

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione VI civile Esecuzioni immobiliari**

Procedimento n.491/2017 R.G.Es.

Promosso da \_\_\_\_\_ e per essa da \_\_\_\_\_ nella qualità di  
mandataria, contro \_\_\_\_\_ (n. ad Altofonte l'08.01.1973),  
\_\_\_\_\_ (n. a Palermo il 25.07.1976), \_\_\_\_\_ ia (n. a Palermo il  
21.08.1969) fideiubente.

Perizia di stima redatta dall'architetto Rosalia Marchese.

**RELAZIONE**

**Premessa**

Con decreto del 10.04.2019, notificatomi il 13.04.2019, il Giudice  
dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia Lupo, ha nominato la sottoscritta, arch. Rosalia  
Marchese, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.491/2017  
R.G.Es., promossa da \_\_\_\_\_ l e per essa da \_\_\_\_\_ nella qualità  
di mandataria, contro \_\_\_\_\_ nato ad Altofonte l'08.01.1973,  
\_\_\_\_\_ nata a Palermo il 25.07.1976, (  
\_\_\_\_\_ nata a Palermo il 21.08.1969,  
\_\_\_\_\_ ) nella qualità di fideiubente.

In data 20.04.2019 ho prestato giuramento in via telematica mediante  
sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico  
depositandolo nel fascicolo telematico.

### **Controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Il controllo della documentazione è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Paolo Sbacchi, ed in data 11.12.2019 ho depositato telematicamente il modulo di controllo attestante la completezza della stessa.

### **Operazioni di sopralluogo.**

Con lettera raccomandata A.R. del 14 novembre 2019 il Custode Giudiziario ha comunicato agli esecutati che in data 06.12.2019 si sarebbe recato in Altofonte per l'immissione in possesso dell'immobile pignorato, in Corso di Piano Renda n.69/A, congiuntamente alla sottoscritta C.T.U. e successivamente avrebbe proseguito le operazioni presso l'immobile sito in Contrada Rebuttone.

Il sopralluogo veniva, di comune accordo, rinviato al 3 gennaio 2020.

Il signor [redacted] in tale occasione dichiarava di abitare l'appartamento col suo nucleo familiare; alla stessa data, alla presenza della signora [redacted], le operazioni sono proseguite in Contrada Rebuttone, dove la stessa dichiarava di abitare anche se in atto alloggiava presso la madre in Corso Renda n.69, dove risulta residente.

Il signor [redacted] e la signora [redacted] hanno fornito parte della documentazione, da me preventivamente richiesta, in loro possesso.

Delle operazioni di consulenza veniva redatto dal Custode Giudiziario apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Durante le operazioni di sopralluogo ho eseguito parte dei rilievi grafici e fotografici degli immobili pignorati, riservandomi di ritornare sui luoghi, per il completamento degli stessi, previo contatto telefonico con le parti.

Il giorno 6 aprile 2021, previo accordo telefonico con la signora [redacted] mi sono recata presso l'immobile sito in Contrada Rebuttone- Ciafardia, oggi via

della Quercia n.7/A, per completare i rilevamenti grafici e fotografici dell'immobile pignorato.(all.1)

### **Risposte ai quesiti.**

#### **Quesito n.1:**

#### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni pignorati sono due, entrambi siti in Comune di Altofonte, e precisamente:

1. Appartamento sito nel Comune di Altofonte (Palermo), Corso Piano Renda n.69/A, al piano primo.

Il diritto reale pignorato in titolarità degli esecutati,

regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (all.2), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in un *"Appartamento facente parte del fabbricato che sorge in Altofonte Corso Piano Renda n.96/A, p.1°, composto da ingresso, salone, due vani, cucina-soggiorno, wc bagno, wc doccia, due ripostigli, corridoio di disimpegno"*.

Esso è censito al Catasto fabbricati del Comune di Altofonte, al foglio 12, particella 1211 sub 6, ZC2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.147, totale escluse aree scoperte mq.144, R.C. Euro 436,41. Corso di Piano Renda n.96, piano primo.

2. Abitazione in villini, sita nel Comune di Altofonte (Palermo), Contrada Rebuttoni (o Rebottoni), piano terra e terreno di pertinenza.

Il diritto reale pignorato in titolarità della signora *ideiubente*, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (all.3), corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in una  
"Abitazione in villini, contrada Rabuttoni (catastalmente Rebottoni) in Altofonte  
(Pa), p.t., cat.A/7, vani 5, cl.1, r.c. €.258,23 in Catasto al fog.23 p.lla 568;  
terreno in c.da Rabuttone, Fg.23 p.lla519, are 24,52 (red. d. 5,70 – ag. 2.53.)"

L'intero bene è gravato da livello a favore della Mensa Arcivescovile di Palermo,  
oggi Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Palermo.

Esso è censito al Catasto fabbricati del Comune di Altofonte, al foglio 23,  
particella 568, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale  
totale mq.136, totale escluse aree scoperte mq.116, R.C. Euro 258,23.

Contrada Rebuttoni, Piano T.

Il terreno di pertinenza è catastato al foglio 23, particella 519, seminativo di 4°,  
superficie mq.2.452. R.D. €.5,70. R.A. €.2,53.

## IMMOBILE N.2

### Quesito n.2

#### Individuazione del bene e descrizione del lotto.

Il bene in esame consiste in un villino unifamiliare ad una sola elevazione fuori  
terra con terreno di pertinenza, sito in Contrada Rebuttone - Ciafardia dell'agro  
di Altofonte (foto 1, all.4).

In data odierna l'indirizzo è Via della Quercia 7/A, come risulta dal certificato  
di residenza aggiornato (foto 3, all.5).



Gran parte dell'agro fu assegnato in enfiteusi ai coloni che abitavano l'entroterra quando l'originario castello ed il relativo parco furono assegnati ai monaci Cistercensi che lo suddivisero in lotti.

Gran parte dei terreni, come quello in oggetto, a monte dell'abitato sono tuttora gravati da enfiteusi.

L'intorno, in gran parte di natura boschiva, è stato di recente oggetto di un vasto incendio doloso che ha devastato un'ampia superficie del monte Moharda, che costituiva uno dei più importanti polmoni verdi del circondario.

La contrada Rebuttone – Ciafardia, posta a m.s.l. 680,00, si raggiunge imboccando dall'estremità meridionale dell'abitato la Strada Provinciale n.5 in direzione di Piana degli Albanesi.



Da questa si diparte una strada interna denominata via Rebuttone che, addentrandosi all'interno della contrada, assume varie denominazioni, e serve un insediamento a carattere stagionale densamente edificato.

La parte che prosegue in direzione della cava di pietra, nota col nome di Cava della Rena, assume il nome di via della Quercia e si collega con la provinciale

n.38 che porta a Sud a Santa Cristina Gela e a Nord Est a Belmonte Mezzagno.

(all.4)

Prima di giungere alla cava (foto 2), a circa km.4 dall'abitato, da via della Quercia si diparte una stradella secondaria all'imbocco della quale è stato di recente collocato un paletto con cassetta postale con l'indicazione 7/A (foto 3).

Percorso un tratto di circa m.150,00 in lieve salita si perviene al lotto di terreno sul quale è stato costruito l'immobile (foto 4 ).

Il lotto di pertinenza dell'immobile è costituito dalla particella 568, sulla quale insiste la costruzione, e dalla particella 519 del foglio di mappa 23 (all.6).





L'intero lotto ha una superficie di mq.3.542,00 inclusa l'area di sedime del fabbricato.

Esso confina a Nord con le particelle 409 e 410, ad Est con la particella 686, a Sud con la particella 691, ad Ovest con la particella 147, tutte ricadenti all'interno del foglio di mappa 23.

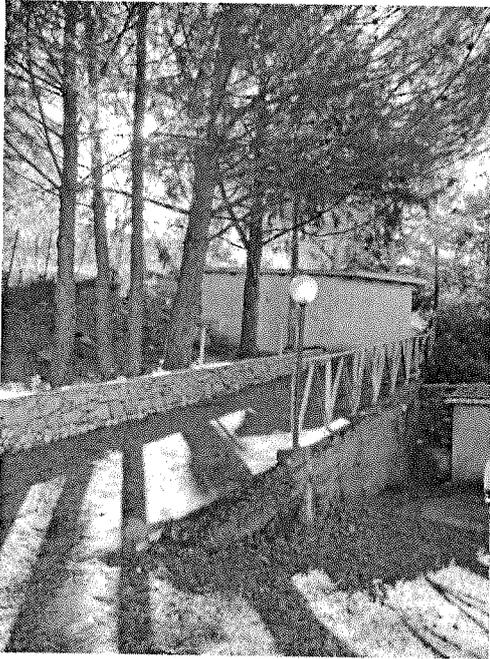
### **Descrizione dell'immobile pignorato**

Al lotto si accede a mezzo di un cancello carrabile, affiancato da un cancelletto pedonale (foto 4).



Sulla destra in un ampio spiazzo destinato a parcheggio (foto 5) si trovano un piccolo corpo tecnico e la cisterna interrata.

In corrispondenza del cancello un vialetto costeggiato da alberi di alto fusto (foto 6) conduce al livello superiore dove è stata realizzata la villetta.



Sulla sinistra del vialetto si trova un corpo in muratura al grezzo, con copertura in legno ad una falda, parzialmente interrato con hm. = cm.

275, indicato nei grafici di progetto come legnaia (foto 7) (all. 13) di fatto utilizzato come ripostiglio (foto 8).

Sul lato destro si trova il manufatto edilizio destinato ad abitazione al quale

si accede da una porta in alluminio posta su uno dei fronti minori, in aderenza al quale è stata realizzata una seduta in muratura decorata con pietrame a vista (foto 9, 10).



Il fronte principale, posto a destra, prospetta a Nord ed è preceduto da un vialetto terrazzato, dal quale in lontananza si vede via della Quercia; esso è delimitato da una recinzione in legno ed è collegato a mezzo di una scala ricavata nel terrapieno con la parte del lotto utilizzata come parcheggio (foto 11, 12, 13).



L'altro fronte minore è preceduto da un ampio spazio attrezzato (foto 1, 14,15),



con arredi funzionali all'utilizzo all'aperto ed elementi decorativi in muratura,

che, in minori dimensioni, circonda anche il retro prospetto (foto 16), anch'esso dotato di seduta in muratura decorata con pietrame a vista.

Da questo si raggiunge l'ampio terreno di pertinenza, solo in piccola parte piantumato con alberi ornamentali di alto fusto (foto 17), all'interno del quale è stato ricavato un ricovero precario con tubi del tipo dalmine, travi in legno e copertura metallica per delle masserizie dismesse (foto 18, 19).

I confini del lotto sono segnati da muretti in pietrame sormontati da recinzione metallica o da semplice recinzione metallica su muretti in calcestruzzo (foto 20, 21).

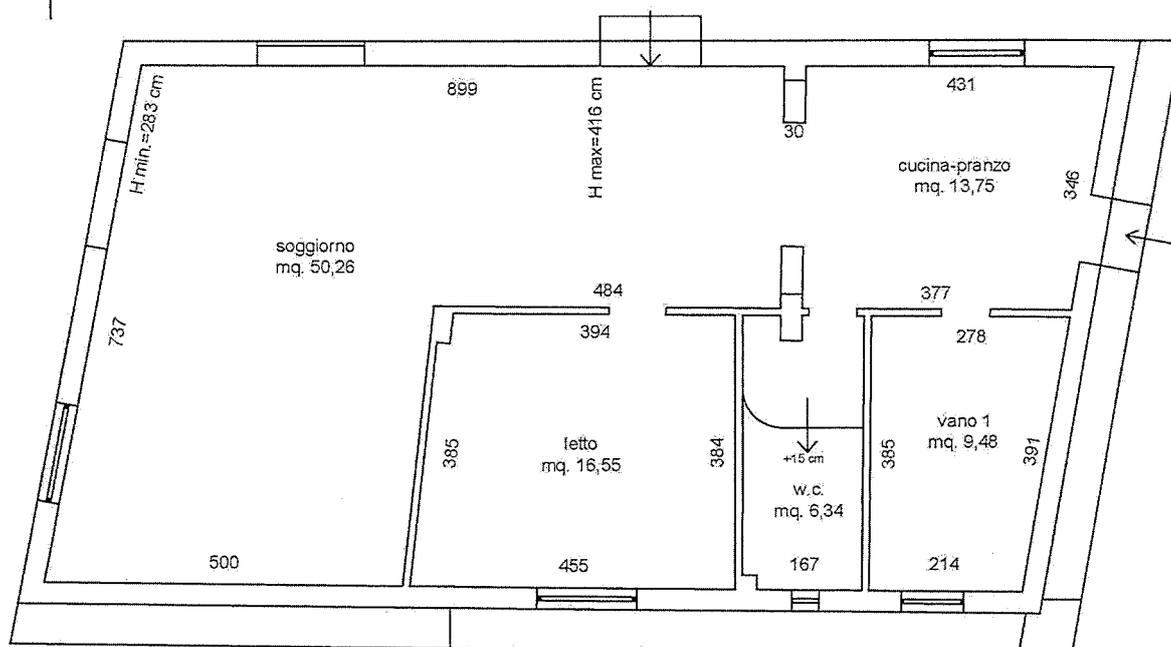
Il fabbricato è realizzato con sistema intelaiato in c.c.a. e copertura a falde.

Le facciate, trattate con intonaco tipo Livigni e coloritura uniforme, presentano un impaginato regolare; unici elementi decorativi sono la parte basamentale con rivestimento in pietra e le fasce colorate che incorniciano le aperture (foto 1, 9, 12).

#### Descrizione dell'unità immobiliare.

##### *a) Composizione.*

L'u.i. consta di un ampio ambiente cucina-pranzo-soggiorno, due vani ed un wc doccia. (all.7)

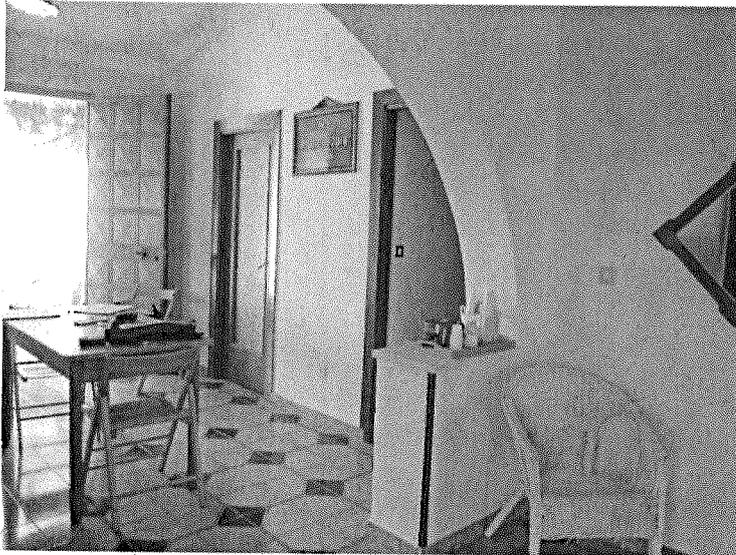


Il portoncino in alluminio anodizzato (foto 10) immette nella porzione adibita a cucina-pranzo (mq.13,75, foto 22).



Sulla parete di destra è stato collocato il blocco cucina (foto 23).

Sulla parete a sinistra entrando (foto 24) si trovano le porte che immettono nel vano 1 (mq.9,48, foto 25) e nel wc (mq.6,34, foto 26).



Un ampio arco (foto 22) separa la zona ingresso-cucina-pranzo, dotata di finestra, dalla camera da letto e dal resto del soggiorno (mq. 50,26) che

prospetta sul fronte principale, con una portafinestra e una portafinestra a petto.

Sulla parete di sinistra si apre la camera da letto (mq.16,55, foto 27).

Il lato minore del salone prospetta a mezzo di una finestra e di una portafinestra sull'ampio spiazzo esterno attrezzato (foto 28).

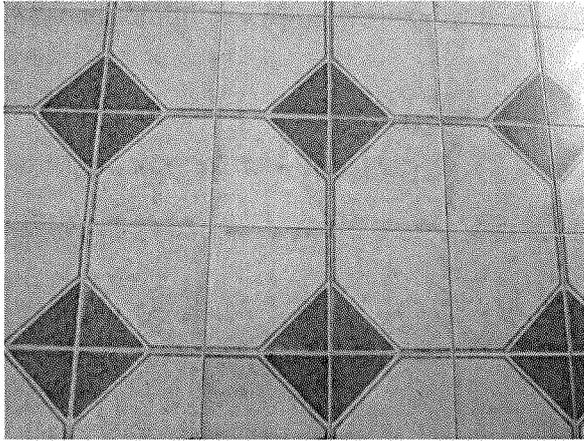
Il vano 1, la camera da letto ed il bagno sono dotati di finestre sul retro prospetto.

### *Finiture e impianti*

#### *a) Finiture*

Le finiture sono di comune commercio:

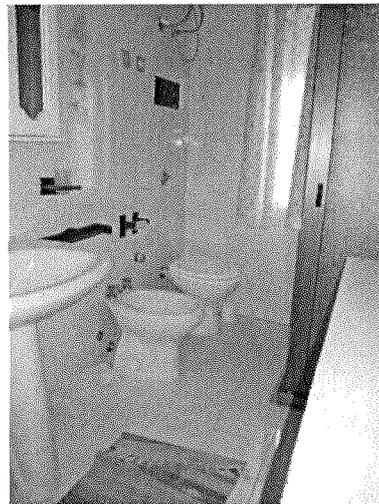
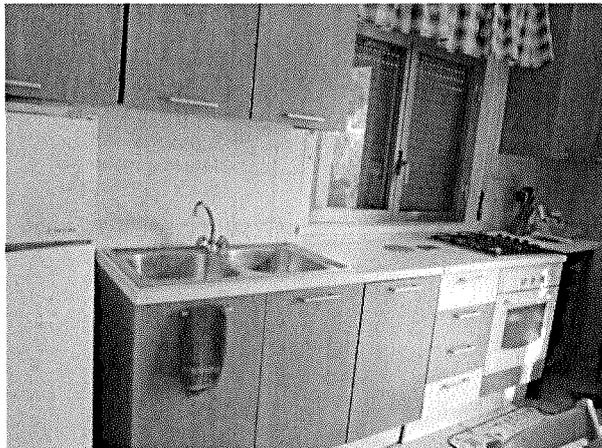
- pavimentazione in piastrelle di ceramica a decoro cm.24 x cm.24, uniformi in tutto l'alloggio, escluso il wc (foto 29);



- piastrelle di ceramica, cm.25 x cm.20, nel wc (foto 30).

I soffitti e le pareti sono trattati con idropittura lavabile tipo ducotone.

Il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina-pranzo è realizzato con piastrelle di ceramica, cm.25xcm.20, con altezza h = cm.242 (foto 31, 32).



Gli infissi interni sono in legno nel wc e in legno con specchiatura in vetro nelle altre camere (foto 24), con maniglia di comune commercio; quelli esterni in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in p.v.c. (foto 27, 32).

### *c) Impianti e servizi*

L'appartamento è dotato di impianto idrico, con acqua corrente calda e fredda, ed impianto elettrico, tutti realizzati sotto traccia; esso dispone di riserva idrica allocata nello spazio antistante il fronte principale a destra del cancello di ingresso (foto 5). Approvvigionamento idrico da acquedotto privato.

La certificazione. degli impianti idrico ed elettrico è stata allegata alla richiesta dell'attestato di abitabilità.

L'u.i. è priva di impianto di riscaldamento; è presente una antica stufa a legna (foto 22, 23).

L'appartamento non dispone di attestato di prestazione energetica.

Gli impianti igienici sono:

- nel bagno: vaso, bidet, lavabo a colonna e box doccia in alluminio anodizzato (foto 31);
- nella cucina-soggiorno: lavello a due vasche ad incasso in acciaio su blocco cucina in legno (foto 32)

Sanitari e rubinetteria sono di comune commercio.

### **Dimensioni**

Nel computo delle dimensioni dell'immobile in esame si è fatto riferimento a quanto espressamente previsto dalle Linee Guida del Manuale della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardanti u.i. a destinazione residenziale.

Secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/1998, allegato C, si assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza dei fabbricati.

Nel calcolo della superficie viene fatta distinzione tra superficie utile e superficie commerciale.

La SU (superficie utile) è quella calpestabile, cioè quella misurata al netto dei divisori interni e dei paramenti esterni.

La SC (superficie commerciale) si ottiene sommando alla superficie utile quella dei divisori interni, dei paramenti esterni, e le superfici scoperte ragguagliate.

*Calcolo delle superfici*



con i seguenti dati (all.8):

*Fog.23, particella 568, categoria A/7, cl.1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.136, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita €.258,23*

*Contrada Rebottoni, piano T.*

L'unità immobiliare risulta costituita in atti in data 19.08.1993.

I dati derivano da un classamento del 15.02.1991 e da una variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

In precedenza dal 19.08.1993 l'immobile era intestato alla ditta:

1. \_\_\_\_\_, n. a Palermo il 04.10.1931. Livellaria fino al 21.11.2006.
2. Mensa Arcivescovile di Palermo. Diritto del Concedente fino al 21.11.2006.

La voltura d'ufficio è del 21.11.2006, protocollo n.PA0408432.

La voltura in atti è del 13.12.2006 a seguito di nota presentata con riferimento all'atto di compravendita del notaio \_\_\_\_\_ del 21.11.2006.

La planimetria in atti fu presentata in data 27.09.1990 (all.9).

Data presentazione: 27/09/1990 - Data: 14/11/2019 - n. PA0177759 - Richiedenti

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. fig. 1052. 487

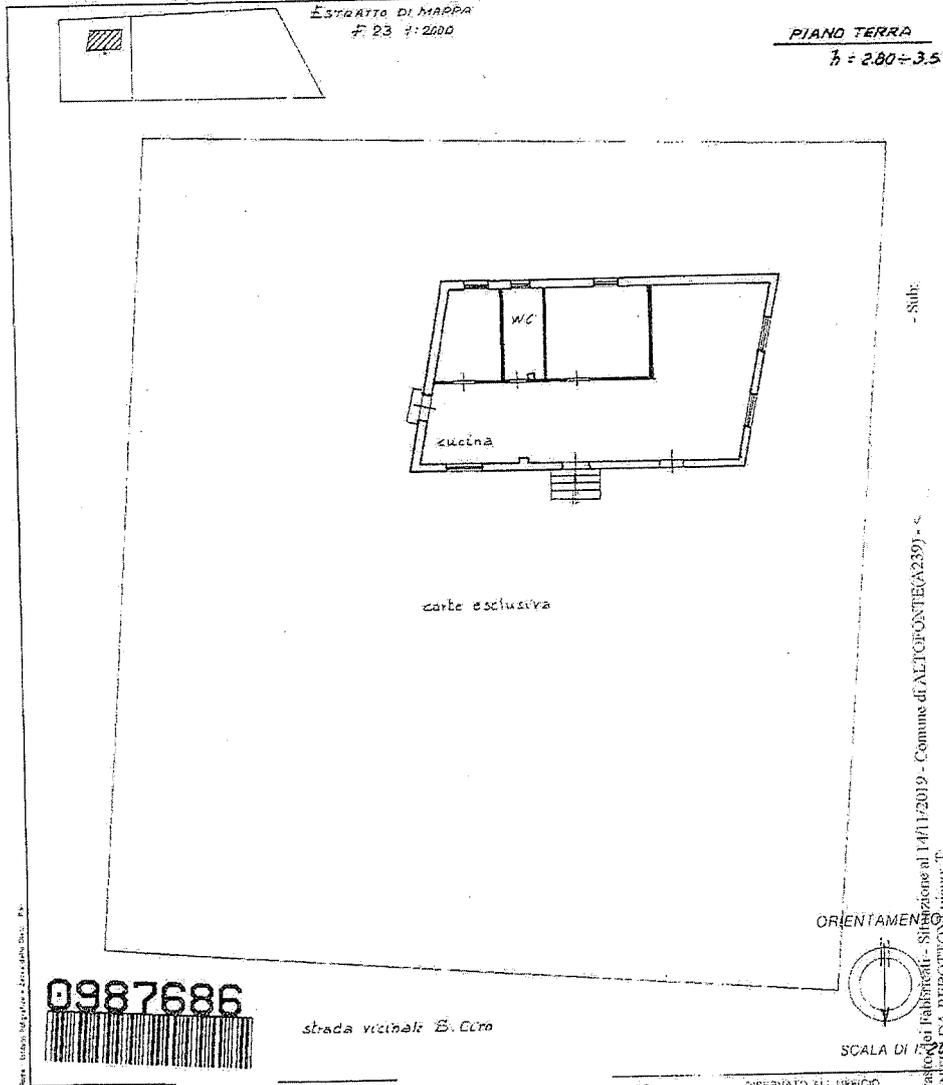


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 3-4-1946 n. 652)

MOD. EN (CEL)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALTOFONTE via loc. R. Bottani civ. ....



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal 02240

Identificativi catastali: iscritto all'elbo de. s. 02240  
Data di presentazione: 27/09/1990 - Data: 14/11/2019 - n. PA0177759 - Richiedenti MARBESE ECCELIA - Ultima Planimetria in atti  
Tot. schede: 3 - Formato di stampa: A4(209x297) - Fatti di scala: 1:1  
Firma 02240

### Terreno di pertinenza

Il terreno di pertinenza è identificato al Catasto Terreni del Comune di Altofonte in testa alla ditta:

1. nata a Palermo il 21.08.1969,  
Enfiteusi per 1/1
2. Mensa Arcivescovile di Palermo. Diritto del concedente per 1/1

con i seguenti dati dal 09.12.2002 (all.10):

*Fog.23, part.lla 519, seminativo di 4°, superficie are 24.52, Reddito Dominicale €.5,70, Reddito Agrario €.2,53*

La situazione dell'immobile dal 12.03.1991 era la seguente:

*Fog.23, part.lla 519, seminativo di 4°, superficie are 35.42, Reddito Dominicale €.8,23, Reddito Agrario €.3,66*

La situazione dell'immobile che ha originato i precedenti dall'impianto meccanografico del 08.03.1988 era:

*Fog.23, part.lla 172, seminativo di 4°, superficie are 76.50, Reddito Dominicale £.34.425, Reddito Agrario £.15.300.*

Da quanto sopra si desume che la particella originaria 172 (di are 76.50) è stata frazionata, con un frazionamento in atti dal 12.03.1991 (n.1883), ed ha originato la part.lla 519 ( are 35.42), la quale frazionata a sua volta ha dato origine alla part.lla 519 di minore estensione (are 24.52) e alla particella 568 (are10.90) passata al Catasto Fabbricati, a seguito di presentazione del tipo mappale del 18.09.1990 protocollo n.515076 in atti dal 09.12.2002 T.M.N.3535/90.

Gli intestatari catastali a far data dal 22.10.1990 e sino al 21.11.2006 sono indicati in:

1. ..., nata a Genova il 15.05.1929. Livellario per 1/2
2. ..., nato a Palermo il 03.05.1929. Livellario per 1/2
3. Mensa Arcivescovile di Palermo. Diritto del concedente 1/1

A seguito di atto pubblico in notaio ... el 22.10.1990.

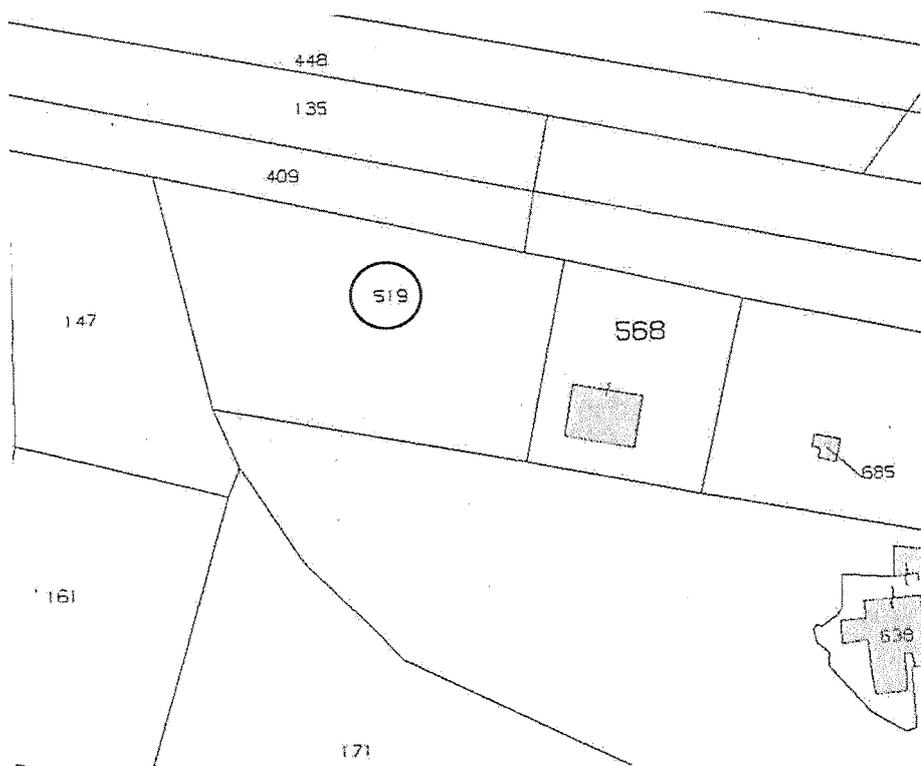
Gli intestatari catastali a far data dal 11.07.1983 e sino al 22.10.1990 sono indicati in:

- 1 ... nata a Palermo il 04.10.1931. Proprietario e livellario

2.Mensa Arcivescovile di Palermo. Diritto del concedente 1/1

A seguito di atto pubblico in notaio            lell'11.07.1983.

Gli altri dati riportati nella visura storica catastale vanno riferiti presumibilmente alle altre porzioni di particelle derivate dal frazionamento originario, che qui non interessano.



I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli risultanti dalla visura storica catastale.

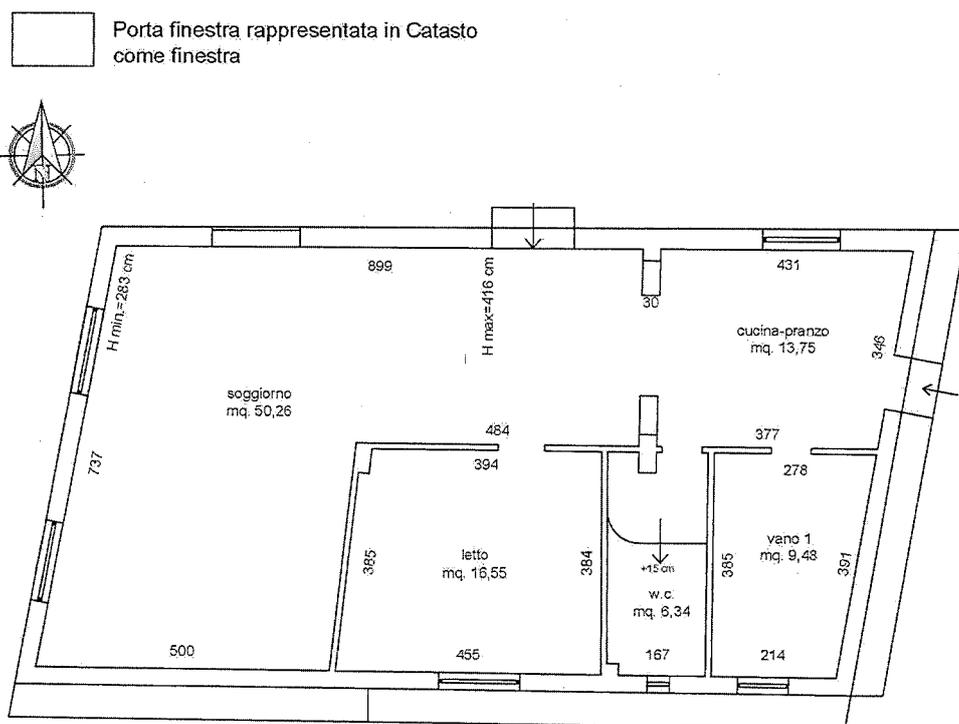
Tra la situazione riportata nella planimetria depositata in Catasto e lo stato attuale dei luoghi esistono le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione grafica del corpo accessorio;
- rappresentazione di una finestra in sostituzione della porta finestra sul fronte minore esposto ad Ovest.

Per quanto attiene il corpo accessorio occorre precisare che la sua costruzione non è stata autorizzata e che pertanto andrà demolito, ne consegue che l'attuale rappresentazione è corretta.

Per quanto riguarda la rappresentazione della finestra in luogo della porta finestra, secondo quelli che sono gli attuali orientamenti degli uffici preposti, si ritiene necessario presentare la planimetria corretta (DOCFA).

Tale difformità è rappresentata nel grafico allegato (all.11).



Il costo della variazione catastale, comprendente tributi ed onorario del tecnico, viene stimato in via approssimata in €.500,00.

#### Quesito n.4

**Schema sintetico descrittivo del lotto.**

**Lotto unico.**

Piena ed intera proprietà di villino con terreno di pertinenza ubicato in Altofonte (Palermo), contrada Rebuttone-Ciafardia, piano terra.

Oggi via della Quercia n.7/A.

E' composto da un ampio ambiente cucina-pranzo-soggiorno, due vani e wc.

Esso confina a Nord con le particelle 409 e 410, ad Est con la particella 686, a Sud con la particella 691, ad Ovest con la particella 147, tutte ricadenti all'interno del foglio di mappa 23.

La costruzione con la corte esclusiva è riportata al N.C.E.U. del Comune di Altofonte con i seguenti dati:

*Fog.23, particella 568, categoria A/7, cl.1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.136, totale escluse aree scoperte mq.116, Rendita €.258,23  
Contrada Rebottoni, piano T.*

Il terreno di pertinenza è riportato al N.C.T del Comune di Altofonte con i seguenti dati:

*Fog.23, particella 519, seminativo di 4°, superficie are 24.52, Reddito Dominicale €.5,70, Reddito Agrario €.2,53*

L'immobile è dotato di Concessione in sanatoria e di Permesso di abitabilità e di uso.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

La planimetria catastale in atti è datata 27.09.1990.

L'errata rappresentazione grafica comporta l'aggiornamento della planimetria (procedura Docfa).

Esiste difformità tra lo stato di fatto ed il progetto che andrà regolarizzata mediante demolizione del corpo accessorio non assentito.

A tal fine occorrerà presentare al Comune di Altofonte:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);

L'immobile è in uso alla esecutata fideiubente.

**Superficie coperta: mq. 113,45**

**Lotto di pertinenza: mq. 3.428,55**

**Prezzo base d'asta: € 74.500,00**

**Quesito n.5**

**Ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita del 21.11.2006 in notaio \_\_\_\_\_, rep.n. 63908 racc.n.15207, trascritto a Palermo il giorno 5 dicembre 2006 ai numeri 75275/42962, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Palermo il 03.05.1929, \_\_\_\_\_, nata a Genova il 15 maggio 1929 (all.3).

A costoro gli immobili erano pervenuti da potere di \_\_\_\_\_, nata a Palermo il 04.10.1931, giusta atto ai rogiti del notaio \_\_\_\_\_ di Palermo, del 22 ottobre 1990, rep.n.17167, trascritto a Palermo il giorno 25 ottobre 1990 ai numeri 40744/30614.

L'art.5 dell'atto di compravendita in notaio \_\_\_\_\_ di cui sopra recita:

*"l'immobile è libero da qualsiasi canone, ipoteca od altro peso ad eccezione:  
- Livello a favore della Mensa Arcivescovile di Palermo di importo non conosciuto dalla parte venditrice perché mai pagato."*

**Quesito n.6**

**Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.**

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo  
da \_\_\_\_\_, nata a Palermo il 04.10.1931 \_\_\_\_\_, la  
quale aveva acquistato il terreno con atto dell'11.07.1983 in notaio \_\_\_\_\_

In data 30 aprile 1986 la suddetta aveva presentato domanda di sanatoria, prot. 3599, ai sensi della legge 47/85 (all.12), allegando Dichiarazione sostitutiva di

da  
proe  
proprietari  
che  
successivamente

atto di notorietà del 19.11.1985 attestante la data di realizzazione dell'immobile e la ricevuta del versamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata.

Successivamente la stessa aveva trasferito l'immobile ai signori <sup>col. eltra</sup> nato a Palermo il 03.05.1929, , nata a Genova il 15 maggio 1929, con atto in notaio .. . del 22 ottobre 1990.

<sup>ale</sup> Costoro, al fine di completare la pratica di sanatoria (all.13), avevano presentato domanda di Nulla Osta per il vincolo paesaggistico gravante sull'intera area, in data 25.07.2006, prot.5986/- 92305. (all.14)

La Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, con comunicazione prot.10572/D del 29.12.2006 BBNN 92305, chiedeva l'integrazione della documentazione presentata, che l'esecutata integrava in data 27.06.2007 (ricevuta 2475 prot.5766/P92305 del 19.07.2007). (all.14)

Non sono stati richiesti ulteriori chiarimenti ed integrazioni entro il termine previsto dall'art. 17 c.6 della L.R.4/2003, decorso tale termine, pertanto, il parere è da intendersi favorevolmente reso.

Per quanto riguarda il vincolo sismico gravante sull'area era stato redatto il Certificato di idoneità sismica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, prot.2594 del 06.02.1992 (all.15).

In relazione al vincolo idrogeologico era stato rilasciato il N.O. prot. n.4111 Pos.IV-2, in data 02.04.2007 dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Palermo (all.16).

Essendo stati effettuati tutti i versamenti relativi all'oblazione e al contributo sugli oneri concessori, previa costituzione del vincolo di inedificabilità, con atto di asservimento rogato il 21.06.2007 (all.17), sull'area delle part.lle 519 e 568

del foglio di mappa n.23, in data 22 ottobre 2007 veniva rilasciata alla esecutata  
**la Concessione Edilizia in Sanatoria n.96 del 2007.(all.18)**

Successivamente in data 13 dicembre 2007 veniva rilasciato **Permesso di  
abitabilità e di uso n.15 (all.19)** alla signora \_\_\_\_\_ l'edificio per  
civile abitazione sito in Contrada Rebuttone-Ciafardia costituito da:

- Unità abitativa a piano terra, al N.C.E.U. foglio di mappa 23 particella n.568,  
cat.A/7, cl.1, consistenza 5 vani, rendita €.258,23.

Tra la planimetria assentita e lo stato di fatto si sono rilevate sostanzialmente le  
seguenti difformità :

1. Presenza del corpo accessorio destinato a legnaia;
2. Rappresentazione di due finestre in luogo di portefinestre: una sul fronte principale ed una sul fronte esposto ad Ovest.

Per quanto attiene al punto 1, poiché il corpo accessorio non è stato assentito, occorrerà procedere alla sua demolizione. (all.20)

Per quanto riguarda il punto 2 è del tutto evidente che si tratta di errori di rappresentazione grafica; infatti negli stessi grafici di progetto, nelle tavole relative ai prospetti, entrambe le finestre sono rappresentate come portefinestre (all.13).

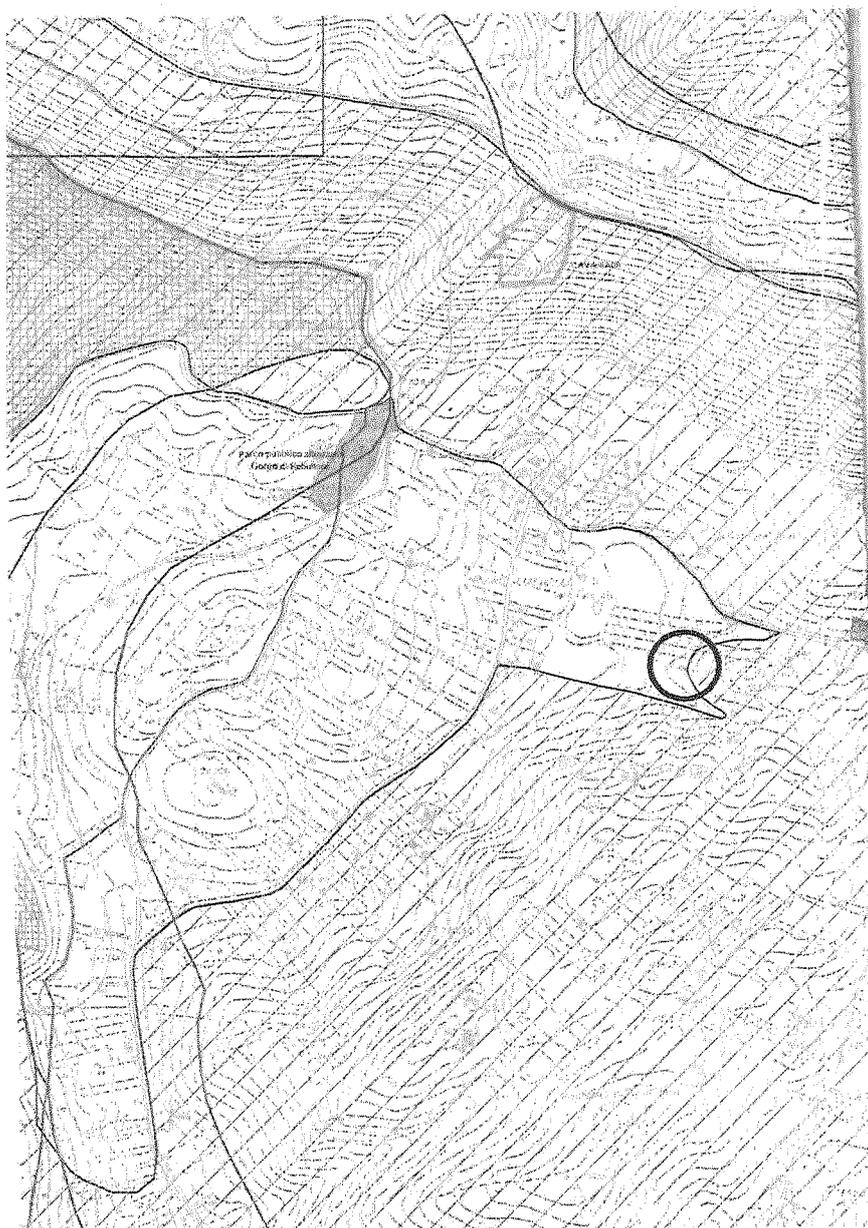
Ciò è rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla richiesta presentata al Comune e a quella presentata all'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali per il rilascio del N.O.

#### *Destinazione urbanistica*

Il Comune di Altofonte è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.Dir. n.443 del 26.05.2005 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.32 del 29.07.2005, integrato con

D.Dir.n.779 del 29.09.2005, pubblicato sulla G.U.R.S. n.46 del 28.10.2005, integrato con D.Dir.n.852 del 06.08.2009, pubblicato sulla G.U.R.S. n.47 del 09.10.2009, relativo alle modifiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.66 del 20.10.2008, integrato con D.Dir.n.1151 del 12.11.2009, pubblicato sulla G.U.R.S. n.7 del 12.2.2010.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata l'u.i. in oggetto, all'interno della tavola 12, Zone Omogenee Territoriali, Sc.1:10.000, è individuato come Zona Territoriale Omogenea E1 (all.21).



Le zone E1, come specificato al punto 1 dell'art.29 delle Norme di Attuazione  
*“sono destinate prevalentemente ad attività agricole o connesse con  
l'agricoltura”*

*Al punto 2 dello stesso articolo sono specificate le destinazioni d'uso consentite  
(all.22).*

Sotto l'aspetto vincolistico l'intera area è sottoposta a vincolo paesistico,  
apposto con Decreto dell'Assessorato per i Beni Culturali ed Ambientali e per la  
Pubblica Istruzione del 26 marzo 1997, pubblicato sulla G.U.R.S. n.23 del  
03.05.1997, con il quale è stato dichiarato *“di notevole interesse pubblico  
l'intero territorio del comune di Altofonte.”*

L'area è stata inserita negli elenchi delle bellezze naturali e panoramiche della  
Provincia di Palermo ai sensi dell'art.1, nn. 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939  
n.1497 e dell'art.9, nn. 4 e 5, del Regolamento di esecuzione, approvato con R.D.  
3 giugno 1940 n.1357.

Una porzione della particella 568 ricade all'interno dell'area gravata da vincolo  
idrogeologico.

### **Regolarizzazione dell'immobile**

Come si è specificato in precedenza il piccolo manufatto edilizio, in progetto  
destinato a legnaia, non è stato assentito, esso pertanto andrà demolito.

Infatti, non essendo intervenute modifiche allo strumento urbanistico del  
Comune di Altofonte, per quanto riguarda l'area in esame, tale intervento  
permane non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia oggi vigente,  
pertanto, prescindendo dalla data delle ragioni di credito  
(11.04.2006/15.06.2007), comunque posteriore alla data di sanabilità introdotta

a seguito dell'entrata in vigore dalla Legge 326/2003 (31 marzo 2003), non sarebbe in ogni caso possibile fare ricorso all'art. 40, c.6, della Legge 47/85.

Per effettuare i lavori di demolizione occorre presentare all'Amministrazione Comunale una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), ai sensi del'art.6, c.2, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii, come recepito con modifiche dall'art.3 della Legge Regionale n.16/2016, redatta da un professionista abilitato.

Costi della regolarizzazione:

*Spese tecniche e diritti amministrativi.*

I diritti amministrativi ammontano ad €. 60,00 di diritti di segreteria e €. 300,00 di cauzione ambientale.

Quest'ultima sarà restituita al completamento dei lavori su presentazione della documentazione richiesta dagli Uffici Comunali, attestante il regolare conferimento degli sfabbricidi, e pertanto non se ne terrà conto nel computo dei costi.

Le spese tecniche possono quantificarsi in €.1000,00 ca.

*Lavori di ripristino dello stato dei luoghi:*

Il ripristino dello stato dei luoghi comporta:

- rimozione del solaio di copertura in legno;
- demolizione muratura perimetrale;
- carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta;
- trasporto a discarica, oltre oneri di conferimento.

La somma occorrente per le opere sopraelencate si valuta a corpo in €.1.300,00 ca.

Riepilogo dei costi:

- CILA:

-Spese tecniche e diritti amministrativi: €.1.060,00

-Opere edili: €.1.300,00

-Presentazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: €.500,00

### **Certificazione energetica**

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) si stima pari ad €.150,00.

### **Quesito n.7**

#### **Stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso della esecutata.

### **Quesito n.8**

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'esame della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del 04.09.2017, a firma del notaio \_\_\_\_\_ risultano i seguenti gravami, oltre quello per cui si procede:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 21.03.2008 ai nn.15967/3365 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in notaio \_\_\_\_\_ da Monreale del 20.03.2008, rep.n.24686/12143 a favore di \_\_\_\_\_

#### **Oneri a carico dell'acquirente.**

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- Regolarizzazione dell'immobile mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale n.16 del 10 agosto 2016, per la demolizione della legnaia..

- Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio.

- Procedura di affrancazione del terreno (vedi quesito 10).

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

#### **Quesito n.9**

**Verificare se il bene ricada su suolo demaniale.**

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

#### **Quesito n.10**

**Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

L'esecutata è livellaria dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Palermo, già Mensa Arcivescovile di Palermo, come risulta da quanto riportato nell'atto di compravendita e nelle visure catastali di entrambe le particelle che costituiscono il bene pignorato, essa pertanto ha esercitato un diritto reale sul fondo appartenente ad altri senza eseguirne l'affrancazione.

Infatti dalla ricerche effettuate per gli immobili in oggetto non è mai stata presentata alcuna richiesta.

Sarà pertanto necessario che l'aggiudicatario del bene, in qualità di enfiteuta, ne chieda l'affrancazione al Concedente.

L'importo dovuto per l'affrancazione, come comunicatomi con nota del dicembre 2019 dal legale che cura gli interessi dell'Istituto, ammonta ad €13.338,51 (all.23).

La procedura per l'affrancazione secondo il Protocollo adottato dall'Istituto prevede oltre al versamento degli importi dovuti, la stipula di un rogito notarile.

Pertanto l'intera somma può quantificarsi in via approssimata in €15.000,00 ca.

L'entità dell'importo e la procedura di affrancazione sono rimasti immutati alla data odierna come confermatomi con pec del 26.03.2021 dal legale dell'Istituto (all 24).

#### **Quesito n.11**

##### **Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.**

Trattandosi di immobile unifamiliare non vi sono spese di gestione se non quelle correnti per la gestione e conservazione del bene.

Non risultano procedimenti in corso.

#### **Quesito n.12**

##### **Valutazione del bene.**

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti la quota delle superfici dei muri perimetrali.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed

architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

L'indagine è stata effettuata con l'ausilio di operatori economici e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato, per modesta richiesta di immobili simili o comunque comparabili con quello in esame, le indicazioni fornitemi sono risultate difformi presumibilmente per assenza di riscontri recenti su trattazioni effettivamente avvenute.

Sono stati consultati gli annunci immobiliari, pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zone aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare.

#### *Quotazioni OMI*

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade il villino, identificata come zona extraurbana -zone rurali: Codice di zona R2, per il secondo semestre 2020, per ville e villini con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq.570,00 ed un massimo di €/mq.810,00 (all.25).

#### *Quotazioni Borsino Immobiliare*

Il Borsino Immobiliare include l'area in esame nella zona rurale non urbanizzata e fornisce come quotazione di zona attuale per ville e villini in buono stato un valore minimo di €/mq.454,77 ed un valore massimo di €.690,88 (all.26).

### *Valutazioni Agenzie Immobiliari*

- Mediterranea Real Estate- Via Libertà n.104, Palermo

Il suddetto operatore visionata la documentazione in mio possesso (planimetrie e fotografie del contesto e dell'immobile) ha indicato un valore di mercato per l'u.i. in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità, compreso tra €.120.000,00 e €.130.000,00.

- Agenzia Punto Casa - Via Vann'Antò n.4, Palermo

Il suddetto operatore visionata la documentazione in mio possesso (planimetrie e fotografie del contesto e dell'immobile) ha indicato un valore di mercato complessivo per l'u.i. in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità, di €.90.000,00 ca.

### *Immobili posti in vendita sul mercato*

Per quanto riguarda gli annunci immobiliari, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, si sono riportati qui di seguito quelli che si ritengono più significativi.

In considerazione della tipologia del bene in oggetto non è possibile, però, fare un raffronto tra prezzi al metro quadro di superficie commerciale, risultando molto difforni i criteri assunti per le superfici scoperte di pertinenza, presumibilmente anche in rapporto alla loro qualità.

### Rete Immobiliare Villabate, Corso Vitt.Emanuele 533, Villabate

- contrada Rebuttone, villa mq. 150, terreno mq. 2.000, costruzione 1985  
€.85.000,00.

### Mec studio

- Contrada Rebuttone, villetta bifamiliare mq. 100, terreno mq. 800, buono stato, €.130.000,00.

Homepal RE s.r.l.

-Villa in contrada Rebuttone, via San Ciro, mq.70 più spazio esterno con giardino, senza riscaldamento, terreno mq.4.000, €.97.000,00.

Idealista - Privato

- Via Rebuttone 49, mq.120, 1 piano, terreno mq.1.000, buono stato, €.80.000,00

Prendendo in esame il nostro bene e in particolare la peculiarità delle sue caratteristiche,

- superficie utile: mq.96,91
- superficie scoperta corte esclusiva: mq. (1090- 113,45) = mq. 976,55
- terreno di pertinenza: mq. 2.452
- età: epoca di costruzione anni '80
- qualità e stato di manutenzione: buono
- distribuzione interna: funzionale
- requisiti igienicosanitari: buoni
- panoramicità: buona

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione, si ritiene di potere attribuire all'u.i. in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità nel libero mercato, il seguente valore:

€/mq. 700,00

*Calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile.*

Ai fini di tale calcolo alla superficie commerciale coperta (vedi pag. 16) occorrerà aggiungere la superficie del terreno di pertinenza.

In considerazione della ubicazione, tipologia e consistenza del bene in esame, considerata la qualità delle superfici di pertinenza, si è ritenuto opportuno applicare come criterio per la quantificazione del valore di mercato, quello applicato dagli estimatori che operano sul territorio di Altofonte, che pare conforme a quello adottato dalla Agenzia delle Entrate nel calcolo della superficie complessiva catastale, così come riportato nella visura aggiornata della particella 568 del fog.23.

Tale criterio è anche riportato in alcuni manuali (in particolare vedasi *Guida alla stima delle abitazioni*, Prestinenzia Puglisi, Dei, Tip.del Genio Civile) e consiste nell'attribuire un coefficiente pari a 0,02 (2%) sino a 1.000 mq. di superficie pertinenziale, calcolando la restante parte in base al valore agricolo con possibilità di effettuare alcuni incrementi in base alla qualità delle piantumazioni presenti.

Superficie commerciale coperta (mq.113,45) + superficie pertinenziale (mq. 1.000,00 x 2%) = mq (113,45 +20,00) = **mq 133,45**

Da cui: €/mq. 700,00 x mq.133,45 = **€. 93.415,00**

Per il restante terreno di pertinenza, con riferimento al mercato locale che varia da un minimo di €/mq.3,00 ad un massimo di mq.5,00 per i seminativi non alberati, si assume, per le sue caratteristiche, un valore pari ad €/mq.5,00 da cui avremo:

mq. 2.428,55 x €/mq.5,00 = **€. 12.410,00**

Pertanto avremo in totale: €. (93.415,00 + 12.410,00) = **€. 105.825,00**

Questa somma si riferisce all'immobile in condizioni di normale commerciabilità ma, come abbiamo visto, l'immobile è da regolarizzare (vedi risposta ai quesiti 6 e 10), occorre operare correzioni catastali (presentazione planimetria aggiornata) e dotare l'immobile di APE.

I costi presumibili vengono quantificati come segue:

-Regolarizzazione: €. (1.000,00+60,00+1.300,00+15.000,00) = €.17.360,00

- DOCFA: €.500,00

- APE: €.150,00

Per un totale di **€. 18.010,00**

Il valore dell'immobile è pertanto:

€. (105.825,00 - 18.010,00) = **€. 87.815,00**

A tale prezzo va applicato un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato e tenere conto della mancanza della garanzia per vizi occulti e delle riduzioni di valore del bene per oscillazioni del mercato immobiliare che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione.

Avremo pertanto:

€. 87.815,00 x 0,85 = €. 74.642,75

Che si arrotondano in **€. 74.500,00**

Palermo 23.04.2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Rosalia Marchese