

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es Dr.ssa Imperiale Valentina***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Elaborato per pubblicità***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 318-2020***

\*\*\*

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

*Contro: [...omissis...] e [...omissis...]*

*Data prossima Udienza 13.07.2022*

Palermo, li 05.05.2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*



***Tribunale di Palermo***  
***Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es. Dr.ssa Imperiale Valentina***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Elaborato per pubblicità***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 318-2020***

\*\*\*

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

*Contro: [...omissis...] e [...omissis...]*

*Data prossima Udienza 13.07.2022*

\*\*\*

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

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



\*\*\*

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

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i> .....	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i> .....	4
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i> .....	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i> .....	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i> .....	9
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	9
<i>VI - Risposta ai quesiti</i> .....	28
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene</i> .....	28
<i>VII - Risposta ai quesiti</i> .....	31
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....	31
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i> .....	32
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	32
<i>IX - Risposta ai quesiti</i> .....	33
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	33
<i>X - Risposta ai quesiti</i> .....	37



<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</i>	37
<i>XI - Risposta ai quesiti .....</i>	37
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	37
<i>XII - Risposta ai quesiti .....</i>	38
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	38
<i>XIII - Risposta ai quesiti .....</i>	38
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</i>	38
<i>XIV - Risposta ai quesiti .....</i>	38
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</i>	38
<i>XV - Risposta ai quesiti .....</i>	39
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni .....</i>	39
<i>XVI - Risposta ai quesiti .....</i>	44
<i>QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....</i>	44
<i>Elenco elaborati prodotti .....</i>	44



\*\*\*

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

Con provvedimento del 28.06.2021 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Imperiale Valentina nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento (V. all. n. 3).

In data 29.06.2021 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

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

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

\*\*\*

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

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



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

\*\*\*

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

In data 29.09.2021 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 22.10.2021, con l'ausilio del custode nominato, si eseguiva l'accesso presso l'immobile pignorato.

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



\*\*\*

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

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

Il diritto reale trasferito in capo agli esecutati è la **piena proprietà della quota di 1/1**, giusto atto di compravendita, dell'immobile pignorato, notaio [...omissis...], del 19.03.1996, Rep. 18939 Racc. 12229 trascritto a Palermo il 15.04.1996 al n.14092 del registro generale e al n.10633 del registro particolare. (V. all. n. 4) con cui uno degli esecutati ha acquistato in regime di comunione legale dei beni il bene oggetto della presente. L'immobile era gravato dal diritto di abitazione in favore del padre dell'acquirente.

Il diritto reale pignorato agli esecutati in forza dell'atto di pignoramento notificato in data 09.10.2020 e trascritto a Palermo il 13.11.2020 ai nn. 46662/33591 è la piena proprietà della quota di 1/1.

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

I beni in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, siti in Palermo, sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 38, particella 4040:

- ✓ sub. 9, categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita Euro 267,01, Piazza Benvenuto Cellini n.15, piano 4;



I beni pignorati per la quota di 1/1 agli esecutati, siti in Palermo, sono catastalmente identificati all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 38, particella 4040:

✓ sub. 9, categoria A/3, Piazza Benvenuto Cellini n.15, piano 4;

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

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

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l’estratto della mappa catastale corrispondente (foglio 47), con l’indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati.





Dalla superiore sovrapposizione è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni.

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



confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte si procederà alla formazione di un unico lotto:

***P.to 1 ) Abitazione di tipo economico*** ubicata in Piazza Benvenuto Cellini n.15, piano 4, composto da 5,5 vani catastali. Confinante a NORD-EST e NORD-OVEST con Piazza Benvenuto Cellini, a SUD-EST con sub 10 stesso foglio e particella e a SUD-OVEST con area libera sovrastante corte interna. Identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 38, particella 4040, sub. 9.

\*\*\*

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

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

Il bene pignorato è un immobile, sito a Palermo in Piazza Benvenuto Cellini n.15, esattamente nella sesta circoscrizione di Palermo.

La sesta circoscrizione di Palermo si trova in un’area periferica ad Ovest del Comune di Palermo. Piazza Benvenuto Cellini comunica, tramite vie secondarie, al Viale Michelangelo, una arteria principale della città di Palermo che collega le aree periferiche con il centro cittadino ed in particolare con Viale Regione Siciliana. L’area ha destinazione prevalentemente residenziale e le attività di vicinato si raggiungono



agevolmente data la loro vicinanza. Servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato sono raggiungibili agevolmente, sono presenti linee di trasporto pubblico cittadino che percorrono principalmente il vicino Viale Michelangelo.

L'area su cui insiste il fabbricato è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota di circa 65 m s.l.m..

L'immobile è inserito in un contesto condominiale.

Dal civico 15 di Piazza Benvenuto Cellini, attraverso un cancelletto pedonale, si ha accesso, attraverso una ulteriore porta di servizio, all'androne condominiale ed al vano scala con ascensore. Tramite scala o ascensore si ha accesso a tutti gli appartamenti del civico 15, incluso quello in oggetto.

Non vi sono pertinenze esclusive riferite al bene pignorato.

Restano di uso comune e quindi condominiali, la scala, l'ascensore, l'impianto di scarico e l'approvvigionamento idrico unico per tutte le unità immobiliari.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra realizzato con struttura in cemento armato, tompagni in muratura e copertura piana ispezionabile. L'immobile presenta tre esposizioni libere mentre la quarta è adiacente ad un altro appartamento.

Il fabbricato è stato edificato dall'I.A.C.P. e su richiesta del sottoscritto si è ottenuto l'attestato di abitabilità prot.001-0001433-USC/2022 del 04.02.2022 (V. all. n. 6) rilasciato sulla base del certificato prot. N. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del comune di Palermo.



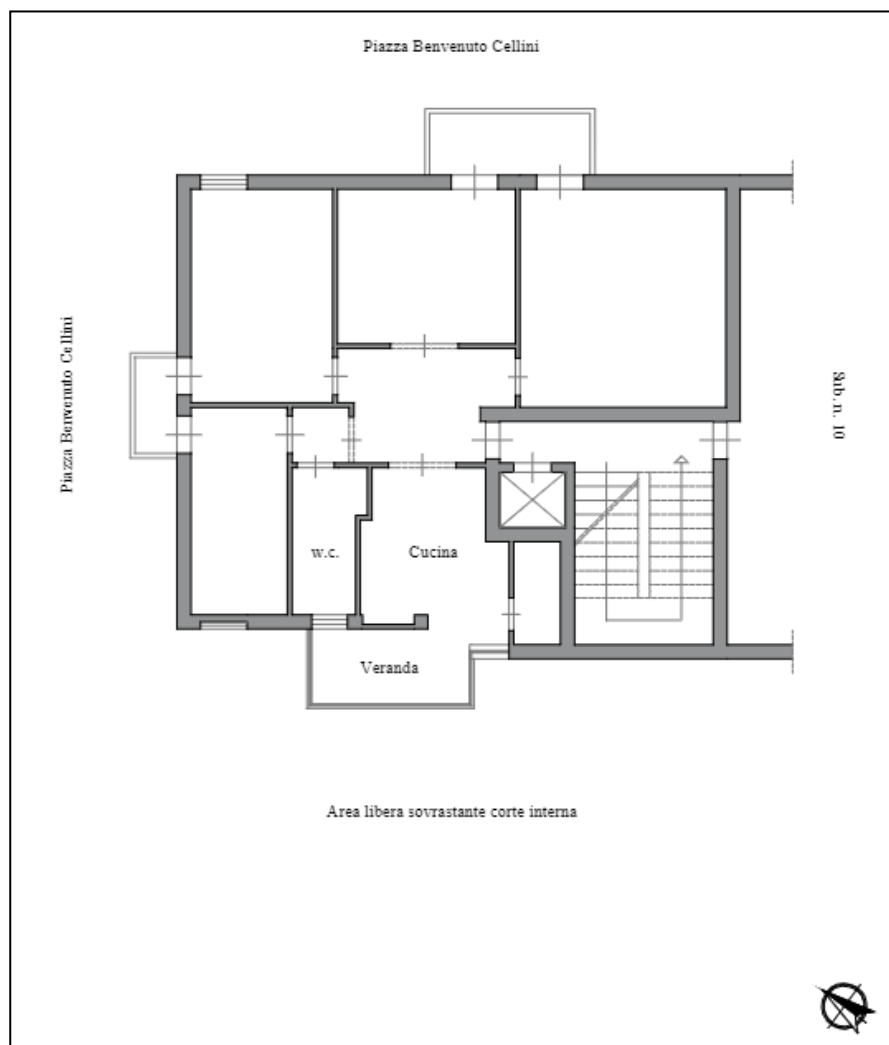
Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Palermo il fabbricato e la sua area esterna insistono in un'area classificata nella Z.T.O. come "**B2: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq**".

### **Caratteristiche geometriche**

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello. Accessibile dal quarto piano a sinistra tramite scala o ascensore condominiale.

L'immobile, rifinito per abitazione, si presenta di forma irregolare ed è così composto: Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un ampio disimpegno. Da questo si ha accesso alla camera da letto, al soggiorno entrambi comunicanti dal balcone esterno, alla sala da pranzo con finestra, ad una camera entrambe comunicanti dal balcone esterno, al bagno con finestra ed alla cucina con annessa veranda e un piccolo ripostiglio. L'altezza del disimpegno di ingresso con controsoffitto è pari a circa 2,5 metri, le restanti stanze presentano invece una altezza di circa 2,95 metri. Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie relative allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.



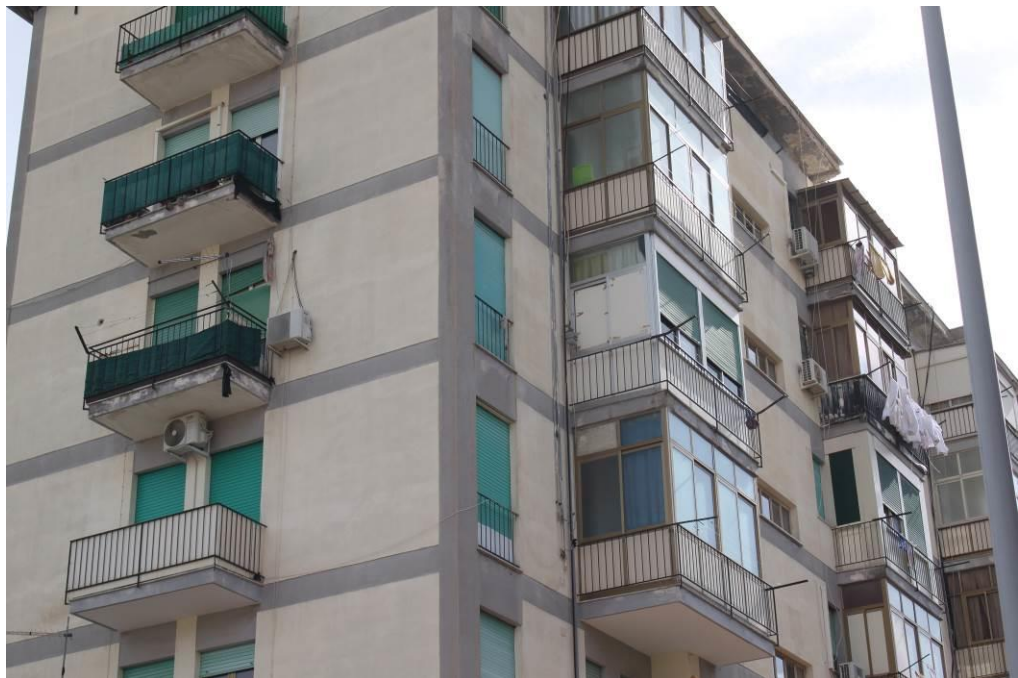


Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in sufficiente stato di conservazione con fenomeni di ammaloramento puntuali, gli infissi sono in parte danneggiati. Esternamente il fabbricato è rifinito. I balconi sono rifiniti e pavimentati ed in parte ammalorati.



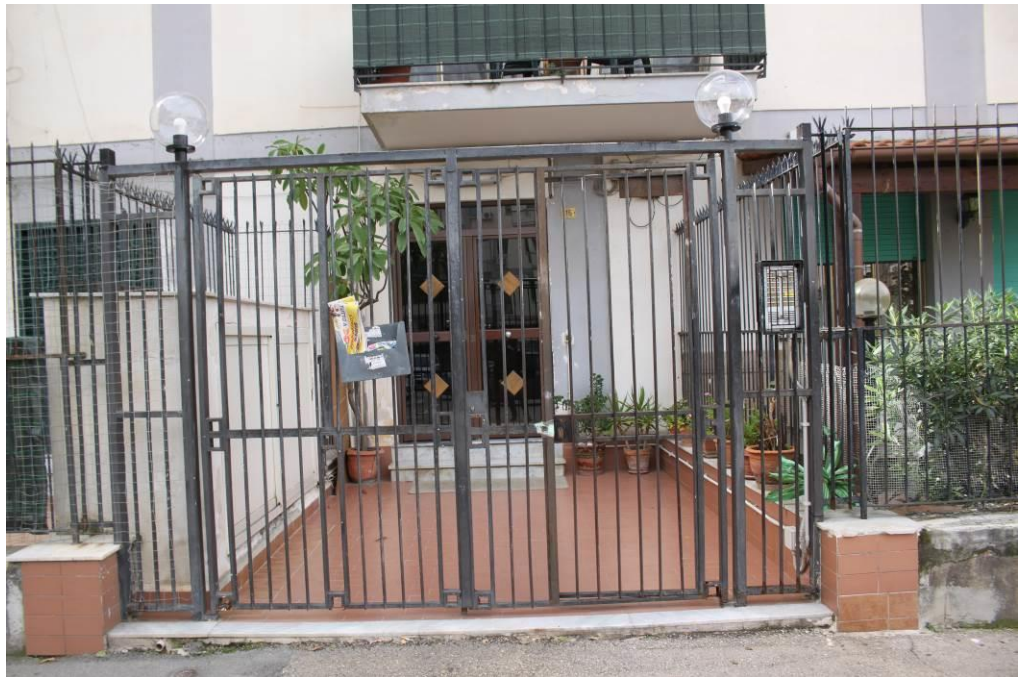


*Foto 02.01*



*Foto 02.04*





*Foto 02.05*



*Foto 02.08*



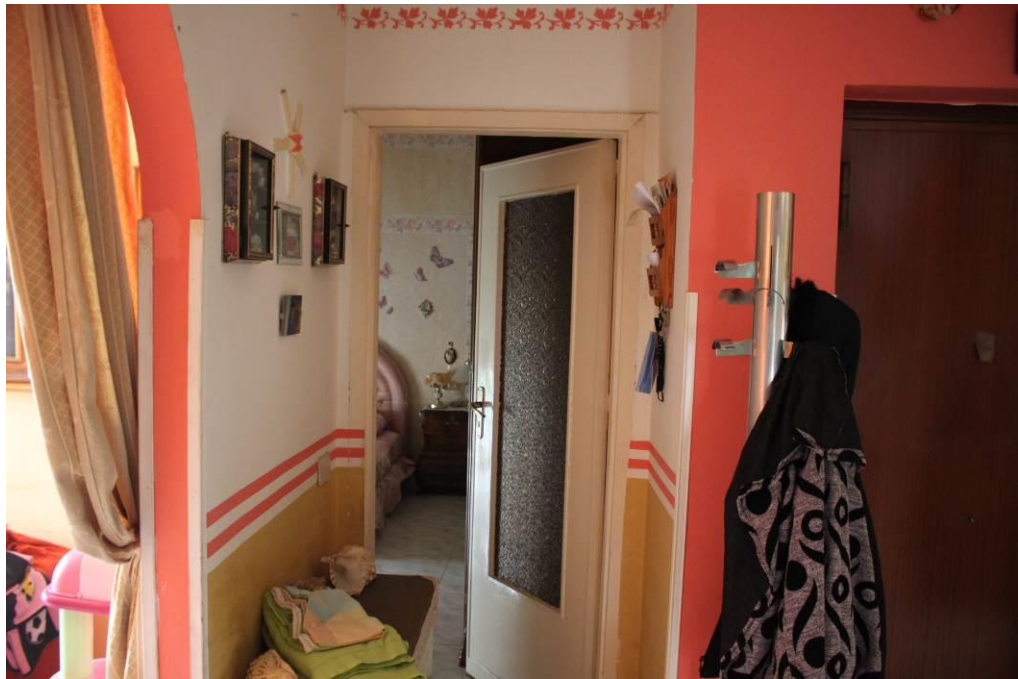


Foto 02.10



Foto 02.11





*Foto 02.12*



*Foto 02.14*





*Foto 02.15*



*Foto 02.16*





*Foto 02.20*





*Foto 02.21*



*Foto 02.22*





*Foto 02.25*





Foto 02.27



Foto 02.30





Foto 02.31

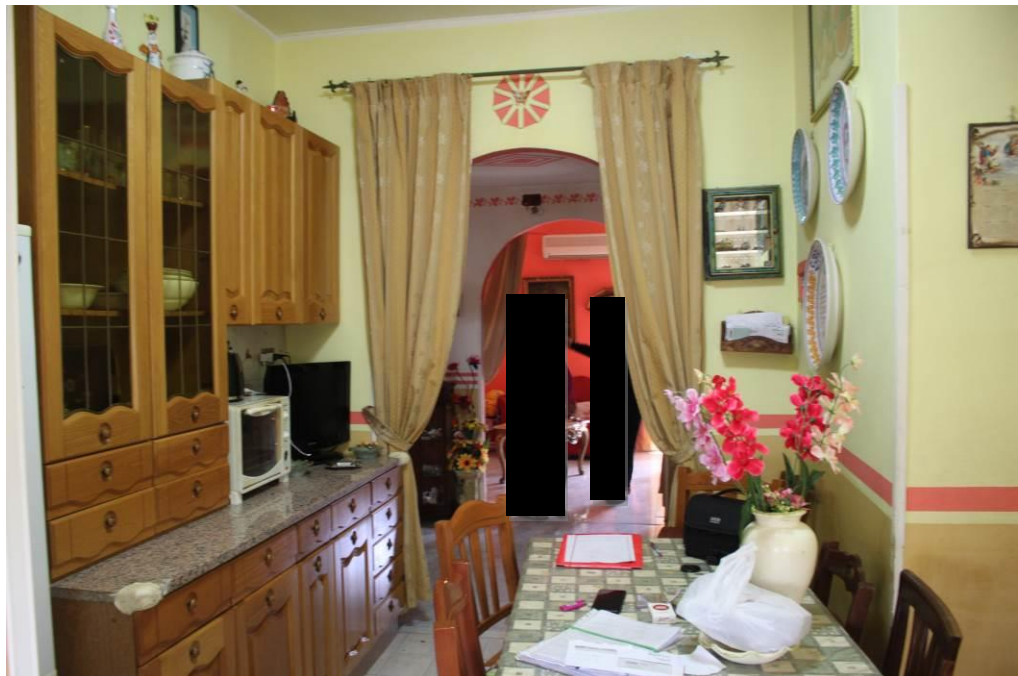


Foto 02.35





*Foto 02.39*





**Foto 02.40**



**Foto 02.41**





*Foto 02.43*



*Foto 02.44*



La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

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

L'altezza interna è pari a 2,95 m.

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

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

Con:

- $A = Sca$
- $B = 0,30 Spb$

Dove:

- $Src =$  Superficie residenziale complessiva<sup>2</sup>;

---

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



- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

- Spb = Superficie balconi/terrazzi;

Ottenendo quindi:

- Src =  $98,6 + 0,30 \cdot 12,65 = 102,4 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa  $102 \text{ m}^2$ .

### **Impianti**

L'approvvigionamento avviene attraverso un allaccio alla rete idrica pubblica e distribuzione alla unità immobiliare tramite impianto sottotraccia.

L'immobile non è allacciato alla rete del gas.

L'acqua calda è garantita da boiler elettrico.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, presentano frutti di tipo economico e dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo è predisposto attraverso l'installazione di condizionatori.

E' presente impianto citofonico.

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

---

<sup>2</sup> La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini



\*\*\*

## **VI - Risposta ai quesiti**

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

Il bene pignorato è catastalmente così individuato:

Abitazione di tipo economico, identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 38, particella 4040, sub. 9, categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 m<sup>2</sup>, rendita Euro 267,01, Piazza Benvenuto Cellini n.15, piano 4;

Per l’unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l’estratto di mappa catastali (V. all. n. 5).

Il fabbricato ove è sito il bene è edificato sulla particella individuata all’N.C.T. del comune di Palermo al foglio 38 particella 4040.

La storia catastale dei beni, dalla data di acquisto, registra le seguenti variazioni.

#### ***N.C.E.U Palermo F.38 p.lla 4040 sub.9***

##### ***Catasto fabbricati***

- ✓ 23.04.1986, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in atti dal 18.05.1989 (n. 14718/1986).
- ✓ 01.01.1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ✓ 19.03.1996, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) in atti dal 07.11.1996 (n. 7868.1/1996).



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

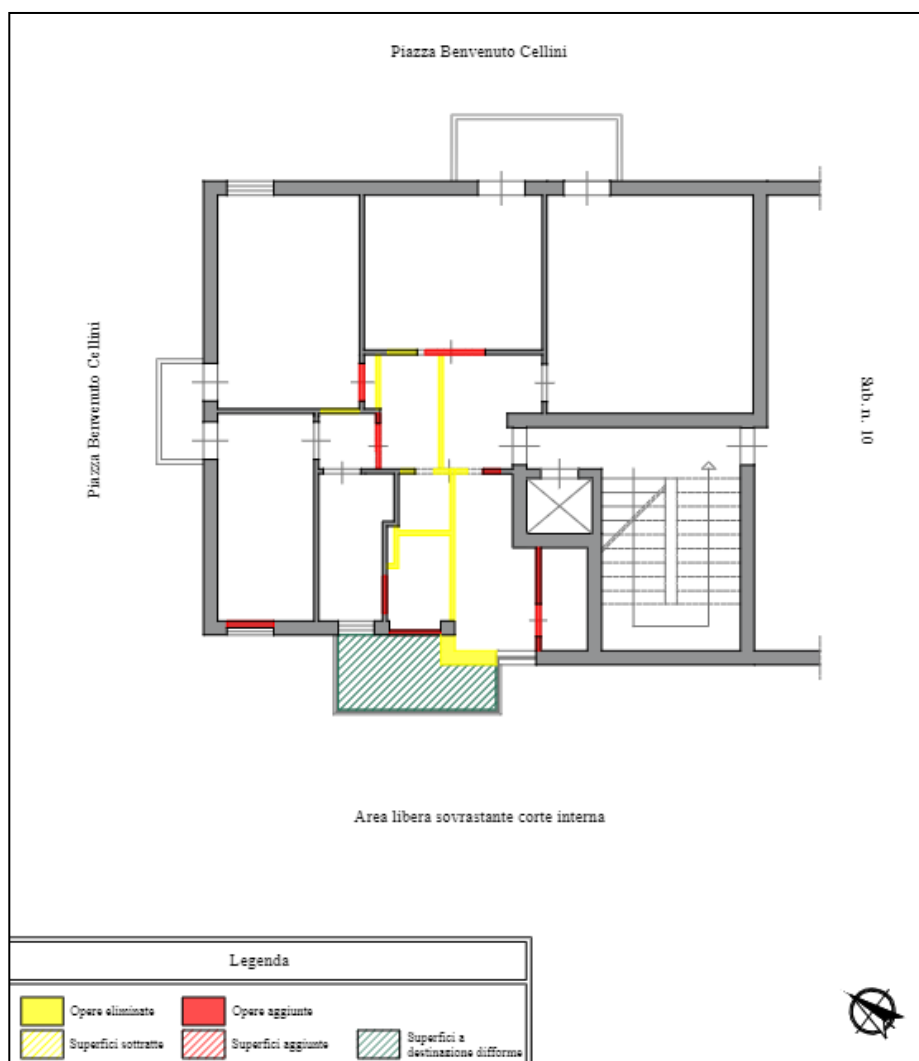
Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica degli immobili.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 1) all'interno della quale sono rappresentate le difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.

Si rappresenta che la planimetria in atti risulta essere quella di altro immobile. Si è infatti acquisita la planimetria catastale di impianto sulla base della quale si sono determinate le difformità descritte.





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

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:



- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.600,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

\*\*\*

## **VII - Risposta ai quesiti**

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

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene costituente il lotto unico.

***Abitazione di tipo economico*** ubicata in Piazza Benvenuto Cellini n.15, piano 4, composto da 5,5 vani catastali. Confinante a NORD-EST e NORD-OVEST con Piazza Benvenuto Cellini, a SUD-EST con sub 10 stesso foglio e particella e a SUD-OVEST con area libera sovrastante corte interna. Identificata all’N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 38, particella 4040, sub. 9. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione catastale in ordine alla distribuzione interna, all’aumento di superficie utile e ad alcune aperture sui prospetti oltre alla rappresentazione catastale ufficiale. Non vi è titolo edilizio ma attestato di abitabilità prot.001-0001433-USC/2022 del 04.02.2022 rilasciato sulla base del certificato prot. N. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del comune di Palermo. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione urbanistica in ordine alla distribuzione interna,



all'aumento di volumetria abitabile e ad alcune aperture sui prospetti. Per la data delle ragioni del credito, la sanabilità degli abusi non rientra nella casistica ex artt. 40 c.6 L47/86; Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D'ASTA 44.440,83 €

\*\*\*

### **VIII - Risposta ai quesiti**

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

#### **Dal 19.03.1996**

*Agli odierni esegutati:*

*Bene identificato all'N.C.E.U Foglio 38 particella 4040 sub.9*  
- giusto atto di compravendita, notaio [...omissis...], del 19.03.1996, Rep. 18939 Racc. 12229 trascritto a Palermo il 15.04.1996 al n.14092 del registro generale e al n.10633 del registro particolare.

#### **Fino al 19.03.1996**

*Proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.)*

*Bene identificato all'N.C.E.U Foglio 38 particella 4040 sub.9*



\*\*\*

## **IX - Risposta ai quesiti**

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

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- Aspetti urbanistici

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile in oggetto ricade in Z.T.O. "B2 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq".

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

Il bene è costituito da un appartamento disposto su un unico piano.

Non vi è titolo edilizio ma attestato di abitabilità prot.001-0001433-USC/2022 del 04.02.2022 rilasciato sulla base del certificato prot. N. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del comune di Palermo.

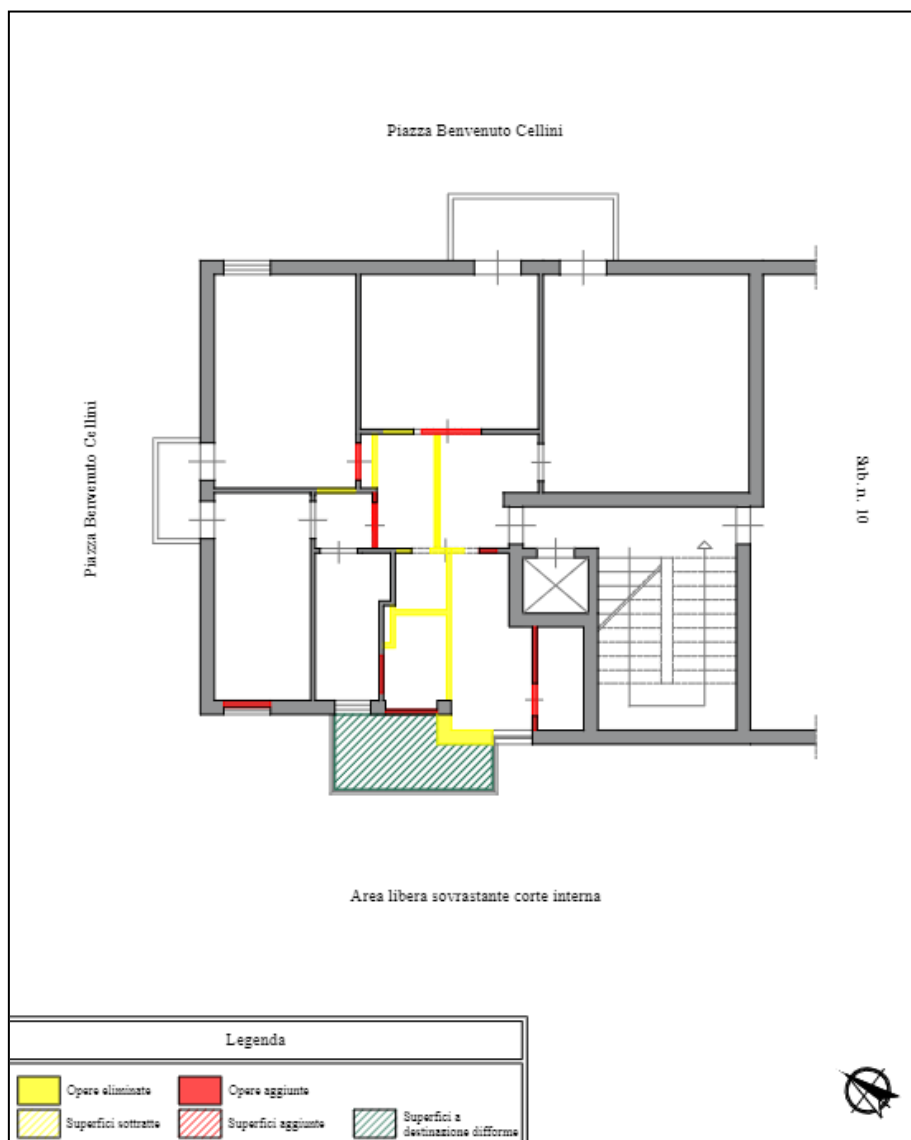
Il sottoscritto ha anche formulato istanza all'ufficio tecnico del comune di Palermo che ha risposto comunicando l'assenza di titoli edilizi (V. all. n. 6). La conformità urbanistica è quindi fatta sulla base della planimetria catastale di impianto (V. all. n. 7) sulla base della quale è possibile individuare le differenze rispetto allo stato attuale. In particolare le difformità possono essere ricondotte a:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica dei prospetti;



3) Aumento della volumetria abitabile.

Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate  
(V. all. n. 1) di cui di seguito si riporta un estratto.



Le opere abusive riscontrate sono riconducibili a diverse tipologie.

Nello specifico:

- Le difformità 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La difformità 2) Variazione dei prospetti;
- La difformità 3) Aumento della superficie abitabile.

Le opere abusive riscontrate ed individuate al punto 1) rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016 con l'applicazione della sanzione di cui all'art. 3 c. 5 della legge regionale 16/16 ovvero pari ad 1.000,00 € in quanto eseguite senza la presentazione della relazione tecnica di asseverazione delle opere realizzate.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dovrà prevedersi:

- Spese tecniche per la redazione della relazione tecnica asseverata stimate in **2.000,00 €** che, sia pure tardivamente, asseveri le opere realizzate e il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza;
- Spese per le certificazioni necessarie pari a **1.500,00 €**;
- Sanzione di cui al I° comma dell'art 3 c. 5 della Legge 16/16 pari ad € **1.000,00 €**.

Le opere abusive riscontrate ed individuate ai punti 2) e 3) rientrano tra quelle non sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia all'art. 14 della L.R. 16/2016, trattandosi di un aumento di superficie abitabile e modifica dei prospetti.

Pertanto ai fini del ripristino dei luoghi in conformità al titolo assentito si stimano in via approssimativa i seguenti costi:



- Spese tecniche necessarie per l'attività di regolarizzazione stimate in via approssimativa pari a **2.500,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi;
- Costo per le opere di demolizione, ripristino dei prospetti stimati in via approssimativa pari a **4.000,00 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammontano pertanto a **11.000,00** € oltre IVA e oneri di legge.

Per quanto in riferimento alle ragioni del credito, queste sono del 2006 e quindi successive ai condoni del 1985, 1994 e 2003 pertanto non è possibile presentare nuove istanze ai sensi dell'art. 40 c.6 L47/85 e ss.mm.ii..

Inoltre è stata acquisita l'attestazione fornita dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo con quale viene attestato che l'immobile in oggetto è munito di certificato di agibilità/abitabilità dichiarata dal sindaco pro-tempore con certificato n. 8406/1 del 12.10.1987 (V. all. n. 6).



\*\*\*

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

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

Alla data dei sopralluoghi, momento nel quale il custode ha anche eseguito il primo accesso, l'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori esecutati e dal rispettivo figlio.

\*\*\*

### **XI – Risposta ai quesiti**

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

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

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie sono complessivamente stimati costi pari a **11.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Le difformità catastali prevedono un costo di regolarizzazione, come sopra calcolato, pari a **1.600,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale il bene si trova inserito in un fabbricato a più elevazioni fuori terra privo di regolamento di condominio (V. all. n. 8).



\*\*\*

## **XII - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

\*\*\*

## **XIII - Risposta ai quesiti**

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

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

\*\*\*

## **XIV - Risposta ai quesiti**

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

L'immobile è inserito in contesto condominiale.

Alla data del marzo 2022, data di ricezione della documentazione condominiale (V. all. n. 8), risultavano rate condominiali non versate. Si è



inoltre ricevuta comunicazione di approvazione dell'affidamento dell'incarico tecnico per i lavori di manutenzione straordinaria dei cornicioni.

Le spese annue di gestione ordinarie ammontano a circa 372 €/anno.

\*\*\*

## **XV - Risposta ai quesiti**

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

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



agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2021.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

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

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
  - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,7/1,05;
  - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
  - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.



- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,9/1,1;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,7/1;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 10.) Stato di possesso - coeff. 0,09/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

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



✓ Comune di Palermo, Zona E20 “Suburbana/BAIDA-ANGELICO-DAVINCI-RUGGIERI-CASTELLANA-MICHELANGELO”.

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona E20 riferiti a **Abitazioni di tipo economico** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	Zona O.M.I.	U.M.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
II° 2021	E20	m <sup>2</sup>	810 €/m <sup>2</sup>	1.050 €/m <sup>2</sup>	930 €/m <sup>2</sup>

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

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

	II° 2021	Motivazione
<b>Valore base</b>	930 €/m <sup>2</sup>	
<b>Coeff. 1</b>	1,00	<i>L’immobile è rifinito</i>
<b>Coeff. 2</b>	0,90	<i>Sono presenti ammaloramenti</i>
<b>Coeff. 3</b>	1,00	<i>La superficie è coerente con tipologie similari</i>
<b>Coeff. 4</b>	1,00	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
<b>Coeff. 5</b>	0,95	<i>La zona è inserita in un contesto periferico</i>
<b>Coeff. 6</b>	1,00	<i>L’immobile è luminoso</i>



<b>Coeff. 7</b>	1,00	<i>Immobile al piano 4 con ascensore</i>
<b>Coeff. 8</b>	1,00	<i>Dotazioni condominiali ordinarie</i>
<b>Coeff. 9</b>	0,80	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
<b>Coeff. 10</b>	1,00	<i>L'immobile è occupato dal debitore</i>
<b>Valore €/m<sup>2</sup></b>	636,11 €/m <sup>2</sup>	

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

Il valore **VI** del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m<sup>2</sup> come sopra determinato pari a **Vm\*Cf** pari a 636,11 €/m<sup>2</sup> e la superficie commerciale calcolata **Sup** pari a 102 m<sup>2</sup>:

$$\checkmark \quad VI = 636,11 \text{ €/m}^2 \times 102 \text{ m}^2 = 64.883,33 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **12.600,0 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 15%.

$$\checkmark \quad (64.883,33 \text{ €} - 12.600,00 \text{ €}) * 0,85 = \underline{\underline{44.440,83 \text{ €}}}$$



\*\*\*

## **XVI - Risposta ai quesiti**

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

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

Palermo, li 11.06.2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*

## **Elenco elaborati prodotti**

### **Relazione generale**

Relazione generale;

### **Elaborato - Planimetrie**

1. Planimetrie lotto unico.

### **Elaborato - Rilievo Fotografico**

2. Rilievo fotografico lotto unico.

### **Elaborato - Allegati**

3. Provvedimento di nomina;
4. Titolo di provenienza del 19.03.1996;



5. Visura, planimetria ed estratto di mappa catastale;
6. Nota SUE e Attestazione di agibilità/abitabilità;
7. Planimetria catastale di impianto;
8. Documentazione condominiale.

