

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 371/2022

████████████████████
contro
████████████████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VINCENZO DI LORENZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **villino bifamiliare abusivo, non sanabile e da ridurre in pristino** – sito in Palermo, via Marianna Coffa Caruso in catasto n. 19, censito al **foglio di mappa 27 p.lla 230** del N.C.E.U., confinante a nord-est con la via Marianna Coffa Caruso, a sud e ad ovest con terreni di proprietà aliena (p.lla 698) e costituito da due unità catastali unite di fatto tramite scala interna, un corpo accessorio su due elevazioni fuori terra ed aree esterne pertinenziali, il tutto così individuato:*

- 1) Abitazione al piano terra, **subb. graffati 1-4-5-6-9**, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 10, sup. cat. tot. 240 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 234 mq, rendita € 1.032,91; composta da ingresso/pranzo, salone, cucina/soggiorno con annessa lavanderia, camera da letto, cameretta, servizio igienico e locale tecnico con accesso dall'esterno, oltre locale seminterrato destinato a deposito (subb. 5-6), terrazze di cui una coperta a tettoia ed area esterna a giardino (sub 4) con piscina;*
- 2) Abitazione al piano primo, **subb. graffati 2-3-7-8**, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 9, sup. cat. tot. 191 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 183 mq, rendita € 929,62; composta da ingresso su disimpegno, cinque camere, studio, corridoio e tre servizi igienici, oltre portico antistante l'ingresso e vialetto d'accesso (subb. 3-7-8) in parte coperto con tettoia;*
- 3) Corpo accessorio costituito da: locale al piano terra (magazzino/garage) composto da un unico vano con accesso dalla strada distinto con il **sub. 10**, z.c. 2, categ. C/6, cl. 7, cons. 54 mq, sup. cat. tot. 54 mq, rendita € 133,87; locali al piano primo (non censito in catasto) composto da due vani e wc.*

Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo



PREMESSA

Con provvedimento del 16/10/2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01/11/2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Vincenzo Di Lorenzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 23/11/2023.

In data 14/12/2023 si effettuava il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario e, successivamente, in data 28/08/2024 un secondo sopralluogo al fine di completare i rilievi demandati.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (conversione di sequestro conservativo disposto con ordinanza resa dal Tribunale di Palermo in data 19-20/03/2019, trascritto il 05/04/2019 ai nn. 13914/10418) da cui origina la presente procedura esecutiva riguarda gli immobili nn. 1), 2) e 3) riportati nella relativa nota di trascrizione del 05/04/2019.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita UNICO che comprende tutti e tre i suddetti immobili nn. 1), 2) e 3).

Gli immobili costituenti il **LOTTO** sono così individuati nell'atto di sequestro conservativo convertito in pignoramento da cui origina la presente procedura esecutiva:

- 1) Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) di unità immobiliare per civile abitazione sita in Palermo, **Via Marianna Caruso Coffa n. 19** (già contrada Inserra o Petrazzi) distinta al NCEU del Comune di Palermo al **foglio 27, particella 230, subalterni graffiati 1-4-5-6-9, piano terra**, ZC 2, categoria A/7, Classe 6, vani 10, superficie catastale mq 240, R.C. € 1.032,91;
- 2) Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) di unità immobiliare per civile abitazione sita in Palermo, **Via Marianna Caruso Coffa n. 19** (già contrada Inserra o Petrazzi) distinta al NCEU del



Comune di Palermo al **foglio 27, particella 230, subalterni graffati 2-3-7-8, piano 1°**, ZC 2, categoria A/7, Classe 6, vani 9, superficie catastale mq 191, R.C. € 929,62;

- 3) Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) di unità immobiliare adibita a garage sita in Palermo, **Via Marianna Caruso Coffa n. 19** (già contrada Inserra o Petrazzi) distinta al NCEU del Comune di Palermo **al foglio 27, particella 230, sub 10, piano terra**, ZC 2, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq 54, R.C. € 133,87.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà in regime di comunione legale) sugli immobili riportato nell'atto di sequestro conservativo da cui origina la presente procedura esecutiva corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 30/10/1990 in Notar Salvatore Li Puma di Corleone rep. n. 78998 trascritto a Palermo il 02/11/1990 ai nn. 41575/31137 con cui i coniugi [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da potere di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) l'unità immobiliare, originariamente identificata al fg. 27 p.lla 230, da cui sono poi derivate quelle oggetto di sequestro (*All. 5*).

Trattandosi, dunque, di beni acquistati in regime di comunione legale tra i coniugi, risulta correttamente sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà e l'espropriazione procederà sull'intero, rimanendo comunque salvo il diritto del coniuge non debitore a percepire, in sede di distribuzione, la metà del ricavato della vendita.

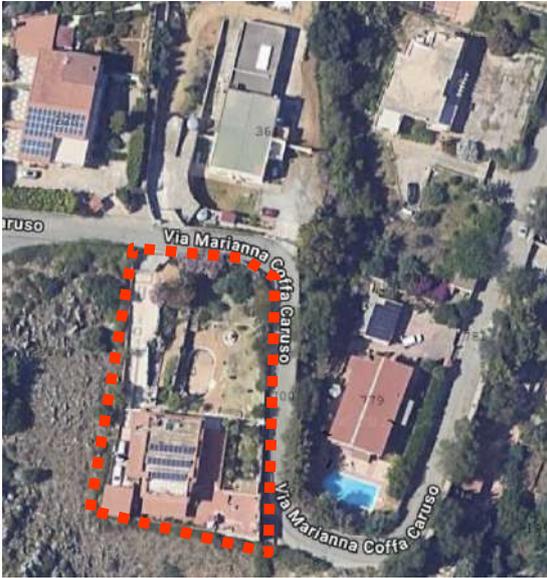
Dati catastali:

I dati catastali identificativi degli immobili (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di sequestro conservativo convertito in pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (*All. 2*).

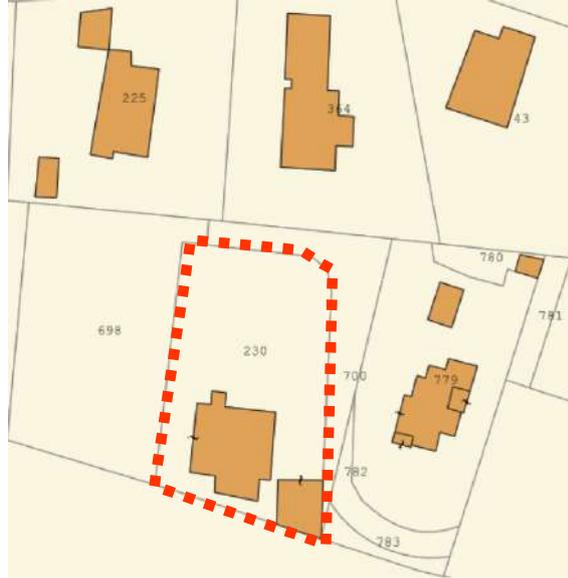
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (*All. 3d*), riscontrando una sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

L'immobile oggetto di vendita è un villino bifamiliare facente parte di un complesso di ville indipendenti ubicate a monte della borgata del quartiere Cruillas in una zona collinare che si estende ad ovest della via Inserra.

Il compendio immobiliare, confinante su due lati con la via Marianna Coffa Caruso e sugli altri due lati con proprietà aliene, è costituito da un lotto di terreno in declivio – esteso catastalmente 1694 mq ed identificato al foglio di mappa 27 p.lla 230 del C.F. del Comune



di Palermo – accessibile dalla via Marianna Coffa Caruso sia tramite un ingresso carrabile posto a monte (civ n. 20 in catasto n. 19) che attraverso un cancelletto pedonale a valle della proprietà.

Sul lotto insistono un fabbricato residenziale a due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre locali accessori (deposito, locale tecnico, ecc.) ed un altro corpo di fabbrica anch'esso a due elevazioni (in parte adibito a garage/magazzino con accesso dalla strada).



Foto n. 1 – Ingresso pedonale



Foto n. 2 – Ingresso carrabile



Foto n. 3 – Prospetto ovest fabbricato principale



Foto n. 4 – Prospetto ovest fabbricato principale



Foto n. 5 – Prospetto est fabbricato principale



Foto n. 6 – Prospetto nord/est fabbricato princip.





Foto n. 7 – Terrazza piano terra prospetto sud



Foto n. 8 – Terrazza piano terra prospetto est



Foto n. 9 – Giardino e piscina



Foto n. 10 – Giardino e piscina



Foto n. 11 – Giardino



Foto n. 12 – Giardino

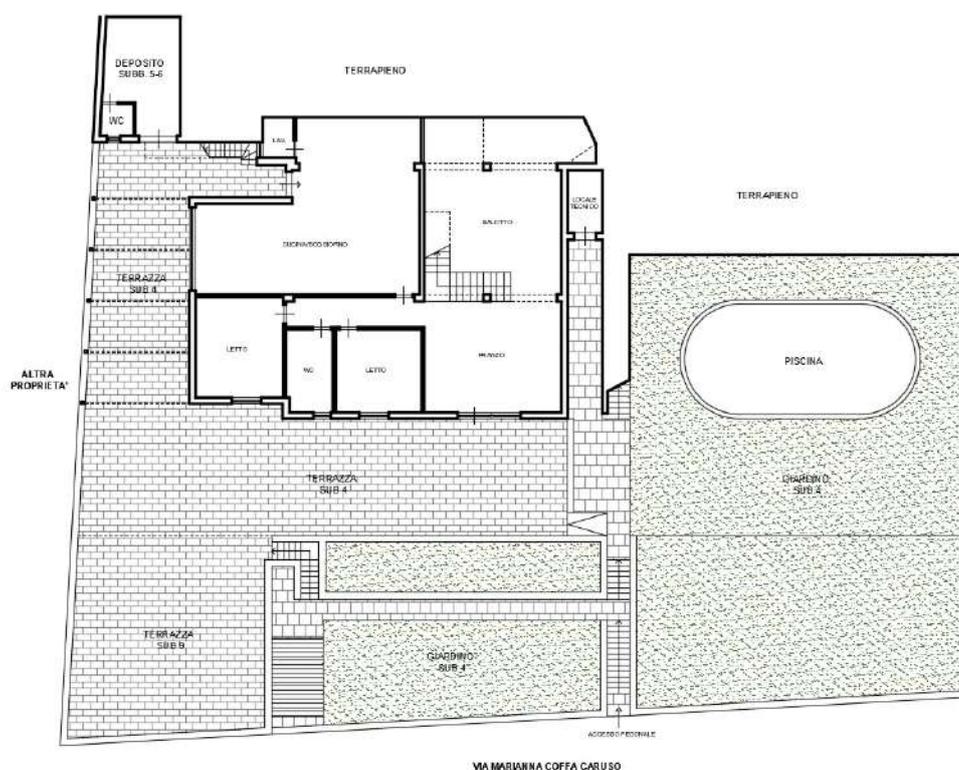
Gli spazi esterni pertinentenziali comprendono il vialetto carrabile di accesso dalla via Marianna Coffa Caruso ed il portico antistante l'ingresso del piano primo, superfici pavimentate a terrazza in parte coperte a tettoia al piano terra, aree piantumante a giardino disposte su diverse quote altimetriche ed una piscina di superficie pari a circa 50 mq.

Il corpo di fabbrica principale è composto da due unità abitative con relative pertinenze e accessori disposte in numero di una per piano, distinte in catasto con autonomi subalterni



(piano terra subb. graffati 1-4-5-6-9 e piano primo subb. graffati 2-3-7-8) ma fuse di fatto tramite scala interna di collegamento:

Abitazione piano terra, subb. graffati 1-4-5-6-9, si estende per una superficie coperta lorda di circa 213 mq (sup. utile ca. 184 mq ed altezza interna di 2,70 m) ed è composta da ingresso/pranzo, salone con camino, cucina/soggiorno con annessa lavanderia, camera da letto, cameretta, servizio igienico e locale tecnico con accesso dall'esterno, oltre locale deposito seminterrato (subb. 5-6), terrazze di cui una coperta a tettoia aventi una superficie complessiva di circa 250 mq ed area esterna a giardino (sub 4) con piscina.



All. 3a) - Planimetria stato di fatto piano terra (subb. graffati 1-4-5-6-9)



Foto n. 13 – Piano terra: pranzo



Foto n. 14 – Piano terra: salone





Foto n. 15 – Piano terra: salone



Foto n. 16 – Piano terra: salone



Foto n. 17 – Piano terra: cucina/soggiorno



Foto n. 18 – Piano terra: cucina/soggiorno



Foto n. 19 – Piano terra: camera da letto

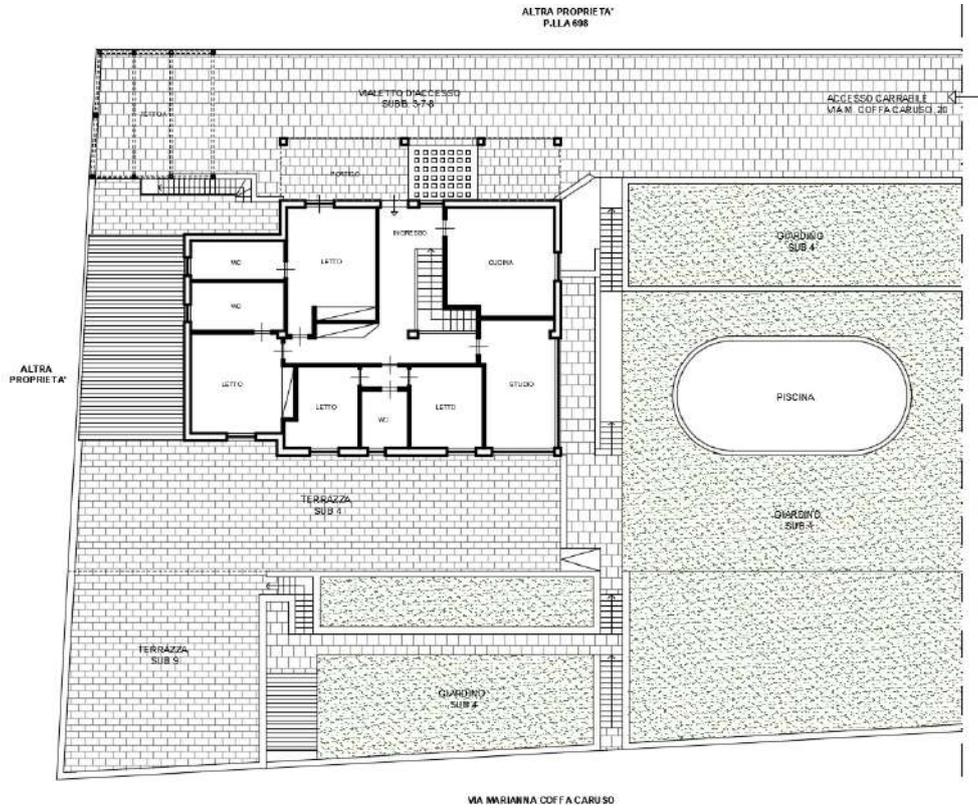


Foto n. 20 – Piano terra: servizio igienico

Abitazione piano primo, subb. graffati 2-3-7-8, si estende per una superficie coperta lorda di circa 183 mq (sup. utile ca. 152 mq ed altezza interna di 2,90 m) ed è composta da ingresso su disimpegno, cinque camere, studio, corridoio e tre servizi igienici, oltre portico antistante l'ingresso (superficie circa 35 mq) e vialetto carrabile d'accesso (subb. 3-7-8) dalla via Marianna Coffa Caruso in parte coperto con tettoia.



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 371/2022
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo



All. 3a) - Planimetria stato di fatto piano primo (subb. graffati 2-3-7-8)



Foto n. 21 – Piano primo: ingresso



Foto n. 22 – Piano primo: studio



Foto n. 23 – Piano primo: camera da letto



Foto n. 24 – Piano primo: camera da letto





Foto n. 25 – Piano primo: camera da letto

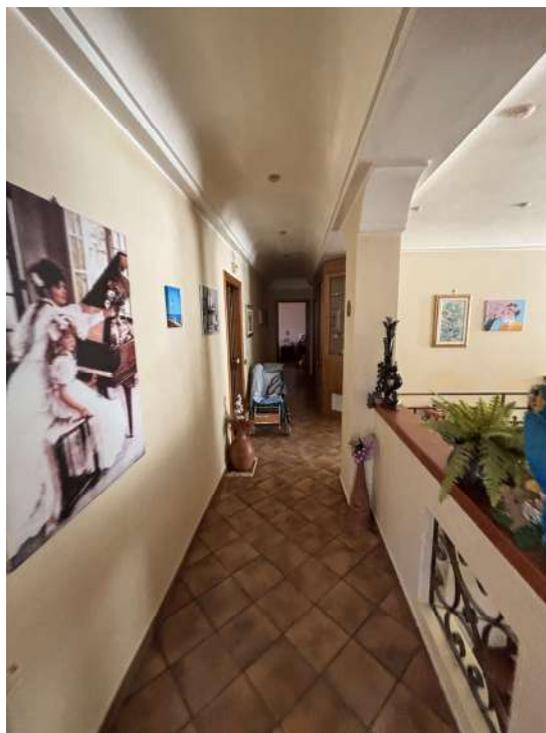


Foto n. 26 – Piano primo: corridoio



Foto n. 27 – Piano primo: servizio igienico

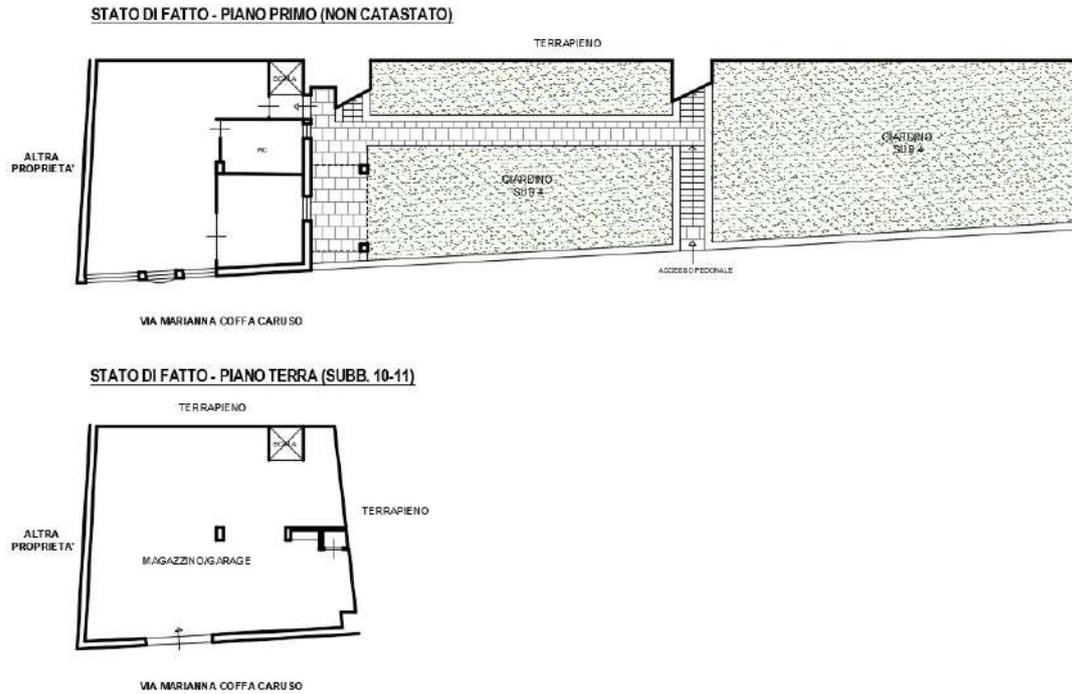


Foto n. 28 – Piano primo: servizio igienico

Corpo accessorio piano terra (sub 10) e piano primo (non catastato)

Trattasi di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza (censita con il sub 9) che funge da estensione di quella di pertinenza dell'abitazione ubicata al piano terra (sub 1) del fabbricato principale. Il piano terra è adibito a garage/magazzino con ingresso diretto dalla strada ed è costituito da un unico vano parzialmente seminterrato di superficie coperta lorda pari a circa 90 mq ed altezza interna utile di 2,15 m, collegato internamente al piano superiore tramite una piccola scala a "chiocciola". Quest'ultimo livello, accessibile anche dal giardino, occupa una superficie coperta lorda di circa 78 mq ed è composto da due vani, wc e terrazza in parte coperta con tettoia sul fronte nord.





All. 3a) - Planimetria stato di fatto corpo accessorio piano terra (sub. 10) e primo (non catastato)



Foto n. 29 – Accesso piano terra dalla strada



Foto n. 30 – Accesso piano primo dal giardino



Foto n. 31 – Magazzino/garage piano terra



Foto n. 32 – Magazzino/garage piano terra



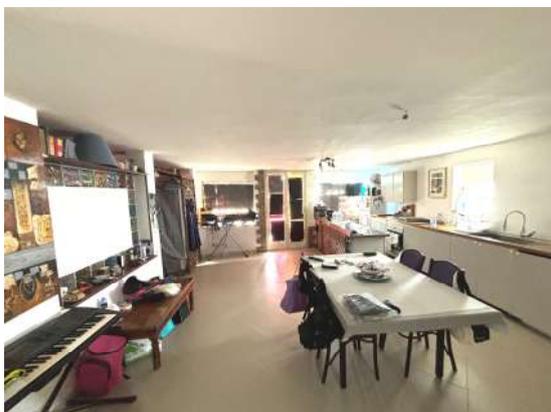


Foto n. 33 – Locali corpo accessorio piano primo Foto n. 34 – Locali corpo accessorio piano primo

Il compendio versa complessivamente in condizioni di manutenzione e conservazione “normali” (cioè nella media di quelle di zona) e presenta finiture di discreto livello qualitativo. Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a.; solai latero-cementizi, muratura di tamponamento con finitura ad intonaco civile; copertura a terrazzo praticabile accessibile tramite scala a chiocciola in ferro.

Le finiture interne sono di discreto livello qualitativo: pavimenti in cotto nei vani principali, pavimenti e rivestimenti ceramici nei servizi igienici, pareti interne finite ad intonaco e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetrocamera.

Relativamente agli impianti tecnologici è stata consegnata dal proprietario la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata ai sensi del D.M. n. 37/2008 in data 30/12/2009 ma non si sono reperite quelle relative agli altri impianti esistenti.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, d'allarme, tv e video-citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento a fan coil alimentato da termo camino e di pompe di calore alimentate da impianto fotovoltaico installato sulla copertura.

L'immobile non è allacciato alla rete idrica ma è dotato di una riserva di 30 mc che viene rifornita con autobotti e di una ulteriore riserva di 100 mc per la raccolta dell'acqua piovana ad uso irriguo.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (*All. 2*).

CATASTO FABBRICATI

Abitazione piano terra - **Foglio 27, p.lla 230, subb. 1-4-5-6-9 (graffati)**

Comune di Palermo, via Marianna Caruso Coffa n. 19,
piano T, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. 10 vani, sup. cat.
tot. 240 mq, sup. cat. escluse aree scoperte 234 mq,
rendita € 1.032,91;

Dati derivanti da: Variaz. del 09/11/2015 Inserimento in visura dati sup.;
Variazione del 15/05/1996 in atti dal 21/05/1996
ampliamento, var. di toponomastica (n. 34102/1996);

Intestazione dal 15/05/1996: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare coniugi
in com. leg. per i sub.1-4-5 e 9;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare;
[REDACTED] sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà oneri ciascuno per i propri diritti per il sub. 6;

Unità immobiliare precedente: **Foglio 27, p.lla 230, subb. 1-4 (graffati)**

Comune di Palermo, via Inserra, piano T, z.c. 2;

Dati derivanti da: Variazione del 09/05/1996 in atti dal 21/05/1996
divisione, var. della destinazione (n. 33917/1996);

Intestazione dal 09/05/1996: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare coniugi
in com. leg. fino al 15/05/1996;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare fino al
15/05/1996;



Unità immobiliare precedente: **Foglio 27, p.lla 230**

Comune di Palermo, via Inserra, piano T -1, categ. F/3;

Dati derivanti da: Costituzione in atti dal 19/08/1993 (n. 30318/1989);

Intestazione dal 30/10/1990: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare
coniugi in com. leg. fino al 09/05/1996;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare fino
al 09/05/1996;

Derivante da: Voltura d'ufficio del 30/10/1990 Pubblico ufficiale Li
Puma Salvatore Sede Corleone (PA) Repertorio n. 78998
- UR Sede Corleone (PA) Registrazione n. 1015
registrato in data 24/05/1993 - Vendita Voltura n.
V33917/1996 in atti dal 21/05/1996;

Intestazione dal 19/08/1993: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà: 571/1000 fino al
30/10/1990;

[REDACTED], Proprietà fino al 30/10/1990;

Abitazione piano primo - **Foglio 27, p.lla 230, subb. 2-3-7-8 (graffati)**

Comune di Palermo, via Marianna Caruso Coffa n. 19,
p.1, z.c. 2, cat. A/7, cl. 6, cons. 9 vani, sup. cat. tot. 191
mq, sup. escluse aree scoperte 183 mq, ren. € 929,62;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento dati sup.;
Variazione del 15/05/1996 in atti dal 21/05/1996
ampliamento, var. di toponomastica (n. 34103/1996);

Intestazione dal 15/05/1996: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare coniugi
in com. leg. per i sub. 2-3-7;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], Proprietà da verificare;

[REDACTED] sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà oneri ciascuno per i propri diritti per il sub. 8;



Unità immobiliare precedente: **Foglio 27, p.lla 230, subb. 2-3 (graffati)**

Comune di Palermo, via Inserra, piano 1, z.c. 2;

Dati derivanti da: Variazione del 09/05/1996 in atti dal 21/05/1996
divisione, var. della destinazione (n. 33917/1996);

Intestazione dal 09/05/1996: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare
coniugi in com. leg. fino al 15/05/1996;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], verificare fino al
15/05/1996;

Unità immobiliare precedente: **Foglio 27, p.lla 230**

Comune di Palermo, via Inserra, piano T -1, categ. F/3;

Dati derivanti da: Costituzione in atti dal 19/08/1993 (n. 30318/1989);

Intestazione dal 30/10/1990: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare
coniugi in com. leg. fino al 09/05/1996;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare fino
al 09/05/1996;

Voltura d'ufficio del 30/10/1990 Pubblico ufficiale Li
Puma Salvatore Sede Corleone (PA) Rep. n. 78998 - UR
Sede Corleone (PA) Registraz. n. 1015 del 24/05/1993 -
Vendita Voltura n. V33917/1996 in atti dal 21/05/1996;

Intestazione dal 19/08/1993: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED], 571/1000 fino al 30/10/1990;
[REDACTED] Proprietà fino al 30/10/1990;

Corpo accessorio

- **Foglio 27, p.lla 230, sub. 10**

Comune di Palermo, via Marianna Caruso Coffa n. 19,
piano T, z.c. 2, categ. C/6, cl. 7, cons. 54 mq, sup. cat.
tot. 54 mq, rendita € 133,87;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserim. in visura dati sup.;



Costituzione del 15/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 34104/1996);

Intestazione dal 15/05/1996: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà in regime di
comunione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], Proprietà da verificare;

CATASTO TERRENI

- Foglio 27, particella 230

Comune di Palermo, qualità/classe: ente urbano, sup. 16
are 94 ca.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 24/04/1996 Pratica n. 588338 in atti
dal 20/11/2000 TM 2487/96 (n. 2487.1/1996) – *sono
stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 669;*

Frazionamento del 23/04/1996 Pratica n. 588301 in atti
dal 20/11/2000 (n. 2487.2/1996) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 700;*

Tipo mappale del 27/11/1989 Pratica n. 555201 in atti
dal 27/10/2000 TM 4508/89 (n. 4508.1/1989) – *sono
stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lle 216-224-
225;*

Variazione d'ufficio del 27/11/1989 Pratica n. 555166 in
atti dal 27/10/2000 TM 4508/89 (n. 4508.1/1989);

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554782 in atti
dal 26/10/2000 TF 88/81 (n. 88.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 43;*

Intestaz. da atto 03/02/1981: [REDACTED] con
sede in PALERMO - Proprietà 2/7 fino al 27/11/1989;
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.
[REDACTED] - Proprietà 1/7 fino al
27/11/1989;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.



██████████ - Proprietà 1/7 fino al
27/11/1989;

██████████, nato a ████████ il ████████, C.F.

██████████ - Proprietà 1/7 fino al
27/11/1989;

██████████, nato a ████████ il ████████,

C.F. ██████████ - Proprietà 1/7 fino al

27/11/1989;

██████████, nata a ████████ il

██████████, C.F. ██████████ - Proprietà

1/7 fino al 27/11/1989;

Unità immobiliare precedente: **Foglio 27, particella 43**

Comune di Palermo, qualità/classe: pascolo/3, sup. 60
are 40 ca., reddito dominicale L. 12.080, reddito agrario
L. 3.020;

Dati derivanti da: Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554778 in atti
dal 26/10/2000 TF 87/81 (n. 87.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 229;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554777 in atti
dal 26/10/2000 TF 86/81 (n. 86.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 228;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554771 in atti
dal 26/10/2000 TF 85/81 (n. 85.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 227;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554760 in atti
dal 26/10/2000 TF 84/81 (n. 84.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 226;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554754 in atti
dal 26/10/2000 TF 83/81 (n. 83.1/1981) – *sono stati
variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 225;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554745 in atti
dal 26/10/2000 TF 82/81 (n. 82.1/1981) – *sono stati*



variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 224;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554704 in atti dal 26/10/2000 TF 81/81 (n. 81.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 223;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554659 in atti dal 26/10/2000 TF 80/81 (n. 80.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 222;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554638 in atti dal 26/10/2000 TF 79/81 (n. 79.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 221;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554597 in atti dal 26/10/2000 TF 78/81 (n. 78.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 220;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554572 in atti dal 26/10/2000 TF 77/81 (n. 77.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 219;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554539 in atti dal 26/10/2000 TF 76/81 (n. 76.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 218;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554485 in atti dal 26/10/2000 TF 75/81 (n. 75.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 217;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554412 in atti dal 26/10/2000 TF 74/81 (n. 74.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 216;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554375 in atti dal 26/10/2000 TF 73/81 (n. 73.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 215;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554314 in atti dal 26/10/2000 TF 72/81 (n. 72.1/1981) – *sono stati*

variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 214;

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554255 in atti



dal 26/10/2000 TF 70/81 (n. 70.1/1981) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 212;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 554228 in atti dal 26/10/2000 TF 69/81 (n. 69.1/1981) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 211;*

Frazionamento del 18/12/1980 Pratica n. 554128 in atti dal 26/10/2000 TF 563/80 (n. 563.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 203;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 554064 in atti dal 26/10/2000 TF 313/80 (n. 313.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 200;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 553336 in atti dal 26/10/2000 TF 312/80 (n. 312.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 199;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 553292 in atti dal 26/10/2000 TF 310/80 (n. 310.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 198;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 553267 in atti dal 26/10/2000 TF 309/80 (n. 309.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 197;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 553218 in atti dal 26/10/2000 TF 308/80 (n. 308.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 196;*

Frazionamento del 02/07/1980 Pratica n. 553182 in atti dal 26/10/2000 TF 307/80 (n. 307.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 195;*

Frazionamento del 02/07/1980 Pratica n. 553172 in atti dal 26/10/2000 TF 306/80 (n. 306.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 194;*

Frazionamento del 02/07/1980 Pratica n. 553095 in atti dal 25/10/2000 TF 305/80 (n. 305.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 193;*



Frazionamento del 02/07/1980 Pratica n. 553092 in atti dal 25/10/2000 TF 303/80 (n. 303.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 191;*

Frazionamento del 02/07/1980 Pratica n. 553090 in atti dal 25/10/2000 TF 302/80 (n. 302.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 190;*

Frazionamento del 03/07/1980 Pratica n. 553086 in atti dal 25/10/2000 TF 301/80 (n. 301.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 189;*

Frazionamento del 07/02/1980 Pratica n. 539975 in atti dal 17/10/2000 FRZ.76/80 (n. 76.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 177;*

Frazionamento del 27/01/1981 Pratica n. 504324 in atti dal 21/09/2000 FRZ 64/81 (n. 64.1/1981) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 208;*

Frazionamento del 03/02/1981 Pratica n. 504112 in atti dal 21/09/2000 TF 71/81 (n. 71.1/1981) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 213;*

Frazionamento del 02/07/1980 in atti dal 05/06/1998 (n. 304.1/1980) – *sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Fg. 27 p.lla 192;*

Unità imm. da imp. meccan. **Foglio 27, particella 43**

Comune di Palermo, qualità/classe: U, sup. 8 ha 26 are 70 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988;

Unità imm. ante imp. meccan. **Foglio 27, particella 43**

Comune di Palermo, qualità/classe: pascolo/3, sup. 8 ha 26 are 70 ca., reddito dominicale L. 165.340, reddito agrario L. 41.335;

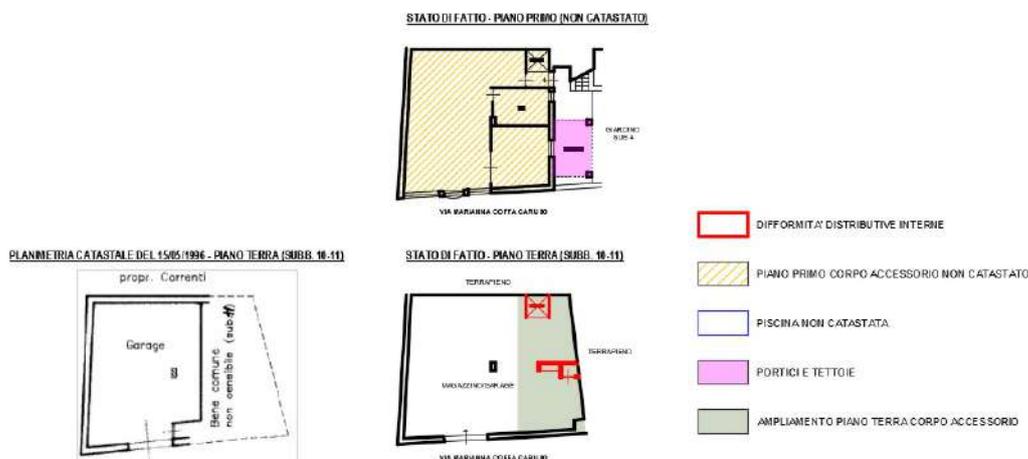
Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 15/07/1977 in atti dal 20/03/1991 (n. 977).



Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le ultime planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati in data 15/05/1996 (**All. 2**) – si riscontrano le seguenti difformità, meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3b**):

- varianti distributive interne: fusione delle unità immobiliari di piano terra e primo mediante realizzazione di scala interna di collegamento; presenza di un terzo servizio igienico al piano primo non indicato nell'elaborato catastale;
- ampliamento del piano terra (garage) del corpo accessorio mediante annessione della superficie del sub 11 distinto in catasto come bene comune non censibile (b.c.n.c.);
- piano primo del corpo accessorio non catastato e privo di planimetria; piscina non inserita in mappa al C.T. e non censita al C.F.;
- portici e tettoie non rappresentati nell'elaborato catastale: tettoia al 1° piano a parziale copertura dello spazio esterno antistante l'ingresso; tettoia al piano terra a copertura della terrazza sul fronte sud; portico addossato al fronte nord del corpo accessorio;





All. 3b) - Stato attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Tuttavia, alla luce di quanto appresso rassegnato in risposta al quesito n. 6 in ordine alla natura abusiva ed all'insanabilità del compendio edificato, con la conseguente necessità di dover provvedere alla sua riduzione in pristino, si ritiene che ai fini della conformità catastale occorrerà procedere, una volta effettuate le opere di demolizione, alla presentazione di atto di aggiornamento per la "demolizione totale" del fabbricato con la cancellazione cartografica al C.T. e la soppressione al C.F.

I costi di tali adempimenti sono da intendersi ricompresi tra quelli di demolizione presuntivamente quantificati in risposta al quesito n. 6 che, così come disposto, andranno detratti dal valore di stima dell'area (lotto di terreno) determinato al quesito n. 12.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

*Piena proprietà di **villino bifamiliare** abusivo, non sanabile e da ridurre in pristino – sito in Palermo, via Marianna Coffa Caruso in catasto n. 19, censito al **foglio di mappa 27 p.lla 230** del N.C.E.U., confinante a nord-est con la via Marianna Coffa Caruso, a sud e ad ovest con terreni di proprietà aliena (p.lla 698) e costituito da due unità catastali unite di fatto tramite scala interna, un corpo accessorio su due elevazioni fuori terra ed aree esterne pertinenziali, il tutto così individuato:*

- 1) *Abitazione al piano terra, **subb. graffati 1-4-5-6-9**, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 10, sup. cat. tot. 240 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 234 mq, rendita € 1.032,91; composta da ingresso/pranzo, salone, cucina/soggiorno con annessa lavanderia, camera da letto, cameretta, servizio igienico e locale tecnico con accesso dall'esterno, oltre locale seminterrato destinato a deposito (subb. 5-6), terrazze di cui una coperta a tettoia ed area esterna a giardino (sub 4) con piscina;*

- 2) Abitazione al piano primo, subb. graffati 2-3-7-8, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 9, sup. cat. tot. 191 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 183 mq, rendita € 929,62; composta da ingresso su disimpegno, cinque camere, studio, corridoio e tre servizi igienici, oltre portico antistante l'ingresso e vialetto d'accesso (subb. 3-7-8) in parte coperto con tettoia;
- 3) Corpo accessorio costituito da: locale al piano terra (magazzino/garage) composto da un unico vano con accesso dalla strada distinto con il sub. 10, z.c. 2, categ. C/6, cl. 7, cons. 54 mq, sup. cat. tot. 54 mq, rendita € 133,87; locali al piano primo (non censito in catasto) composto da due vani e wc.

Comune	Palermo
Zona	Periferica
Quartiere	Inserra - Petrazzi
Ubicazione	via Marianna Coffa Caruso (in catasto civ. 19)
Destinazione edificio	Residenziale
Destinazione urbanistica	Z.T.O. E2 (zona agricola) - area di preiserva B1 - vincolo idrogeologico e paesaggistico
Tipologia edilizia	Villino bifamiliare
Epoca costruzione	Anni '80 - '90
N° piani	2 piani fuori terra
Titoli edilizi/pratiche condono	Concessione Edilizia n° 1411 del 13/01/1979 (decaduta per mancato rispetto dei termini di cui all'art. 4 L. 10/1977); Istanza condono edilizio L. 724/94 prot. 2357/S del 04/04/1995 (improcedibile per superamento volumetria condonabile); Richiesta Autorizzazione Edilizia art. 5 L.R. 37/85 prot. 432493 del 29/06/2007 (non rilasciata perché su immobile con istanza di condono non definito).
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	No
Stato di conservazione/manutenzione	Normale



Identificazione catastale	Fig. 27, p.lla 230 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 (b.c.n.c.) del N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni in villini - A/7
Piano	PT - 1°
Confini	A nord-est con via Marianna Coffa Caruso, a sud e ovest con terreni di proprietà aliena (p.lla 698)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (1/1)
Comproprietari	██████████, coniuge comproprietaria in regime di comunione dei beni
Stato di possesso	Occupato dal debitore esecutato
N° vani/composizione locali principali	<u>Piano terra</u> : ingresso/pranzo, salone, cucina/soggiorno, lavanderia, camera da letto, cameretta, servizio igienico e locale tecnico; <u>Piano primo</u> : ingresso, cinque camere, studio, corridoio e tre servizi igienici.
Sup. coperta lorda edificio principale	Piano terra: 213 mq in c.t. Piano primo: 183 mq in c.t.
Sup. interna utile edificio principale	Piano terra: 184 mq in c.t. Piano primo: 152 mq in c.t.
Altezza interna utile edificio principale	Piano terra: 2,70 m Piano primo: 2,90 m
Pertinenze/Accessori	Locale deposito piano terra (subb. 5-6) Terrazze e giardino con piscina (sub 4) Portico e vialetto 1° piano (subb. 3-7-8) Corpo accessorio: magazzino/garage piano terra (sub. 10) e locali piano 1° (non censiti)
Sup. pertinenze/accessori	Deposito piano terra (subb. 5-6): 14 mq in c.t. Terrazze piano terra: 250 mq in c.t., Portico 1° piano: 35 mq in c.t. Aree esterne a giardino/vialetti: ca. 1200 mq; Corpo accessorio: piano terra (sub.10): 90 mq



	in c.t. - 1° piano (non censito): 78 mq in c.t.
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	Si
Dichiarazioni di conformità impianti	Dich. conformità imp. elettrico 30/12/2009
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – immobile abusivo ed insanabile, da ridurre in pristino (cfr. quesito 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima del terreno	€ 40.000,00
A detrarre costi demolizione opere abusive e non sanabili	- € 90.000,00
Valore dell'area	- € 50.000,00

Valore d'uso dell'immobile abusivo	€ 200.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 10.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 190.000,00

(euro centonovantamila/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile in atti e dal titolo di proprietà acquisito dallo scrivente (**All. 5**), si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto all'odierno esecutato per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), giusta atto di compravendita del 30/10/1990 in Notar Salvatore Li Puma di Corleone rep. n. 78998/2191 trascritto a Palermo il 02/11/1990 ai nn. 41575/31137 da potere di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]).

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà dell'immobile originario da cui sono poi derivate le unità immobiliari oggi oggetto di pignoramento, così di seguito descritto: *“Villetta unifamiliare, sita in Palermo, contrada Inserra Petrazzi oggi via Marianna Coffa Caruso in corso di costruzione allo stato rustico (pilastratura e tompagnamento), composta di un piano rialzato esteso metri quadrati centoquaranta (mq 140) circa, più patio con circa milleottococinquanta (mq 1850) di terreno annesso, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]”*



██████████. *In catasto, alla partita 166980 N.C.E.U., foglio 27, particella 230 – C.da Inserra – T – 1° – ; e ciò con relativi accessori, dipendenze e pertinenze, servitù inerenti attive e celle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, tutto incluso e nulla escluso ed in particolare con la servitù attiva e passiva di passaggio sulla stradella già esistente che si diparte dalla Via Inserra e arriva fino al confine con la proprietà ██████████ e con il possesso contestuale da oggi alla parte acquirente con ogni conseguente effetto utile ed oneroso.”.*

A ██████████ l'immobile oggetto di vendita era a sua volta pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese sul terreno dalla stessa acquistato per 2/7 con atto del 15/07/1977 in Notar Guido Mancuso di Palermo, registrato il 29/07/1977 al n. 12844 e trascritto a Palermo il 30/07/1977 ai nn. 25010/20433; per 5/7 con atto del 11/04/1980 in Notar Salvatore d'Ippolito di Corleone, ivi registrato il 02/05/1980 al n. 1178 e trascritto a Palermo il 10/05/1980 ai nn. 17375/14266 ed, infine, per averlo adottato con atto di divisione in Notar Salvatore Li Puma di Corleone, rep. n. 68475, registrato a Corleone il 02/04/1990 al n. 314 serie IV e trascritto a Palermo il 03/04/1990 ai nn. 13717/10452.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico Edilizia ed il servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo, giuste istanze di accesso agli atti prott. nn. 331213 e prot. n. 330580 del 08/04/2024 – si rappresenta quanto segue.

Per l'immobile in esame sono state rinvenute agli atti dell'U.T. del Comune di Palermo le seguenti pratiche edilizie (**Al. 3**):

A) Concessione Edilizia n° 1411 del 13/01/1979 rilasciata al sig. ██████████, n.q. di Amministratore Unico della ██████████ con cui veniva autorizzata la costruzione di una *“casa unifamiliare composta da piano rialzato”*.

Nel suddetto titolo concessorio veniva espressamente specificato che la realizzazione dell'opera era soggetta al rispetto dei termini di cui all'art. 4 della L. n. 10 del 28/01/1977: termine inizio lavori entro un anno dal rilascio del titolo edilizio e termine per l'ultimazione dei lavori, entro cui l'opera deve risultare abitabile/agibile, non superiore a tre anni. Tuttavia, agli atti dell'Ufficio non si è reperita né copia della comunicazione di inizio lavori, né quella di fine lavori, né l'attestazione di pagamento degli oneri concessori dovuti.



Pertanto, al fine di poter verificare e documentare l'effettiva epoca di realizzazione dell'immobile si è provveduto alla consultazione dei voli aerei presso la SAS di Palermo, accertando che:

- nella ripresa aerea (strisciata 2 - fotogramma 19) datata aprile 1981– e, quindi, ad oltre tre anni dal rilascio della Concessione Edilizia n° 1411 del 13/01/1979 – non si riscontra alcuna costruzione né alcun cantiere atto a dimostrare che le opere fossero state effettivamente iniziate (All. 3);
- nel volo aereo del mese di marzo 1987 si riesce ad individuare unicamente l'impalcato in cemento armato delle due elevazioni oggi esistenti costituito dai solai e pilastri ma privo delle tamponature perimetrali e che, quindi, a quella data – ad oltre otto anni dal rilascio della Concessione Edilizia n° 1411 del 13/01/1979 – l'opera fosse ancora incompiuta, realizzata in difformità dal titolo edilizio assentito e ben lontana da poter essere dichiarata abitabile/agibile.

Per quanto sopra si deve necessariamente concludere che **la Concessione Edilizia n° 1411 del 13/01/1979** rilasciata per la costruzione del solo piano rialzato, **sia da ritenersi decaduta per mancato rispetto dei termini di legge di cui al citato art. 4 della L. n. 10 del 28/01/1977.**

B) Istanza di Condono Edilizio ex art. 39 L. 724/94 - prot. 2357/S del 04/04/1995, richiedente [REDACTED] n.q. di proprietario alla data della presentazione della stessa, per la regolarizzazione di un *“appartamento facente parte di un fabbricato (parzialmente assentito) a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione ed un corpo accessorio anch'esso a due elevazioni fuori terra (parzialmente seminterrato) adibito a locale tecnico e/o garage”*, a fronte della quale venivano autodeterminate oblazioni per complessive £ 34.459.425 lire (€ 17.796,81) calcolate con riferimento all'importo unitario di 162.000 £/mq (tipologia abuso 1) per una superficie totale di 407,50 mq (sup. utile abitabile = 197,50 mq + sup. non residenziale = 350 mq * 0,60 = 210 mq) ed applicando, altresì, il coefficiente correttivo per abuso ricadente in zona agricola (0,85), la riduzione per prima casa (1/3) e quella del 30% in base alla tipologia di reddito (lavoro dipendente fino a £ 40.000.000 (art. 39 e tab. D della L. 724/94):

Fino a 150 mq = $(162.000 \text{ £} * 0,85 * 1/3 * 30\%) = 64.260 \text{ £} * 150 \text{ mq} = 9.639.000 \text{ £}$

Oltre 150 mq = $(162.000 \text{ £} * 0,85 * 30\%) = 96.390 \text{ £} * 257,50 \text{ mq} = 24.820.425 \text{ £}$

Totale oblazione autodeterminata = **34.459.425 £**



Basandosi, dunque, sul presupposto che uno dei due piani del fabbricato principale fosse stato regolarmente assentito l'istanza veniva presentata per la sola regolarizzazione dell'attuale piano terra – la cui superficie utile abitabile corrisponde infatti a quella dichiarata nell'istanza (197,50 mq) – nonché per la realizzazione del corpo accessorio a due elevazioni fuori terra adibito a locale tecnico e/o garage insistente nell'angolo sud-est del lotto.

All'istanza di condono venivano allegare la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà datata 28/02/1995 riportante la descrizione dell'abuso e l'epoca di realizzazione/ultimazione dello stesso entro il 31/12/1993 (periodo abuso 2), il repertorio fotografico delle parti esterne dell'immobile e le attestazioni di pagamento delle oblazioni n° 305 del 15/12/1994 di £ 7.000.000 e n° 306 del 15/12/1994 di £ 2.000.000. È presente, inoltre, agli atti ulteriore ricevuta di £ 4.000.000 di cui, però, non si riscontrano timbro, numero e data.

L'istanza non è stata integrata con tutta la documentazione di legge, non è corredata dei grafici di progetto e non risultano essere stati effettuati i restanti versamenti a saldo delle oblazioni, né il pagamento degli oneri concessori dovuti.

Dunque, **la pratica di condono non è stata ad oggi definita con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.**

- C) Richiesta Autorizzazione Edilizia ex art. 5 L.R. 37/85 – prot. 432493 del 29/06/2007**, richiedenti [REDACTED] e [REDACTED] n.q. di comproprietari, per la “*realizzazione di una piscina di circa 50 mq*” sul terreno pertinenziale di loro titolarità. La richiesta non veniva esitata con il rilascio del provvedimento autorizzativo in quanto l'intervento riguardava immobile oggetto di istanza di condono non ancora definita e, conseguentemente, rimessa agli atti dell'Ufficio competente.

Considerato, dunque, quanto rassegnato ai punti **A)** e **B)** circa l'inefficacia della concessione edilizia originaria e la mancata definizione della pratica di condono di cui all'istanza prot. 2357/S del 04/04/1995, si deve concludere che **il compendio edificato nella sua attuale consistenza** (abitazione principale a due piani fuori terra, locale deposito pertinenziale al piano terra, corpo accessorio su due elevazioni adibito a garage/magazzino, piscina) **risulta essere stato interamente realizzato in assenza di legittimo titolo abilitativo.**

Accertata, dunque, la natura abusiva del compendio immobiliare pignorato, si provvede di



seguito a valutare la possibilità di addivenire alla sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio verificando dapprima la sussistenza dei requisiti di legge per l'eventuale definizione della pratica di condono ancora in itinere ed in subordine quelli per l'applicazione della cosiddetta sanatoria "a regime" per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 così come recepito all'art. 14 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii..

Per quanto concerne la **definizione della pratica di condono** prot. 2357/S del 04/04/1995, occorre preliminarmente precisare che ai sensi della L. 724/94 sono sanabili le opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi, nonché, le opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Nel caso di specie, con specifico riferimento all'epoca di realizzazione dell'abuso - dalla visione del volo aereo della SAS (strisciata 1 - fotogramma 2) datato maggio 1991 (**Al. 3**) - si può asserire che l'immobile, nella sua configurazione planivolumetrica attuale, risulta effettivamente ultimato alla data dichiarata nella domanda di condono e, quindi, entro il termine ultimo del 31/12/1993 indicato dalla norma.

Quanto, invece, al rispetto dei limiti di cubatura condonabile previsti dalla L. 724/94 - considerato che le opere abusive di cui all'istanza di condono edilizio del 04/04/1995 (prot. 2357/S) riguardano la regolarizzazione dell'abitazione di piano terra del fabbricato principale e la realizzazione del corpo accessorio adibito a garage/magazzino e che il solo volume del piano terra è pari a circa 682 mc (sup. coperta lorda = 213 mq x h = 3,20 m) a cui deve aggiungersi quello relativo al corpo accessorio su due elevazioni f.t. (sup. coperta lorda = ca. 80 mq per ciascun piano x h interpiano = 2,30 m) - è evidente che **il volume delle opere oggetto della domanda di condono risulta superiore a quello massimo ammissibile di 750 mc per singola richiesta di sanatoria**.

Se si osserva, inoltre, che dall'esame delle riprese aeree, si è accertato che la concessione edilizia originaria n° 1411 del 13/01/1979 rilasciata per la costruzione di uno dei due piani dell'edificio principale è decaduta per mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori di cui all'art. 4 della L. n. 10 del 28/01/1977, si deve concludere che già alla data di presentazione della richiesta di condono dovessero essere considerati abusivi sia l'intero



fabbricato residenziale (pt e 1°) che il corpo accessorio di pertinenza (due elevazioni f.t.). In conseguenza di ciò al calcolo del volume delle opere abusive effettivamente realizzate deve concorrere anche quello di circa 586 mc relativo al piano primo (sup. coperta lorda = 183 mq x h = 3,20 m) determinando così una volumetria complessiva ulteriormente superiore a quella dichiarata e di gran lunga maggiore di quella massima consentita dalla norma.

Si precisa peraltro incidentalmente che – dal confronto tra le condizioni attuali dei luoghi e le planimetrie catastali presentate in data 15/05/1996 che ci restituiscono lo stato e la consistenza dei beni all'epoca di presentazione della domanda di condono – si sono riscontrate consistenti difformità (descritte in risposta al quesito 3) rispetto a quanto dichiarato nella suddetta istanza che né pregiudicano ulteriormente l'iter di definizione: varianti distributive interne (fusione unità immobiliari di piano terra e 1° con realizzazione di scala interna in c.a., presenza di un terzo servizio igienico al 1° piano, ampliamento garage al piano terra del corpo accessorio; realizzazione piscina, realizzazione portici e tettoie, ecc.).

Per quanto sopra esposto, ad avviso dello scrivente, **la pratica di condono edilizio prot. 2357/S del 04/04/1995 è irricevibile ed improcedibile per superamento della volumetria massima condonabile prevista dalla L. 724/94.**

Con riferimento alla possibilità di **sanatoria per “accertamento di conformità” ex art. 36 D.P.R. 380/01** che consentirebbe di regolarizzare la costruzione qualora la stessa dovesse risultare conforme sia allo strumento urbanistico attuale che a quello vigente all'epoca dell'abuso, si rileva che, in base all'attuale P.R.G. del Comune di Palermo, il compendio immobiliare in esame ricade in Z.T.O. agricola E2 con ambiti perimetrati da sottoporre a pianificazione particolareggiata previa verifica della legittimità delle costruzioni che vi insistono in cui, nelle more dell'approvazione di detti piani attuativi, permangono le previsioni e i parametri di zona agricola: *“non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq”*.

Pertanto, vista l'incompatibilità della destinazione residenziale dell'immobile in esame rispetto a quella consentita e visto, soprattutto, l'indice di fabbricabilità ammesso che in relazione alla superficie catastale del lotto permetterebbe la realizzazione di un manufatto di appena 17 mc in c.t. (1694 mq x 0,01 mc/mq) a fronte di una volumetria edificata ben superiore (circa 1270 mc il solo corpo di fabbrica principale), è evidente che **non**



sussistano i requisiti e le condizioni di legge per addivenire alla regolarizzazione del bene mediante la cosiddetta sanatoria “a regime” per accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 così come recepito all’art. 14 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii..

Trattandosi, pertanto, di **immobile abusivo e non sanabile** si provvede, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., a quantificare gli oneri economici per la sua demolizione e la riduzione in pristino dei luoghi che andranno detratti dal valore dell’area successivamente stimato in risposta al quesito n. 12.

Atteso che il corpo di fabbrica principale si sviluppa su due piani fuori terra con un’altezza d’interpiano di 3,20 m ciascuno ed occupa una superficie in pianta pari a 213 mq per il piano terra (sub 1) e 183 mq per il piano primo (sub 2) e dovendosi, altresì, provvedere alla demolizione del corpo accessorio anch’esso su due elevazioni (piano terra sup. 90 mq e piano primo sup. 80 mq per un’altezza d’interpiano pari a ca. 2,30 m ciascuno), il volume (vuoto per pieno) da assoggettare a demolizione risulta pari in cifra tonda a complessivi 1700 mc. Ai fini del totale ripristino dello status quo ante occorrerà inoltre provvedere ad ulteriori opere di completamento consistenti nella rimozione delle tettoie, nella dismissione delle terrazze e della piscina, nell’esecuzione di opere di movimentazione e contenimento terra, oltre che - come precedentemente rassegnato in risposta al quesito n. 3 - all’espletamento degli adempimenti catastali per la soppressione del fabbricato e l’aggiornamento cartografico.

Pertanto, i costi di demolizione dei manufatti abusivi comprensivi degli oneri per il conferimento a discarica dei materiali di risulta e di quelli per la riduzione in pristino dei luoghi possono essere presuntivamente e forfettariamente stimati in complessivi € 90.000,00.

Riguardo, poi, alla destinazione urbanistica dell’area entro cui ricade l’immobile pignorato, dall’esame delle tavole e delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana, si rileva che questa ricade in zona agricola **Z.T.O. E2** che comprende *“le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale”*, dove sono ammessi unicamente



“interventi in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse” e dove “non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq”.

Inoltre, le porzioni di zona E2 che, come quella di specie, *“hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrare per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.*

Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona “E1”, così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d). Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate alla stregua delle zone E1 ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,01 mc/mq).

L'immobile, infine, ricade in area di priserva B1, sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e ss.mm.) e paesaggistico (art. 146 D.L. 490/99 convertito nel D.Lgs 42/2004).

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge comproprietaria (in regime patrimoniale di comunione legale dei beni).

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Restano a carico dell'acquirente i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- immobile abusivo e non sanabile: futura incommerciabilità per atto *inter vivos*; demolizione e riduzione in pristino dello stato dei luoghi i cui costi, presuntivamente quantificati in risposta al quesito n. 6, sono detratti dal valore dell'area (lotto di terreno) stimato al quesito n. 12.



Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **03/09/2024 (All. 6)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 10418 Registro Generale 13914 nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Palermo il 20/03/2019, rep. n. 1769 in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione legale con le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 4401 del 22/09/2022 (INEFFICACIA PER LA QUOTA ECCEDENTE IMPORTO SEQUESTRO), nascente da atto giudiziario del 01/08/2022 emesso dal Tribunale di Palermo rep. n. 6508 in favore della [REDACTED] contro [REDACTED] in cui si legge che con sentenza del 15/07/2022 il Tribunale di Palermo ha dichiarato l'inefficacia del sequestro autorizzato con ordinanza del 19/03/2019 per la quota eccedente l'importo.
2. Annotazione n. 4440 del 23/09/2022 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) nascente da atto giudiziario del 01/08/2022 emesso dal Tribunale di Palermo rep. n. 6508 in favore della [REDACTED] contro [REDACTED] in cui si legge che con sentenza del 15/07/2022 il Tribunale di Palermo ha condannato [REDACTED] al pagamento in favore del curatore del fallimento di Euro 139.317,71 oltre interessi legali a decorrere dalla pubblicazione della sentenza.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile in atti.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.



QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione notarile, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente e, dunque, non esiste un condominio costituito. Non si è venuti a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Stima dell'area

Poiché alla luce di quanto rassegnato in risposta al quesito n. 6 si è accertata la natura abusiva e l'insanabilità del compendio immobiliare pignorato, si provvede alla valutazione del lotto di terreno su cui insiste, dal cui valore di stima andranno detratti i costi di demolizione e riduzione in pristino dei luoghi sopra presuntivamente stimati in € 90.000,00.

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, destinazione urbanistica, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Si è provveduto, pertanto, dapprima all'analisi delle proprietà specifiche dell'area - in termini di ubicazione, estensione, caratteristiche morfologiche del terreno, utilizzabilità, regime vincolistico, destinazione urbanistica e suscettività edificatoria - e, successivamente, ad effettuare apposite indagini di mercato per l'individuazione del valore medio di zona di beni aventi caratteristiche simili e, dunque, comparabili con quello in esame.

Il lotto terreno, in particolare, è ubicato in zona collinare, si estende per una superficie catastale di appena 1694 mq con andamento in declivio e secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ricade in zona agricola Z.T.O. E2, zona di preiserva gravata



da vicolo paesaggistico ed idrogeologico, dove sono consentiti unicamente usi connessi all'attività agricola e non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

Trattasi, pertanto, di terreno utilizzabile esclusivamente ad uso agricolo che, tuttavia, in relazione alla sua modesta estensione ed al limite di densità fondiaria previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, possiede scarsa potenzialità ai fini della fruizione e destinazione consentita (attività agricole) e risulta sostanzialmente privo di suscettività edificatoria (potendosi eventualmente realizzare una volumetria edilizia non superiore in c.t. a 17 mc (1694 mq x 0,01 mc/mq)).

Determinazione della scala dei prezzi noti

Alla luce, dunque, delle caratteristiche dell'area in esame, delle limitazioni d'uso e dei condizionamenti dovuti alla sua destinazione urbanistica ed al regime vincolistico gravante su di essa - si ritiene che questa possieda una scarsa appetibilità sul mercato immobiliare.

Infatti, dalla stessa consultazione degli annunci immobiliari relativi a beni di siffatta tipologia e caratteristiche (lotti di terreno ad uso agricolo sostanzialmente privi di suscettività edificatoria) attualmente in vendita nell'area territoriale di riferimento, si è potuta rilevare un'offerta di mercato assai limitata e prezzi unitari di vendita compresi tra 17,00 €/mq e 30,00 €/mq (***All. 7***).

Valore commerciale dell'area

Ritenendo congruo assumere per il caso di specie un valore medio unitario di 23,00 €/mq e considerato che la superficie catastale del lotto è di mq 1694, a giudizio dello scrivente, il più probabile valore del bene stimato con il metodo sintetico comparativo è pari in cifra tonda ad **€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)**.

Dovendo, infine, detrarre da tale valore quello del costo delle opere di demolizione dei manufatti abusivi ed insanabili sopra quantificato in presuntivi € 90.000,00, il valore commerciale dell'area risulta irrimediabilmente negativo (€ 40.000,00 - € 90.000,00).

Stima valore d'uso dell'immobile abusivo

Considerato che l'immobile non risulta ad oggi gravato da ordinanza di demolizione, si provvede separatamente - così come espressamente demandato dal G.E. - alla



determinazione del valore d'uso del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al fine di verificarne comunque la collocabilità sul mercato ad un valore che possa tener conto dei pregiudizi gravanti su di esso a causa della sua condizione di insanabilità che resterebbero in ogni caso a carico di un eventuale acquirente, nonché dell'alea di rischio legata all'acquisto in siffatte condizioni (futura incommerciabilità sul libero mercato, sopravvenienza ordine demolizione ed avvio del procedimento sanzionatorio, contenziosi legali, obbligo all'esecuzione opere di demolizione/riduzione in pristino dei luoghi, adempimenti tecnico-catastali per la soppressione del fabbricato e l'aggiornamento cartografico, ecc.).

Il valore d'uso dell'immobile abusivo **Vu** è determinato adottando il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti futuri, attualizzati ad un opportuno saggio, che il bene - non essendo ancora gravato da ordine di demolizione - può potenzialmente produrre fino all'emanazione ed attuazione dei provvedimenti sanzionatori da parte degli organi competenti, secondo la seguente formula:

$$Vu = Rn (q^n - 1) / r$$

dove:

Vu = Valore d'uso del bene

Rn = Reddito netto annuo

q = Montante unitario

n = Numero annualità

r = Saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto annuo è pari al valore locativo annuo lordo dell'immobile detratto delle spese di gestione a carico del proprietario (manutenzione, assicurazione, imposte ed oneri fiscali, ecc.) quantificabili in misura del 30%.

Il valore locativo annuo lordo dell'immobile è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona suburbana (E19) Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – CEP – Borgo nuovo – Mango - Microzona 0 – Ville e villini in stato conservativo “normale” – Valore locativo min. 4,10 €/mq x mese - max 5,40 €/mq x mese,*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona periferia - Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – CEP – Borgo nuovo – Mango - Ville e villini – Valore locativo min. 2,55 €/mq x mese - max 3,99 €/mq x mese,*



Dalla consultazione delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui il bene ricade - si è potuto desumere per la tipologia "ville e villini", un valore locativo medio unitario di circa 4,00 €/mq x mese che rapportato alla superficie commerciale dell'immobile in esame pari a 537 mq (**All. 3c**) restituisce un canone locativo annuo lordo di circa € 25.000,00, da cui un reddito netto annuo di € 17.500,00 (€ 25.000,00 – 30%).

Assumendo, dunque, una prospettiva temporale di utilizzazione di anni dieci ad un saggio di capitalizzazione medio del 3% si ottiene che il più probabile valore d'uso del bene è pari a: $V_u = € 17.500,00 \times (1,03^{10}-1)/0,03 =$ in c.t. **€ 200.000,00 (euro duecentomila/00)**.

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato potrà essere applicata a discrezione del Giudice dell'Esecuzione un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione, ecc.), da cui:

Valore d'uso immobile abusivo	€ 200.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 10.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA = € 190.000,00
(euro centonovantamila/00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

ELENCO ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

ALL. 1 - Documentazione fotografica



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 371/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

ALL. 2 - Documentazione catastale

ALL. 3 - Elaborati grafici

ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia

ALL. 5 - Titolo di proprietà dell'immobile

ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 03/09/2024

ALL. 7 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

Palermo, 14/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Pietro Riolo

