente parte del complesso di fabbricati di via Ciraulo n. 25.



Fig. 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione della particella 273 del foglio 79 in cui ricade il bene pignorato e l'edificio di cui fa parte

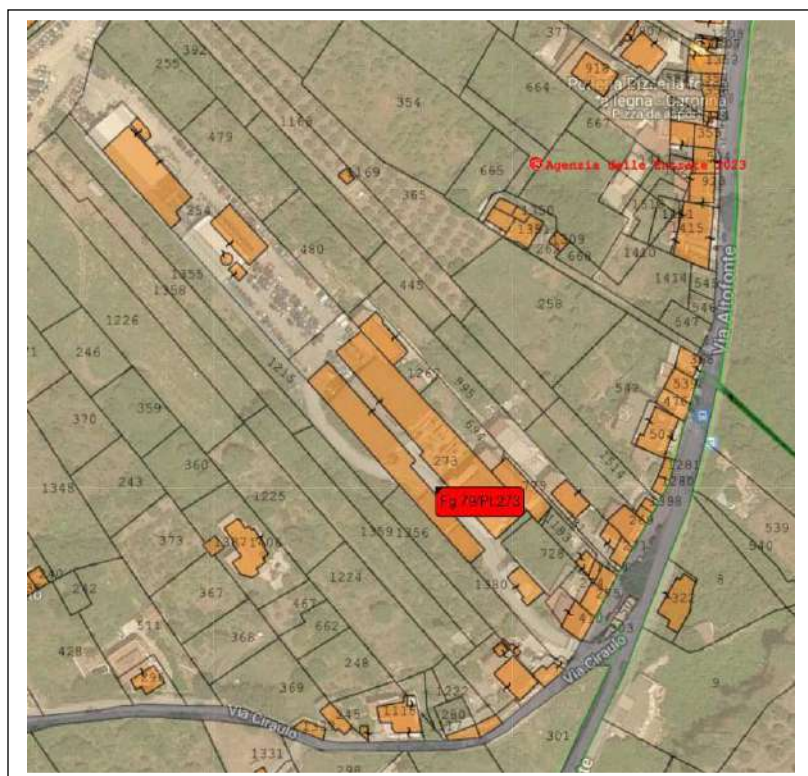


Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix For Maps.



Fig. 3. Aerofoto tratta da Google Earth. Con la freccia rossa è indicato l'edificio di cui fa parte il bene pignorato. Con la freccia bianca è indicato l'accesso da via Ciraulo n. 25

3.2 QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO 5

Il lotto 5, come già precisato, è un'abitazione di categoria catastale A2 (civile abitazione) ubicata al secondo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra al quale si giunge dalla via Ciraulo n. 25 percorrendo una strada interna al complesso di fabbricati fatti edificare dal sig. [REDACTED].

Caratteristiche e destinazione della zona

La via Ciraulo è una diramazione della via Altofonte, strada extraurbana che si ricongiunge alla via Villagrazia e che collega la città di Palermo con il comune di Altofonte da cui dista circa 1 Km. La zona, suburbana collinare, si trova nella periferia sud-ovest di Palermo ed è caratterizzata dalla compresenza di terreni agricoli, case sparse (ville uni e bifamiliari) ed edilizia in linea di due-tre piani posta a prosecuzione del tessuto edilizio della borgata storica di Villagrazia.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma tutti i principali servizi del settore terziario e merceologico più vicini si trovano ubicati nel comune di Altofonte o nella borgata di Villagrazia. Negli immediati dintorni si trovano piccoli esercizi commerciali.

I collegamenti con la città di Palermo e con i vicini comuni avvengono tramite un tessuto viario composto da strade secondarie (in parte ex regie trazzere) ormai per la maggior parte asfaltate.

Per quanto riguarda le prescrizioni di PRG, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 12/05/2023 (all. 5.1), l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste sulla particella di terreno 273 ricadente per la maggior parte in zona territoriale omogenea E1 e per minima parte in zona B0b.

Dalla consultazione della tav. P2a - 5015 allegata al vigente PRG emerge che soltanto la porzione di particella 273 più prossima alla via Ciraulo ricade in zona B0b mentre il resto della particella, compresa la parte su cui insiste il bene pignorato, ricade in zona E1.

"Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato". Esse si distinguono in zone E1 e zone E2. In particolare le zone E1 *"comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole"* (art. 16 comma 1 delle N.T.A. del PRG). Per quanto concerne gli interventi ammessi, *"nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq"* (art. 17 comma 1 delle N.T.A. del PRG).

Ancora, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che la maggior parte della particella 273 del foglio 79 rientra all'interno della perimetrazione degli "Ambiti in zona E1, E2 e B5" da sottoporre a pianificazione Particolareggiata, approvata con D.C.C. n° 186 del 03.07.2003. *"Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124/DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona E1 sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria. Nelle more della redazione dei piani attuativi permane la previsione di Zona "E1" così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrata. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d)"* (art. 17 comma 4 delle N.T.A. del PRG).

Si precisa che l'art. 20 della L.R. 71/78, che alla lettera a), b), c), d) definisce gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, è stato abrogato dalla L.R. 16/2016 alla quale si rimanda per le tipologie di intervento ammesse sopra descritte.

Per quanto riguarda il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 273 rientra in parte all'interno del "vincolo Paesaggistico" ai sensi dell'art. 136 del D.L. 42/04 - ex L. n. 1497/39. Inoltre ricade in parte all'interno della "Fascia di rispetto delle Aree Boscate Artificiali", secondo lo Studio Agricolo Forestale adeguato alle LL.RR. n. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00.

Tuttavia, dall'esame della tav. P2a -5015 del PRG si evince che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade né all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico né all'interno della fascia di rispetto delle aree boscate artificiali.

Ancora, il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta che "in prossimità della particella n. 273 del fg. n. 79 si snoda la Regia Trazzera n. 28 di cui alla nota n° 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia".

Pertanto, al fine di appurare l'esistenza del rapporto di demanialità della particella 273, la scrivente, in data 12/05/2023 ha inoltrato una istanza pec al Demanio Trazzerale della Regione il quale con lettera prot. 48353 del 05/06/2023 ha risposto che la particella 273 del foglio di mappa 79 del Comune di Palermo non risulta interessata da suoli appartenenti al Demanio Trazzerale (all. 5.12).

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è un fabbricato a destinazione residenziale di tre elevazioni fuori terra (**foto 4 - 6**) e una terrazza di copertura praticabile con locale stenditoio.

Come già precisato, è ubicato all'interno di un complesso di fabbricati edificati dal sig. ██████████ e costituiti da capannoni industriali e da una un'altra palazzina residenziale, tutti appartenenti agli esecutati e ai familiari. Il complesso edilizio è accessibile da via Ciraulo n. 25 attraversando un cancello carrabile che immette in una strada asfaltata in discesa (**foto 1-2**). L'edificio è il secondo a destra entrando dal suddetto cancello.

Tale strada, oltre che consentire l'accesso ai fabbricati del complesso edilizio insistenti sulla particella 273, si collega, tramite un ulteriore cancello carrabile posto sul confine ovest della particella, ad un'altra strada asfaltata che attraversa alcuni terreni limitrofi di altrui proprietà e termina nella particella 254 dove sono ubicati altri capannoni appartenenti ai familiari degli esecutati.

La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato e la copertura piana a terrazza praticabile. I solai sono laterocementizi.

Il prospetto principale che si apre sulla strada interna e quello laterale nord-ovest sono allo stato grezzo, privi della finitura di intonaco e della tinteggiatura (**foto 5**). Il prospetto sud-est è l'unico definito con intonaco e tinteggiatura (**foto 6**). Il terzo lato, posto a nord-est, è in aderenza con altro fabbricato di altrui proprietà.

Sul fronte principale si apre il portone con l'atrio di ingresso del fabbricato dove è ubicato il vano scala condominiale senza ascensore (**foto 8**). La scala condominiale distribuisce due unità abitative al primo piano e due al secondo piano e prosegue fino alla terrazza di copertura accessibile attraverso un locale stenditoio con copertura a falde (**foto 6**). Il piano terra è, invece, destinato a magazzini/box e possiede ingressi autonomi che si aprono sulla strada interna al complesso immobiliare.



Foto 1. Cancelli di ingresso da via Ciraulo n. 25



Foto 2. La stradella di accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato dal civico n. 25 di via Ciraulo



Foto 3. Strada interna al complesso immobiliare di via Ciraulo n. 25



Foto 4. Strada interna al complesso immobiliare di via Ciraulo n. 25. Sulla destra è ubicato il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



Foto 5. Fronte nord ovest e fronte principale sud-ovest del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



Foto 6. Fronte sud-est del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



Foto 7. Fronte principale del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



Foto 8. Androne e scala condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

Descrizione dell'immobile

Di seguito si descrive l'immobile pignorato come rinvenuto all'atto del sopralluogo del 27/04/2023.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano a destra salendo le scale condominiali. Dalla porta di ingresso si accede ad una saletta che immette, sulla sinistra, ad un salone/soggiorno (**foto 11-14**).

In asse con la porta di ingresso si apre un disimpegno ad L (**foto 9-10**) che distribuisce, sulla sinistra, una camera da letto (**foto 21-22**), una camera/studio (**foto 23-24**) e due servizi igienici di cui uno con vasca da bagno (**foto 17-18**) e l'altro con doccia (**foto 25-26**) e, sulla destra, un'altra camera da letto (**foto 27-30**).

Alla destra della sala di ingresso si snoda un altro corridoio che disimpegna un'ampia camera da letto (**foto 39-41**), un ripostiglio (**foto 32**) e una cucina/lavanderia (**foto 33-34**). Da quest'ultima si accede ad un balcone interno ad una chiostrina coperta dal tetto a falde del locale stenditoio della terrazza d'attico (**foto 35-38**).

L'appartamento, oltre al balcone della cucina/lavanderia, possiede due balconi, uno più grande e uno più piccolo, che si aprono sul fronte principale. Al balcone più grande (**foto 15-16**) si accede dal salone/soggiorno mentre al balcone più piccolo si accede dalla camera da letto ubicata nell'angolo nord-ovest/sud-ovest dell'edificio.

Sul fronte principale sud-ovest, oltre al soggiorno e alla camera da letto sopra citata, si affacciano il servizio igienico con vasca e un'altra camera da letto mentre sul fronte laterale nord-ovest si aprono due camere da letto, una più grande e una più piccola, nonché il servizio igienico con doccia.

La camera da letto più grande (**foto 39-41**) in origine possedeva una superficie minore e si apriva su un balcone successivamente chiuso a veranda e inglobato all'interno della superficie della camera tramite demolizione del muro di tompagno esterno.

Nella planimetria catastale del 1983 è riportata l'originaria configurazione della stanza con balcone (**fig. 6**).

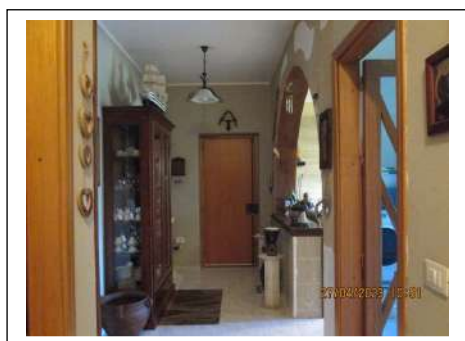


Foto 9. Ingresso e disimpegno dell'immobile oggetto di pignoramento

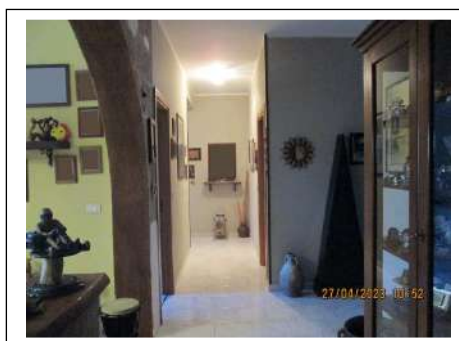


Foto 10. Ingresso e disimpegno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 11. Il salone/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 12. Il salone/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento

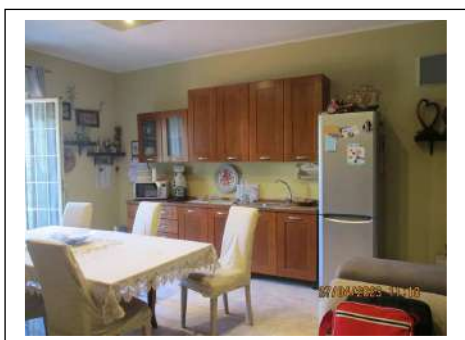


Foto 13. Il salone/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 14. Il salone/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 15. Balcone del salone/soggiorno che si apre sul fronte principale



Foto 16. Balcone del soggiorno che si apre sul fronte principale



Foto 17. Servizio igienico con vasca da bagno



Foto 18. Servizio igienico con vasca da bagno



Foto 19. Disimpegno



Foto 20. Disimpegno



Foto 21. Camera



Foto 22. Camera



Foto 23. Cameretta/studio



Foto 24. Cameretta/studio



Foto 25. Servizio igienico con doccia



Foto 26. Servizio igienico con doccia



Foto 27. Camera da letto matrimoniale



Foto 28. Camera da letto matrimoniale



Foto 29. Camera da letto matrimoniale



Foto 30. camera da letto matrimoniale



Foto 31. Disimpegno



Foto 32. Ripostiglio



Foto 33. Cucina/lavanderia



Foto 34. Cucina/lavanderia



Foto 35. Balcone della cucina/lavanderia



Foto 36. Balcone della cucina/lavanderia



Foto 37. Chiostrina interna



Foto 38. Chiostrina interna



Foto 39. Camera



Foto 40. Camera



Foto 41. Camera



Foto 42. Camera

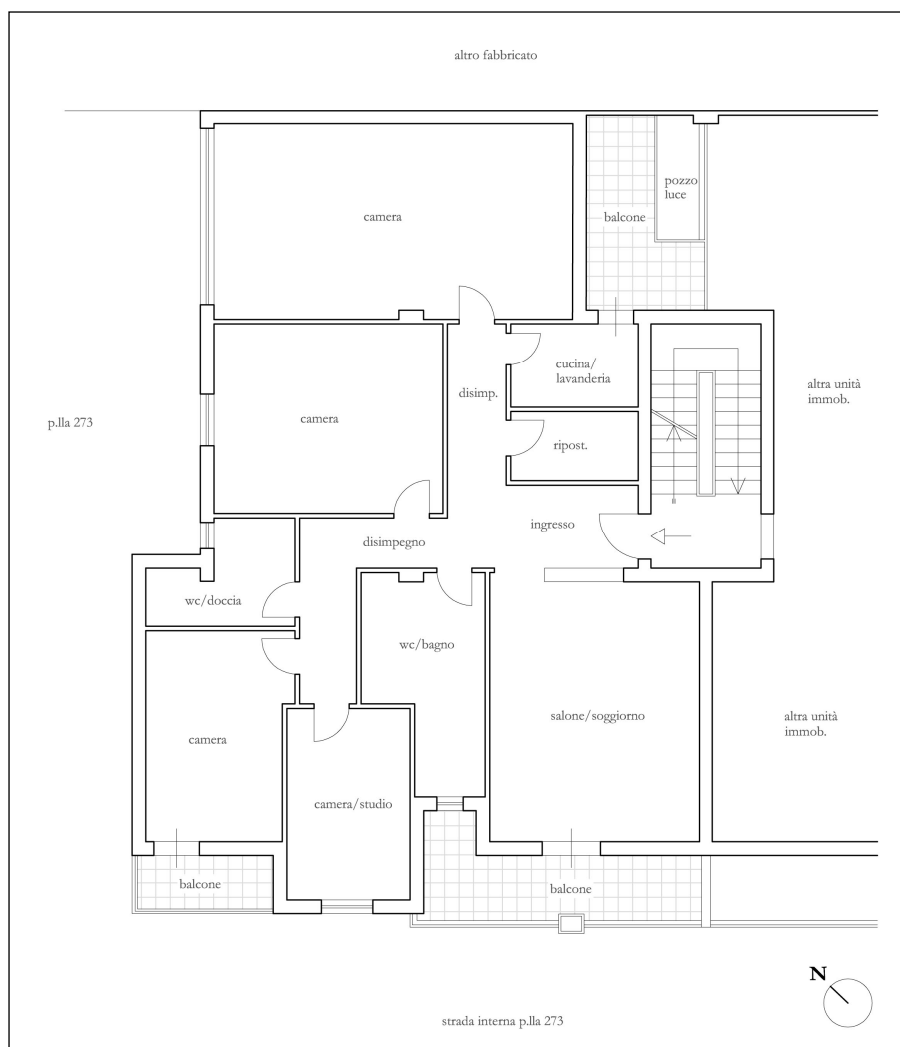


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 27/04/2023)

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione di tutte le stanze è in ceramica come quella dei servizi igienici, sebbene di tipologia e colori differenti.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate eccetto le pareti dei servizi igienici e quelle della cucina/lavanderia rivestite con piastrelle di ceramica fino a metà altezza circa.

Le porte interne sono in legno con riquadri irregolari costituiti da specchi sostenuti da cornici in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera riquadrati all'inglese e tapparelle in pvc che si avvolgono in cassettoni.

L'altezza netta dell'immobile è pari a 2,89 metri.

Complessivamente l'unità immobiliare, tenendo conto del fatto che la veranda della camera più ampia del lato nord-ovest deve essere rimossa e ripristinata secondo l'originale configurazione con balcone come si dirà più avanti nel paragrafo sulla regolarità edilizio-urbanistica, possiede una

superficie commerciale di 171,22 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Superficie commerciale lorda

Superficie principale	161,21 mq x 1,00	161,21 mq
Superfici balconi prospetto principale	(10,00 mq + 3,57 mq) x 0,30	4,07 mq
Superficie balcone prospetto laterale	11,76 mq x 0,30	3,52 mq
Superficie balcone interno su chiostrina	8,07 mq x 0,30	2,42 mq
	Totale	171,22 mq

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, si precisa che gli impianti non rispondono alle vigenti normative sulla sicurezza.

L'immobile non dispone di impianto di riscaldamento a piastre radianti e caldaia ma sono presenti pompe di calore collocate nel soggiorno e in tutte le camere da letto.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel balcone del locale cucina/lavanderia. I fornelli da cucina per la cottura dei cibi sono elettrici ad induzione.

Per quanto concerne la distribuzione dell'acqua, in sede di sopralluogo il sig. ██████████ che abita l'immobile insieme alla famiglia ha precisato che, allo stato, l'adduzione idrica non avviene da acquedotto comunale ma tramite prelievo da una cisterna che viene riempita attingendo da un pozzo collegato ad un unico contatore condominiale. Sono, comunque, presenti i contatori diversificati per le varie unità immobiliari attualmente non attivi.

Per quanto riguarda lo scarico dei reflui, si rappresenta che l'immobile è allacciato alla fognatura dinamica comunale di via Altofonte e l'immissione in fognatura avviene giusta autorizzazione n. 105 del 28/02/2007 rilasciata dal Comune di Palermo (all. 5.1).

Il contatore della luce è indipendente e si trova insieme ai contatori delle altre unità immobiliari lungo la stradella di ingresso in prossimità del cancello carrabile.

Pertinenze

Pertinenze esclusive dell'immobile sono i due balconi del fronte principale e il balcone interno che si affaccia sulla chiostrina interna.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato e agli altri fabbricati del complesso immobiliare la stradella di ingresso da via Ciraulo n. 25 e tutti gli spazi aperti insistenti sulla particella 273 del foglio di mappa 79.

Spazi comuni all'abitazione e alle unità abitative del fabbricato sono, inoltre, l'atrio di ingresso e il corpo scala che distribuisce ai vari piani le suddette unità immobiliari.

Stato di conservazione

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si dovrebbe procedere, tuttavia, all'adeguamento degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza.

Non sono stati osservati degradi all'interno dell'unità immobiliare eccetto che nel soffitto del bagno più grande dove sono presenti segni di umidità causata da infiltrazioni provenienti dalla terrazza soprastante. Alcuni interventi per rimuovere i degradi sono stati posti in essere dal sig. [REDACTED] il quale ha precisato, a tal proposito, che la pavimentazione della sovrastante terrazza d'attico presenta soluzioni di continuità in alcuni punti e dovrebbe, dunque, esserne ripristinata l'integrità.

Per quanto riguarda il fabbricato, si segnala che gli intradossi dei balconi si trovano in pessimo stato di conservazione poiché le solette laterocementizie risultano sfondellate ed i frontalini presentano i ferri a vista ossidati. In alcuni balconi sono state apposte delle reti di sicurezza. Si dovrebbe, pertanto, prevedere una generale ristrutturazione dei prospetti.

Attestato di prestazione energetica

Da una visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'attestato di prestazione energetica non risulta presente negli archivi. Si dovrebbe, pertanto, procedere alla redazione del suddetto attestato il cui costo viene stimato orientativamente in € 350,00 a titolo di onorario del professionista incaricato.

3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Palermo, Foglio 79, Particella 273, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 178 mq, Rendita € 516,46, via Ciraulo n. 25, interno DX Piano 2, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

I dati di identificazione (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento. Risulta difforme soltanto l'indirizzo di ubicazione del bene come già precisato al paragrafo 3.1 della presente relazione.

Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.***

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dalla sottoscritta in data 27/04/2023, e la planimetria catastale del 23/06/1983, emerge una sostanziale corrispondenza nella distribuzione dei vani eccetto le seguenti modifiche:

- rimozione del muro di tomagno tra il balcone e la camera ubicata a nord-est e ampliamento della camera con annessione della superficie del balcone
- rimozione del tramezzo tra sala di ingresso e disimpegno e slittamento di un tramezzo del servizio igienico
- spostamento su altra parete limitrofa della finestra del bagno con doccia
- riduzione della superficie del locale denominato in planimetria "stenditoio" tramite realizzazione di un balcone interno prospettante su chiostrina

In atto, sulla base della normativa vigente, considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 e che tali modifiche sono intervenute ad istanza non ancora definita, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione. Si dovrà procedere, dunque, al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1983.

In particolare, ci si riferisce all'ampliamento della superficie della camera posta a nord-est tramite annessione della superficie del balcone. Tale modifica, sebbene risulti riportata nel grafico allegato alla integrazione dell'istanza di condono presentata nel 1998 (all. 5.9), si configura quale ampliamento di superficie e di volume rispetto alla configurazione planimetrica cristallizzata nella planimetria catastale del 1983 antecedente alla data di presentazione dell'istanza di condono e deve, pertanto, essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato nella suddetta planimetria catastale tramite rimozione dell'attuale infisso e ricostruzione del muro tra camera e balcone con le relative aperture.

Per quanto concerne il bagno più piccolo dotato di doccia, dovrà essere ripristinata la posizione originaria della finestra.

Per quanto riguarda il balcone che prospetta su chiostрина interna ubicato nel locale denominato "stenditoio" nella planimetria catastale, dal sopralluogo effettuato risulta che l'unità immobiliare attigua presenta la stessa configurazione di spazi con il balcone che si apre sulla chiostрина la quale fornisce luce anche alle abitazioni sottostanti. E' probabile, dunque, che all'atto della costruzione dell'edificio tali spazi siano stati già realizzati come osservato in sede di sopralluogo ma che nella planimetria siano stati rappresentati in modo differente.

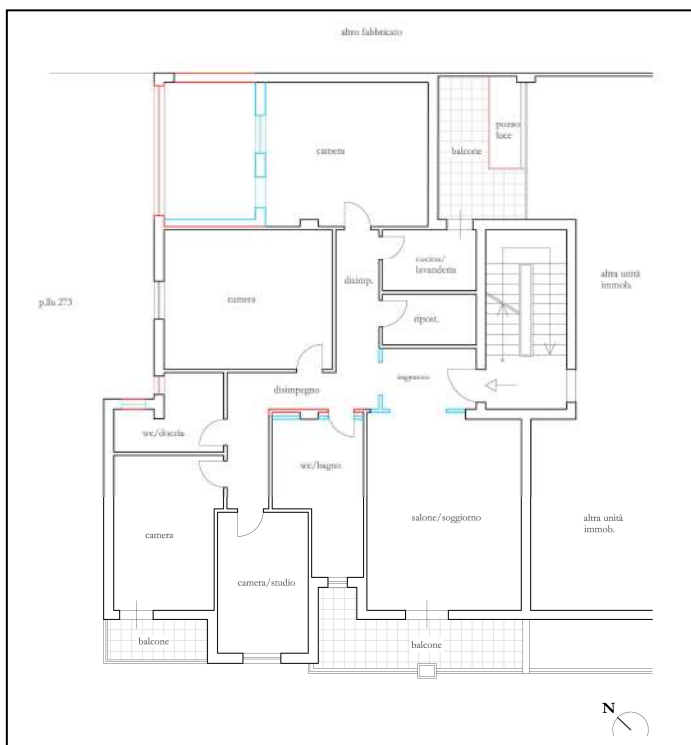


Fig. 5- Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 27/04/2023). Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale

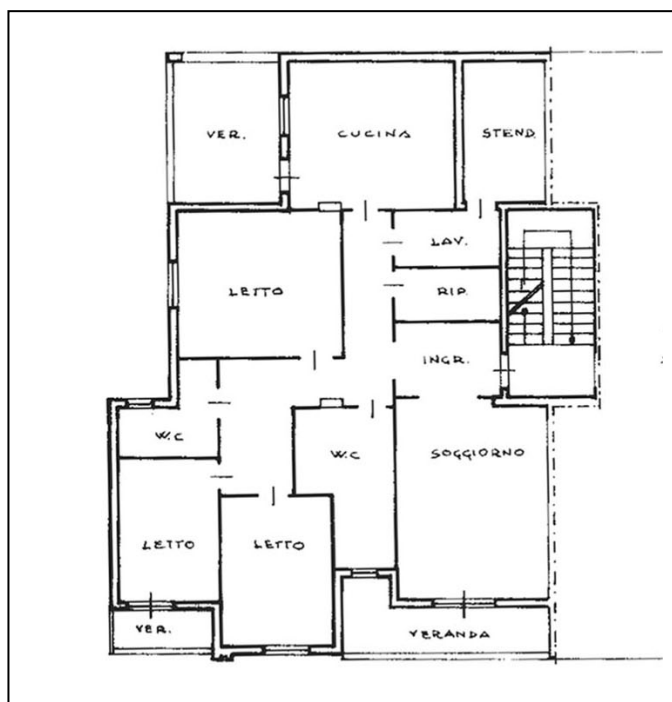


Fig. 6 - Planimetria catastale presentata il 23/06/1983

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di **€ 4.850,00**, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

3.4 QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 5

- **Piena e intera proprietà di un'abitazione sita in Palermo**, via Ciraulo n. 25, piano secondo, int. dx
 - censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 79, p.lla 273, sub 5, categoria A/2, via Ciraulo n. 25**
 - Composta da: ingresso su sala, salone/soggiorno, cucina/lavanderia, quattro camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio, due balconi su prospetto principale e un balcone su chiostrina interna. Il tutto per una superficie commerciale di 171,22 mq;
 - confinante a nord-est con fabbricato di altrui proprietà insistente sulla particella 779, a sud-est con scala condominiale e con l'abitazione censita alla p.lla 273 sub. 4 dell'edificio, a sud-ovest con la strada condominiale di accesso da via Ciraulo n. 25 e a nord-ovest con area di sedime derivante dalla demolizione di un fabbricato facente parte del complesso di fabbricati di via Ciraulo n. 25
 - lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale eccetto alcune modifiche consistenti in: ampliamento di superficie di una camera da letto tramite demolizione della parete di tompagno esterna e annessione del balcone; rimozione del tramezzo di separazione tra sala di ingresso e disimpegno; slittamento di un tramezzo del servizio igienico con vasca; spostamento della finestra del bagno con doccia in altra posizione; riduzione della superficie del locale adibito a stenditoio tramite realizzazione di un balcone prospettante su chiostrina interna
- Le suddette modifiche non sono regolarizzabili e bisogna, pertanto, procedere al ripristino dello stato dei luoghi
- l'immobile è oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85 (pratica prot. 6387 bis del 29/06/1986). E' possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria definendo l'istanza di condono tramite presentazione di perizia giurata corredata da tutta la documentazione necessaria e dall'attestazione di versamento dell'integrazione dell'oblazione e degli oneri di concessione

PREZZO A BASE D'ASTA: Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 108.150,00**

3.5 QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Per quanto concerne la storia del dominio nel ventennio si precisa che all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] il bene è pervenuto per averlo fatto costruire, a propria cura e spese, insieme all'edificio di cui fa parte, su terreno acquistato giusta atto di compravendita del 17/10/1973, Notaio Teresa Giacone, rep. 28166, trascritto a Palermo il 31/10/1973 ai nn. 23526/35798, da potere dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

In virtù del suddetto atto, il sig. [REDACTED] ha acquistato le particelle di terreno 273 e 253 del foglio 79, nella loro consistenza rispettivamente di 2.418,00 mq e 1.576,00 mq, insieme alle particelle di terreno 277 di 20,00 mq e 272 di 38,00 mq (entrambe fabbricati rurali).

Successivamente, in virtù di variazioni di cui non è stato possibile appurare gli estremi in quanto antecedenti all'impianto meccanografico, le particelle di terreno 272 e 277 sono state soppresse ed è stata variata la consistenza delle particelle 253 e 273.

Con tipo mappale n. 2820/1977 del 05/03/1977 (protocollo n. 160267 in atti dal 10/04/2002) è stata, infine, soppressa la particella 253, di superficie 107,00 mq, ed accorpata alla particella 273, avente estensione 3.945 mq. Dalla suddetta variazione si è originata l'attuale particella di terreno 273 di superficie pari a 4.052 mq, classificata Ente Urbano, giusta tipo mappale n. 67/1983 del 24/02/1983 (protocollo 160282 in atti dal 10/04/2002).

3.6 QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Secondo quanto emerge dalla disamina dei voli aerei acquisiti presso l'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia, Dipartimento Urbanistica (all. 5.14), riportanti le date del 29/06/1978 (strisciata 8-PA, fotogramma 142) e del 05/06/1987 (strisciata 049A, fotogramma 020), il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento sarebbe stato edificato in un arco temporale compreso tra la fine degli anni settanta e la metà degli anni ottanta del secolo scorso.

Dall'osservazione della strisciata 8-PA, fotogramma 142 del 29/06/1978, infatti, sembrerebbe ancora presente in situ una delle tettoie, assentite con licenza edilizia n. 729/1975, a seguito della cui demolizione è stato realizzato il fabbricato suddetto, già interamente costruito alla data del 05/06/1987 come visibile nella strisciata 049A, fotogramma 020.

Il fabbricato è stato edificato dal sig. [REDACTED], proprietario della particella di terreno 273, in assenza di concessione edilizia.

Il primo accatastamento con presentazione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari dei piani terra, primo e secondo piano risale al 23/06/1983.

Per le unità immobiliari che compongono l'edificio sono state presentate, a nome del debitore [REDACTED] e dei figli, quattro istanze di condono ai sensi della L. 47/85, una istanza per ogni unità immobiliare portante differente numero di protocollo (prot. 6387 bis/86, prot. 17871/86, prot. 17872/86 e prot. 17873/86).

L'istanza riguardante l'immobile pignorato porta il numero di protocollo n. 6387 bis del 29/06/1986 e risulta presentata dal sig. [REDACTED], figlio del debitore, che abitava l'immobile all'atto della presentazione dell'istanza (all. 5.6).

Nel modello ministeriale si dichiara che l'immobile è stato ultimato nell'anno 1976.

Le pratiche di condono sono state integrate il 24/03/1998, prot. 4638-A, con copie dei grafici di progetto, copia titoli di proprietà, relazione tecnica, documentazione catastale e altra documentazione inerente anche gli altri fabbricati del complesso edilizio di via Ciraulo n. 25 (all. 5.8 e 5.9).

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici, nel modello ministeriale della pratica n. 6387 bis/86 viene indicata una superficie utile abitabile pari a 142,50 mq ed una superficie non residenziale pari a 45,75 mq, quest'ultima comprendente anche porzione di 1/4 della superficie del locale stenditoio ubicato al piano attico pari a 11,00 mq.

Le altre tre pratiche di condono riportano le medesime superfici e comprendono, nella superficie non residenziale, gli altri 3/4 del suddetto locale stenditoio in ragione di 11,00 mq per ogni istanza di condono.

Nel computo della superficie non residenziale riportata nei modelli ministeriali, tuttavia, è stata esclusa la terrazza d'attico accessibile dal locale stenditoio. La stessa non viene nemmeno riportata nel calcolo delle superfici e dell'oblazione nella relazione tecnica del 1998 allegata alla documentazione integrativa del condono.

Per quanto concerne il calcolo dell'oblazione autodeterminata sulla base delle superfici e dell'anno di ultimazione dichiarati nel modello ministeriale, si rappresenta che la stessa, pari a Lire 3.004.000,00 (lire tremilioni quattromila), è stata interamente versata come emerso dalle ricevute di pagamento allegate alla pratica di condono e contenute nella perizia di stima depositata dal precedente esperto stimatore (all. 5.7).

Tuttavia, come già in precedenza precisato, l'anno di ultimazione dell'immobile non può farsi risalire al 1976 come riportato nell'istanza di condono ma ad una data successiva al 29/06/1978, data del volo acquisito presso l'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia, atteso che nel fotogramma del suddetto volo non è ancora visibile il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Le unità immobiliari che compongono l'edificio risultano, invece, accatastate il 23/06/1983 ed è a questa data che si può ragionevolmente far riferimento per l'esatto calcolo dell'oblazione.

Ne consegue che la misura dell'oblazione, per il periodo in cui l'abuso è stato commesso e cioè nell'arco temporale compreso tra il 30 gennaio 1977 e il 1 ottobre 1983 e per la tipologia di abuso 1, è pari a Lire 36.000,00/mq (lire trentaseimila) e non a Lire 25.000,00/mq (lire venticinquemila). E' necessario, pertanto, integrare l'oblazione tenendo conto della misura di Lire 36.000,00 per metro quadrato di superficie.

Con riguardo alle superfici riportate nel modello ministeriale, si precisa che al momento del calcolo dell'oblazione autodeterminata è stata considerata la riduzione della superficie quale prima abitazione ai sensi dell'art. 34, comma 3, della L. 47/85.

Tale circostanza deve essere suffragata da opportuna documentazione (certificato storico di residenza) nel momento in cui verrà istruita la pratica. In caso contrario, dovrà essere portata a calcolo l'intera superficie senza riduzioni e si dovrà procedere ad una rettifica/riesame della domanda di condono ai sensi della determina dirigenziale n. 1 del 14/04/2022 del Comune di Palermo, Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle OO.PP., Settore Edilizia Privata, Servizio Condono e Abusivismo Edilizio.

La rettifica è, comunque, subordinata all'esito positivo dell'istanza a seguito di sua istruzione da parte del Settore Condono.

Per l'istanza di revisione deve essere corrisposto l'importo di **€ 100,00** al momento della presentazione nonché l'importo di **€ 300,00** a titolo di diritti di segreteria al momento della definizione positiva della stessa.

Per definire la suddetta pratica di condono con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è necessario integrare tutta la documentazione che verrà richiesta dal Comune dopo l'istruzione della pratica compreso l'eventuale conguaglio dell'oblazione e il pagamento di tutti gli oneri di concessione.

In alternativa, è possibile presentare al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, modificato dalla L.R. 2/2022, una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti l'esistenza di tutti i requisiti di legge per l'ottenimento della sanatoria.

Sulla base di quanto stabilito dall'art. 7 della L. R. 2/2022 che riporta modifiche all'art. 28 della L. R. 16/2016 e successive modificazioni, *"trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati"*.

Dunque, in assenza di un provvedimento di diniego o assenso da parte degli uffici comunali, la perizia giurata acquista efficacia di titolo abilitativo sostituendo la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune.

Per quanto concerne il calcolo dell'**oblazione**, sarà necessario integrare i versamenti dell'oblazione autodeterminata tenendo conto della data di ultimazione dell'immobile per la quale si considera il primo accatastamento del 1983. La misura dell'oblazione sarà, dunque, pari a Lire 36.000,00/mq, come in precedenza specificato.

Per le superfici si farà riferimento a quelle rilevate in sede di sopralluogo tenendo conto del fatto che dovrà essere ripristinata l'originaria configurazione del balcone e della camera del lato nord-est come riportato in planimetria catastale.

Secondo il rilievo metrico effettuato in data 27/04/2023, la superficie utile abitativa, a seguito delle opere di ripristino sopra citate, si considera pari a circa 140,00 mq mentre quella non residenziale (relativa a tutti i balconi) è pari a 33,40 mq di cui si porta a calcolo solo il 60% , quindi 20,04 mq.

Si tenga presente che nel modello di condono è stata considerata anche la superficie non residenziale di 11,00 mq riferita ad 1/4 dello stenditoio dell'ultimo piano, di cui è stato, poi, calcolato il 60%, cioè 6,60 mq. Gli altri 3/4 di superficie, come già specificato, sono compresi nelle superfici non residenziali delle altre istanze di condono presentate dal debitore e dai figli.

Per l'unità immobiliare pignorata si avrà, dunque, una superficie utile abitabile di 140,00 mq e una superficie non residenziale, computata al 60%, di 26,64 mq. La superficie complessiva è pari a 166,64 mq.

Ai fini del calcolo dell'oblazione si terrà conto, in questa sede, della superficie intera senza l'applicazione della riduzione quale prima abitazione.

L'oblazione dovuta, salvo diversa determinazione dell'ufficio condono a seguito di istruzione della pratica, sarà pari a £ 5.999.040,00 (Lire cinquemilioninovecentonovantanovemilaquaranta) ottenuta moltiplicando la superficie sopra riportata per l'importo di £ 36.000,00 (Lire trentaseimila) al metro quadrato. Considerando che l'oblazione autodeterminata ed interamente versata è pari a £ 3.004.000,00 (lire tremilioniquattromila), dovrà essere corrisposto il **conguaglio dell'oblazione** come di seguito indicato:

£ 5.999.040,00 - £ 3.004.000,00 = £ 2.995.040,00 (lire duemilioninovecentonovantacinquemila quaranta) corrispondente ad **€ 1.546,81**.

Al suddetto importo devono essere aggiunti gli **interessi legali** a decorrere dall'ultima rata versata (17/10/1989) fino al momento dell'istruzione della pratica (in tale sede si considera la data orientativa del 10/07/2023 di redazione della presente relazione).

Si avrà, pertanto:

Oblazione + Interessi legali: € 1.546,81 + € 1.874,08 = € 3.420,89

Per quanto concerne gli **oneri concessori**, si precisa che gli stessi non risultano ancora versati. Si dovrà, pertanto, procedere al versamento dei suddetti oneri, suddivisi in contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Ai fini della determinazione della superficie da computare per il versamento del contributo sul costo di costruzione non si terrà conto, in questa relazione, della superficie complessiva dello stenditoio e della terrazza d'attico, facendo parte tali superfici di altra unità immobiliare formante altro lotto di vendita per il quale dovranno definirsi tutte le istanze di condono presentate dal debitore e dai figli relativamente alle sole quote dello stenditoio e della terrazza d'attico che verranno volturate al futuro acquirente.

La scrivente, dunque, considerando una superficie complessiva dell'abitazione di 160,04 mq, ha effettuato il calcolo degli oneri di concessione come di seguito indicato.

L'importo del **contributo sul costo di costruzione** ammonta a **€ 970,24** considerando la riduzione del 50% per immobili oggetto di condono ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/1985 (all. 5.10).

Gli **oneri di urbanizzazione** si ottengono, invece, moltiplicando l'importo unitario di €/mc 4,22 (riferito all'anno 1985 e alla destinazione di zona "verde agricolo" secondo PRG) per il volume dell'abitazione pari a 560,00 mc (superficie lorda x altezza = 175,00 mq x 3,20 m).

L'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere sarà, pertanto:

€/mc 4,22 x 560,00 mc = € 2.363,32 che, ridotto del 50% come in precedenza specificato, ammonta a **€ 1.181,60**

A seguito della presentazione della perizia giurata dovrà essere presentata anche una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) corredata dall'attestazione del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del D.lgs. 222/2016.

Si tenga conto, tuttavia, che l'intero fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e che per ogni unità immobiliare è stata presentata una istanza di condono.

Pertanto, l'intero fabbricato, al momento della presentazione delle suddette istanze di condono, risultava sprovvisto di certificato di abitabilità.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 4 lett. a), può essere presentata una SCA parziale che riguarda le singole unità immobiliari. Tuttavia, chi presenta per primo la SCA parziale dovrà allegare tutta la documentazione riguardante anche gli spazi comuni dell'intero fabbricato (certificazione impianti, documenti catastali ecc).

In alternativa, tutti i proprietari delle unità immobiliari possono presentare in modo congiunto un'unica SCA che riguardi l'edificio nel suo complesso.

Si rappresenta, inoltre, che la mancata presentazione della SCA entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori comporta, ai sensi del sopracitato art. 24, comma 2, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed € 464,00.

Per ogni SCA presentata dovrà essere corrisposta al Comune di Palermo la somma di **€ 150,00** a titolo di diritti fissi di istruttoria (per unità immobiliari con superfici lorde di pavimento fino a 200 mq).

Infine dovrà essere presentato un documento DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale in quanto nella planimetria catastale in atti non sono raffigurati l'attuale balcone della cucina/lavanderia e la chiostrina interna.

Per la presentazione del DOCFA bisognerà corrispondere l'importo di **€ 50,00** a titolo di tributo speciale catastale.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il costo del ripristino dello stato dei luoghi che è pari a circa **€ 4.850,00** come indicato al paragrafo 3.3 nonché il compenso del professionista incaricato per la redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, per la presentazione della SCA parziale e per la presentazione del DOCFA.

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 5.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del professionista incaricato, ammontano, in totale, a circa **€ 16.000,00** come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

- Integrazione Oblazione Condono + interessi legali	€ 3.420,89
- Oneri di concessione condono (contributo costo costruz. + oneri urbanizz.)	€ 2.151,60
- diritti istanza riesame pratica condono	€ 400,00
- SCA diritti fissi istruttoria Comune	€ 150,00
- costo tributi catastali DOCFA	€ 50,00
- costo ripristino stato dei luoghi	€ 4.850,00
- Onorario orientativo professionista	<u>€ 5.000,00</u>
	€ 16.022,49

3.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'atto del sopralluogo del 27/04/2023 l'immobile risultava abitato dal sig. [REDACTED], figlio del debitore [REDACTED], e dalla sua famiglia.

3.8 QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica gravanti sul bene si evidenzia che dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente il 12/05/2023 (all. 5.1) emerge che la particella 273 del foglio di mappa 79 ricade per la maggior parte, compresa la porzione su cui insiste il bene pignorato, all'interno della zona territoriale omogenea di E1 comprendente "*le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole*" (art. 16 comma 1 delle N.T.A. del PRG). Per quanto concerne gli interventi ammessi, "*nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq*" (art. 17 comma 1 delle N.T.A. del PRG). Ancora, la particella 273 ricade per la maggior parte all'interno degli Ambiti in zona E1, E2 e B5" da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C. n° 186 del 03.07.2003. "*Nelle more della redazione dei piani attuativi permane la previsione di Zona "E1" la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d)*" (art. 17 comma 4 delle N.T.A. del PRG), consistenti in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Per quanto riguarda il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 273 rientra in parte all'interno del "vincolo Paesaggistico" nonché all'interno della "Fascia di rispetto delle Aree Boscate Artificiali".

Tuttavia, dall'esame della tav. P2a -5015 del PRG si evince che la porzione di particella su cui insiste il bene pignorato non ricade né all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico né all'interno della fascia di rispetto delle aree boscate artificiali.

Ancora, il Certificato di Destinazione Urbanistica si legge che "in prossimità della particella n. 273 del fg. n. 79 si snoda la Regia Trazzera n. 28 di cui alla nota n° 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia".

Tuttavia, con lettera prot. 48353 del 05/06/2023, il Demanio Trazzere ha attestato che la particella 273 del foglio di mappa 79 del Comune di Palermo non risulta interessata da suoli appartenenti al Demanio Trazzerale (all. 5.12).

Per quanto concerne altri vincoli, si rappresenta che nell'atto di compravendita del 17/10/1973, in virtù del quale il sig. ██████████ ha acquistato le particelle di terreno su cui sono stati costruiti gli edifici del complesso immobiliare di via Ciraulo n. 25, è riportata l'esistenza di una servitù di passaggio a carico sia della particella 273 che della limitrofa particella 254 acquistata con il medesimo atto da ██████████ (all. 6).

Si legge nell'atto: "*...in particolare i lotti sopra descritti sono gravati da reciproca servitù di passaggio da esercitarsi su una costruenda stradella larga metri tre che si svolgerà nella direttrice Nord-Sud ed in asse del fondo a partire dalla via Ciraulo*".

La stradella di cui si fa menzione nell'atto di compravendita è verosimilmente la strada interna in discesa che inizia dal cancello di ingresso di via Ciraulo n. 25, attraversa tutta la particella 273 e, proseguendo all'interno di uno dei capannoni del complesso di fabbricati posto al confine nord della particella, raggiunge la particella attigua 254 appartenente a ██████████.

Nell'atto di compravendita si fa riferimento anche ad un canone gravante sui terreni di proprietà di ██████████, uno dei venditori, e alienati a ██████████ e ██████████.

Si legge nell'atto: "*Dichiarano i venditori che quanto venduto è di loro esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, ipoteche e diritti di terzi in genere, ad eccezione dei lotti venduti da ██████████ dell'annuo canone dovuto a chi di diritto, e come tale lo garantiscono e trasferiscono da oggi con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza e le servitù attive e passive..... Dichiarano i compratori ██████████ e ██████████ di accollare a se stessi prorata il canone gravante sui lotti di terreno acquistati da ██████████ da oggi in poi libero da arretr*".

Tuttavia, l'atto non fa menzione del tipo di canone da corrispondere né fa riferimento alla natura del vincolo cui tale canone è connesso. La scrivente non ha trovato in nessun atto successivo o documento acquisito presso gli uffici alcun riferimento al suddetto canone.

Per quanto concerne altri vincoli, dalla certificazione notarile ipocatastale allegata alla produzione dal creditore precedente emerge che su una porzione della particella 273, estesa 36,79 mq, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 40 della L.R. 19/72 ai fini del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di una casa colonica e tettoie sulla suddetta particella (licenza n. 729 del 03/07/1975), è stato costituito un vincolo di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Palermo contro ██████████ e ██████████. Tale vincolo è stato costituito con atto del 04/03/1975, Notaio Maurizio Allegra, trascritto il 21/03/1975 ai nn. 9280/7632.

Ancora, nella relazione notarile è riportato che con atto del 29/04/2003, ai rogiti del Notaio Daniela Morello, il sig. ██████████ ha concesso in locazione ultranovennale a Enel

Distribuzione S.p.A., con decorrenza dal 01/05/2003 e senza indicazione del termine finale, una porzione pari a 15,00 mq della particella 273 per l'installazione di una cabina elettrica di trasformazione, costituendo, contestualmente, anche una servitù di elettrodotto riguardante l'area interessata dal percorso dei cavi elettrici interrati (meglio descritta nella nota di trascrizione allegata alla relazione notarile). La locazione è stata trascritta in data 23/05/2003 ai nn. 21478/15499 mentre la servitù è stata trascritta sempre in data 23/05/2003 ai nn. 21479/15500.

Oltre ai vincoli sopra citati, resteranno a carico dell'acquirente il ripristino dello stato dei luoghi, la definizione della pratica di condono, la SCA e la pratica DOCFA come esposto al paragrafo 3.6 per una spesa orientativa di **€ 16.000,00**, salvo ulteriori richieste degli uffici comunali, del tecnico incaricato della definizione della pratica di condono e della presentazione della SCA e della ditta esecutrice dei lavori di ripristino.

Inoltre, a carico dell'acquirente rimarrà la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo orientativo pari a **€ 350,00**.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla relazione notarile ipocatastale agli atti si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

n. 2 iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 03/09/1998 ai nn. 27164/3662, rinnovata con iscrizione del 24/08/2018 ai nn. 32613/4449, derivante da atto di mutuo stipulato in data 02/09/1998 a favore di IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sul bene pignorato e su tutti gli altri beni oggetto del pignoramento
- ipoteca volontaria iscritta il 05/02/2002 ai nn. 4548/439, rinnovata con iscrizione del 26/01/2022 ai nn. 3506/305, derivante da atto di mutuo stipulato in data 04/02/2002 a favore di Banca del Popolo S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sul bene pignorato e su tutti gli altri beni oggetto del pignoramento

n. 1 trascrizione:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 19/02/2004 ai nn. 7584/5287 a favore di Banca Nuova S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] sul bene pignorato e su tutti gli altri beni oggetto del pignoramento

3.9 QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

3.10 QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

3.11 QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per quanto riguarda le spese di gestione dell'immobile, si rappresenta che non risulta un condominio costituito.

Dalla certificazione notarile agli atti non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2022, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni di tipo civile) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea E22 Suburbana/Villagrazia - Aloi - Chiavelli - Falsomiele - Brasca, è pari a € 1.135,00 per metro quadrato (min. €/mq 970,00, max. €/mq 1.300,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 1.135,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo "*Stima degli immobili*" di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: 1,73

DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA	
Indica un giudizio di centralità	Coefficiente centralità
tra m 501 e Km 3	1,05
Indica un giudizio di vicinanza	Coefficiente vicinanza
tra m 500 e km 1	1,00
Coefficiente posizionale della zona (X ₁)	
1,05	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)	
A basso impatto ambientale	
Dotazione Secondaria	
<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1,05
<input checked="" type="checkbox"/> Giardini	1,08
<input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus	1,00
<input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria	1,00
<input type="checkbox"/> Metropolitana	1,00
<input type="checkbox"/> Musei	1,00
<input type="checkbox"/> Uffici pubblici	1,00
<input type="checkbox"/> Posto di polizia	1,00
Dotazione Primaria	
<input checked="" type="checkbox"/> Fognatura	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Telefono	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	1,00
Dotazione Terziaria	
<input checked="" type="checkbox"/> Supermercati	1,05
<input type="checkbox"/> Impianti sportivi	1,00
<input type="checkbox"/> Cinema e teatri	1,00
<input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi	1,00

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)

Ad alto impatto ambientale

Dotazione primaria

<input type="checkbox"/>	Tralicci elettrici	1,00
<input type="checkbox"/>	Depuratori	1,00
<input type="checkbox"/>	Centrali di energia	1,00
<input type="checkbox"/>	Cimiteri	1,00

Dotazione secondaria

<input type="checkbox"/>	Binari ferroviari	1,00
<input type="checkbox"/>	Ospedali	1,00
<input type="checkbox"/>	Aeroporti	1,00
<input type="checkbox"/>	Carceri	1,00

Dotazione terziaria

<input type="checkbox"/>	Discoteche	1,00
<input type="checkbox"/>	Stadio	1,00
<input type="checkbox"/>	Industrie	1,00

Coefficiente funzionale a basso impatto

1,19

Coefficiente funzionale ad alto impatto

1,00

Coefficiente funzionale della zona (X₂)

1,19

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA

Indica per ogni voce cliccando ne

Presenza elementi estetici di visuale

<input type="checkbox"/> Si	Elemento naturale predominante	1,10
<input type="checkbox"/> Si	Panoramicità	1,15
<input type="checkbox"/> No	Elemento artificiale predominante	1,02

Coefficiente di visuale

1,29

Presenza elementi estetici di fruizione

<input type="checkbox"/> Si	Parco	1,05
<input type="checkbox"/> No	Scorci caratteristici	1,00
<input type="checkbox"/> No	Attraversamenti artificiali	1,02

Coefficiente di fruizione

1,07

Coefficiente estetico della zona (X₃)

1,38

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA

Attenzione alla correlazione tra i dati precisi

Dati relativi al movimento della popolazione

Popolazione della zona tre anni prima della stima	1
Popolazione della zona due anni prima della stima	1
Popolazione della zona nell' anno precedente alla stima	1

Andamento della popolazione

0,00

Dati relativi ai reati commessi nella zona

Reati commessi nella zona tre anni prima della stima	1
Reati commessi nella zona due anni prima della stima	1
Reati commessi nella zona nell' anno precedente alla stima	1

Andamento dei reati

0,00

Coefficiente sociale della zona (X₄)

1,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA

Coefficiente posizionale della zona (X₁)

1,05

Coefficiente funzionale della zona (X₂)

1,19

Coefficiente estetico della zona (X₃)

1,38

Coefficiente sociale della zona (X₄)

1,00

Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile

1,73

COEFFICIENTE EDIFICIO: 0,78

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto idraulico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del gas	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto del telefono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del citofono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto ascensore	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di riscaldamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di condizionamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Piscina	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Palestra	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campi da tennis	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campo da golf	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Giardino privato	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No

Domande specifiche sugli impianti

Piani Edificio

Autonomo?

Autonomo?

Coefficiente funzionale dell'edificio (Y₁)

0,92

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Decorazioni di facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Atrio condominiale	<input type="text" value="Mediocre"/>
Scala Condominiale	<input type="text" value="Mediocre"/>
Accessi alle abitazioni	<input type="text" value="Mediocre"/>
Portone edificio	<input type="text" value="Mediocre"/>
Portoncini appartamenti	<input type="text" value="Mediocre"/>
Qualità architettonica	<input type="text" value="Mediocre"/>
Progettista	<input type="text" value="Mediocre"/>

Coefficiente estetico dell'edificio (Y₂)

0,94

COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO	
Portiere	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Portone d'ingresso sempre chiuso	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Telecamera a circuito chiuso	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Videocitofono	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Recinzione proprietà condominiale	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Riunioni condominiale serene	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Silenzio nelle ore notturne	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Cause penali o civili tra condomini	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Cause civili del condominio con terzi	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No

Indica per ogni voce la presenza cliccando sul si o sul no

Coefficiente sociale dell'edificio (Y₃)

1,03

Prosegui la stima 

In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato.
Se isolata, trascurare la pagina.

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)

Conservazione Scale		Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo
Tinteggiatura	Intervento completo	
Gradini	Intervento parziale	
Atrio	Intervento parziale	
Infissi scale	Intervento parziale	
Altre minori	Intervento parziale	

Conservazione Facciate	
Ponteggi	Intervento completo
Dem. intonachi	Intervento completo
Tinteggiature	Intervento completo
Rifare intonachi	Intervento completo
Vernice infissi	Intervento minimo
Altre minori	

Conservazione Tetto piano	
Rim. pavimento	Intervento completo
Rif. pendenze	Intervento completo
Rif. pavimento	Intervento completo
Grondaie e pl.	Intervento parziale
Posa guaine	Intervento completo
Altre minori	

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)

Conservazione Tetto a falde		Conservazione Impianti	
Rim. tegole		Elettrico scale	
Rif. orditura		Idraulico com.	Intervento minimo
Rif. tegole	Intervento completo	Col. fognarie	Intervento minimo
Grondaie e pl	Intervento parziale	Riscaldamento	
Altre minori	Intervento completo	Citofonico	Intervento minimo
		Antenna centr.	Intervento minimo
		Altri minori	

Conservazione Facciate	
Distacchi	Intervento parziale
Fondazioni	
Cedimenti	

Conservazione Parti comuni	
Op. varie	Intervento parziale

Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y₄)

0,88

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO

Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁)	Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)
0,92	0,94
Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃)	Coefficiente di conservazione edificio (Y ₄)
1,03	0,88

Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile

0,78

COEFFICIENTE ABITAZIONE: 0,50

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'ABITAZIONE

Illuminazione	Buona	Ventilazione	Buona
Insolazione	Normale	Dimensione ambienti	Ottima
Disposizione ambienti	Normale	Mancanza zone morte	Ottima
Ambienti di deposito	Normale	Qualità servizi	Normale
Qualità cucina	Normale		

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

Consigli su come scegliere i valori

Prosegui la stima Cambia i dati

Coefficiente funzionale abitazione (Z₁)

1,50

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'ABITAZIONE


Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

Portone d'ingresso	<input type="text" value="Normale"/>
Porte interne	<input type="text" value="Normale"/>
Tinteggiature e decori	<input type="text" value="Normale"/>
Pavimenti	<input type="text" value="Normale"/>
Piastrelle pareti W.C.	<input type="text" value="Normale"/>
Piastrelle pareti cucina	<input type="text" value="Normale"/>
Rubineria	<input type="text" value="Normale"/>
Finestre	<input type="text" value="Normale"/>
Scuri	<input type="text" value="Normale"/>
Placche elettriche	<input type="text" value="Normale"/>
Altre finiture minori	<input type="text" value="Normale"/>

Coefficiente estetico dell'abitazione (Z₂)

Consigli su c
scealere i v

Prosegui
la stima



COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'ABITAZIONE

Piano in edifici con ascensore (quelli senza sono già stati valutati)

Affaccio (indicare la prevalenza ambienti o la zona giorno)

Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z₃)

COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE

Il programma riporta automaticamente la superficie indicata precedente

La superficie commerciale dell'alloggio è 161,21 metri quadrati

Sotto mq 40,00	1,25
Tra i mq 41,00 e i mq 60,00	1,20
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,10
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	1,00
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,95
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,90
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
Oltre mq 180,00	0,80

Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z₄)

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE

Esprimi il tuo giudizio sull'importanza delle opere di manutenzione

Demolizioni		Num. stanze
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Rimozioni	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1

Rifacimenti		Num. stanze
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Tinteggiature	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	8
Finestre	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Porte	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Op. speciali	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Impiantistica		Num. punti
Elettrico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	100
Idraulico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1

		Num. stanze
Riscald. nto	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	8
Idrosanitario	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Fognario	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Coefficiente di conservazione abitazione (Z₅)

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE	
Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z ₁)	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z ₂)
1,50	1,00
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z ₃)	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z ₄)
0,86	0,85
Coefficiente di conservazione abitazione (Z ₅)	
0,46	
Coefficiente (Z) globale dell'abitazione	
0,50	

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: 0,67

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI	
Coefficiente complessivo della zona (X)	
1,73	
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	
0,78	
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	
0,50	
Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione	
0,67	

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 0,67 per il valore unitario medio OMI pari a € 1.135,00, si ottiene il **valore unitario medio corretto** pari a **€ 760,45/mq**.

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 171,22 mq restituisce il seguente:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

€/mq 760,45 x 171,22 mq = € 130.204,24 arrotondato a **€ 130.200,00**

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto trasferiti negli ultimi 24 mesi, i cui atti di compravendita sono stati estratti dal portale www.stimatrixcity.it. La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare delle abitazioni di categoria A/2 e A/3 e sul foglio di mappa n. 79.

La ricerca ha permesso di estrarre n. 4 atti di compravendita di abitazioni di categoria A/2 e A/3 situate lungo la via Altofonte.

Nello specifico sono stati reperiti i seguenti atti:

- Atto rep. 7632, rogato dal notaio Di Giacomo Lorenzo il 22/03/2022, riferito ad un appartamento sito in via Altofonte n. 317/M, piano terra, avente superficie catastale totale pari a 119,00 mq, vani 6, e facente parte di una palazzina a tre livelli fuori terra ubicata all'interno di un complesso residenziale edificato all'inizio degli anni novanta dello scorso secolo. L'immobile è dotato di posto auto assegnato all'interno dello spazio condominiale. I prospetti della palazzina si trovano in buono stato di conservazione. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto si desume che l'immobile appartiene alla classe energetica F ed è dotato di impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a condensazione a metano.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 130.000,00 pari a €/mq 1.092,43.

- Atto rep. 11463, rogato dal notaio Falcone Giovanna il 19/07/2021, riguardante un appartamento di categoria catastale A/2 sito in via Altofonte n. 317/M, primo piano, avente superficie catastale totale pari a 119,00 mq, vani 5,5, e facente parte di una palazzina a tre livelli fuori terra ubicata all'interno di un complesso residenziale edificato all'inizio degli anni novanta dello scorso secolo. L'immobile è dotato di posto auto assegnato all'interno dello spazio condominiale. I prospetti della palazzina si trovano in buono stato di conservazione. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita emerge che la classe energetica globale del fabbricato è la classe E.

L'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e di un impianto di riscaldamento invernale, quest'ultimo collegato ad una caldaia alimentata a metano.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 125.000,00 pari a €/mq 1.050,42.

- Atto rep. 5769, rogato dal notaio Marsala Stefano il 26/11/2021, riguardante un appartamento di categoria catastale A/3 sito in via Altofonte n. 449/G, primo piano, facente parte di una palazzina di tre livelli fuori terra edificata alla fine degli anni ottanta e situata all'interno di un complesso residenziale con spazio esterno condominiale. L'immobile ha superficie catastale totale pari a 116,00 mq, vani 5,5. Fa parte della vendita anche un locale di pertinenza adibito ad autorimessa di 13,00 mq sito al primo piano seminterrato del fabbricato. Nell'atto è precisato che la dotazione impiantistica potrebbe non essere a norma e che di questa circostanza si è tenuto conto nel prezzo di vendita. Dalla lettura dell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento estivo. La classe energetica appartiene alla classe G. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 90.000,00 pari a circa €/mq 700,00.

- Atto rep. 7903, rogato dal notaio Zampardi Alessandra il 05/06/2023, riguardante un appartamento di categoria catastale A/3 sito in via Altofonte n. 455/A, secondo piano, facente parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra edificata prima del 1967. Il prospetto del fabbricato necessita di opere di manutenzione. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 72,00 mq, vani 3,5. Fa parte della vendita un magazzino posto al primo piano seminterrato e avente superficie catastale pari a 33,00 mq. Dall'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'immobile non possiede impianto di riscaldamento. Inoltre, dalle fotografie a corredo dell'annuncio di vendita pubblicato su www.immobiliare.it risulta che l'immobile necessita di una generale ristrutturazione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 23.000,00 pari a €/mq 319,00.

I prezzi unitari riscontrati oscillano tra €/mq 319,00 ed €/mq 1.092,00. Si osserva che il prezzo unitario più basso si riferisce ad un'abitazione di categoria catastale A/3 (tipologia economica) facente parte di un fabbricato ante'67 che necessita di manutenzione. L'abitazione, inoltre, non possiede riscaldamento e necessita anch'essa di ristrutturazione.

I prezzi unitari maggiori, compresi tra circa €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.092,00, si riferiscono, invece, a due abitazioni di categoria A/2 situate in un fabbricato di costruzione più recente (anni novanta del secolo scorso) posto all'interno di un complesso residenziale dotato di spazi esterni condominiali con posti auto assegnati. I fronti dell'edificio si trovano in buono stato di manutenzione. Le abitazioni possiedono un sistema impiantistico efficiente o adeguato alle vigenti normative.

Al fine di reperire altri comparabili, la scrivente ha proseguito le ricerche sul portale www.immobiliare.it riuscendo a reperire numerose offerte di vendita del primo semestre 2023 riferite ad abitazioni ubicate lungo la via Villagrazia e la via Altofonte i cui prezzi di offerta oscillano tra € 400,00 circa ed € 1.260,00 al metro quadrato.

I prezzi più bassi (compresi tra €/mq 387,00 e d €/mq 458,00) si riscontrano in abitazioni di tipologia economica da ristrutturare situate in palazzine di vecchia costruzione che necessitano di manutenzione. I prezzi di offerta più elevati (compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.260,00) si riscontrano in appartamenti, in buono stato di manutenzione o ristrutturati, ubicati in fabbricati di più recente costruzione ed in buone condizioni, generalmente situati all'interno di complessi residenziali con spazi condominiali di pertinenza.

Tuttavia, si consideri che i valori unitari reperiti attraverso le sopracitate indagini di mercato riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che, generalmente, subisce una

diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene che, per il 1 trimestre 2023 e per le aree metropolitane, risulta in media pari al 9,8% sulla base di quanto riportato nella Tav. 5 allegata al *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2023*, pubblicata il 23/05/2023 sul sito della Banca d'Italia, www.bancaditalia.it/statistiche/index.html. (all. 9).

Pertanto, tenendo conto dello sconto medio del 9,8% sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, i valori unitari indicati nelle offerte di vendita reperite, considerando sempre le diverse caratteristiche del bene (ubicazione, stato manutentivo ecc), si possono considerare allineati con i prezzi di vendita riportati negli atti di compravendita estratti dal portale Stimatrixcity nonché in linea con il valore di stima ottenuto per il bene pignorato con il processo estimativo in precedenza descritto.

Dal valore di stima di € 130.200,00 è necessario detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa € 16.000,00 nonché il costo dell'attestato di prestazione energetica pari a circa € 350,00, per un importo complessivo orientativo di € 16.350,00 salvo congruagli degli uffici ed ulteriori richieste dei professionisti.

Si avrà, pertanto: € 130.200,00 - € 16.350,00 = **€ 113.850,00**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Come indicato nei decreti di nomina, si applica all'immobile una riduzione pari al 5% del suo valore di mercato.

IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA sarà dunque:

€ 113.850,00 - 5% = € 108.157,50 arrotondato a **€ 108.150,00** (Euro Centoottomilacentocinquanta/00)

3.13 QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è stato pignorato per la intera proprietà. La consistenza del bene e l'unico ingresso non consentono comode divisioni.

4. INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Verbali di sopralluogo - accesso congiunto custode ed esperto
3. Documentazione catastale
 - 3.1 Estratto di mappa
 - 3.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 79, p.lla 273
 - 3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 79, p.lla 273, sub. 5
 - 3.4 Planimetria catastale del bene
4. Elaborati prodotti dall'esperto
 - 4.1 Elaborati grafici:
 - TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
 - TAV. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100
 - 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto
5. Istanze e documentazione acquisita presso uffici
 - 5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica
 - 5.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
 - 5.3 Istanze di accesso agli atti inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e mail di risposta
 - 5.4 Istanze di accesso atti inoltrate al Settore Condono del Comune di Palermo e mail di risposte dell'ufficio
 - 5.5 Appuntamenti Ufficio Condono per chiarimenti
 - 5.6 Copia istanza di condono prot. 6387 bis/1986
 - 5.7 Copia attestazioni versamenti oblazioni istanza di condono prot. 6387 bis/1986
 - 5.8 Copia integrazione documentazione della pratica di condono prot. 6387 bis/1986 e altre pratiche (integrazione del 24/03/1998)
 - 5.9 Copia elaborato grafico allegato alla integrazione della pratica di condono (integrazione del 24/03/1998)
 - 5.10 Calcolo oneri di concessione condono (costo di costruzione e oneri urbanizzazione)
 - 5.11 Copia autorizzazione allo scarico del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

- 5.12 Istanza inoltrata al Demanio Trazzerale della Regione Sicilia e relativa risposta
 - 5.13 Istanza di acquisizione materiale cartografico inoltrata all'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia
 - 5.14 Risposta e autorizzazione dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia
6. Titolo proprietà (atto compravendita terreni del 17/10/1973)
7. Ispezioni ipotecarie (elenco sintetico delle formalità XXXXXXXXXX e note trascrizione relative ai beni pignorati)
8. Quotazioni OMI secondo semestre 2022 zona E22 Suburbana/Villagrazia - Aloï - Chiavelli - Falsomiele - Brasca relative ad immobili a destinazione residenziale
9. Tav. 5 del *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2023*, pubblicato il 23/05/2023 sul sito della Banca d'Italia, www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 13/07/2023

L'esperto stimatore
Arch. Daniela Carollo