

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es Dr. Fabrizio Minutoli***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 486-2021***

\*\*\*

*Esecuzione promossa da: [... OMISSIS ...]*

*Contro: [... OMISSIS ...] +3.*

*Data prossima Udienza 13.12.2023*

\*\*\*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

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

\*\*\*

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

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i> .....	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i> .....	4
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i> .....	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i> .....	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i> .....	9
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	9
<i>VI - Risposta ai quesiti</i> .....	30
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene</i> .....	30
<i>VII - Risposta ai quesiti</i> .....	34
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....	34
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i> .....	36
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	36
<i>IX - Risposta ai quesiti</i> .....	38
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	38
<i>X - Risposta ai quesiti</i> .....	47

<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</i>	<i>47</i>
<i>XI - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>48</i>
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>48</i>
<i>XII - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>48</i>
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>48</i>
<i>XIII - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>49</i>
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</i>	<i>49</i>
<i>XIV - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>49</i>
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</i>	<i>49</i>
<i>XV - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>50</i>
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni .....</i>	<i>50</i>
<i>XVI - Risposta ai quesiti .....</i>	<i>55</i>
<i>QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....</i>	<i>55</i>
<i>Elenco elaborati prodotti.....</i>	<i>56</i>

\*\*\*

### **I - Premessa e mandato di consulenza**

Con provvedimento del 27.09.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento.

In data 03.10.2022 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica del bene;
- descrizione intrinseco-estrinseca del bene;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina

\*\*\*

### **II - Operazioni preliminari alla consulenza**

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

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

\*\*\*

### **III - Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 13.01.2023 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 24.01.2023 si eseguiva l'accesso presso l'immobile pignorato.

Il sopralluogo veniva regolarmente svolto procedendo ad un rilievo dei luoghi composti da un'unica unità immobiliare oltre all'area esterna di pertinenza, effettuando delle verifiche dello stato dei luoghi, prendendo misure ed eseguendo riprese fotografiche al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi (V. all.ti n. 1 e 2) prendendo appunti su fogli separati.

\*\*\*

#### **IV - Risposta ai quesiti**

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

Il diritto reale trasferito in capo agli esecutati è la **piena proprietà 1/1** nella quota di 1/4 ciascuno, giusto atto di compravendita, dell'immobile pignorato, ai rogiti del notaio [... OMISSIS ...] da Agrigento (AG), del 18.10.2007, Rep. 10537/3215 trascritto il 26.10.2007 ai nn.70579/44751. (V. all. n. 05.01).

Il diritto reale pignorato all'esecutato in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 03.12.2021 e trascritto a Palermo il 17/12/2021 ai nn. 58833/45977 è la **piena proprietà 1/1** nella quota di 1/4 ciascuno.

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

Il bene in proprietà per la quota di 1/1 agli esecutati, sito in Palermo (PA), è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 61, particella 249 subalterno 27:

- ✓ Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 66 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 227,24, VIA MONFENERA n. 154/F Piano 4 - 5.

Il bene pignorato per la quota di 1/1 agli esecutati, sito in Palermo (PA), è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo (PA) al foglio 61, particella 249 sub. 27:

✓ Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita catastale Euro 227,24, via Monfenera n. 154/F Piano 4 - 5.

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

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

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente (foglio 61), con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato.



Dalla superiore sovrapposizione si rileva la mancata rappresentazione del fabbricato sulla particella in oggetto. Si ritiene che essa non costituisce difformità sostanziale e per la sua regolarizzazione è richiesto un aggiornamento mappale (PREGEO) i cui costi verranno indicati nella trattazione successiva.

È possibile quindi confermare che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene sia emersa la possibilità di procedere alla formazione di un unico lotto:

***Lotto unico pignorato: lastrico solare attualmente edificato come abitazione economica e lastrico solare sovrastante,*** identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 61, particella 249 subalterno 27 categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, superficie catastale 66 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>), rendita Euro 227,24. Ubicata nel comune di Palermo in via Monfenera n. 154/F Piano 4 - 5. Confinante per i piani quarto e quinto a NORD-EST con scala condominiale e altra U.I. della particella 249, a SUD-EST con strada privata della particella 254 dello



stesso foglio, a SUD-OVEST con particella 250 dello stesso foglio, a  
NORD-OVEST con altra U.I. della particella 249.

\*\*\*

### **V - Risposta ai quesiti**

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

Il bene pignorato costituente il lotto unico attualmente è un  
immobile, sito a Palermo (PA) in via Monfenera n. 154/F Piano 4 - 5.

La via Monfenera si trova nella parte SUD della città di Palermo, a  
breve distanza dal centro storico, dal polo universitario, dai complessi  
Ospedalieri Civico di Palermo e Policlinico Paolo Giaccone e da via Ernesto  
Basile che la collega direttamente al Viale della Regione Siciliana ovvero  
autostrada E90, principale arteria stradale del contesto cittadino.

L'immobile è inserito in un contesto di città consolidata satura ad  
alta capacità insediativa con immobili superiori alle tre elevazioni e con  
elevata presenza di servizi per la residenza. È posto al quarto piano e  
terrazzo praticabile sovrastante di un edificio condominiale a cinque  
elevazioni fuori terra e copertura piana praticabile, realizzato con struttura in  
cemento armato e tompagni in muratura, non presenta ascensore.  
L'immobile presenta per il piano quarto esposizioni libere con presenza di  
aperture verso l'esterno sul fronte NORD-EST su chiostrina e sul fronte  
NORD-OVEST su pozzo luce, esposizione libera senza presenza di aperture

verso l'esterno sul fronte SUD-OVEST e SUD-EST. Al piano quinto è presente un lastrico solare sovrastante al quarto piano, di proprietà esclusiva all'U.I. in oggetto.

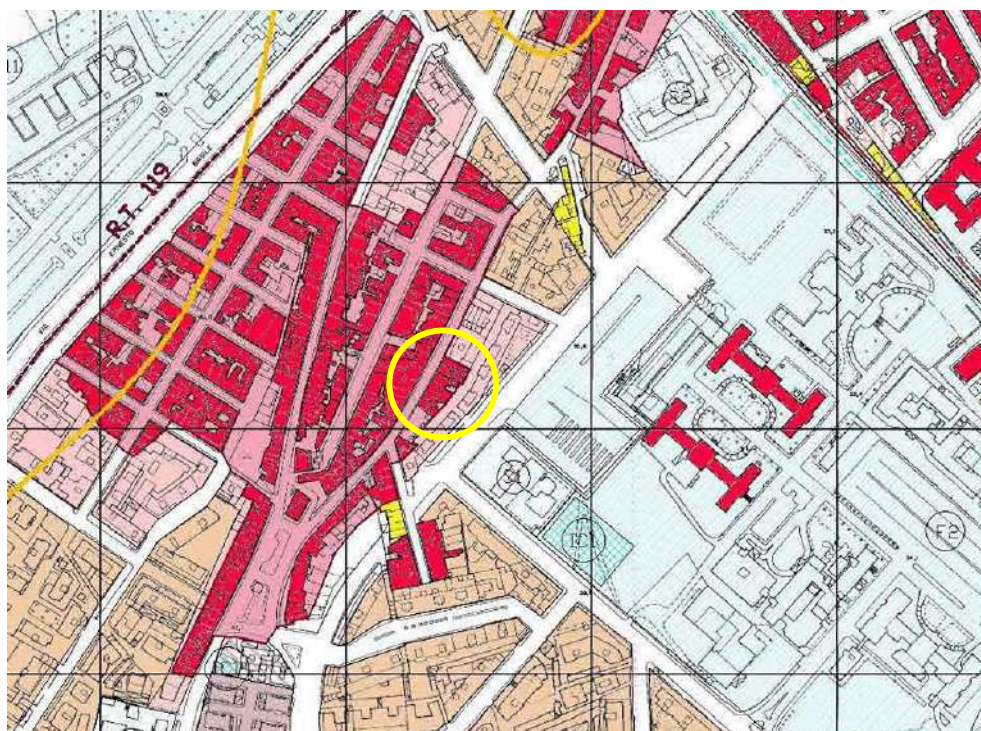
Il fabbricato è stato realizzato con licenza di costruzione n. 796 del 22.06.1956 (V. all. 13) e n. 53 del 17.01.1961 con progetto approvato dalla C.E. il 08.02.1956 e successiva variante del 01.02.1960. Ne è stata quindi autorizzata l'abitabilità/agibilità giusta autorizzazione n. 6845 del 10.06.1963 (V. all. 12).

Si specifica che l'U.I. in oggetto non è citata nella precedente autorizzazione di abitabilità/agibilità e realizzata successivamente in un periodo compreso tra il 1984 e il 1987, pertanto priva di regolarità urbanistica per la sua consistenza attuale.

L'area su cui insiste il fabbricato è piana ed è posta ad una quota media di circa 38 m s.l.m. di forma pressoché trapezoidale si sviluppa su tutta la superficie della particella 249. Confina per il lato NORD-OVEST con la via Monfenera, a NORD-EST con la particella 247, a SUD-EST con la particella 248 e 254 e a SUD-OVEST con la particella 250.

È presente un lastrico solare al quinto piano, di cui una porzione unica pertinenza esclusiva riferita al bene pignorato.

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il fabbricato e la sua area esterna insistono in un'area classificata come **“zona A2 - tessuti urbani storici”**.



### **Caratteristiche geometriche**

L'immobile in oggetto si sviluppa all'interno di un edificio condominiale tra il quarto piano dove è presente l'abitazione e il quinto piano dove è presente un lastrico solare (terrazzo), sovrastante e corrispondente per dimensioni e per forma al quarto piano, di proprietà esclusiva all'U.I. in oggetto.

Il fabbricato esternamente è rifinito con intonaco cementizio grezzo riconducibile al primo strato del rinzaffo mentre internamente è rifinito con intonaco civile per interni, presenta rifiniture di medio-bassa qualità in scarso stato di conservazione, con puntuali segni di distacchi di intonaco maggiormente visibili nel vano scala ai piani inferiori, segno di scarsa manutenzione per le parti condominiali. Non è presente l'impianto d'ascensore.

Salendo al quarto piano attraverso una porta di ingresso in legno si accede all'immobile in un ingresso/corridoio a forma di L da cui si ha accesso, senza porte, prima ad un piccolo ambiente privo di porte e di forma regolare, proseguendo il corridoio un vano bagno con una doccia e una piccola finestra nel balcone verandato, proseguendo si arriva ad un vano non ancora rifinito e al balcone verandato, proseguendo alla fine si giunge ad un vano con una finestra sul pozzo luce.

Alla data del sopralluogo l'immobile mostra un intervento di ristrutturazione in corso d'opera, pertanto non rifinito in tutte le sue parti in particolare relativamente agli impianti e alle porte, non pronto ad essere utilizzato come abitazione se non previa conclusione dell'intervento. Lo stesso non presenta mobili che ne possa caratterizzare gli ambienti i quali sono evincibili dalle predisposizioni dei servizi e da un confronto con la planimetria catastale. Rispettivamente dall'ambiente più vicino all'ingresso vi è la cucina con finestra su pozzo luce, un W.C. con doccia e finestra su veranda esterna, una camera con veranda esterna che si affaccia su una chiostrina e una camera con finestra su pozzo luce. L'altezza degli ambienti è uniforme e pari a 2,68 m tranne per la parte finale del disimpegno ove vi è un ribassamento del solaio ottenuto attraverso l'inserimento di un'intercapedine superiore.

In merito allo stato dell'immobile per le parti visibili risultano incompleti l'impianto elettrico sottotraccia a cassette di derivazione; l'installazione dei sanitari e delle porte interne; l'impianto termico ed idrico a collettori.

Sempre al quarto piano risultano completi con finiture di medio-bassa qualità e in buone condizioni di conservazione la pavimentazione in gres porcellanato per l'interno e piastrelle per le parti esterne; i muri interni sono tinteggiati o piastrelle per il bagno. Si segnala la presenza di muffa in parti puntuali dell'intonaco interno e distacchi di intonaco riconducibili ad infiltrazioni delle acque meteoriche.

Il quinto piano è accessibile dal vano scala condominiale che in questa sezione si mostra non completamente rifinito e con puntuali segni di disgregazione e distacchi di intonaco, segno di scarsa manutenzione delle parti condominiali. Attraverso una porta in ferro si accede al terrazzo sovrastante il fabbricato di cui la parte sovrastante al piano quarto è proprietà esclusiva all' U.I. in oggetto e la restante parte di proprietà altrui. La pavimentazione antistante la porta di accesso presenta i segni di un intervento tampone di impermeabilizzazione. Lo stesso non si estende nella parte di terrazzo sovrastante l'U.I. la quale si mostra costituita da piastrelle di graniglia di marmo. Ad un primo esame visivo il terrazzo si mostra in stato di abbandono, presenta un muretto perimetrale in conci di calcarenite intonacata da cui si evince uno scarso stato di conservazione e manutenzione, infatti sono presenti notevoli distacchi di intonaco e presenza di vegetazione infestante, possibile causa delle muffe e dei distacchi di intonaco del solaio sottostante.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il report fotografico del bene ed a restituirne l'elaborato fotografico che si allega ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 02) di cui di seguito si riporta un estratto.





Foto 02.03



Foto 02.04



Foto 02.07

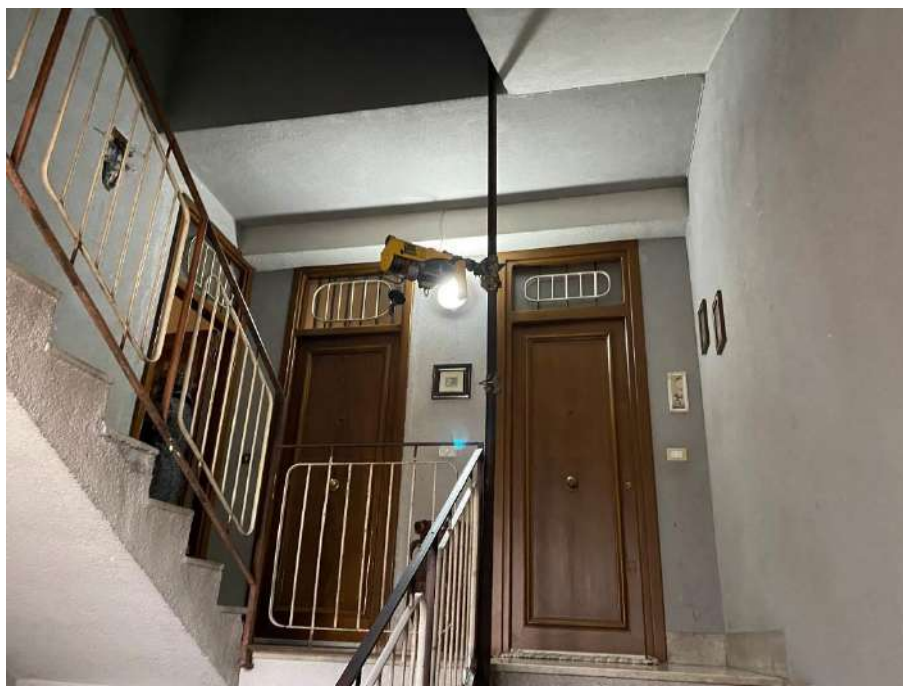


Foto 02.08



Foto 02.11



Foto 02.13



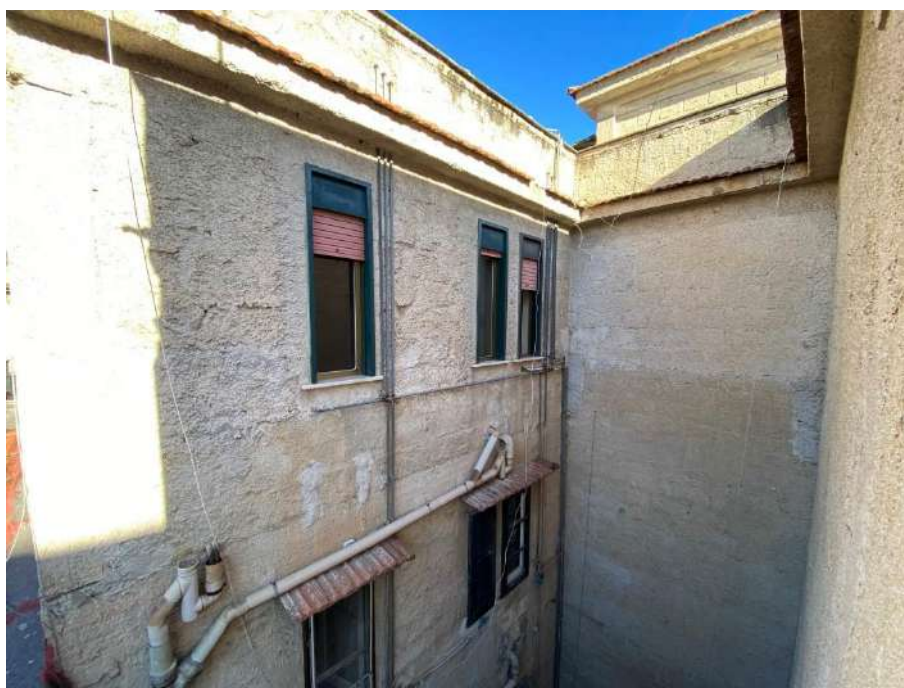


Foto 02.16

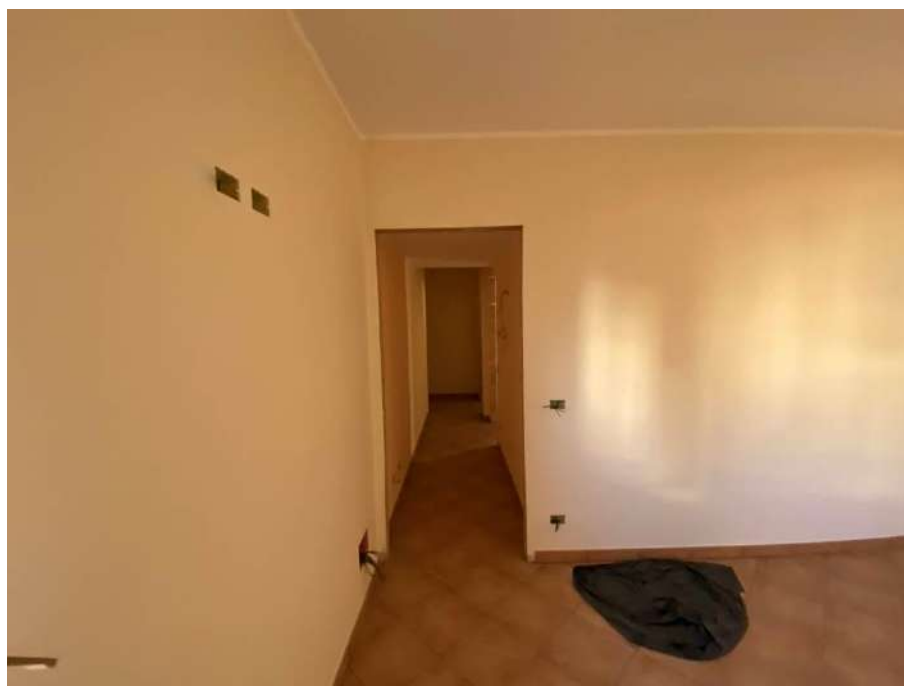


Foto 02.19



Foto 02.22



Foto 02.24



Foto 02.27



Foto 02.30



Foto 02.37

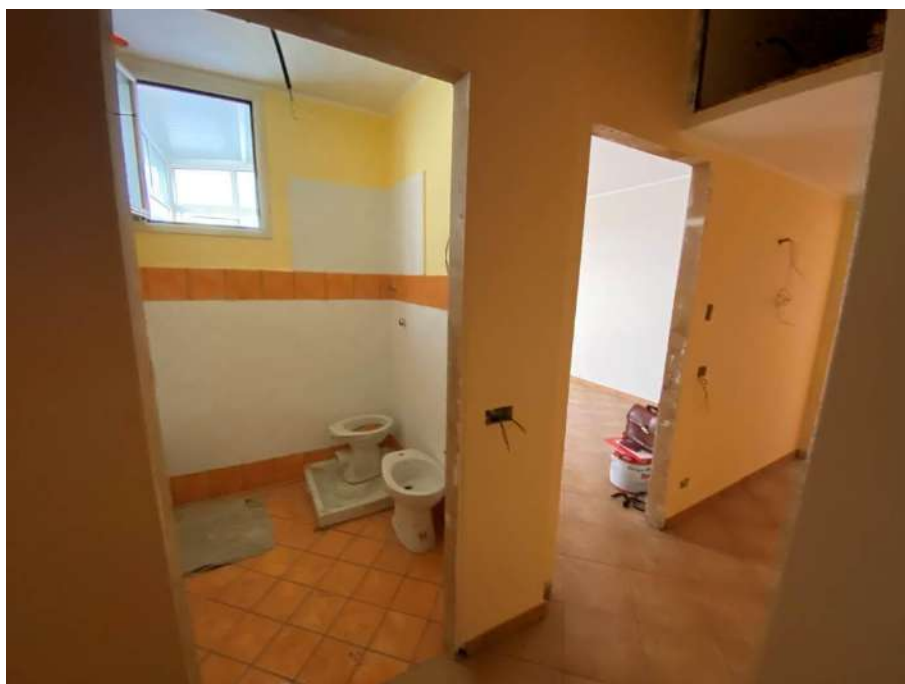


Foto 02.41



Foto 02.45

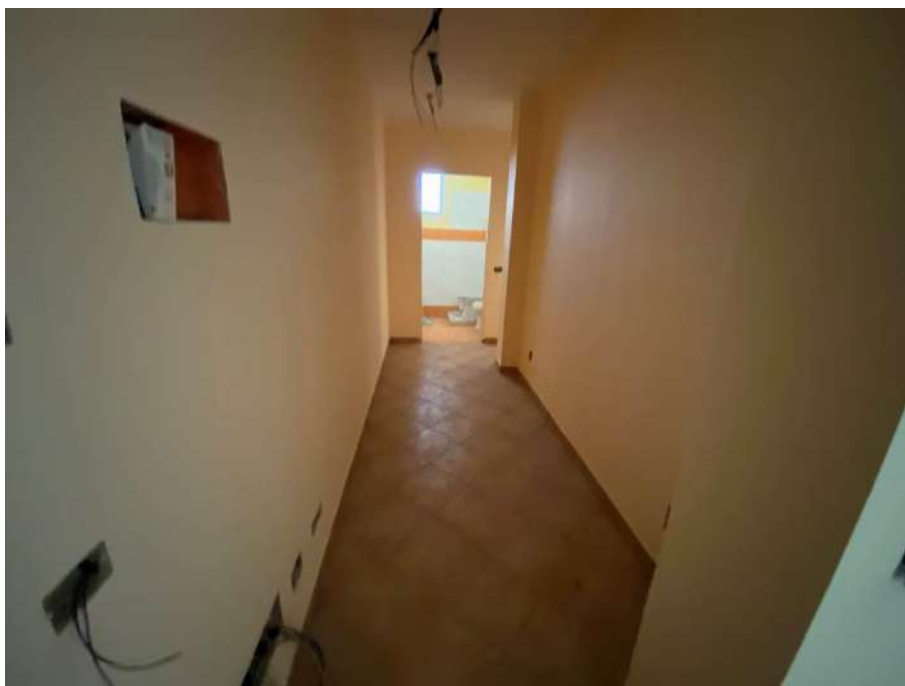


Foto 02.47





Foto 02.50



Foto 02.52



Foto 02.81

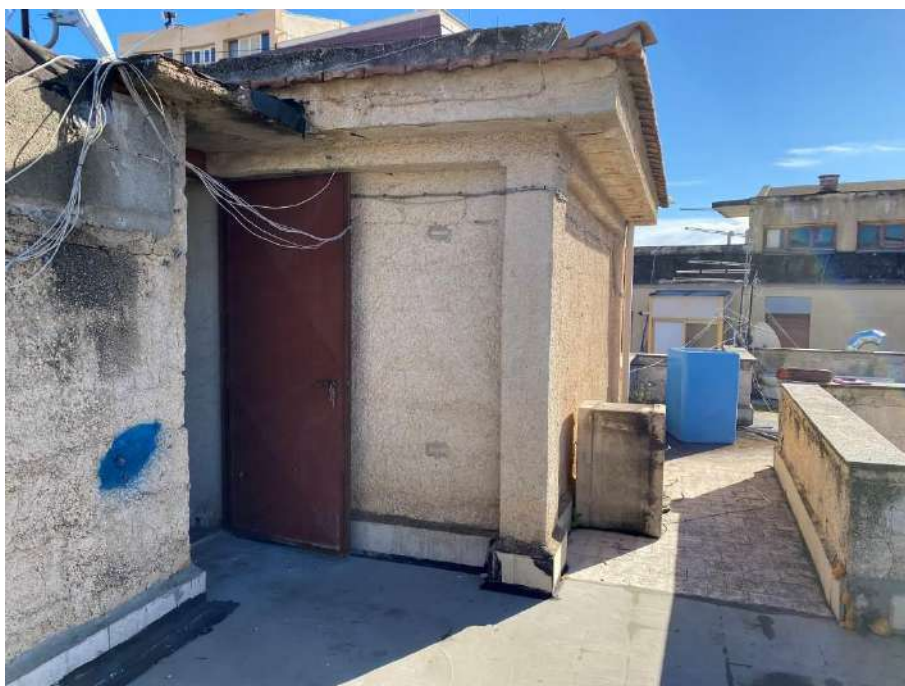


Foto 02.82



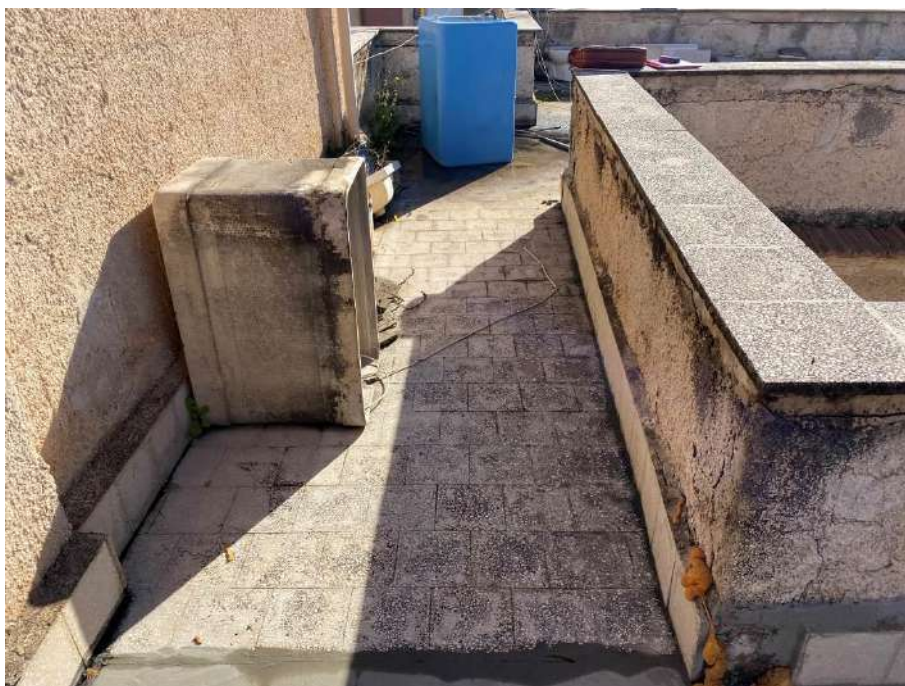


Foto 02.88



Foto 02.91





Foto 02.95

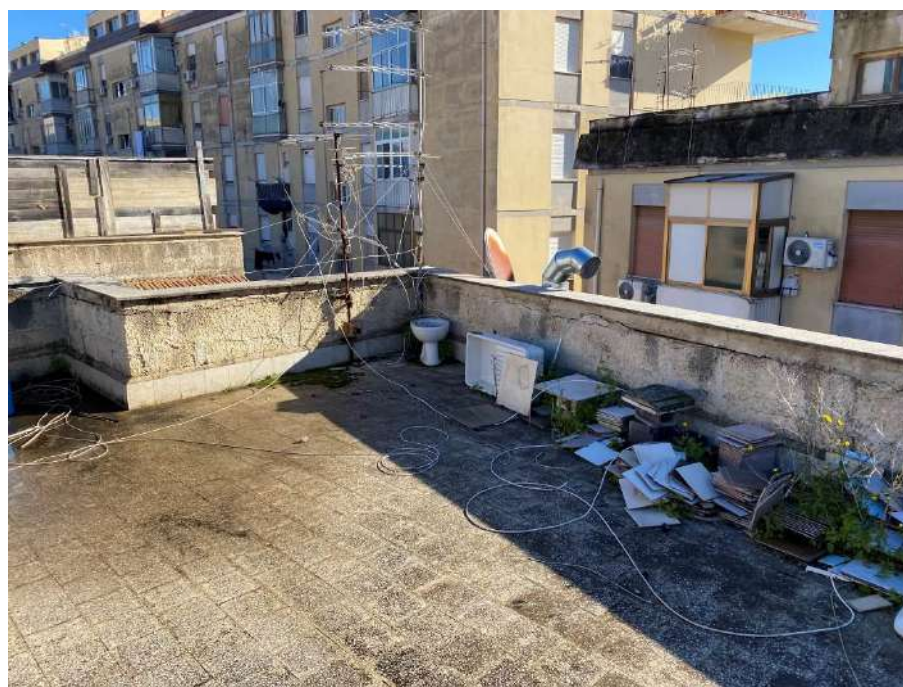
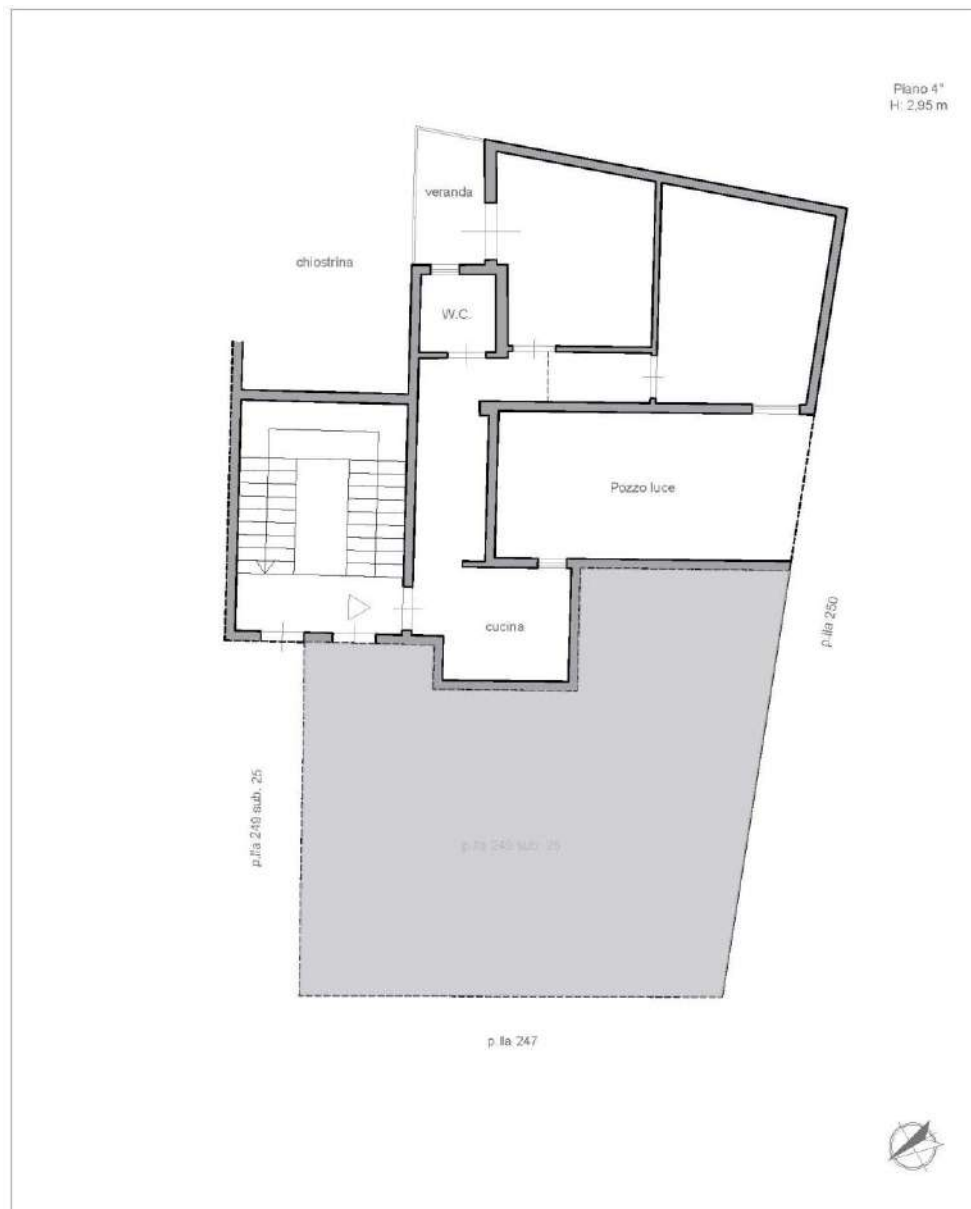
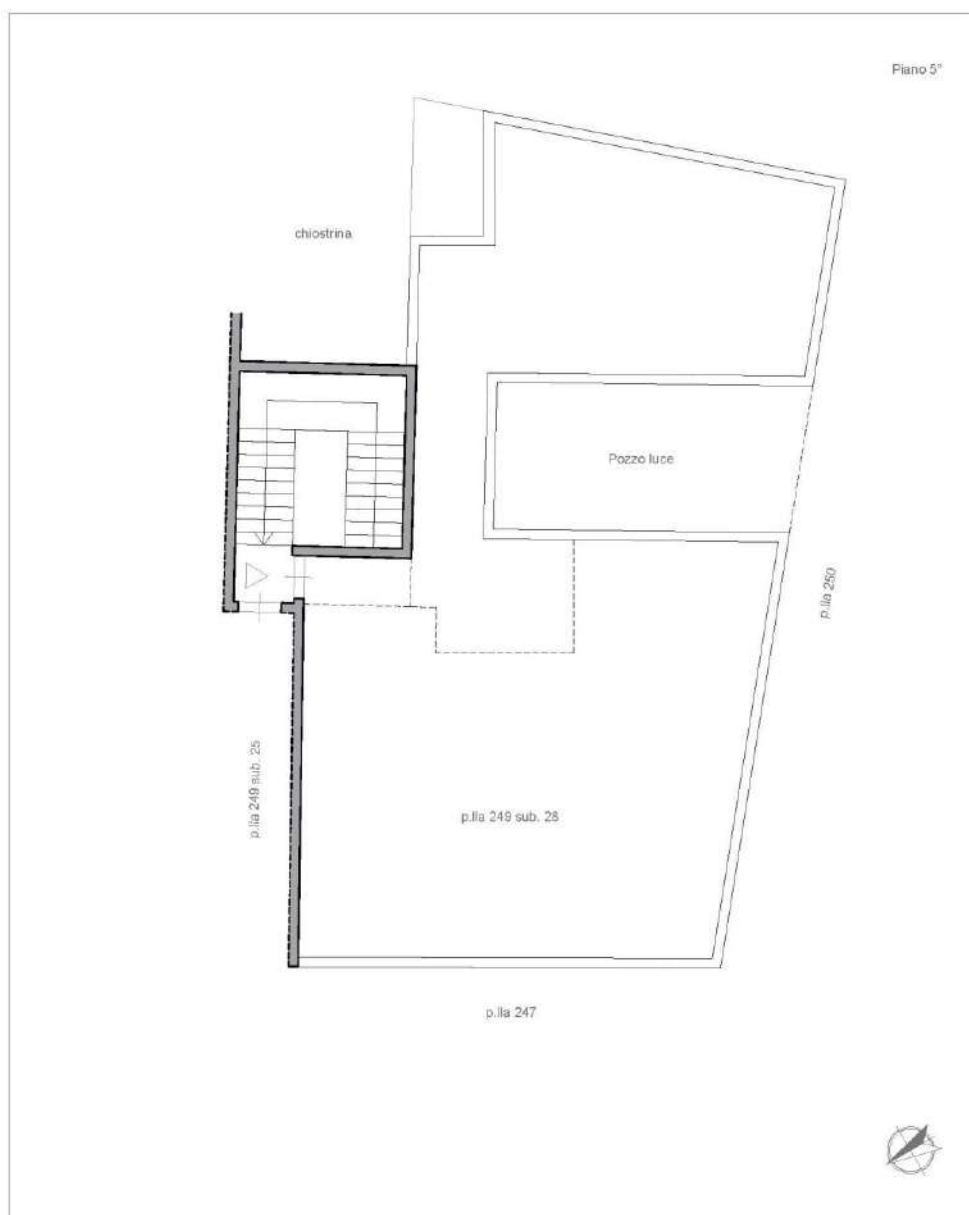


Foto 02.97

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) di cui di seguito si riporta un estratto.





La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei

fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita ovvero quella di lastrico solare al piano quarto.

La superficie omogeneizzata<sup>1</sup> complessiva è calcolata come segue:

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

Con:

- $A = Sca$
- $B = 0,30 Spb + 0,10 Spbe + 0,15 Spbnc + 0,05 Spbenc + 0,50 Spa + 0,10 Sps + 0,02 Spse$

Dove:

- $Src$  = Superficie residenziale complessiva;
- $Sca$  = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- $Spb$  = Superficie balconi/terrazzi;
- $Spbe$  = Superficie balconi/terrazzi eccedenti i 25 m<sup>2</sup>;
- $Spbnc$  = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti;

---

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

- Spbenc = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti eccedenti i 25 m<sup>2</sup>;
- Spa = superficie vani accessori comunicanti;
- Sps = superficie area scoperta;
- Spse = superficie area scoperta eccedente.

Nel caso specifico piano quarto e quinto nella loro destinazione urbanisticamente assentita ovvero di lastrico solare.

Ottenendo quindi:

- $Src = 0,30 \cdot 25,00 + 0,10 \cdot (59,59 - 25,00) = 10,96 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva<sup>2</sup> di circa 11,00 m<sup>2</sup>.

### **Impianti**

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso rete idrica cittadina.

L'immobile presenta predisposizione all'allaccio di una caldaia a gas anche se non si evince una linea di approvvigionamento della rete del gas cittadina.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, presentano cassette di derivazione per la predisposizione di frutti.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo è inesistente, vi è predisposizione per un climatizzatore del tipo a pompa di calore in uno degli ambienti. Non è presente impianto citofonico, probabilmente rimosso durante la ristrutturazione.

---

<sup>2</sup> La superficie tiene conto delle considerazioni urbanistiche riportate nel capitolo IX

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

\*\*\*

## **VI - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene***

Il bene pignorato costituente il lotto unico è catastalmente così individuato:

***Abitazione economica*** Identificata all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 61, particella 249 subalterno 27 categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, superficie catastale 66 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>), rendita Euro 227,24. Ubicata nel comune di Palermo in via Monfenera n. 154/F Piano 4 - 5.

Per l'unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa catastali (V. all. n. 07).

La storia catastale del bene, di cui la data di acquisto è del 18.10.2007, registra le seguenti variazioni catastali:

#### ***N.C.T. Palermo F. 61 p.lla 249***

##### ***Catasto terreni***

- ✓ 27/11/2000, VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/11/2000 Pratica n.601409 in atti dal 27/11/2000 (n. 5562.1/2000)
- ✓ 08/03/1988, 1. Impianto meccanografico del 08/03/1988

***N.C.E.U. Palermo F. 61 p.lla 249***

*Catasto fabbricati*

- ✓ 18/10/2007, 4. Atto del 18/10/2007 Pubblico ufficiale [... OMISSIS ...] Repertorio n. 10537 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44751.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 29/10/2007 CLASSAMENTO in atti dal 15.12.1992 (n.11373/1989);
- ✓ 27/11/1992, 3. VARIAZIONE del 27/11/1992 in atti dal 10/04/1999 FRAZIONAM, VAR QUAL , (n. 41290/1992)
- ✓ 30/12/1983, 2. Atto del 30/12/1983 Pubblico ufficiale [... OMISSIS ...] Repertorio n. 772 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 1987 registrato in data 17/01/1984 - Voltura n. 262/1988 in atti dal 18/05/1989
- ✓ 30/06/1987, 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

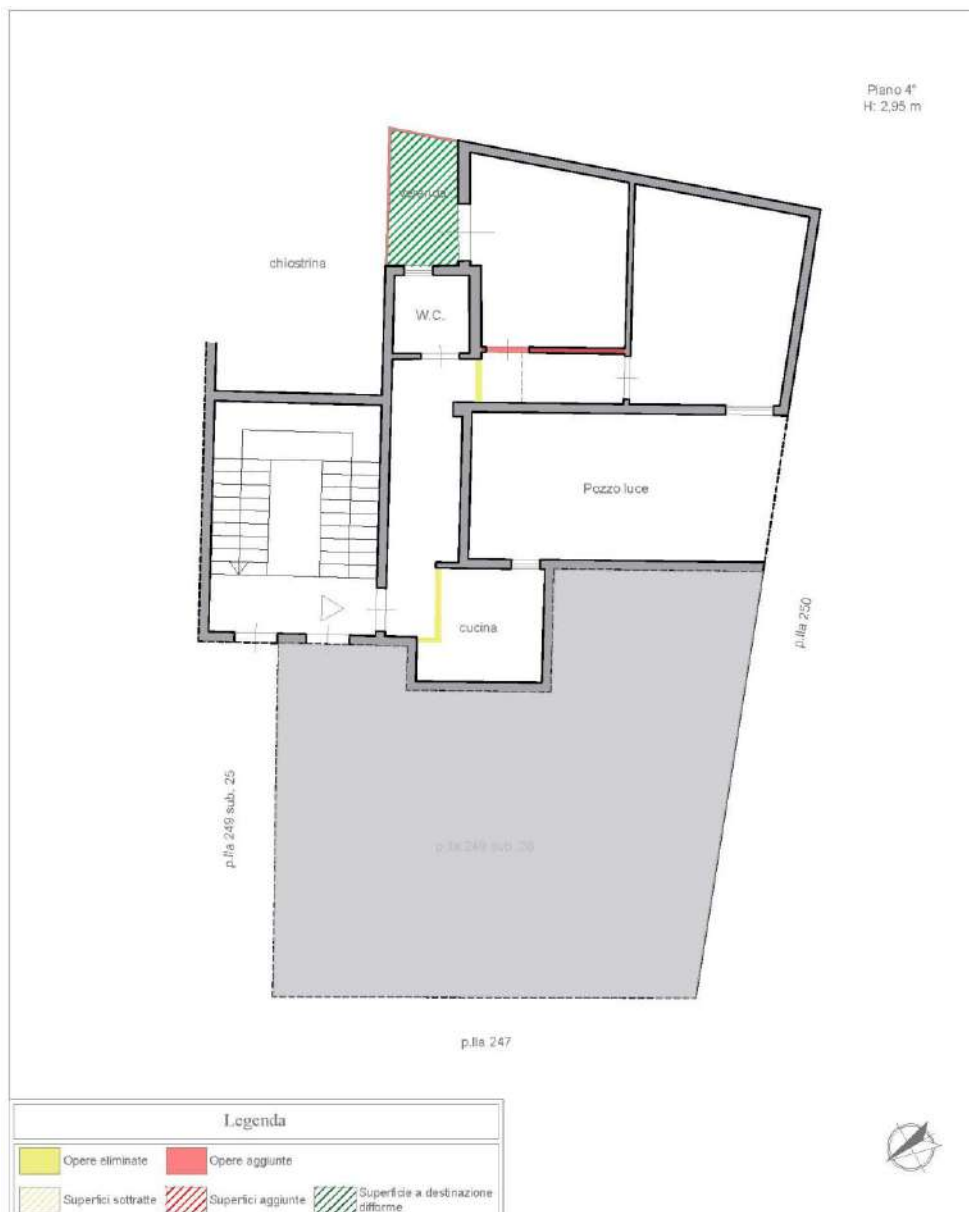
Con tali passaggi venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali che rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo con riferimento all'epoca del trasferimento.**

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

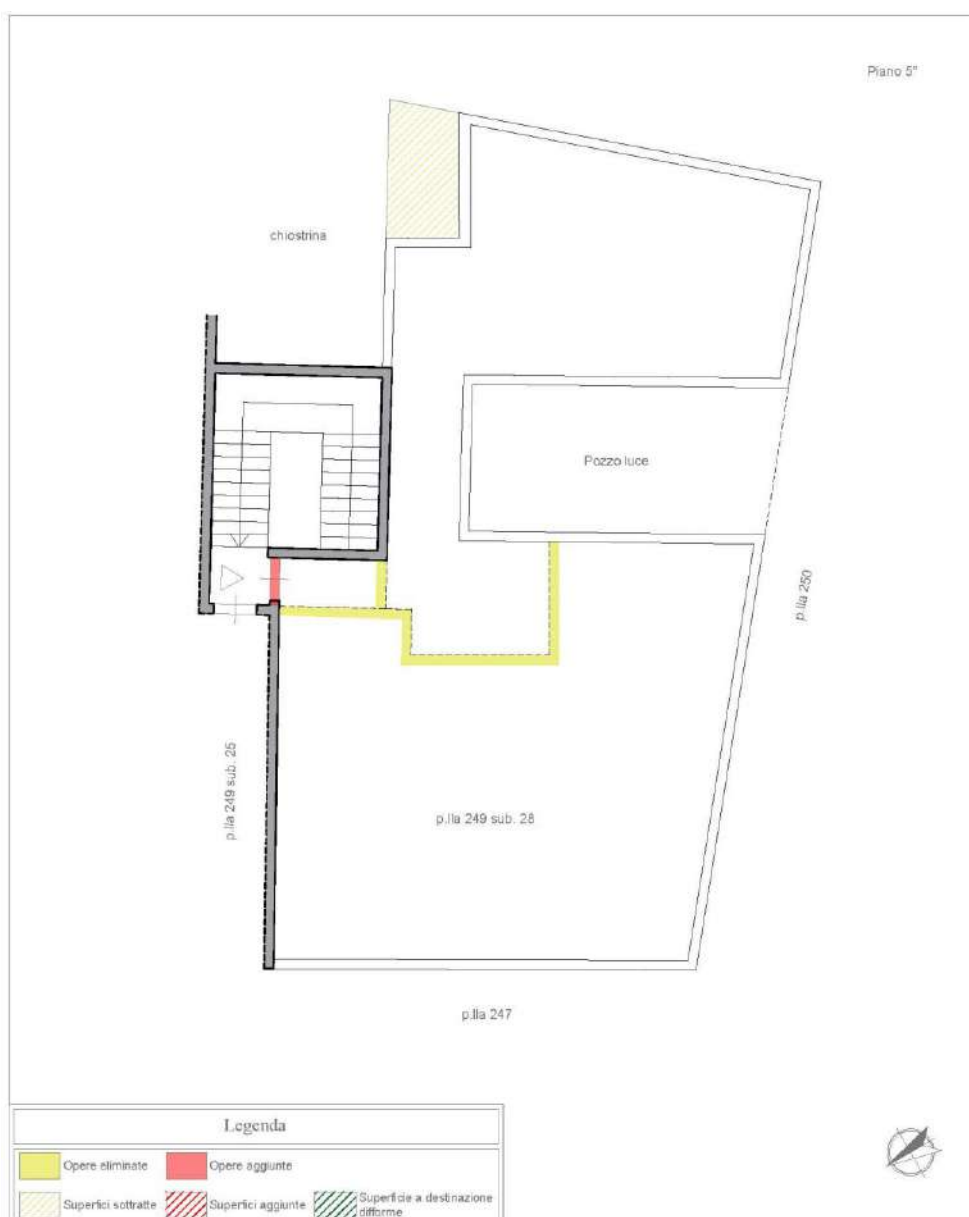
Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla diversa distribuzione interna dell'immobile oltre alla chiusura del balcone e al quinto piano relativamente alla parte sopra alla veranda alla sottrazione di superficie dal terrazzo.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della

consulenza (V. all. n. 01) all'interno della quale sono rappresentate le  
difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.







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

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la

definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa e PREGEO stimate in **2.300,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

Si precisa che il superiore importo è da intendersi dovuto per l'intero bene.

\*\*\*

## **VII - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto***

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene.

***Lotto Unico: lastrico solare attualmente edificato come abitazione economica e lastrico solare sovrastante***, identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 61, particella 249 subalterno 27 categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, superficie catastale 66 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>), rendita Euro 227,24. Ubicata nel comune di Palermo in via Monfenera n. 154/F Piano 4 - 5. Confinante al piano quarto e quinto a NORD-EST con scala condominiale e altra U.I. della particella 249, a SUD-EST con strada privata della particella 254 dello stesso foglio, a SUD-OVEST con particella 250 dello stesso foglio, a NORD-OVEST con altra U.I. della particella 249.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale al quarto piano in ordine alla distribuzione interna, oltre alla chiusura del balcone e al quinto piano relativamente alla parte sopra alla veranda alla sottrazione di superficie dal terrazzo. Il fabbricato in cui insiste il bene è stato realizzato con licenza di costruzione n. 796 del 22.06.1956 (V. all. 13) e n. 53 del 17.01.1961 (V. all. 12) con progetto approvato dalla C.E. il 08.02.1956 (V. all. 09) e successiva variante del 01.02.1960 quindi ne è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità giusta autorizzazione n. 6845 del 10.06.1963 (V. all. 10). Lo stato dei luoghi non è conforme in riferimento alla realizzazione del volume di quarto piano per tutta la superficie. Per la data delle ragioni del credito, la sanabilità degli abusi non rientra nella casistica ex artt. 40 c.6 L47/85 e successive per cui per la stima è stata considerata la vendita della superficie assentita, ovvero la configurazione di lastrico solare per il quarto piano detratti i costi per le demolizioni; Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D'ASTA **2.500,00 €**

\*\*\*

**VIII - Risposta ai quesiti**

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione al bene pignorato costituente il lotto unico.

**17.12.2021**

*Pignoramento:*

*Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio  
61 p.lla 249 subalterno 27*

- *Per la piena proprietà della quota di 1/1, giusto pignoramento  
notificato in data 03.12.2021 e trascritto a Palermo il 17/12/2021 ai  
nn. 58833/45977.*

**18.10.2007**

*Acquisto agli odierni esecutati:*

*Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio 61  
p.lla 249 subalterno 27*

- *proprietà per 1/1 in ragione di 1/2 (un mezzo) in regime di  
comunione legale dei beni, ciascuna alle due coppie di coniugi,  
giusto atto di compravendita notaio [... OMISSIS ...] da Agrigento*

(AG) Rep. 10537 Racc. 3215 trascritto il 26.10.2007 ai nn.70579/44751 da potere di [... OMISSIS ...].

**27.11.1992** (variazione identificativo catastale)

Frazionamento a [... OMISSIS ...]:

Soppresso bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo  
Foglio 61 p.lla 249 subalterno 26

Costituiti beni identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo  
Foglio 61 p.lla 249 subalterni 27 e 28

- Giusta VARIAZIONE del 27/11/1992 in atti dal 10/04/1999  
FRAZIONAM,VAR QUAL , (n. 41290/1992).

**30.12.1983**

Acquisizione a [... OMISSIS ...]:

Bene identificato all'N.C.E.U del Comune di Palermo Foglio 61  
p.lla 249 subalterno 26

- proprietà per 1/1 nella quota di 1/2 ciascuno. giusto atto di divisione  
notaio [... OMISSIS ...] (PA) Rep. 772/213 trascritto il 25.01.1984  
ai nn.3873/3152 da potere di [... OMISSIS ...]+3.

\*\*\*

## **IX - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- *Aspetti sulla regolarità urbanistica*

Il bene è costituito da un'abitazione economica facente parte di un complesso edilizio. Quest'ultimo si sviluppa nella sua totalità sulla particella 249 e avente due scale di accesso indipendenti, scala 154/C e 154/F. Il bene è disposto su due livelli distribuiti tra il quarto e il quinto piano della scala 154/F. Il fabbricato in cui insiste il bene è stato realizzato con licenza di costruzione n. 796 del 22.06.1956 (V. all. 13) e variante n. 53 del 17.01.1961 (V. all. 12) con progetto approvato dalla C.E. il 08.02.1956 (V. all. 09) quindi ne è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità giusta autorizzazione n. 6845 del 10.06.1963 (V. all. 10) nel quale le unità agibili sono così descritte:

- ✓ *SCALA 154/F - Appartamenti di 1°, 2°, 3° piano a sinistra salendo ciascuno con una stanza, corridoio, 2 riposti, cucina, gabinetto con bagno, terrazzino.*

L'abitabilità/agibilità descrive una serie di immobili avente accesso dalla scala 154/F, piani T, 1, 2, 3. L'immobile oggetto di ipoteca non è descritto alla precedente autorizzazione poiché all'epoca il piano quarto non

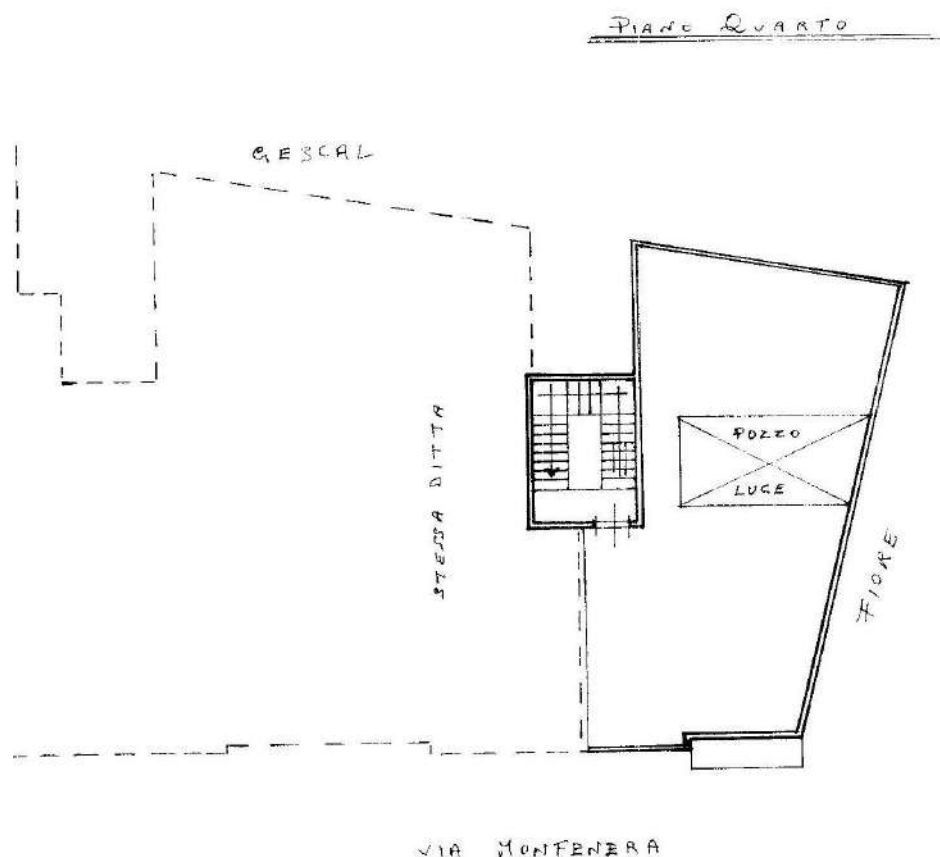
era stato ancora edificato e tale superficie corrispondeva a parte del lastrico solare superiore al fabbricato.

La natura di tale superficie è descritta all'atto di divisione notaio [... OMISSIS ...] (PA) Rep. 772/213 trascritto il 25.01.1984 ai nn.3873/3152 (V. all. 05.02) nel quale l'immobile è così descritto:

- ✓ *Porzione n.4 e cioè l'area soprastante il terzo piano a sinistra salendo la scala del civico n.154/F di via Monfenera, con una superficie utile di mq 108 ... denunciata al NCEU con scheda reg.ta il 19.12.1983 al n. 8586 è stata annotata alla partita 151900, f. 61, map. 249/26.*

Quest'ultima corrispondente alla situazione planimetrica storica (V. all. 07) di cui di seguito si riporta un estratto:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare estratti



aerofotogrammetrici storici presso S.A.S. TD s.r.l. che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 14 e 15), riportati qui di seguito.



**Foto storica riferita all'anno 1984 di proprietà di S.A.S. TD s.r.l. estratta dal fotogramma n. 540 strisciata 2 della ripresa aerea eseguita nel Febbraio 1984 sul territorio di Palermo, N.O. S.M.A. n. 378 del 20/07/1984.**





**Foto storica riferita all'anno 1987 di proprietà di S.A.S. TD s.r.l. estratta dal fotogramma n. 5007 strisciata 1 della ripresa aerea eseguita nel Giugno 1987 sul territorio di Palermo, N.O. S.M.A. n. 1267 del 04/12/1987.**

Dalle analisi effettuate sui due estratti fotogrammetrici storici si può confermare che il piano quarto, relativamente all'immobile in oggetto, risulta edificato in un'epoca ricompresa tra il 1984 e il 1987.

Tale circostanza trova ulteriore riscontro dall'esame del titolo di provenienza del 18.10.2007 in merito alla regolarità urbanistica del fabbricato la parte venditrice dichiara ai sensi della legge n.47/1985 *“che sono stati prorogati i termini di scadenza delle medesime licenze a norma dell'art.17 legge 28 gennaio 1977 n.10 e legge 12 marzo 1981 n.58; e che*

*fino ad oggi lo stesso immobile non ha subito altri interventi edilizi per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di autorizzazione, licenza o concessione edilizia”.*

Successivamente da come si evince dall'esame della visura catastale storica in data 27.11.1992 l'U.I. ha subito la seguente variazione:

✓ *VARIAZIONE del 27/11/1992 in atti dal 10/04/1999  
FRAZIONAM, VAR QUAL, (n. 41290/1992)*

Tale variazione si è realizzata catastalmente attraverso il frazionamento dell'unità immobiliare originaria censita all' N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 61, particella 249 subalterno 26 che ha originato i subalterni 27 e 28 e che ha determinato l'attuale conformazione e consistenza dell'immobile oggetto di ipoteca.

Il confronto è stato quindi eseguito con la documentazione del fascicolo relativo all'agibilità e le successive evidenze aerofotogrammetriche. Tra l'altro confermate dagli atti di trasferimento e catastali; il fabbricato, la cui licenza edilizia comprendeva anche i piani 4° e 5°, è stato, alla data dell'agibilità (1963), realizzato sino al 3° piano (più lastrico sovrastante). Il piano 4° e lastrico sovrastante realizzati successivamente, tra il 1984 e il 1987, scaduti i termini del titolo edilizio con la conseguente necessità che si sarebbe dovuto ottenere un nuovo titolo edilizio (mai richiesto), sono pertanto oggi abusivi.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo edile dell'agibilità è possibile individuare le differenze rispetto allo stato attuale che possono essere ricondotte a quelle riscontrate dal confronto con la

planimetria catastale agli atti. In particolare le difformità possono essere ricondotte a:

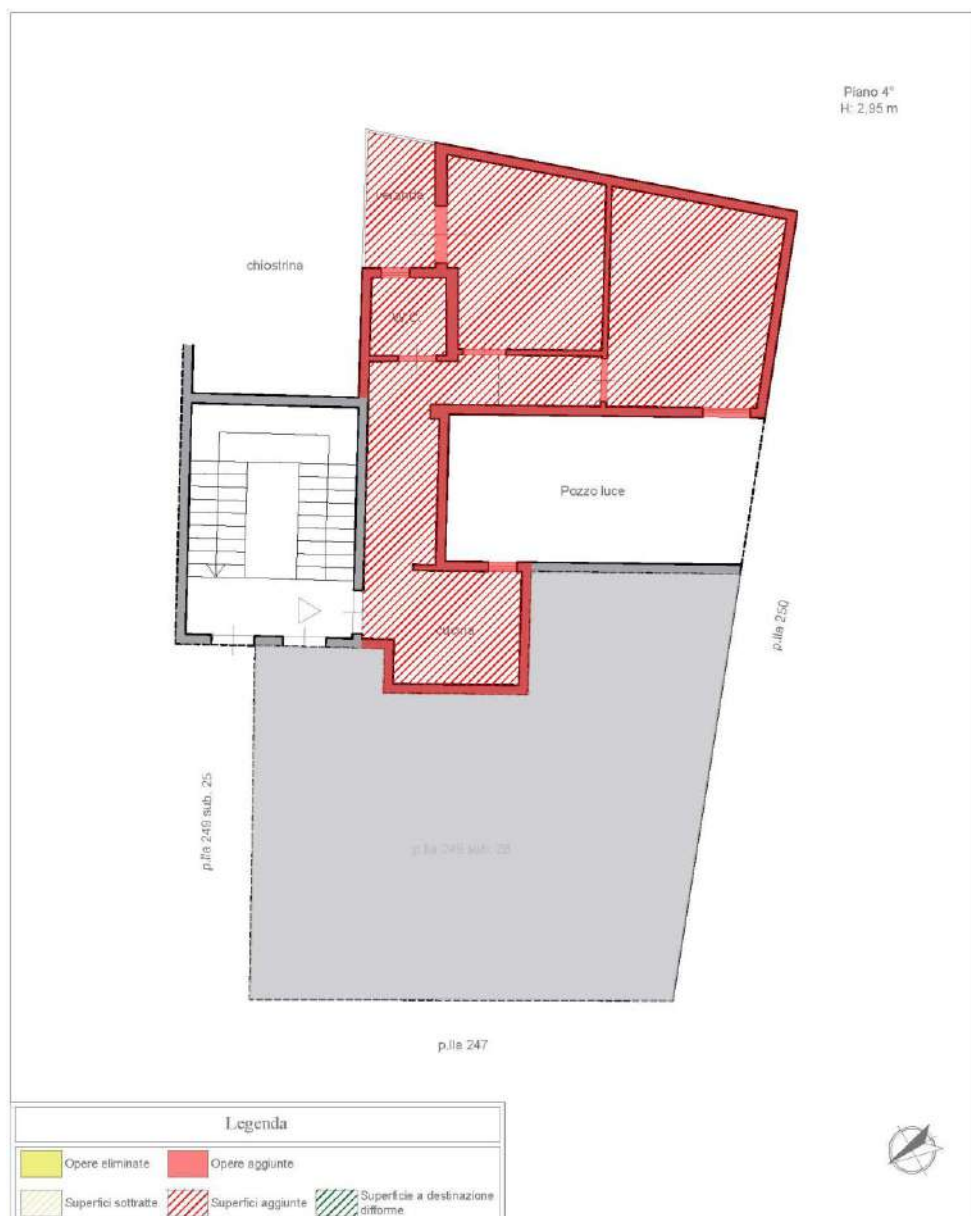
- ✓ Realizzazione di un nuovo volume su lastrico solare;
- ✓ Frazionamento;

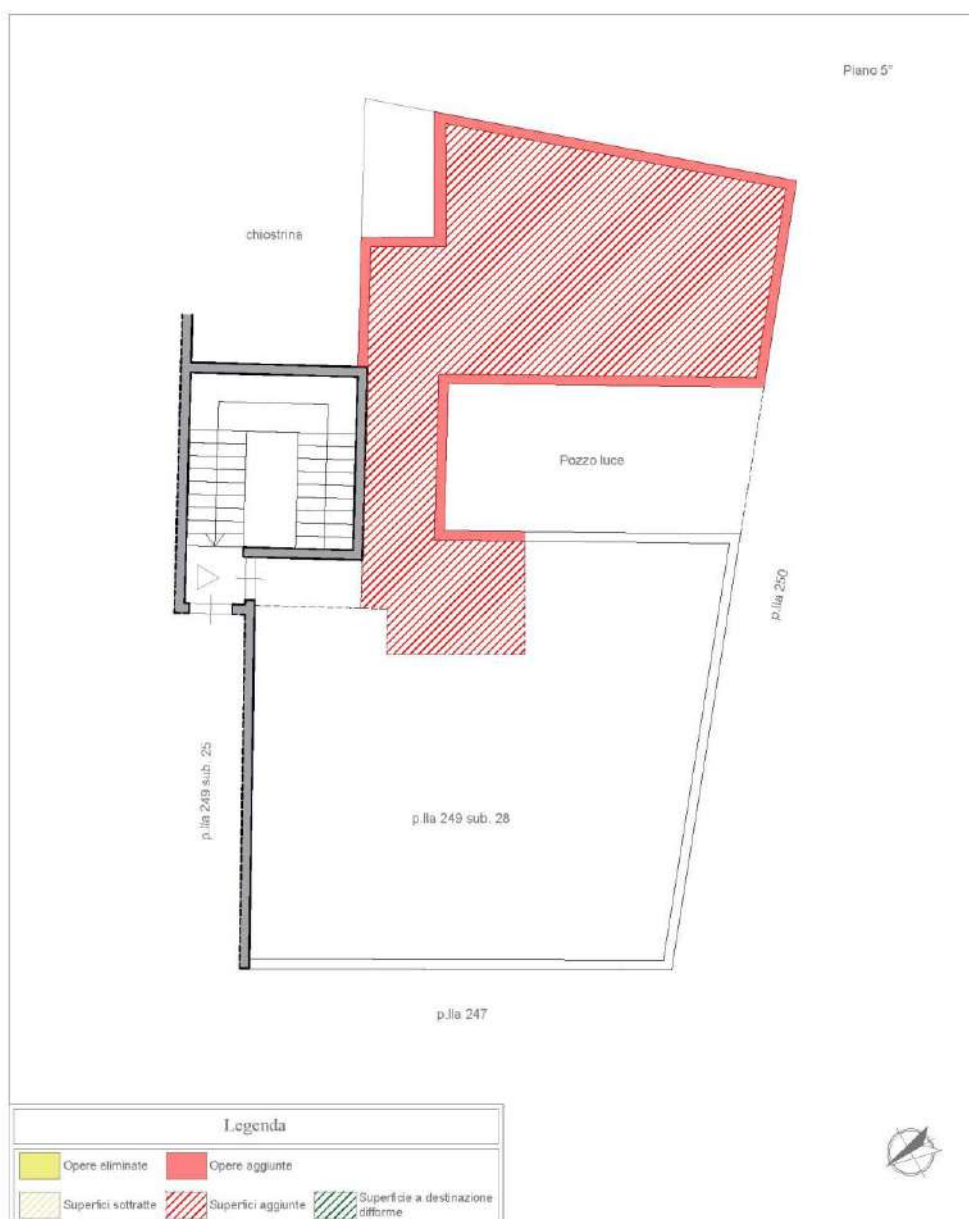
Le opere abusive riscontrate sono riconducibili a diverse tipologie.

Nello specifico:

- 1) Realizzazione di volume e opere in assenza di autorizzazione;
- 2) Variazione dei prospetti;
- 3) Aumento della superficie abitabile;
- 4) Opere strutturali non denunciate.

Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate (V. all. n. 01) all'interno della quale sono rappresentate le difformità urbanistiche di cui di seguito si riporta un estratto.





In riferimento alle “Norme tecniche di attuazione” del Piano Urbanistico Comunale di Palermo in cui il fabbricato si trova in “zona A2 - tessuti urbani storici”:

*“Nelle more dell’approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come “Netto Storico” compresi all’interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e*

*straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)”.*

Le opere abusive riscontrate ed individuate ai superiori punti rientrano tra quelle non sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia all'art. 14 della L.R. 16/2016, trattandosi di un aumento di superficie abitabile e realizzazione di nuovi volumi, non consentiti per la zona considerata in riferimento alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente.

Pertanto la regolarizzazione delle opere corrisponde con il ripristino dei luoghi in conformità al titolo assentito alla situazione precedente al 1984 ovvero a quella di “lastrico solare”. Si dovrà procedere attraverso autodenuncia presso il Comune di Palermo in modo da ottenere il titolo per il ripristino, corrispondente ad una ordinanza di demolizione, per il quale si stimano in via approssimativa i seguenti costi:

- Spese tecniche necessarie per l'attività di regolarizzazione stimate in via approssimativa pari a **6.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi oltre che strutturali;
- Spese per le certificazioni inerenti al conferimento a discarica dei rifiuti pari a **2.000,00 €**;
- Costo per le opere di demolizione e ripristini stimati in via approssimativa pari a **20.000,00 €**.
- Costi amministrativi stimati in complessivi **1.100,00 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione dell'immobile ammontano pertanto a **29.100,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

Per quanto in riferimento alle ragioni del credito, queste risultano successive ai condoni del 1985, 1994 e 2003 pertanto non è possibile presentare nuove istanze ai sensi dell'art. 40 c.6 L47/85 e ss.mm.ii..

\*\*\*

#### **X - Risposta ai quesiti**

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta libero e nella disponibilità dalla parte debitrice esecutata. Si precisa che l'immobile mostra un intervento di ristrutturazione in corso d'opera, pertanto non rifinito in tutte le sue parti e non pronto ad essere classificato come abitazione se non previa conclusione dell'intervento.



\*\*\*

### **XI – Risposta ai quesiti**

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

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie sono complessivamente stimati costi pari a **29.100,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **2.300,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale l'immobile in oggetto si sviluppa all'interno di un edificio di tipo condominiale con due scale.

\*\*\*

### **XII - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

\*\*\*

**XIII - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli descritti nella presente.

\*\*\*

**XIV - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, sebbene non è stata reperita alcuna forma di gestione in tal senso.

Non vi sono pertanto spese di gestione da documentare.

\*\*\*

## **XV - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni***

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al I semestre del 2023.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur

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

$$\mathbf{VI} = \mathbf{Vm} * \mathbf{Cf} * \mathbf{Sup}$$

Dove:

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m<sup>2</sup> applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
  - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,7/1,05;
  - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
  - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
  - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 10.) Stato di possesso - coeff. 0,09/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

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

- ✓ Comune di Palermo, Zona C4 "*Semicentrale/E.BASILE - MONTEGRAPPA - CLINICHE - STAZIONE C.LE - ORTO BOTANICO*"

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona C4 riferiti a **Abitazioni**  
**di tipo economico** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

<i>Periodo</i>	<i>Zona O.M.I.</i>	<i>U.M.</i>	<i>Valore minimo</i>	<i>Valore Massimo</i>	<i>Valore medio</i>
I° 2023	C4	m <sup>2</sup>	810,00 €/m <sup>2</sup>	1050,00 €/m <sup>2</sup>	930,00 €/m <sup>2</sup>

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi e che la superficie del lastrico solare è consistente in quota rispetto a quella abitativa, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

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

	<i>I° 2023</i>	<i>Motivazione</i>
<b>Valore base €/m<sup>2</sup></b>	930,00	
<b>Coeff. 1</b>	1,00	<i>L'immobile valutato regolarizzato</i>
<b>Coeff. 2</b>	1,00	<i>L'immobile valutato regolarizzato</i>
<b>Coeff. 3</b>	1,00	<i>Immobile coerente con le tipologie similari</i>
<b>Coeff. 4</b>	1,00	<i>Superficie unica</i>
<b>Coeff. 5</b>	1,05	<i>Contesto centrale</i>
<b>Coeff. 6</b>	1,05	<i>lastrico solare</i>
<b>Coeff. 7</b>	1,05	<i>Ultimo piano</i>
<b>Coeff. 8</b>	1,00	<i>Dotazioni condominiali ordinarie</i>
<b>Coeff. 9</b>	1,00	<i>L'immobile valutato come regolarizzato</i>
<b>Coeff. 10</b>	1,05	<i>L'immobile è libero</i>
<b>Valore €/m<sup>2</sup></b>	1130,42	

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

Il valore **VI** del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m<sup>2</sup> come sopra determinato pari a **Vm\*Cf** e la superficie commerciale calcolata **Sup**:

$$✓ \quad V1 = 1130,42 \text{ €/m}^2 \times 11,00 \text{ m}^2 = \mathbf{12.434,63 \text{ €}}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **29.100,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

$$✓ \quad V1 - \text{regolarizzazione} = 12.367,78 \text{ €} - 29.100,00 \text{ €} < 0,00 \text{ €}$$

Il valore del bene trovato risulta quindi inferiore ai costi di regolarizzazione ed è pertanto pari a **0,00 €**

In considerazione della variabilità nel tempo dei costi di regolarizzazione unita alla possibilità, seppur remota, di eventuali condoni/sanatorie future, visti altresì lo stato attuale del bene e le possibilità di interlocuzione con l'ufficio comunale ai fini dell'applicazione dell'art. 38 del DPR 380/2001, per le motivazioni descritte nella presente in riferimento alle indagini urbanistiche si ritiene comunque valido un valore a base d'asta pari a 2.500,00 €

Ottenendo:

$$✓ \quad \text{Valore del bene pari a } \mathbf{\underline{2.500,00 \text{ €}}}$$



\*\*\*

**XVI - Risposta ai quesiti**

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

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile.  
Non è pertanto necessario valutare il valore di quota indivisa.

Palermo, li 10.10.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*

## **Elenco elaborati prodotti**

### **Relazione generale**

Relazione generale;

### **Elaborato - Planimetrie**

01. Elaborati grafici.

### **Elaborato - Rilievo Fotografico**

02. Elaborato fotografico.

### **Elaborato - Allegati alla relazione generale**

03. Certificati di residenza;

04. Certificati di Stato di famiglia;

05. Titoli di provenienza:

01. Atto di compravendita del 18.10.2007;

02. Atto di divisione del 30.12.1983;

06. Ispezione telematica;

07. Visure storiche, planimetria ed estratto di mappa catastale;

08. Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari;

09. Progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 08.02.1956;

10. Dichiarazione di agibilità/abitabilità prot. n. 6845 del 10.06.1963;

11. Dichiarazione di agibilità/abitabilità prot. n. 15033 del 03.12.1963;

12. Licenza edilizia n. 53 del 17.01.1961;

13. Licenza edilizia n. 796 del 22.06.1956;

14. Aerofotogrammetria storica S.A.S. TD s.r.l. anno 1984;

15. Aerofotogrammetria storica S.A.S. TD s.r.l. anno 1987.