

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 7

Locale stenditoio e terrazza di pertinenza siti nel Comune di Palermo,
via Ciraulo n. 25

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 79, particella 273, sub. 7)



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. 16
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 17
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 17
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 18
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 23
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. 23
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 26
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 26
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 26
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 27
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 29
4. INDICE ALLEGATI	pag. 30



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 78/2004

LOTTO 7

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 [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], 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 per la quota di 3/4 l'esecutato [REDACTED] fino al 22/09/2017, data del suo decesso, e la figlia [REDACTED] per la quota di 1/4, anch'essa parte esecutata. Attualmente la quota di 3/4 del bene pignorato appartiene agli eredi dell'esecutato [REDACTED].
- 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 precedente 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:

Locale stenditoio e terrazza di pertinenza siti in Palermo, via Ciraulo n. 25, piano terzo, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 79, particella 273, sub. 7, cat. C/2, classe 5, consistenza 101,00 mq, superficie catastale totale 132,00 mq.

L'unità immobiliare, indicata come lastrico solare nell'atto di pignoramento, fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra e piano attico 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 risultano titolari il sig. [REDACTED] per la quota di 3/4 (fino al 22/09/2017 data del suo decesso) e la figlia sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/4. La quota di 3/4 del bene pignorato appartiene oggi agli eredi dell'esecutato [REDACTED].



Con riguardo ai **dati di identificazione catastale** (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che il bene è stato accatastato per la prima volta in data 03/07/2023 dalla sottoscritta e, pertanto, l'atto di pignoramento non riporta alcun dato catastale ma soltanto la descrizione del bene. Si precisa che nella visura catastale figura quale ditta intestataria per la piena proprietà soltanto il nome del debitore [REDACTED] poiché, trattandosi di primo accatastamento, è stato riportato nel documento DOCFA il primo soggetto proprietario del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, fabbricato realizzato a cura e spese [REDACTED] su terreni dallo stesso acquistati nel 1973.

La quota di 1/4 dell'unità immobiliare pignorata è stata poi donata dal debitore [REDACTED] alla figlia [REDACTED] con atto di donazione del 30/12/1996, rep. 3715, Notaio Sparti, trascritto il 24/01/1997 ai nn. 2963/2434.

Per quanto riguarda la categoria catastale si precisa che, pur essendo il bene pignorato composto da un locale adibito a stenditoio così come dichiarato nei grafici allegati alla integrazione delle istanze di condono presentate ai sensi della L. 47/85 relative alle unità immobiliari dell'intero edificio, in fase di accatastamento è stata attribuita la categoria C/2 (magazzino/deposito) non essendo prevista per il Comune di Palermo la categoria catastale C/7 (tettoie chiuse o aperte).

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.

L'accatastamento delle unità immobiliari del fabbricato, eccetto il bene oggetto della presente relazione, è avvenuto in data 23/06/1983 dopo presentazione del Tipo Mappale n. 67/1983 del 23/02/1983.

Per quanto riguarda i **confini**, il bene pignorato confina a nord-est con fabbricato di altrui proprietà insistente sulla particella 779 mentre gli altri lati confinano con spazi aperti della particella 273 (stradella di accesso da via Ciraulo n. 25 e aree circostanti).



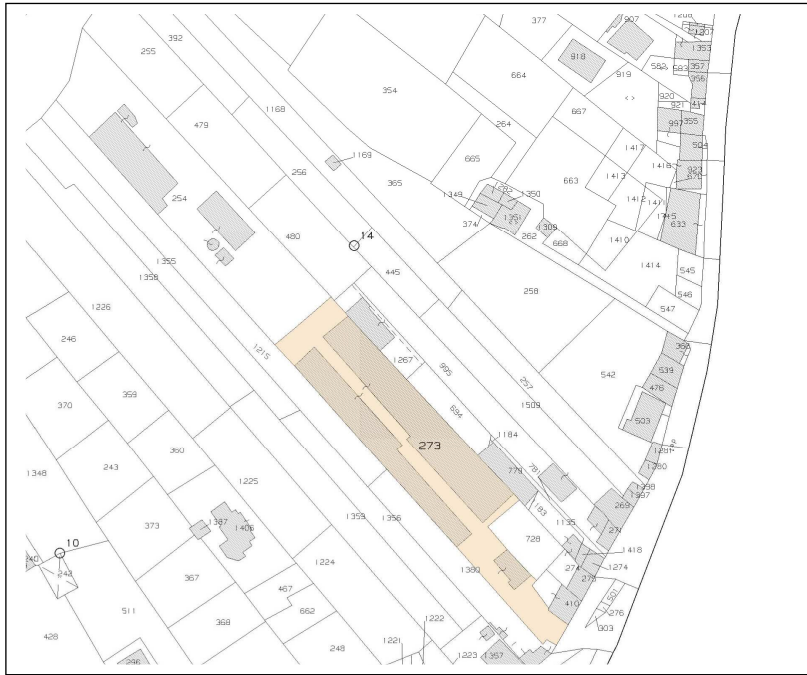


Fig. 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione della particella 273 del foglio 79 in cui ricade il bene pignorato e l'edificio di cui fa parte

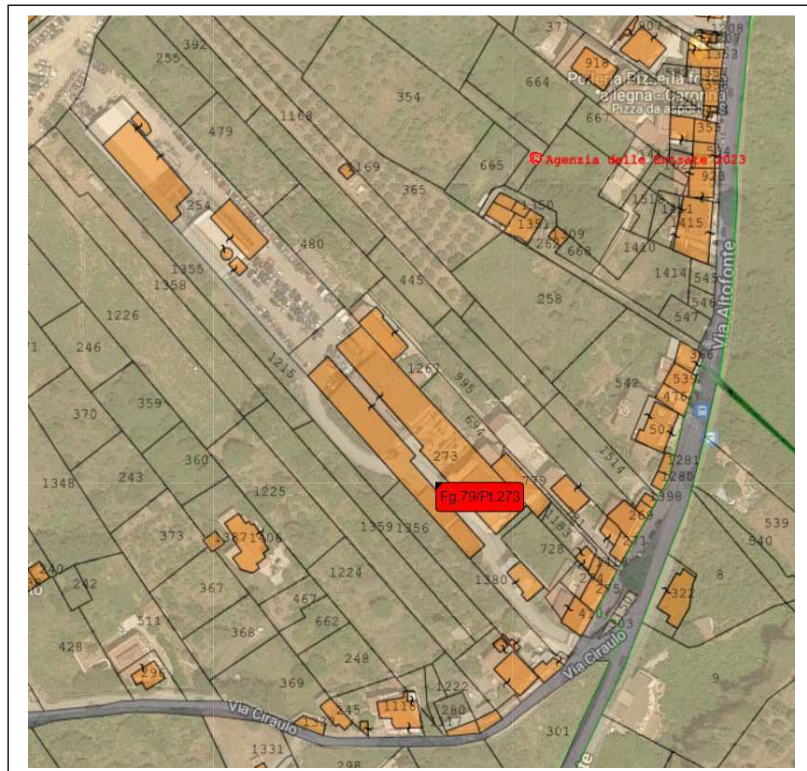


Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix For Maps.





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 7

Il lotto 7, come già precisato, è composto da un locale stenditoio e da terrazza circostante di pertinenza ubicata all'ultimo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra e piano attico 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 piani più piano attico. Il locale stenditoio e la terrazza pignorati sono ubicati al piano attico. La terrazza costituisce in parte copertura dei piani sottostanti.

Come già precisato, il fabbricato è ubicato all'interno di un complesso di edifici realizzati in proprio dal sig. [REDACTED] 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 il locale stenditoio pignorato che possiede una 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. Cancello di ingresso da via Ciraulo n. 25

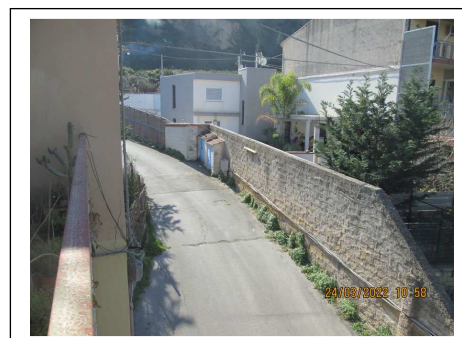


Foto 2. La stradella di accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato dal civico n. 25 di via Ciraulo



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

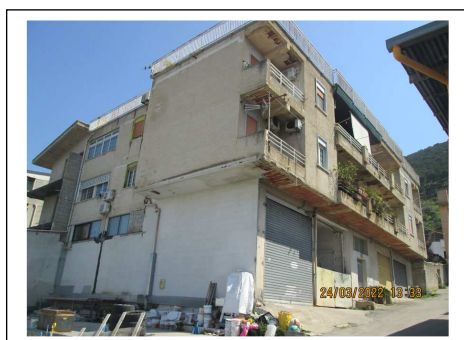


Foto 5. Fronte nord ovest e fronte principale sud-ovest del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



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



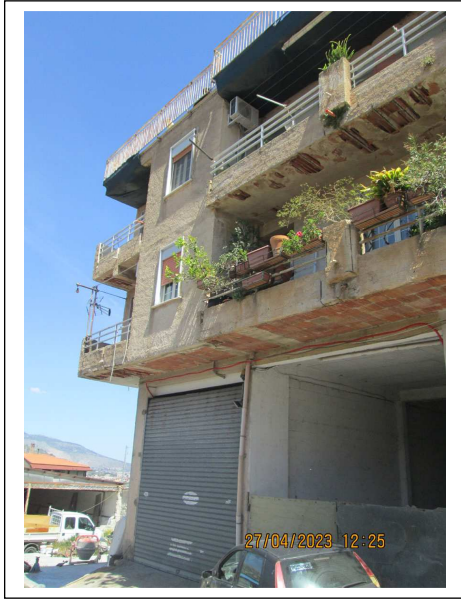


Foto 7. Fronte principale del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato



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 (locale stenditoio coperto e terrazza circostante) è situata al piano attico del fabbricato descritto in precedenza (**foto 6**). Al locale stenditoio si perviene, salendo le scale condominiali, attraverso due porte ubicate simmetricamente a destra e a sinistra del pianerottolo di arrivo del vano scala (**foto 10**).

Dalle due porte si accede a due ambienti che, in realtà, costituiscono un unico grande vano che rigira attorno alle pareti nord-ovest, nord-est e sud-est del corpo scala (**foto 11-16**). Nella porzione di stenditoio ubicata dietro la parete nord-est del corpo scala si apre una chiostrina che fornisce aria e luce ai piani sottostanti (**foto 17-18**).

Dai lati nord-ovest e sud-est dello stenditoio si accede alla terrazza esterna praticabile che circonda il locale stenditoio su tre lati (**foto 19-22**). La terrazza possiede una pavimentazione in mattonelle di graniglia ed è dotata di un parapetto metallico.

Il locale stenditoio, attualmente adibito a deposito, si trova allo stato rustico ed è privo della pavimentazione. Il piano di calpestio, infatti, è costituito dal solo massetto del solaio di interpiano. In sede di sopralluogo, il sig. [REDACTED], che abita l'appartamento sottostante, ha fatto presente alla sottoscritta che, a causa dell'assenza della pavimentazione, in passato si sono spesso verificati fenomeni di infiltrazioni nell'immobile da lui abitato, infiltrazioni che hanno reso indispensabile la realizzazione lungo i lati perimetrali del locale stenditoio,



originariamente aperti, di muretti bassi atti a limitare l'ingresso dell'acqua piovana sulla pavimentazione non ancora definita.

Oltre all'assenza della pavimentazione, si riscontra anche l'assenza delle finiture delle pareti del corpo scala che, nei lati interni al locale stenditoio, sono prive di intonaco e di tinteggiatura.

Anche la copertura a falde in laterocemento non risulta definita. Manca del tutto l'intonaco dell'intradosso mentre l'estradosso è privo del manto di rivestimento in laterizio e presenta soltanto una guaina bituminosa particolarmente deteriorata e staccata dal supporto sottostante in alcune zone.

Una siffatta situazione ha permesso l'ingresso dell'acqua meteorica all'interno della struttura delle falde di copertura provocando degradi consistenti in "sfondellamenti" (perdita del fondo dei laterizi dell'intradosso) e fessurazioni dei travetti strutturali con distacchi, in alcuni punti, del copriferro che lasciano a vista i ferri ossidati.

L'immobile non possiede alcuna dotazione impiantistica né contatori. E' stata osservata soltanto la presenza di tre corpi illuminanti, di cui due posti lungo il lato nord-ovest ed uno sul lato sud-ovest, che vengono alimentati da cavi probabilmente collegati agli appartamenti sottostanti.



Foto 9. Scala condominiale

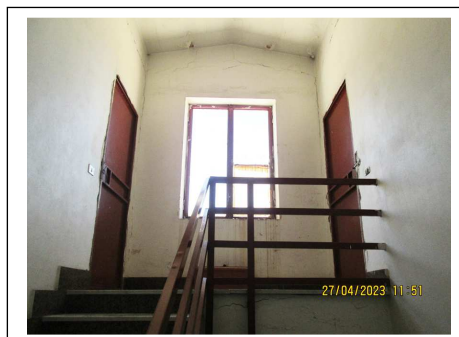


Foto 10. Pianerottolo della scala condominiale su cui si aprono gli ingressi al locale stenditoio



Foto 11. Interno del locale stenditoio. Lato nord-ovest



Foto 12. Interno del locale stenditoio. Lato sud-est





Foto 13. Interno del locale stenditoio. Lato nord-ovest



Foto 14. Interno del locale stenditoio. Lato sud-est



Foto 15. Locale stenditoio. Ingresso del lato sud-est dal corpo scala condominiale.



Foto 16. Locale stenditoio. Corpo scala



Foto 17. Locale stenditoio. Chiostrina interna



Foto 18. Locale stenditoio. Chiostrina interna



Foto 19. Locale stenditoio e terrazza. Lato nord-ovest e sud-ovest



Foto 20. Locale stenditoio e terrazza. Lato nord-ovest





Foto 21. Locale stenditoio e terrazza. Lato sud-ovest



Foto 22. Locale stenditoio e terrazza. Lato sud-est

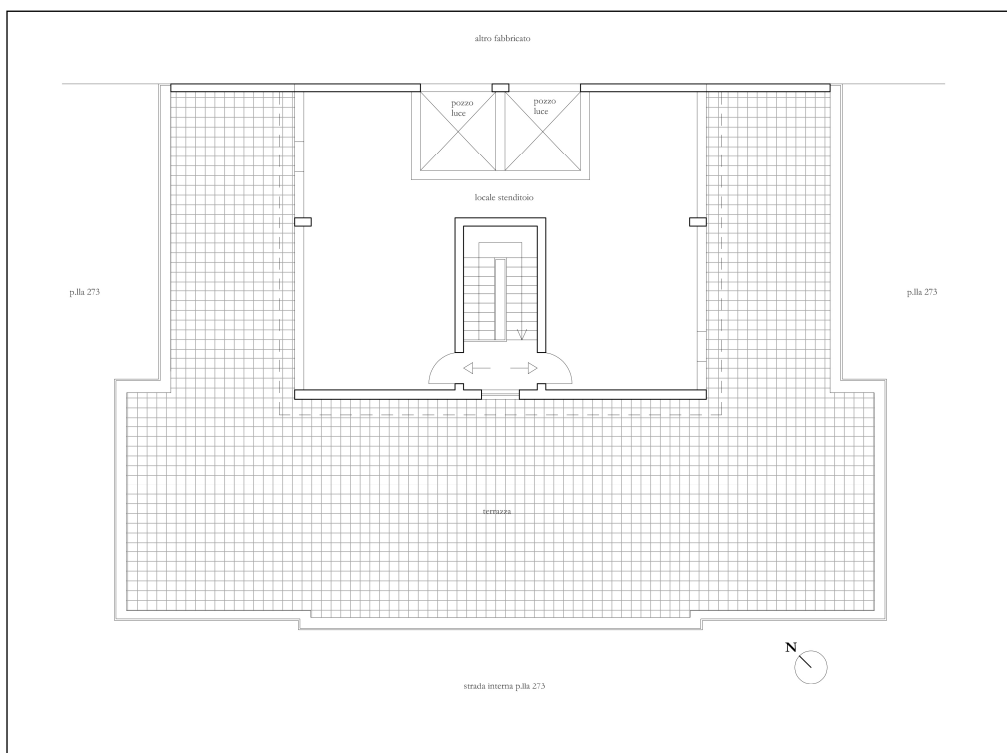


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 27/04/2023)

L'altezza media interna del locale stenditoio è pari a 2,95 metri (2,45 metri in corrispondenza della linea di gronda; 3,45 metri in corrispondenza del colmo).

La superficie commerciale è pari complessivamente a circa 132,00 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 locale stenditoio	106,30 mq x 1,00	106,30 mq
Superficie terrazza	255,84 mq x 0,10	25,58 mq
	Totale	131,88 mq

Pertinenze

Pertinenza esclusiva del locale stenditoio è la terrazza circostante.

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

Il locale stenditoio, come già precisato, si presenta allo stato rustico ed in pessimo stato di conservazione. Si dovrebbe procedere, pertanto, ad una ristrutturazione generale e al completamento con opere di finitura anche al fine di impedire il verificarsi di infiltrazioni negli immobili sottostanti.

Anche la terrazza presenta criticità legate principalmente alla vetustà della pavimentazione che, in alcuni punti, presenta soluzioni di continuità che consentono l'ingresso di acqua piovana nel solaio provocando fenomeni di umidità negli appartamenti sottostanti.

Pertanto, è necessario procedere alla impermeabilizzazione della superficie pavimentata o al rifacimento ex novo della pavimentazione e della sottostante guaina impermeabile.

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

Per l'immobile pignorato non vi è obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.



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. 7, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 101 mq, Superficie catastale totale 132 mq, Rendita € 104,32, via Ciraulo n. 25, Piano 3, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

La planimetria catastale presentata dalla sottoscritta, che riporta la data del 05/07/2023, corrisponde allo stato dei luoghi.

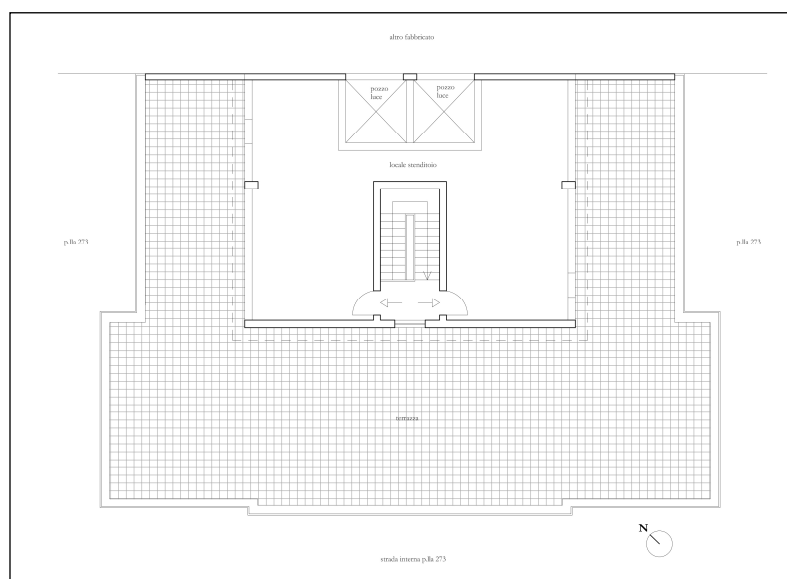


Fig. 5- Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 27/04/2023). Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale

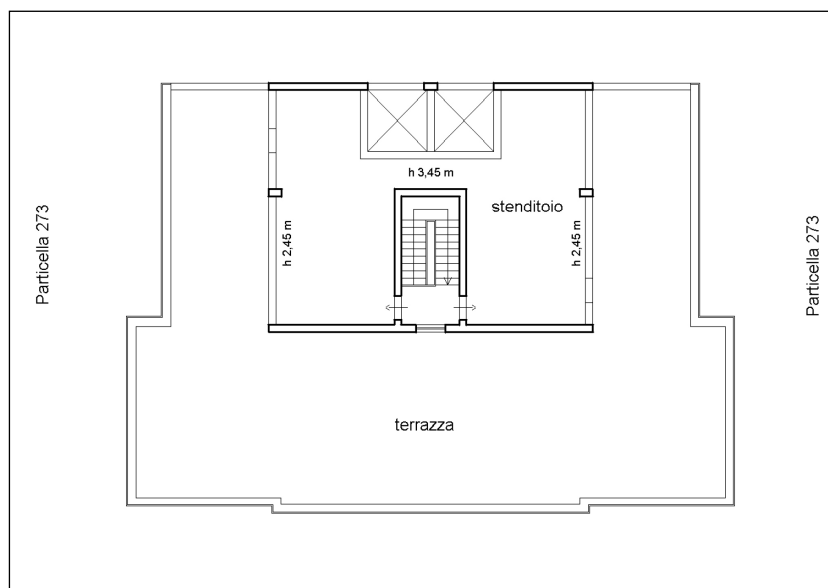


Fig. 6 - Planimetria catastale

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

LOTTO 7

- **Piena e intera proprietà di un locale stenditoio e terrazza di pertinenza siti in Palermo, via Ciraulo n. 25, terzo piano (piano attico)**
- censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 79, p.lla 273, sub 7, categoria C/2, via Ciraulo n. 25**
- Composta da: locale stenditoio coperto accessibile da scala interna condominiale e formato da un unico vano attraverso il quale si accede alla terrazza di pertinenza. Il tutto per una superficie commerciale di 132,00 mq;
- confinante a nord-est con fabbricato di altrui proprietà insistente sulla particella 779, a sud-est, sud-ovest e nord-ovest con la strada condominiale di accesso da via Ciraulo n. 25 e con spazi esterni della particella 273
- lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale
- l'immobile è oggetto di quattro istanze di condono ai sensi della L. 47/85 (pratica prot. 6387/bis del 29/06/1986 e prot. 17871, 17872 e 17873 del 27/10/1986). E' possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria definendo le istanze 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: **€ 27.800,00**

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).

In seguito, con atto di donazione del 30/12/1996, Notaio Sparti, rep. 3715, trascritto il 24/01/1997 ai nn. 2963/2434, il sig. ██████████ ha donato alla figlia ██████████ ██████████ la quota di 1/4 dell'immobile mantenendo per sé la quota di 3/4.

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. ██████████, 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 suddette unità immobiliari che compongono l'edificio sono state presentate, a nome del debitore ██████████ 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).

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 locale stenditoio dell'ultimo piano, si precisa che in tutti i modelli ministeriali di condono del 1986, oltre alla superficie residenziale delle singole unità immobiliari, è riportata una superficie non residenziale pari a 45,75 mq, quest'ultima comprendente anche porzione di 1/4 della superficie del locale stenditoio in ragione di 11,00 mq per singola istanza di condono di cui è stato, tuttavia, considerato per il calcolo dell'oblazione il 60% pari a 6,60 mq per ogni istanza.

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 (1976), si rappresenta che la stessa risulta interamente versata come emerso dalle ricevute di pagamento allegate alla pratica di condono e contenute nelle perizie di stime depositate dal precedente esperto stimatore.

Tuttavia, l'anno di ultimazione dell'immobile non può farsi risalire al 1976 così come riportato nelle istanze 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, ricalcolare l'oblazione tenendo conto della misura di Lire 36.000,00 per metro quadrato di superficie.

Per quanto riguarda le superfici si tenga presente che nei modelli ministeriali è stata portata a calcolo soltanto la superficie dello stenditoio nella misura ridotta in quanto considerata superficie non residenziale e, oltretutto, è stata del tutto esclusa la superficie della terrazza.

Pertanto, in tale sede verrà computata l'intera superficie utile del locale stenditoio quale superficie principale nonché il 60% della superficie della terrazza di pertinenza quale superficie non residenziale.



Per definire l'iter di condono dell'immobile pignorato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, sarà necessario effettuare la voltura a nome dell'aggiudicatario con riferimento alle singole porzioni dello stenditoio comprese nelle quattro istanze di condono in precedenza citate ed 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.

Secondo il rilievo metrico effettuato in data 27/04/2023, la superficie utile del locale stenditoio è pari a circa 92,00 mq mentre quella non residenziale della terrazza è pari a 255,84 mq di cui si porta a calcolo solo il 60%, quindi 153,50 mq. La superficie complessiva è pari a **245,50 mq**.

L'oblazione dovuta, salvo diversa determinazione dell'ufficio condono a seguito di istruzione della pratica, sarà pari a £ 8.838.000,00 (Lire ottomilionioctocentotrentottomila) ottenuta moltiplicando la superficie sopra riportata di 245,50 mq per l'importo di £ 36.000,00 (Lire trentaseimila) al metro quadrato. Da questo importo andrà detratta l'oblazione già versata relativa alle porzioni di stenditoio comprese nelle istanze di condono come di seguito indicato.

$6,60 \text{ mq} \times 4 \times \text{£/mq } 25.000,00 = 26,40 \text{ mq} \times \text{£/mq } 25.000,00 = \text{£ } 660.000,00$ (lire seicentosessantamila)



Il **conguaglio dell'oblazione** ancora da corrispondere sarà pari a:

£ 8.838.000,00 - £ 660.000,00 = £ 8.178.000,00 (lire ottomilionioctocentosettantottomila) corrispondente ad **€ 4.223,58**.

Al suddetto importo devono essere aggiunti gli **interessi legali** a decorrere dall'ultima rata versata fino al momento dell'istruzione della pratica (in tale sede si considera la data orientativa del 14/08/2023 di redazione della presente relazione). Poiché non è stato possibile individuare in tutti i bollettini allegati alle istanze di condono una data certa poiché alcuni risultavano illeggibili, si considera la data del 15/06/1993 individuata per la pratica prot. 17871/bis intestata a [REDACTED] [REDACTED] come data di partenza per il calcolo degli interessi legali, salvo verifiche e conguagli da parte degli uffici.

Si avrà, pertanto:

Oblazione + Interessi legali: € 4.223,58 + € 3.835,64 = **€ 8.059,22**

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.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, trattandosi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale, questo si determina considerando il 10% del costo documentato di costruzione (identificato con quello calcolato mediante computo metrico estimativo).

La sottoscritta, dunque, al fine di stabilire il costo di costruzione dell'immobile, ha elaborato un computo metrico estimativo prendendo a riferimento, per le voci delle lavorazioni effettivamente realizzate, il Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici della Regione Sicilia 2022.

L'importo del computo metrico estimativo elaborato è pari all'incirca ad € 72.350,00.

Si tenga presente che trattasi di un importo soltanto orientativo con riguardo al calcolo dell'armatura delle strutture in cemento armato. Non è stato possibile, infatti, eseguire un computo esatto non avendo potuto verificare internamente le strutture né reperire, tra la documentazione acquisita presso gli uffici, alcun elaborato progettuale degli elementi strutturali.

Si è, pertanto, considerato forfettariamente una incidenza del peso dell'armatura rispetto al calcestruzzo pari a circa 120 kg/mc.

Il contributo sul costo di costruzione, sulla base del computo effettuato, è il seguente:

€ 72.350,00 x 10% = € 7.235,00



Tuttavia, considerando la riduzione del 50% per immobili oggetto di condono ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/1985 si avrà il seguente importo del **contributo sul costo di costruzione**:

€ 7.235,00 x 50% = **€ 3.617,50**

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'immobile pari a 422,40 mc (superficie lorda x altezza estradosso solaio = 132,00 mq x 3,20 m).

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

€/mc 4,22 x 422,40 mc = € 1.782,52 che, ridotto del 50% come in precedenza specificato, ammonta a **€ 891,26**

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).

A tutte le spese come sopra riportate dovrà aggiungersi il costo di demolizione dei muretti laterali del locale stenditoio, previa impermeabilizzazione e pavimentazione del solaio di calpestio nel momento in cui si procederà alla realizzazione delle opere di finitura di tutto l'immobile, e ciò in



considerazione del fatto che in origine il locale stenditoio, come visibile nei grafici allegati all'integrazione delle pratiche di condono, doveva presentare i lati aperti e privi dei muretti laterali, muretti realizzati successivamente al solo scopo di impedire l'ingresso dell'acqua piovana nella sottostante abitazione attraverso il solaio non pavimentato.

Per la rimozione dei suddetti muretti si stima una spesa di circa **€ 2.600,00**

Dovrà, inoltre, essere considerato l'onorario del professionista incaricato per la redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 e per la presentazione della SCA parziale stimato in circa **€ 4.500,00** salvo ulteriori richieste del tecnico.

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 **€ 19.800,00** come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

- Integrazione Oblazione Condono + interessi legali	€ 8.059,22
- Oneri di concessione condono (contributo costo costruz. + oneri urbanizz.)	€ 4.508,76
- SCA diritti fissi istruttoria Comune	€ 150,00
- costo rimozione muretti	€ 2.600,00
- Onorario orientativo professionista	<u>€ 4.500,00</u>
	€ 19.817,98

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

All'atto del sopralluogo del 27/04/2023 l'immobile risultava libero.

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 perimetrare. 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 [REDACTED], uno dei venditori, e alienati a [REDACTED] e [REDACTED].

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] e [REDACTED] di accollare a se stessi prorata il canone gravante sui lotti di terreno acquistati da [REDACTED] da oggi in poi libero da arretri*".

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 [REDACTED] e [REDACTED]. 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. [REDACTED] 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 i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica come esposto al paragrafo 3.6 per una spesa orientativa di **€ 19.800,00**, 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.



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] e [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, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (stenditoio e terrazza) per la quale non vi è un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima del “*valore del costo di riproduzione deprezzato*” che consiste nel determinare il costo di riproduzione o di costruzione riferito all’attualità di immobili simili a quello oggetto della stima, costo al quale si applica, poi, un deprezzamento per vetustà (effetto del tempo e dell’usura dei vari componenti edilizi) e obsolescenza tecnologica ed economica al fine di ricondurre il valore alle condizioni esistenti.

Il deprezzamento, che rappresenta la perdita di valore economico di un bene nel corso della sua vita utile, è la differenza tra il costo di ricostruzione a nuovo e il valore economico del bene in un determinato momento.

Il valore di riproduzione o di costruzione deprezzato sarà dato dalla seguente formula:

$$V_{ripr} = C_c \times C_d$$

dove V_{ripr} indica il valore di ricostruzione deprezzato, C_c il costo di costruzione a nuovo dell’immobile e C_d il coefficiente di deprezzamento.

Per determinare la diminuzione del valore dovuta al fattore vetustà, unico fattore che verrà preso in considerazione nel caso in esame non essendo presenti impianti tecnologici, ci si avvarrà della formula del deprezzamento elaborata dall’U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili), di seguito indicata:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove D indica il deprezzamento, espresso in percentuale, del valore dell’immobile a nuovo e A indica il rapporto tra l’età del bene (dalla data di costruzione o dell’ultima ristrutturazione) e la sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento C_d sarà dunque pari a:

$$C_d = 100 - D/100$$



Tale coefficiente moltiplicato per il costo di costruzione a nuovo C_c permetterà di ottenere il valore di riproduzione deprezzato come sopra indicato.

Calcolo Costo di Costruzione al nuovo

Per determinare il costo di costruzione dell'immobile C_c , considerando che non è stato possibile reperire il costo di costruzione unitario di immobili simili, la scrivente ha preso in considerazione l'importo derivante dal computo metrico estimativo delle lavorazioni effettuate per realizzare l'immobile che è risultato pari a circa **€ 72.350,00** come indicato al paragrafo 3.6.

Calcolo coefficiente di deprezzamento

Al costo di costruzione C_c andrà applicato il deprezzamento D per vetustà determinato con la formula degli Esperti Contabili dell'Unione Europea in precedenza citata:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Il termine A indica il rapporto in percentuale tra l'età del bene, che si indicherà con la lettera "n", e la sua vita utile (con riferimento alla sola struttura in cemento armato), che si indicherà con la lettera "t":

$$A = 100 \times n/t$$

Si consideri che una struttura in cemento armato mediamente ha una durata di 100 anni ma, nel caso in esame, non essendo state realizzate le opere di finitura a protezione degli elementi strutturali con conseguente minore durata nel tempo, si assume per il termine "t" il valore 80 anziché 100.

Per quanto riguarda l'età dell'immobile, si consideri che è stato realizzato negli anni Ottanta del secolo scorso (il primo accatastamento delle unità immobiliari sottostanti è del 1983) e, dunque, l'età dell'immobile è pari a 40 anni.

Dunque:

$$A = 100 \times 40/80 = 40$$

Si avrà, pertanto:

$$D = [50+20)^2 / 140] - 2,86 = 32,14$$



Il coefficiente di deprezzamento sarà:

$$C_d = 100\% - 32,14 = 67,86/100 = 0,6786$$

Valore di riproduzione deprezzato

Il valore di riproduzione deprezzato sarà pari al costo di costruzione al nuovo moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento C_d come di seguito indicato:

$$V_{ripr} = C_c \times C_d = 72.350,00 \times 0,6786 = \mathbf{\text{€ } 49.096,71}$$

Dal valore di stima di € 49.096,71 è necessario detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica pari a circa € 19.800,00 salvo conguagli degli uffici ed ulteriori richieste dei professionisti.

$$\text{Si avrà, pertanto: } \text{€ } 49.096,71 - \text{€ } 19.800,00 = \mathbf{\text{€ } 29.296,71}$$

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:

$$\text{€ } 29.296,71 - 5\% = \text{€ } 27.831,87 \text{ arrotondato a } \mathbf{\text{€ } 27.800,00 \text{ (Euro ventisettemilaottocento/00)}}$$

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.



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. 7
 - 3.4 Planimetria catastale del bene
4. Elaborati prodotti dall'esperto
 - 4.1 Elaborato grafico: TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
 - 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto
 - 4.3 Computo metrico estimativo costo di costruzione
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 Copia autorizzazione allo scarico del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato
 - 5.11 Istanza inoltrata al Demanio Trazzerale della Regione Sicilia e relativa risposta
 - 5.12 Istanza di acquisizione materiale cartografico inoltrata all'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia



5.13 Risposta e autorizzazione dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia

6. Titoli proprietà

6.1 Atto compravendita terreni del 17/10/1973

6.2 Atto donazione del 30/12/1996

7. Ispezioni ipotecarie (elenco sintetico delle formalità [REDACTED] e note trascrizione relative ai beni pignorati)

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

Palermo, 14/07/2023

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo

