

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DEL DIC. 2023

relativa all'espropriazione immobiliare

promossa da

██████████

contro

██

e

██

(R. Es. 1030/95).

G.Es.: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Palermo, Giugno 2024

Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Lo Cicero



NOTA INTEGRATIVA DI STIMA

La presente nota integrativa è stata redatta dallo scrivente ing. Francesco Lo Cicero, nell'ambito dell'Espropriazione Immobiliare promossa da "██████████ contro ██████████ e ██████████" (R. Es. 1030/95), ad ulteriore chiarimento ed approfondimento rispetto a quanto già dedotto nella perizia di stima del marzo 2003 e successivo aggiornamento della stessa, del dicembre 2023.

Tale ulteriore approfondimento è stato richiesto nel corso dell'udienza del 13/05 u.s. dal Custode Giudiziario, Avv. Marcella Badalamenti.

L'immobile è identificato presso il Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 71, p.lla 1399, cat. D/8 e, come espresso nel corso delle perizie prima citate, esso è stato realizzato abusivamente e mai sanato.

In merito, lo scrivente, in riscontro alla richiesta di approfondimento del 13.05 u.s., conferma che l'immobile può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85. A tale disposizione normativa hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del D.L. n. 269/2003.

Più specificatamente, nel caso di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la citata legge di sanatoria prevede che se la data dell'insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore della Legge 724/94, art. 39 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993 può essere presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, così come modificata dall'art. 39 legge 724/94.

Pertanto, essendo, nel caso in esame, rispettati entrambi i requisiti, può essere



presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Per quanto concerne gli oneri da versare per la regolarizzazione dell'immobile, questi consistono, rispettivamente, in oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione).

Nel caso specifico, l'oblazione viene calcolata con riferimento ai parametri previsti dal modello di sanatoria 47/85-D, lett. E, di cui alla tipologia 2, fascia temporale 3, cui rientra il caso in esame. Applicando i costi unitari previsti dal suddetto modello si ottiene un valore di oblazione pari ad € 7.313,02 oltre interessi legali calcolati, a partire dalla data di presentazione della richiesta di sanatoria, che ammontano ad € 10.045,86. Il valore complessivo risulta pertanto pari ad € 17.358,88.

Per quanto concerne gli **oneri concessori**, poiché le opere abusive in questione rientrano nella “fascia temporale 3” sono pure dovuti gli oneri concessori sia per la parte relativa agli **oneri di urbanizzazione**, sia per quella relativa al contributo sul **costo di costruzione**. Essi ammontano, complessivamente, ad € 16.935,00.

A questi importi, sono da aggiungere le spese tecniche per la definizione della pratica di sanatoria che si prevedono pari ad € 6.000,00, IVA ed oneri previdenziali esclusi (prezzo di mercato), e spese per diritti di istruttoria/tributi richiesti dagli Enti pubblici preposti che ammontano ad € 300,00.

In definitiva, i costi da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto risultano, complessivamente, pari ad

$$€ 17.358,88 + € 16.935,00 + € 6.000,00 + € 300,00 = € 40.593,88.$$

Riprendendo quanto già dedotto con la perizia di aggiornamento del Dicembre 2023, e partendo dall'importo di stima calcolato pari ad € 405.920,00 con la presente, si coglie



l'occasione di rettificare (anche se di poco) il coefficiente riduttivo applicato da 0,80 a 0,85 per tenere conto del fatto che l'immobile è locato.

Da ciò deriva il seguente valore di stima

$$€ 405.920,00 \times 0,85 = € 345.032,00$$

Per ottenere il valore di stima definitivo, a tale valore vanno sottratti i costi precedentemente calcolati, da cui si ottiene

$$€ 345.032,00 - € 40.593,88 = € 304.438,12.$$

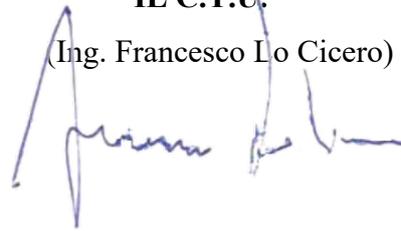
In c.t. € 300.000,00.

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice Delegato, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, Giugno 2024

IL C.T.U.

(Ing. Francesco Lo Cicero)



SCHEMA RIASSUNTIVA

Espropriazione immobiliare promossa da ██████████ contro ██████████ e ██████████
██████████" (R. Es. 1030/95).

OGGETTO DELLA PERIZIA	Unità edilizia
UBICAZIONE	Palermo, Viale Regione Siciliana civ. 1899, costituita da tre piani, (p. cantinato, p. rialzato, p. primo), oltre annesso terreno pertinenziale di are 3,24, compresa l'area di sedime del fabbricato stesso.
DATI CATASTALI	Foglio 71, Particella 1399, mod. 58 n. 166928
SUPERFICIE COMMERCIALE	Piano cantinato: mq 188,80 Piano rialzato: mq 188,80 Piano primo: mq 188,80
PROPRIETARI	██████████, coniugi in comunione legale proprietari ciascuno per ½
VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 300.000,00
IMMOBILE OCCUPATO	SI
OCCUPANTI	Piano cantinato: ██████████ Piano rialzato e Piano primo: "Tic Tac l'ora della moda" (██████████)

