

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 426/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV SRL**

***contro***

**DEBITORI ESECUTATI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCA D'AURA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Palermo, Via Mulino n. 90 (loc. Boccadifalco), piano 1-2-3, in catasto al foglio 141 di Palermo, particella 267, sub 4, cat. A/3, e LOCALE BOX sito in Palermo, Via Mulino n. 88 (loc. Boccadifalco), piano terra, in catasto al foglio 141 di Palermo, particella 267, sub 1, cat. C/6.



**Esperto stimatore: Ing. Paolo Caramazza**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto ing. Paolo Caramazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4500 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 18/09/2024 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. Francesca D'Aura, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/10/2024.

In data 21/11/2024 si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 1 (unico) che comprende entrambi gli immobili.

I due immobili del **LOTTO N. 1** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di *“Casa a quattro elevazioni fuori terra sita in Palermo, via Mulino nn.88/90, composta da soggiorno, cucina, wc doccia, tre camere, due disimpegni, wc bagno, soggiorno, cucina, cucinino, vano scala, terrazza, scala d'accesso, oltre locale box ubicato al piano terra. L'appartamento è identificato in Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 141 particella 267 sub. 4, P. 1-2-3, Categoria A/3, Classe 4, vani 6, R.C. Euro 247,90. Il pertinente locale box è identificato in Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 141 particella 267 sub. 1, P.T., Categoria C/6, Classe 6, mq. 23, Euro 48,70”.*

### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde



a quello in titolarità degli eseguiti in forza di:

- atto di compravendita del 16.04.2008 in notaio Tommaso Drago, Rep. 207949, Racc. 11504, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23.04.2008 ai nn. **15769/23211** da potere di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per i diritti di 1/5 di piena proprietà (**All. 11**).

#### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 05-06-07-08**).

#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 10**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





L'edificio ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "SUBURBANA", nella zona "BAIDA - POGGIO RIDENTE- BOCCADIFALCO", Zona "E21".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso degli immobili è residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo civile (categoria catastale A/2).

La via Mulino si trova nella storica borgata di Boccadifalco vicino la Piazzetta Pietro Micca, dove sono ubicate diverse attività commerciali (farmacia, supermercato, panificio, fermate di bus, etc.) e che costituisce punto di snodo per raggiungere la "Conigliera", le zone di Passo di Rigano, Baida, San Martino delle Scale, la via Pitrè.

**Tipologia:** Appartamento e box

**Ubicazione:**

Appartamento: Palermo, Via Mulino 90 (loc. Boccadifalco), Piano 1-2-3

Box: Palermo, Via Mulino 88 (loc. Boccadifalco), Piano Terra

**Caratteristiche strutturali:** l'edificio, come risulta dalla relazione tecnica e dalla certificazione di idoneità statica allegati alla istanza di condono, è stato realizzato con struttura portante mista e solai in latero cemento, ed è costituito da un piano terra e da 3 piani soprastanti. La copertura è di tipo piano. Il prospetto principale è rifinito con pittura rosa salmone mentre i restanti prospetti sono realizzati con intonaco grezzo privo di finitura.

**Accessi:**

Appartamento: all'appartamento si perviene da una scala esterna a due rampe con ringhiera metallica che immette in un pianerottolo con parapetto in muratura munito di cancelletto metallico di ingresso coperto da una pensilina in lamiera grecata.

Box: vi si accede da un portone metallico a due ante dal civico n. 88.

L'esigua luce netta del portone di accesso (circa 1,80 m), ed ancor di più la particolare conformazione degli spazi di manovra esterni ristretti dovuta alla posizione degli edifici adiacenti, rendono il locale inadatto persino al ricovero di autovetture "utilitarie", mentre lo stesso si presta al ricovero di "minicar" e motociclette (il futuro acquirente verificherà in fase di sopralluogo la accessibilità del proprio mezzo).

**Confini:** L'intero fabbricato confina a nord con area edificata della particella 266, a sud con le particelle 270 e 569, ad est con area edificata della particella 268, ad ovest con area libera (pozzo luce) della particella 270 ed in minima parte con area edificata della particella 258.



**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:**

L'appartamento si sviluppa su tre piani (1-2-3). Al primo piano, si trovano il soggiorno, il locale cucina ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala; salendo la scala interna, al secondo piano si trovano due camere, una cameretta, ed un w.c. (con vasca da bagno); al terzo piano, cui si perviene sempre da una scala interna, si trovano una camera, un w.c. con doccia ed un terrazzo.

Il locale box è caratterizzato da un unico ambiente e da un locale wc.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:**

Tutto l'appartamento (pavimentazione, pareti, soffitti, impianti) si presenta in buono stato di manutenzione; fa eccezione, al terzo piano, lo stato di ammaloramento di porzioni di alcune pareti perimetrali e parti dei soffitti della camera da letto, del locale wc, e del camerino (foto 25÷30).

La pavimentazione interna è realizzata con listelli di gres porcellanato con effetto legno mentre, nei locali wc è stata realizzata con piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono stati rifiniti con finiture normali (la parete della cucina e le pareti dei locali wc sono in parte piastrellate). Le porte interne delle camere sono in legno. La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno. Gli infissi esterni (ad una o due ante) sono realizzati con telaio di alluminio e vetro-camera, e dotati, alcuni, di tapparelle in plastica. Gli infissi esterni al piano 1 e 2 sono muniti di grate metalliche.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, Tv; non è presente l'impianto gas di città; la cucina viene alimentata da un bombola a gas ubicata nel locale cucina in apposito mobile. Manca l'impianto di riscaldamento.

Il locale box invece di presenta in mediocre stato di manutenzione (pavimentazione con mattoni di cemento e graniglia di marmo, pareti); è presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Per l'intero edificio (appartamento e box) non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti. È opportuno comunque richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.. I costi per il rilascio di tutte le certificazioni impiantistiche possono stimarsi in € 1.300,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero



rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche). Tale costo è stato inserito tra i costi da portare in detrazione al valore di stima.

**Attestato di prestazione energetica:** L'appartamento è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Il costo per l'ottenimento dell'attestato da parte di un tecnico certificatore si stima pari a € 200,00. Tale costo è stato inserito tra i costi da portare in detrazione al valore di stima.

**Fotografie dei luoghi (All. 02):**



Foto n. 1  
Prospetto principale dell'edificio sulla via Mulino rifinito con pittura rosa salmone.



Foto n. 2  
Il corpo scala esterno.

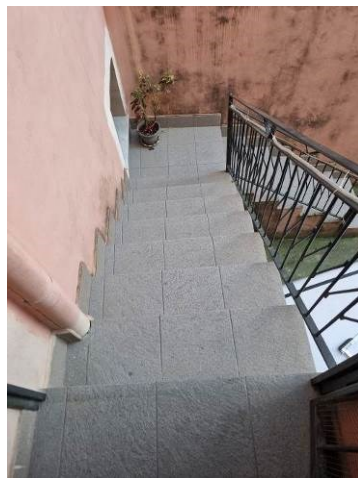



Foto n. 3  
Il corpo scala esterno.



Foto n. 4  
Pianerottolo del primo piano.



Appartamento (piani 1-2-3).

 <p>Foto n. 5 P.1 - Ingresso sul soggiorno</p>	 <p>Foto n. 6 P.1 - Soggiorno. Scala che conduce al P.2.</p>	 <p>Foto n. 7 P.1 - Soggiorno</p>
 <p>Foto n. 8 P.1 - Soggiorno</p>	 <p>Foto n. 9 P.1 - Cucina</p>	 <p>Foto n. 10 P.1 - Cucina</p>
 <p>Foto n. 11 P.1 - Cucina</p>	 <p>Foto n. 12 P.1 - Ripostiglio nel sottoscala</p>	 <p>Foto n. 13 P.2 - Scala interna che conduce al P.1.</p>



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 426/2023  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Ing. Paolo Caramazza



Foto n. 14  
P.2 – Corridoio



Foto n. 15  
P.2 - Camera.



Foto n. 16  
P.2 - Camera.

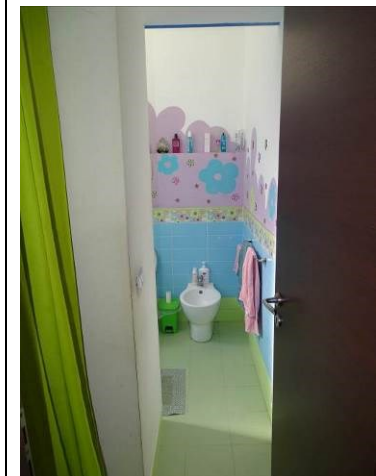


Foto n. 17  
P.2 - Locale WC.



Foto n. 18  
P.2 - Locale WC.



Foto n. 19  
P.2 - Locale WC.

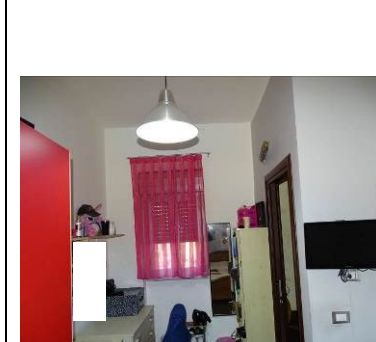


Foto n. 20  
P.2 – Camera da letto.



Foto n. 21  
P.2 – Camera da letto.

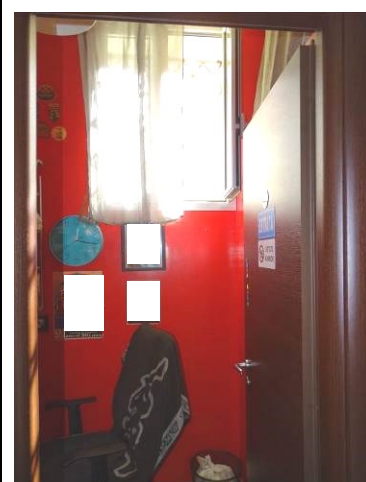


Foto n. 22  
P.2 – Studiolo.



		 <p>Foto n. 25 P.3 - Camera da letto.</p>
<p>Foto n. 23 P.2 - Scala interna.</p>	<p>Foto n. 24 P.2 - Scala interna</p>	
	 <p>Foto n. 27 P.3 - Camera da letto.</p>	 <p>Foto n. 28 P.3 - Ripostiglio.</p>
<p>Foto n. 26 P.3 - Camera da letto.</p>		
	 <p>Foto n. 30 P.3 - Locale wc doccia.</p>	 <p>Foto n. 31 P.3 - Locale wc doccia.</p>
<p>Foto n. 29 P.3 - Ripostiglio.</p>		





Locale Box (piano terra).





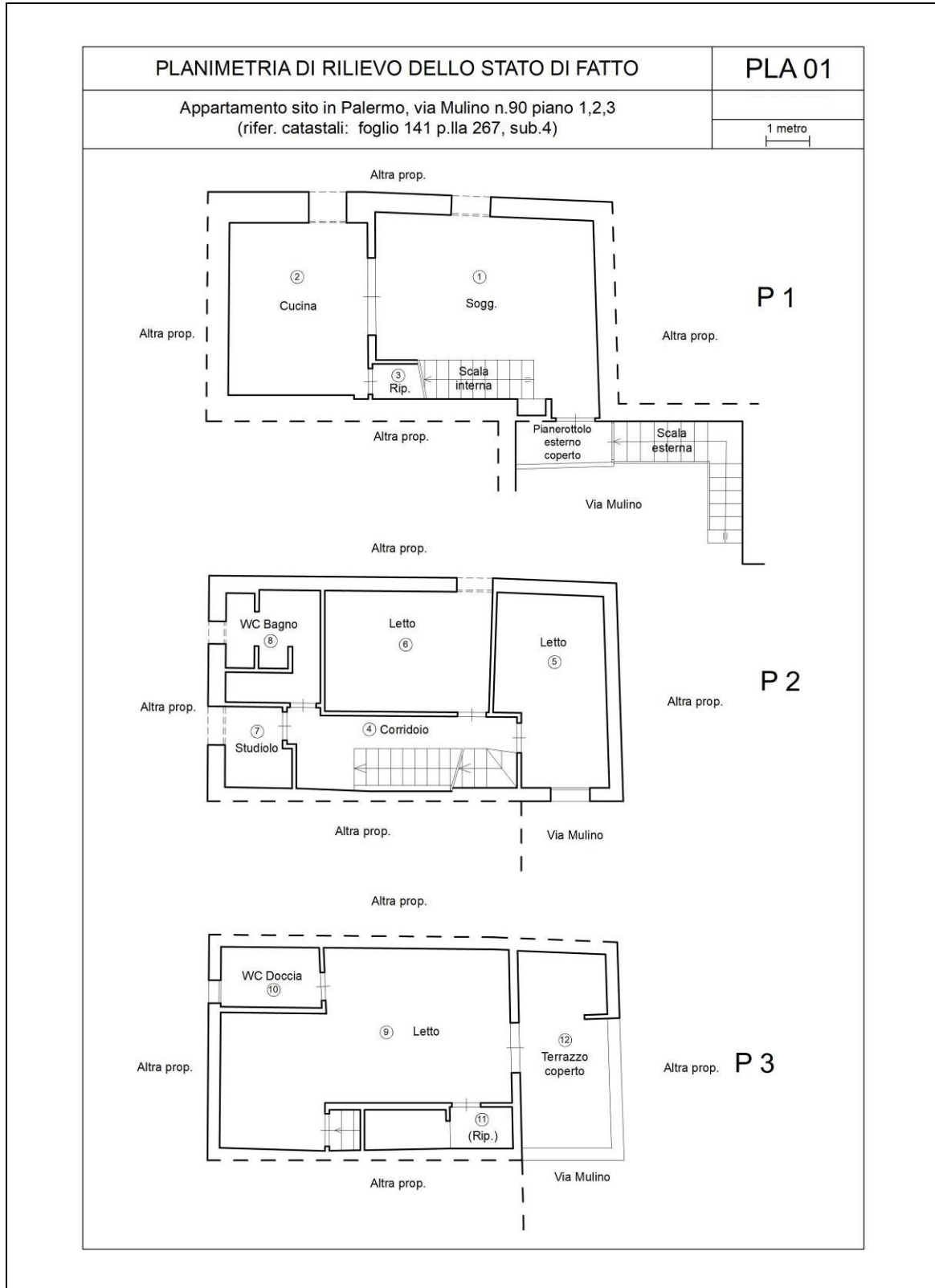
Foto n. 41  
P.T. - Locale wc nel Locale Box.



Foto n. 42  
P.T. - Locale wc nel Locale Box.

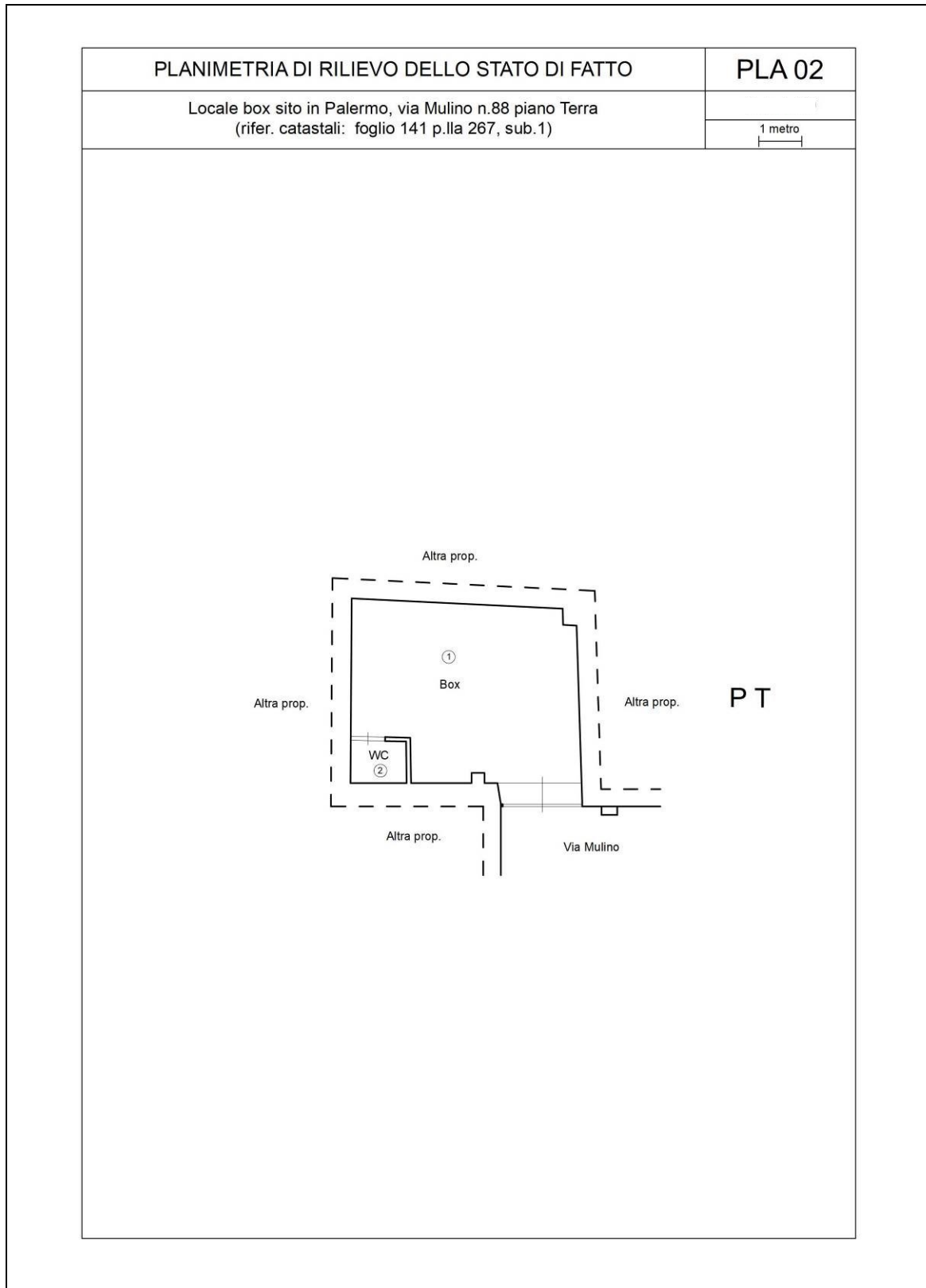


**Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi**



**Appartamento. Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 17)**





Locale Box. Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 18)



Di seguito si riportano i dati metrici (superfici dei singoli ambienti, altezze, superfici commerciali) delle due u.i..

### Appartamento

Piano	Ambiente	Sup. Netta
1	Locale 1 (soggiorno)	18,58 mq ca.
1	Locale 2 (cucina)	12,75 mq ca.
1	Locale 3 (ripostiglio sottoscala)	0,83 mq ca.
2	Locale 4 (corridoio)	5,38 mq ca.
2	Locale 5 (camera)	10,37 mq ca.
2	Locale 6 (camera)	10,62 mq ca.
2	Locale 7 (studiolo)	2,67 mq ca.
2	Locale 8 (wc con vasca)	5,29 mq ca.
3	Locale 9 (camera)	22,76 mq ca.
3	Locale 10 (wc con doccia)	3,17 mq ca.
3	Locale 11 (ripostiglio)	1,38 mq ca.

(\*) Trattandosi di un sottoscala si è considerata la porzione di superficie compresa tra la altezza massima e 1,50 m.

Piano	Ambiente	Sup. Netta
1	Pianerottolo esterno (coperto)	2,15 mq ca.
T-1	Scala esterna	4,18 mq ca.
3	Locale 12 (terrazzo coperto)	9,17 mq ca.

**Superficie utile interna<sup>1</sup>:** 94 mq circa

**Superficie commerciale:** 127 mq circa (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

**Altezza utile interna:** 2,80 m circa al P1; 3,09 m circa al P2; 2,80 m circa al P3

### Locale Box

Piano	Ambiente	Sup. Netta
Terra	Locale 1 (box)	21,24 mq ca.
Terra	Locale 2 (wc)	1,27 mq ca.

**Superficie utile interna:** 22 mq circa.

<sup>1</sup> Al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi, delle soglie, del vano scala interno ed esterno, del terrazzo e del pianerottolo.



**Superficie commerciale:** 30 mq circa (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

**Altezza utile interna:** 2,44 m circa

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **Appartamento**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 141, particella 267, sub. 4, via Mulino n. 90, piano 1-2-3, cat. A/3, vani catastali 6, superficie catastale totale 145 mq (140 mq escluso aree scoperte).

Le visure catastali attuale (**All. 05**) e storica (**All. 06**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

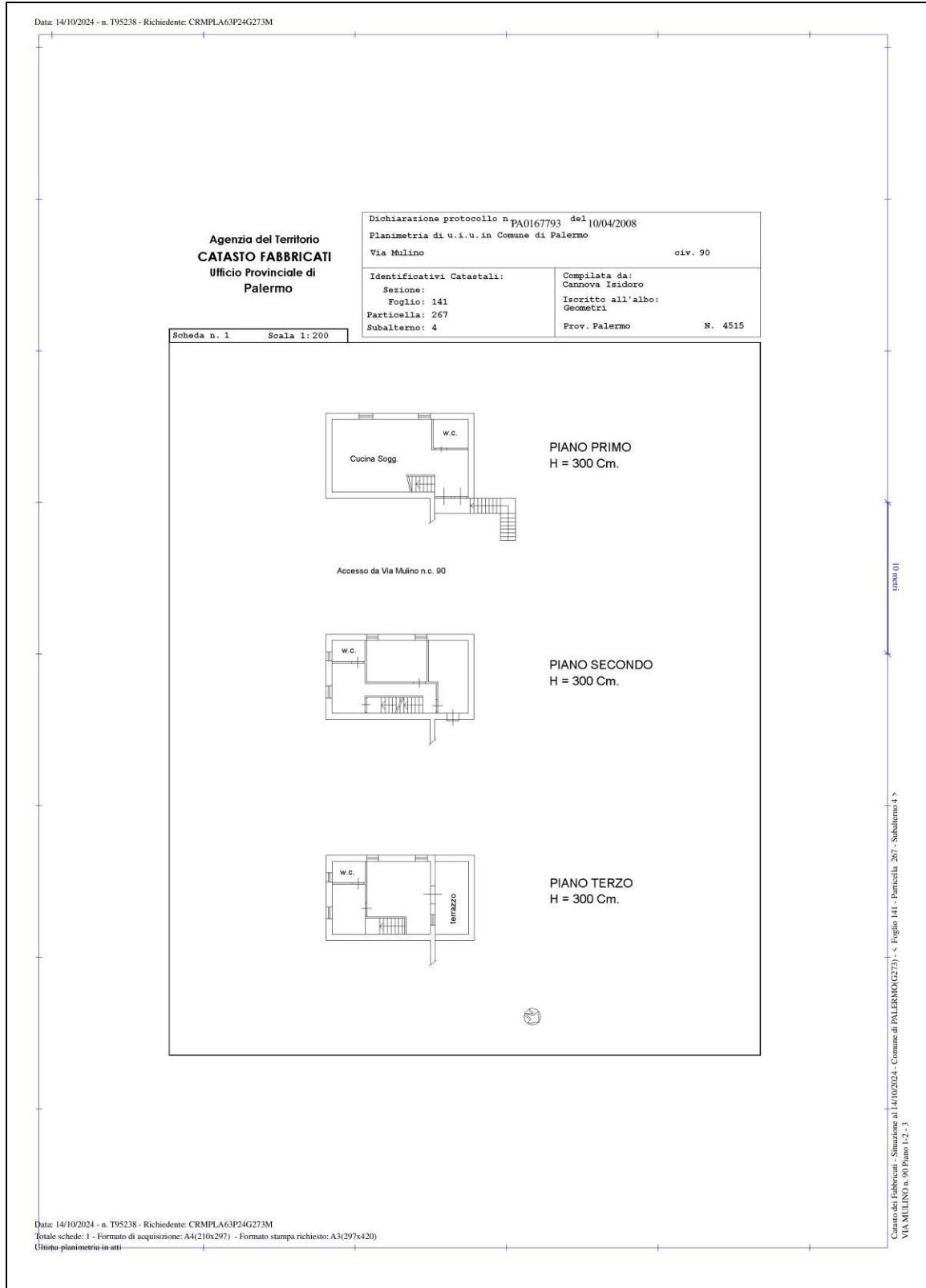
**Intestatari catastali dell'immobile:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, coniugi, detentori ciascuno della quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni.

#### **Planimetria catastale:**

di seguito si riporta la planimetria catastale dell'appartamento nonché la planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 426/2023  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: Ing. Paolo Caramazza



Estratto planimetria catastale attuale (All. 03)



Dal confronto tra la planimetria catastale attuale e la planimetria di rilievo dello stato di fatto si osservano le seguenti principali difformità:

Piano 1:

- diversa distribuzione interna (il locale wc è stato abolito; il locale cucina soggiorno è stato diviso in due locali: la cucina ed il soggiorno; creazione, nel sottoscala, di un locale ripostiglio);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala;
- una delle due porte di ingresso è stata murata.

Piano 2:

- diversa distribuzione interna (il locale wc è stato ampliato ed è stato creato un piccolo locale adibito a studiolo);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala; sostituzione della tramezzatura che lo delimitava con una ringhiera metallica; eliminazione della porta che separava il corpo scala dal corridoio di piano;
- è stata chiusa una finestra nella camera 6;
- nella camera 5, la porta finestra è stata trasformata in finestra e la porta di accesso è stata traslata;

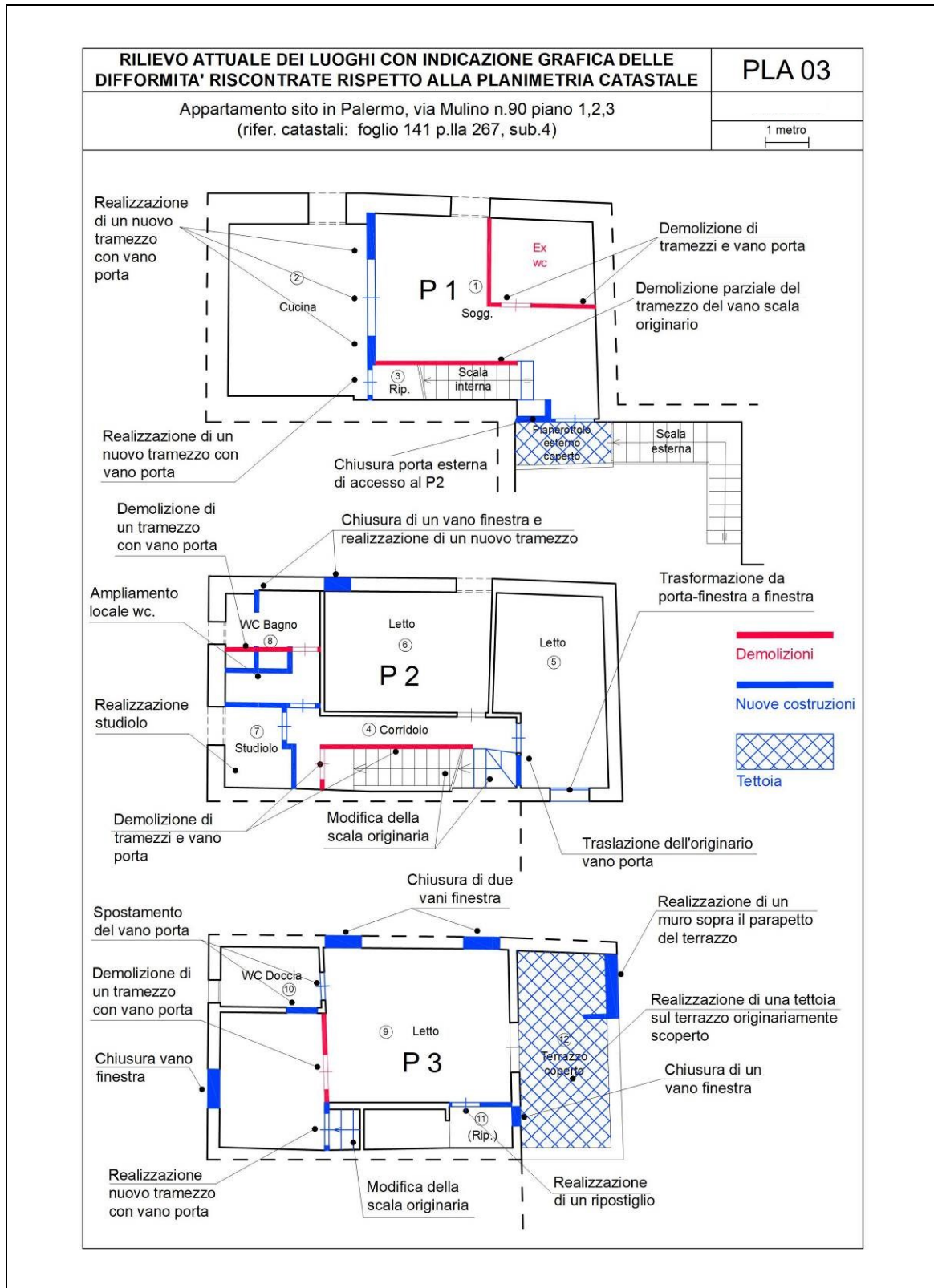
Piano 3:

- diversa distribuzione interna (fusione di due vani e creazione di un ripostiglio adiacente al vano scala; creazione di un vano porta tra la camera 9 e la scala);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala;
- sono state chiuse quattro finestre (tre nella camera 9, ed una nel ripostiglio);
- realizzazione della copertura in lamiera grecata nel terrazzo;
- nel terrazzo coperto, si è realizzata una zona lavanderia mediante la costruzione di un tramezzo di separazione e l'innalzamento di una porzione del davanzale in muratura.

Inoltre, si segnala che, in generale, per ciascun piano, la sagoma della planimetria catastale non coincide perfettamente con la sagoma della planimetria di rilievo, probabilmente per un eccesso di semplificazione nella rappresentazione catastale.

I costi di regolarizzazione catastale sono riassunti al capitolo “Risposta al Quesito 6.”





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 19)



### **Locale Box**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 141, particella 267, sub. 1, via Mulino n. **80**, piano Terra, cat. C/6, consistenza 23 mq, superficie catastale 30 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 07**) e storica (**All. 08**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero civico; infatti, mentre nella visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 80, nell'atto di pignoramento il numero civico indicato(88) è quello corretto.

**Intestatari catastali dell'immobile:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, coniugi, detentori ciascuno della quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni.

### **Planimetria catastale:**

di seguito si riporta la planimetria catastale del locale box nonché la planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.

Il confronto tra la planimetria catastale attuale con la planimetria di rilievo dello stato di fatto ha evidenziato l'esistenza oggi del locale wc.

I costi di regolarizzazione catastale sono riassunti al capitolo "Risposta al Quesito 6."



Data presentazione: 19/03/1986 - Data: 14/10/2024 - n. T42226 - Richiedente: CRMPLA63P24G273M

MODULARIO  
F. 99.000 - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 557)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via MULLINO N° 88  
Ditta PEPE EMANUELE nato il 16/05/1920 a PALEANO cf. PEEMNL20E0BGR33Y  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

PIANTA PIANO TERRA  
H = m. 2.55

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

1165734

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. ANTONINO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Lo Piccolo  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PALEANO  
DATA 12/03/1986  
Firma: Antonino Lo Piccolo

DATA  
PROT. N°

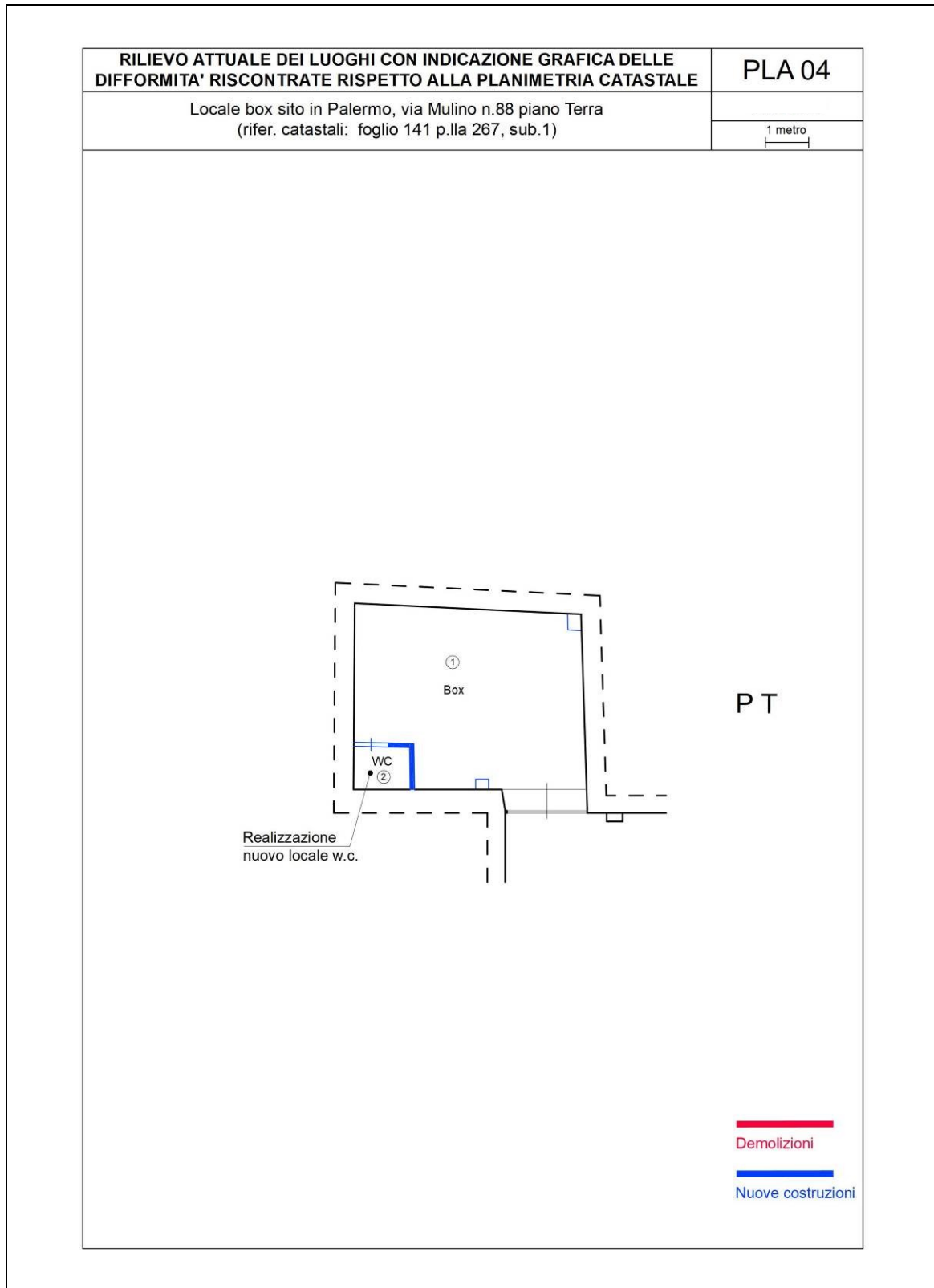
AMMINISTRAZIONE  
CATASTO  
PUBBLICAZIONE  
E DATA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/03/1986 - Data: 14/10/2024 - n. T42226 - Richiedente: CRMPLA63P24G273M  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 141 - Particella 267 - Subalimento I >  
VIA MULLINO n. 80 Piano I

Estratto planimetria catastale attuale (All. 04)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 20)



#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà di un edificio costituito da un APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/3) sito in Palermo (loc. Boccadifalco), via Mulino n. 90, distribuito su tre livelli (piano primo, secondo e terzo) e da un locale BOX al piano terra con accesso da via Mulino n.88.

L'APPARTAMENTO è composto da un soggiorno, un locale cucina ed un ripostiglio quest'ultimo ricavato nel sottoscala, al primo piano; due camere, una cameretta, ed un w.c. (con vasca da bagno) al piano secondo; da una camera, un w.c. con doccia, un ripostiglio ed un terrazzo al terzo piano.

Il LOCALE BOX è costituito da un unico ambiente e da un locale wc. Il locale si presta al ricovero di "minicar" e motociclette ( e non di autovetture).

L'intero fabbricato confina a nord con area edificata della particella 266, a sud con le particelle 270 e 569, ad est con area edificata della particella 268, ad ovest con area libera (pozzo luce) della particella 270 ed in minima parte con area edificata della particella 258.

L'APPARTAMENTO è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 141, particella 267, sub 4. Il sottostante LOCALE BOX (con accesso da via Mulino n.88) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 141, particella 267, sub 1, cat. C/6 (piano terra).

E' stata presentata istanza di condono edilizio prot. n.425/bis del 21/04/1986 (ai sensi della L.47/1985) non ancora portata a compimento.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde perfettamente ne alle attuali planimetrie catastali, ne agli elaborati grafici allegati all'istanza di condono (in ordine alla avvenuta effettuazione di: opere interne con demolizione/costruzione di tramezzature, etc., che hanno dato luogo alla fusione di due unità immobiliari con conseguente nuova distribuzione interna; chiusura di alcune finestre sui prospetti; interventi sul corpo scala; etc.).

Il descritto stato dei luoghi del box non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati all'istanza di condono (in ordine alla realizzazione di un locale wc al suo interno).

Per regolarizzare gli immobili occorrerà definire la pratica di condono, previo ripristino dello stato degli immobili allo stato descritto nell'elaborato grafico del condono.



L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'appartamento non è dotato del Certificato di Abitabilità; il locale box non è dotato del Certificato di Agibilità.

Si precisa che lo scrivente non è nelle condizioni di avere certezza né della conformità urbanistico-edilizia del secondo piano dell'appartamento, né del buon esito della pratica di condono edilizio (si rimanda alla risposta al Quesito 6 della perizia).

Il valore commerciale dell'intero lotto, determinato nello stato in cui si trova attualmente, è pari a € 100.287,39 al quale vanno detratti i costi della presunta regolarizzazione stimati sommariamente in € 49.600,00, oltre ad una ulteriore detrazione di € 5.068,74 dovuta all'alea legata all'incertezza del buon esito della regolarizzazione degli immobili, nonché l'aliquota del 5% per trasferimento dei beni con procedura esecutiva pari a € 2.280,93.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO:**

**€ 43.300,00 (diconsi Euro quarantatremilatrecento/00) in c.t.**

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

Di seguito si propone la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Data trascrizione del pignoramento: 17/10/2023.

Ventennio in esame: 17/10/2023 - 17/10/2003.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente (certificazione notarile del 20/10/2023 e certificazione notarile integrativa del 26/05/2025) e da quella reperita dallo scrivente (visura catastale storica e titolo di proprietà dell'esecutato, atti e/o note di trascrizione pregressi) risultano i seguenti passaggi:

- I due immobili sono pervenuti ai due esecutati per ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/04/2008 in notaio Tommaso Drago, rep. n.207949 - racc. n.11504 (trascritto il 23/04/2008 al n.15769 da potere di xxxxxxxxxx nata a Palermo (PA) il xx/xx/xxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxx nato a Palermo (PA) il xx/xx/xxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Palermo (PA) il xx/xx/xxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Palermo (PA) il



xx/xx/xxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Palermo (PA) il xx/xx/xxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà.

Ai suddetti venditori gli immobili sono pervenuti per:

- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE presentata all'Ufficio del Registro di Palermo (PA) il 10/09/2001 al n.16/52, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/02/2007 al n. 6358 di formalità, a favore dei suddetti sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx.
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ n.ro 15768 del 23/04/2008 - (atto notarile pubblico a rogito Dott. Drago Tommaso, Notaio in Palermo, del 16/04/2008 rep. 207949/11504).

Al sig. xxxxxxxxxxxx i beni erano così pervenuti:

- Immobile al piano terra (sub.1): per averlo acquistato dal sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/02/1966 rep. n.134876, notaio Antonino Leto, trascritto a Palermo il 14/03/1966 al n.8406 di formalità.
- Immobile al piano primo (originariamente sub.2, poi soppresso per costituzione del nuovo sub.4):
  - per avere acquisito, insieme alla sorella xxxxxxxx, il diritto di nuda proprietà con atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. Antonino Leto, Notaio in Monreale, del 07/03/1953 (trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/03/1953 al n. 5979 di formalità);
  - per avere acquisito la quota di nuda proprietà della sorella xxxxxxxxxxxx con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Antonino Leto, Notaio in Monreale, del 07/03/1953 (trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/03/1953 al n. 5980 di formalità);
  - con successiva riunione di usufrutto in morte della usufruttuaria xxxxxxxxxxxx avvenuta in data 15/01/1965 (denuncia n.12, registrata in Monreale il 07/07/1965).
- Immobile al terzo piano (originariamente sub.3, poi soppresso per costituzione del sub.4): per averlo costruito abusivamente, come da lui stesso dichiarato all'atto della presentazione dell'istanza di condono nel 1986.
- Immobile al secondo piano (originariamente sub.3, insieme al piano terzo, poi soppresso



per costituzione del sub.4). Per quanto riguarda questo immobile, non sono stati reperiti atti di acquisto a titolo derivativo che ne accertino la provenienza, ma solamente una LICENZA EDILIZIA (N.673 del 6/7/1966) con la quale il Comune di Palermo autorizzava il sig. xxxxxxxxxxxx domiciliato in via Molino n.90 Boccadifalco “*a potere eseguire in via Molino 90 opere di riattamento interno di un primo piano e secondo piano esistente”.*

Note all'identificazione catastale dell'appartamento.

Per quanto concerne l'APPARTAMENTO (costituito dal primo, secondo e terzo piano del fabbricato), dalla visura catastale storica è emerso che questo è attualmente identificato col Sub. 4 a partire dal 10/04/2008, a seguito di “*VARIAZIONE DEL 10/04/2008 PRATICA N. PA0167793 IN ATTI DAL 10/04/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N.7063.1/2008)*”.

La costituzione del Subalterno 4 ha comportato la soppressione degli originari Sub. 2 e Sub. 3, che identificavano rispettivamente il piano primo (il sub.2) ed i piani secondo e terzo (il sub. 3).

Va rilevato che il secondo e terzo piano sono stati denunciati in catasto nel 1986 (anno di presentazione di una istanza di condono edilizio ex legge 47/85, di cui si tratterà in seguito), dopo molti anni dalla loro effettiva costruzione; per quanto riguarda il primo piano, questo invece è stato denunciato al catasto con DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE URBANA del 16/01/1940 cui è seguito un ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO del 03/02/1947 (scheda n. 40372)

Per quanto concerne il locale box al piano terra, l'identificativo catastale di impianto Sub.1 di cui all'ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO del 03/05/1947 si è mantenuto inalterato fino ad oggi (c'è stata una variazione categoria catastale da A/5 ad C/6 in data 19/03/1986).

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

### **Reperimento documentazione**

A seguito dell'istanza al Comune di Palermo prot. n. 1725600 del 06/12/2024 con cui lo scrivente chiedeva l'ACCESSO ALLE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO relative all'immobile, si reperiva in copia fotografica la seguente documentazione (**All. 13**):

- ISTANZA DI CONDONO (mod. 47/85-A; mod. 47/85-B, mod. 47/85-R) ai sensi della



legge 47/1985, protocollate al n. prot. 425/bis del 21/04/1986, a firma del sig. xxxx  
xxxxxxx.

- Due ATTESTAZIONI DI VERSAMENTO su cc. postale dell'OBLAZIONE (Lire 167.000 e Lire 102.000).
- RELAZIONE TECNICA a firma del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- DICHIARAZIONE su tipologia e epoca degli abusi a firma del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.
- ELABORATO GRAFICO intitolato "Progetto in sanatoria dell'immobile sito nel Comune di Palermo località Boccadifalco - via Molino 88 e 90 di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx", a firma del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" (03/04/1986).

Altra documentazione integrativa (del 11/02/1992) della pratica di condono (**All. 14**):

- ELABORATO GRAFICO intitolato "PROGETTO IN SANATORIA dell'immobile sito nel comune di Palermo località Boccadifalco - via Molino 88 e 90 di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx", a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, con grafici, tavole metriche ed estratto di mappa e stralcio di P.R.G..
- CERTIFICAZIONE DI IDONEITÀ STATICA a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.
- PERIZIA GIURATA sulle dimensioni e sullo stato delle opere a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx.
- RELAZIONE TECNICA a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.
- FOTO del prospetto principale dell'immobile.
- TITOLI DI PROPRIETÀ: NOTA DI TRASCRIZIONE DI ATTO DI DIVISIONE DEL 07/03/1953, notaio Antonino Leto: adozione (con la sorella) di nuda proprietà della CASA A PRIMO PIANO CON AREA LIBERA SOPRASTANTE sita in via Molino n. 88.
- TITOLI DI PROPRIETÀ: ATTO DI VENDITA DEL 13/02/1966, notaio Antonino Leto, di un VANO TERRANO via Molini n.90 catastato alla partita 50135 foglio 141 particella 267 sub1.

All'interno del fascicolo della pratica di condono è stata anche rinvenuta copia del PROGETTO ORIGINARIO del 1966 di RIATTAMENTO DELL'IMMOBILE e della relativa LICENZA EDILIZIA, e precisamente:

- LICENZA EDILIZIA N.673 DEL 6/7/1966, con la quale il Comune di Palermo autorizzava il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx domiciliato in via Molino n.90 Boccadifalco "a potere eseguire in via Molino 90 opere di riattamento interno di un **primo piano e secondo piano esistente**".
- TAVOLA DI PROGETTO intitolata "Planimetria casetta da riattare in via Molino 90 di proprietà



*del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx*”, riportante il timbro “*Copia conforme all’originale su cui la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 28/05/1966*”.

Con successiva istanza al Comune di Palermo prot. n. 57976 del 17/01/2025 con cui si chiedeva L’ACCESSO ALLE PRATICHE EDILIZIE relative all’immobile, lo scrivente veniva invitato a prendere visione della pratica edilizia relativa alla LICENZA EDILIZIA N.673 DEL 6/7/1968 prima citata **(All. 12)**.

In tale occasione si reperiva la seguente documentazione:

- “DOMANDA PER RILASCIO LICENZA EDILE” del 18/03/1966 a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx.
- “MOD. A” della “DOMANDA PER IL RILASCIO LICENZA EDILE” costituita da 4 facciate e contenente gli estremi per la domanda di rilascio della licenza edile, la descrizione sommaria delle opere, i pareri dei vari uffici preposti.
- LICENZA EDILIZIA N.673 DEL 06-07-1966 *con la quale il Comune di Palermo autorizzava il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx domiciliato in via Molino n. 90 Boccadifalco “a potere eseguire in via Molino 90 opere di riattamento interno di un primo piano e secondo piano esistente”.*
- TAVOLA DI PROGETTO intitolata “*Planimetria casetta da riattare in via molino 90 di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx*”, munita di parere favorevole rilasciato dalla C.E. il 28/05/1966.
- “MOD. C. L.” RICHIESTA ISPEZIONE DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI di cui alla licenza n. 673/1966.

A seguito di ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI PROT. GEN. 74031 dell’11/03/2025 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Palermo, al fine di ricostruire la storia catastale degli immobili a partire dall’impianto originario, si reperiva la seguente documentazione catastale antecedente l’attuale identificazione catastale:

- MOD. 5 ACCERTAMENTO D’UFFICIO del 03/05/1947, relativamente alla u.i. di cui Fg.141, P.lla 267, Sub.1, ubicata al piano terra di via Mulino 88.
- SCHEDE PROT. 40372 del 03/02/1947. MOD.1 (Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana presentata in data 16/01/1940) e MOD. 5 (Accertamento e Classamento del 03/02/1947) relativi alla u.i. di cui al Fg.141, P.lla 267, Sub.2, ubicata al piano primo di via Mulino 90.
- DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT.12951 del 19/03/1986 Mod. 44/M, relativa alla u.i. di cui al Fg.141, P.lla 267, Sub.3 ubicata al secondo e terzo piano di via Mulino 90 (oggetto: “*sopraelevazione avvenuta nel 1966 su proprietà stessa ditta*”), e Mod. 1N (Dichiarazione di



unità immobiliare a destinazione ordinaria).

- DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT.12952 del 19/03/1986 Mod. 44/M, relativa alla u.i. di cui al Fg.141, P.lla 267, Sub.2 ubicata al piano primo di via Mulino 90 (oggetto "*diversa distribuzione interna avvenuta nel 1966*").
- DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT.12953 del 19/03/1986 Mod. 44/M, relativa alla u.i. di cui al Fg.141, P.lla 267, Sub.1 ubicata al piano terra di via Mulino 88 (oggetto: "*variazione della destinazione da unità del gruppo A, abitazione, ad unità del gruppo C, garage*").

Acquisizione FOTO AEREA I.G.M. del 1968 (**All. 28**)

Lo scrivente si è recato presso la S.A.S. TD di Palermo per visionare le riprese aeree relative alla zona nel quale è ubicato l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato. In particolare è stata visionata (e richiesta in copia) una foto del volo I.G.M. del 1968, dalla quale, per quanto è possibile osservare, l'edificio apparrebbe<sup>2</sup> nella conformazione attuale.



Ripresa aerea I.G.M. Pr.4975/20 - Eseguita nel Giugno del 1968 - Str. XXV - Fot. 777

<sup>2</sup> Tenuto sempre conto del livello qualitativo (sgranato) dell'immagine dell'epoca.

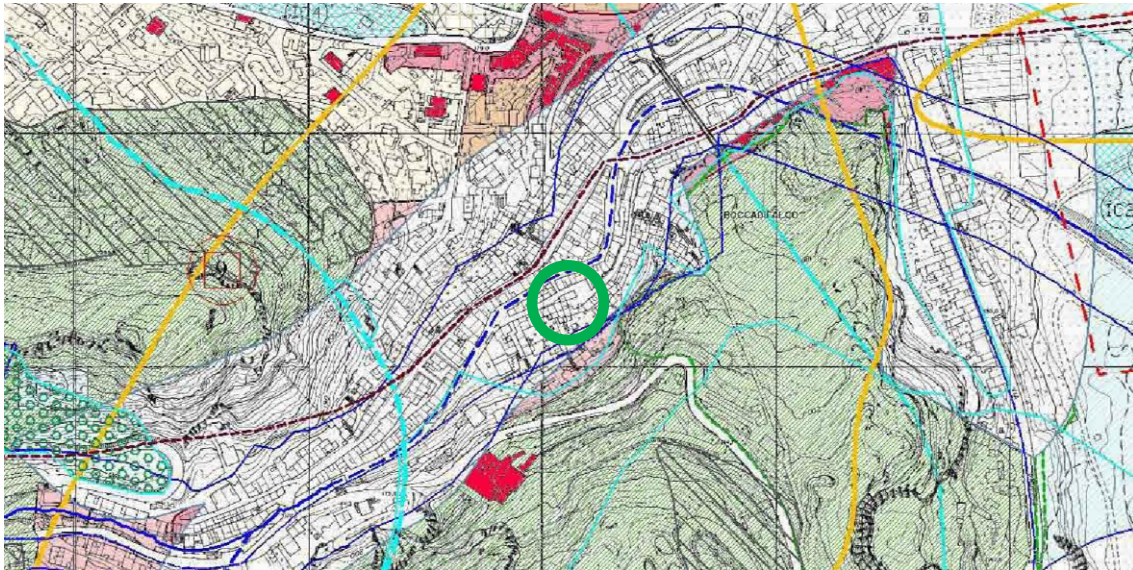


Acquisizione del CERTIFICATO aggiornato di DESTINAZIONE URBANISTICA **(All. 16)**

A seguito di istanza on-line registrata al Comune di Palermo con prot. n. 124544 del 05/02/2025, lo scrivente ha ottenuto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (N. prot. AREG/215993/2025 del 03/03/2025) per la particella di terreno n. 267 del foglio di mappa n. 141 sulla quale sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato da cui si evince che:

- Che la particella n.267 del foglio di mappa n.141 All. A ricade all'interno di "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art.3-2-25-27 delle N.T. di A.).
- Che la particella n.267 del foglio di mappa n.141 All. A ricade all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. di A.). Vista la nota n° 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola P2a-5010 dell'attuale P.R.G. (l'edificio è posto all'interno di un anello verde a largo spessore disegnato dallo scrivente).



Stralcio P.R.G Tav. P2a-5010 con indicazione della zona dove ricade il fabbricato

### **Analisi della documentazione reperita: epoca di realizzazione e verifica della regolarità dei beni pignorati**

Dall'analisi della documentazione reperita si evince che l'edificazione degli immobili, può farsi risalire in parte a data antecedente il 1942 ed in parte a data antecedente il 1967.

Infatti:



- per quanto concerne il **PT** (sub 1), non si è rinvenuto alcun titolo edilizio relativo alla sua edificazione, ma ricerche al Catasto hanno dimostrato l'esistenza di un ACCERTAMENTO D'UFFICIO del 03/05/1947 (Protocollo 1947/A). Poiché come si dirà al punto successivo, il piano P1 è stato realizzato in data antecedente al 1942, anche il piano Terra può farsi risalire a tale periodo;
- per quanto concerne il **P1** (sub.2), non si è rinvenuto alcun titolo edilizio relativo alla sua edificazione, ma ricerche al Catasto hanno dimostrato l'esistenza di una PLANIMETRIA CATASTALE presentata agli uffici catastali in data 16/01/1940 prot. 1940/1628 unitamente alla Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana presentata in pari data;
- per quanto concerne il **P2**, non si è potuto riscontrare l'epoca della sua effettiva realizzazione in quanto non si sono trovate documentazioni catastali, atti autorizzativi, titoli di proprietà. La sua esistenza ante 1967 è dimostrata dal fatto che viene citato nella licenza edilizia n.673/1966 *di riattamento* e descritto nei relativi grafici di progetto. Nulla invece che ne dimostri l'esistenza in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942. Non esistono informazioni catastali prima del 1986;
- per quanto concerne il **P3** invece, l'esistenza dello stesso ante 1967 è documentata esclusivamente dalle dichiarazioni del proprietario xxxxxxxxxxxxxx in occasione della presentazione della pratica di condono edilizio del 1986 (L.47/85) e della pratica catastale del primo accatastamento del 1986. La foto del volo I.G.M. del 1968 sembra confermare, per quanto possibile osservare, l'esistenza del 3° piano nel giugno del 1968.

Con **LICENZA EDILIZIA** n.673 del 06/07/1966, il Comune di Palermo autorizzava il sig. xxxxxxxxxxxxxx a "*potere eseguire in via Molino 90 opere di **riattamento interno di un primo piano e secondo piano esistente***" precisando che "*i predetti lavori saranno eseguiti conformemente al progetto ed ai disegni approvati dalla Commissione Edile in data 28/05/1966*".

Dopo circa vent'anni, in data 21/04/1986, il sig. xxxxxxxxxxxxxx presentava al Comune di Palermo **ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO** (prot. 425/bis) concernente la **ristrutturazione del piano terra, del primo piano e del secondo piano** (nuova distribuzione interna ed abolizione balcone del secondo piano), **nonché la realizzazione ex novo del piano terzo**. Con apposita dichiarazione il sig. xxxxxxxxxxxxxx dichiarava che **i lavori di cui alla richiesta di condono erano stati realizzati ed ultimati nell'anno 1966**.

La pratica di condono è attualmente pendente presso l'Ufficio Condono del Comune di



Palermo.

Successivamente, in data 10/04/2008 (Prot. 2008/PA0167793) - qualche giorno prima della stipula dell'atto di compravendita del 16/04/2028, con cui gli esecutati diventavano proprietari degli immobili poi pignorati - veniva presentata agli uffici del Catasto una nuova planimetria nella quale le u.i. del primo, secondo e terzo piano venivano fuse in una unica unità immobiliare alla quale veniva attribuito (per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni) il sub. 4, con la soppressione del sub 2 e del sub. 3. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo, non è stata però rinvenuta alcuna pratica edilizia di fusione.

**A seguito dei sopralluoghi di fine 2024 ed inizi 2025, si è potuto constatare che l'immobile ha subito ulteriori modifiche alle distribuzioni interne rispetto all'ultima planimetria catastale del 2008 (cfr. Risposta al Quesito 3), e presenta evidenti difformità anche rispetto alle planimetrie di progetto della pratica di condono del 1986.**

Considerato che non è stato trovato altro titolo edilizio oltre a quello del 1966 sopra riportato, e che la pratica di condono del 1986 non è ancora stata portata a compimento, ogni successiva modifica allo stato di fatto indicato nelle tavole progettuali della pratica di condono deve essere considerata ad oggi abusiva e non sanabile, in quanto effettuata prima della chiusura della pratica di condono edilizio.

Infatti, la circolare n.4/2022 dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, attualmente in vigore, a pag. 5 e 6 recita "... *A tal fine si segnala che per effetto del testo attualmente vigente dell'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016, non è più prevista la possibilità di sanare a mezzo CIL A tardiva e Scia in sanatoria le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio che non siano stati previamente definiti con un provvedimento espresso o tacito di accoglimento dell'istanza di condono...*".

Per quanto concerne la regolarizzazione degli immobili, salvo ulteriori determinazioni degli uffici competenti, è necessario:

- a) ricondurre l'immobile allo stato di fatto indicato nell'elaborato grafico del condono;
- b) concludere la pratica di condono edilizio ancora in itinere.

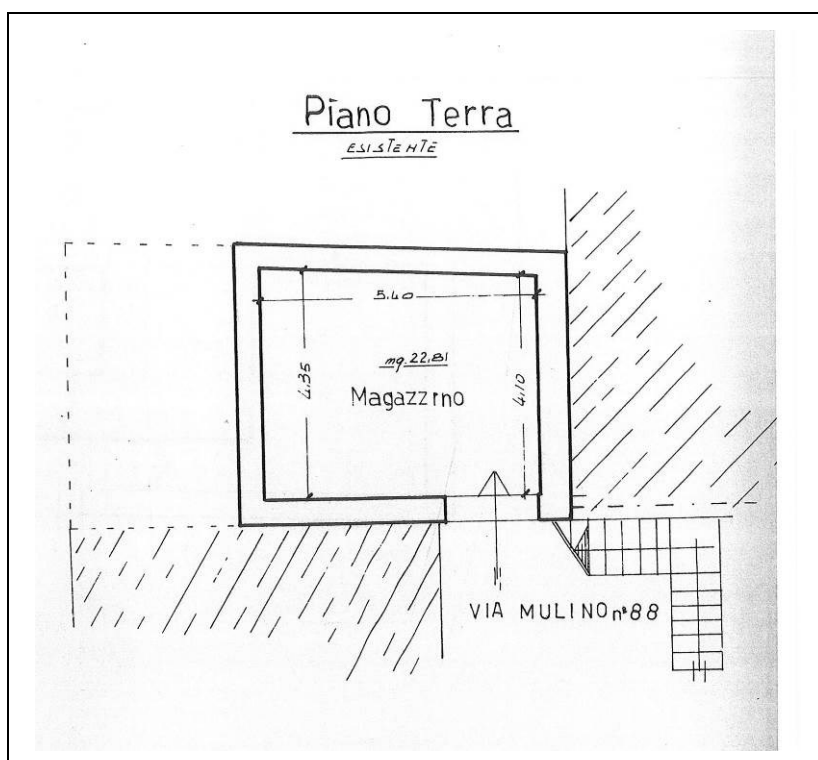
Di seguito si esporranno in dettaglio i punti sopra elencati.

**a) Ricondurre l'immobile allo stato di fatto indicato nell'elaborato grafico del**



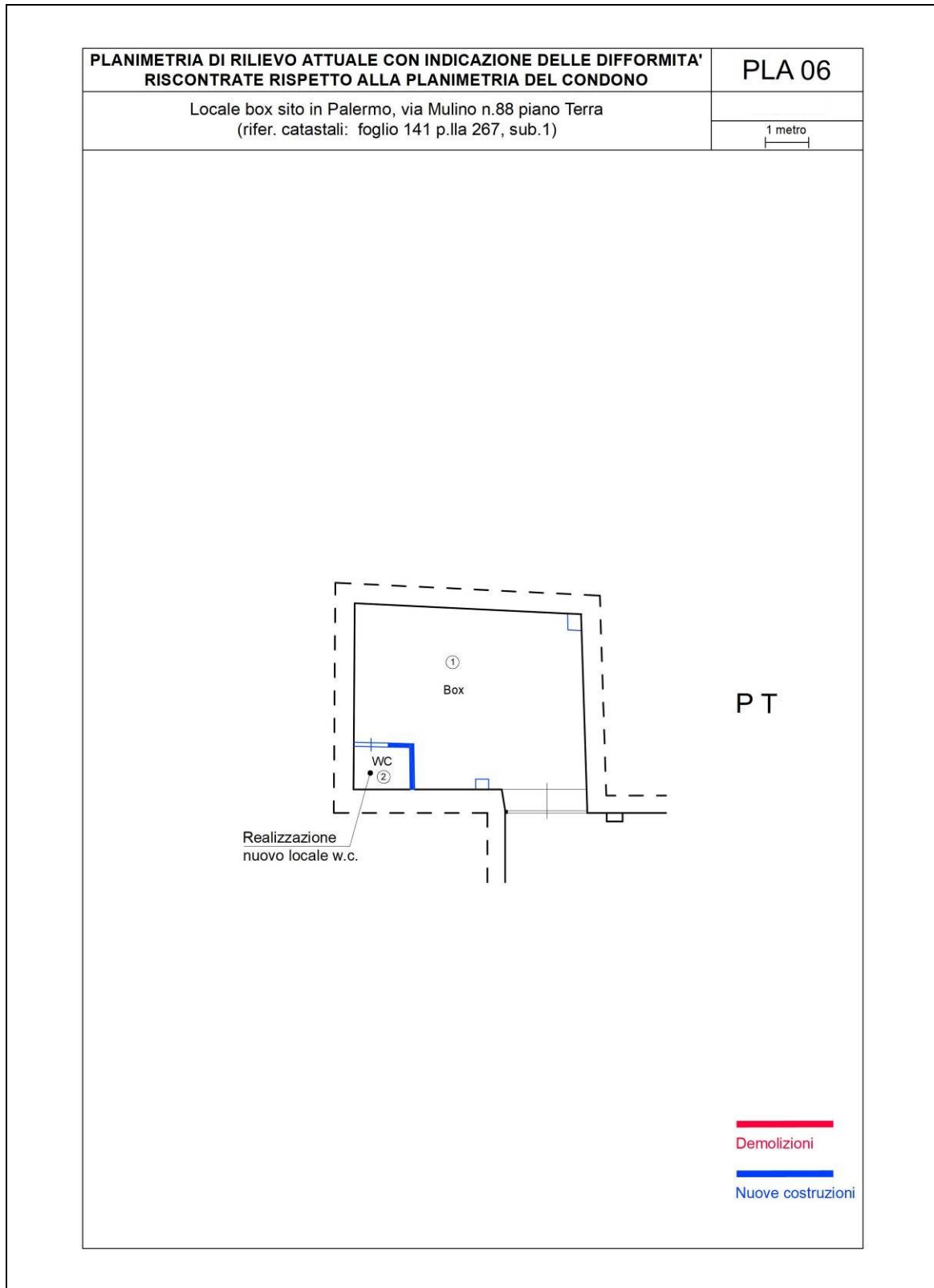
**condono.**

Si riportano di seguito le planimetrie di progetto del condono edilizio del 1986 e le planimetrie dello stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie del condono del 1986.



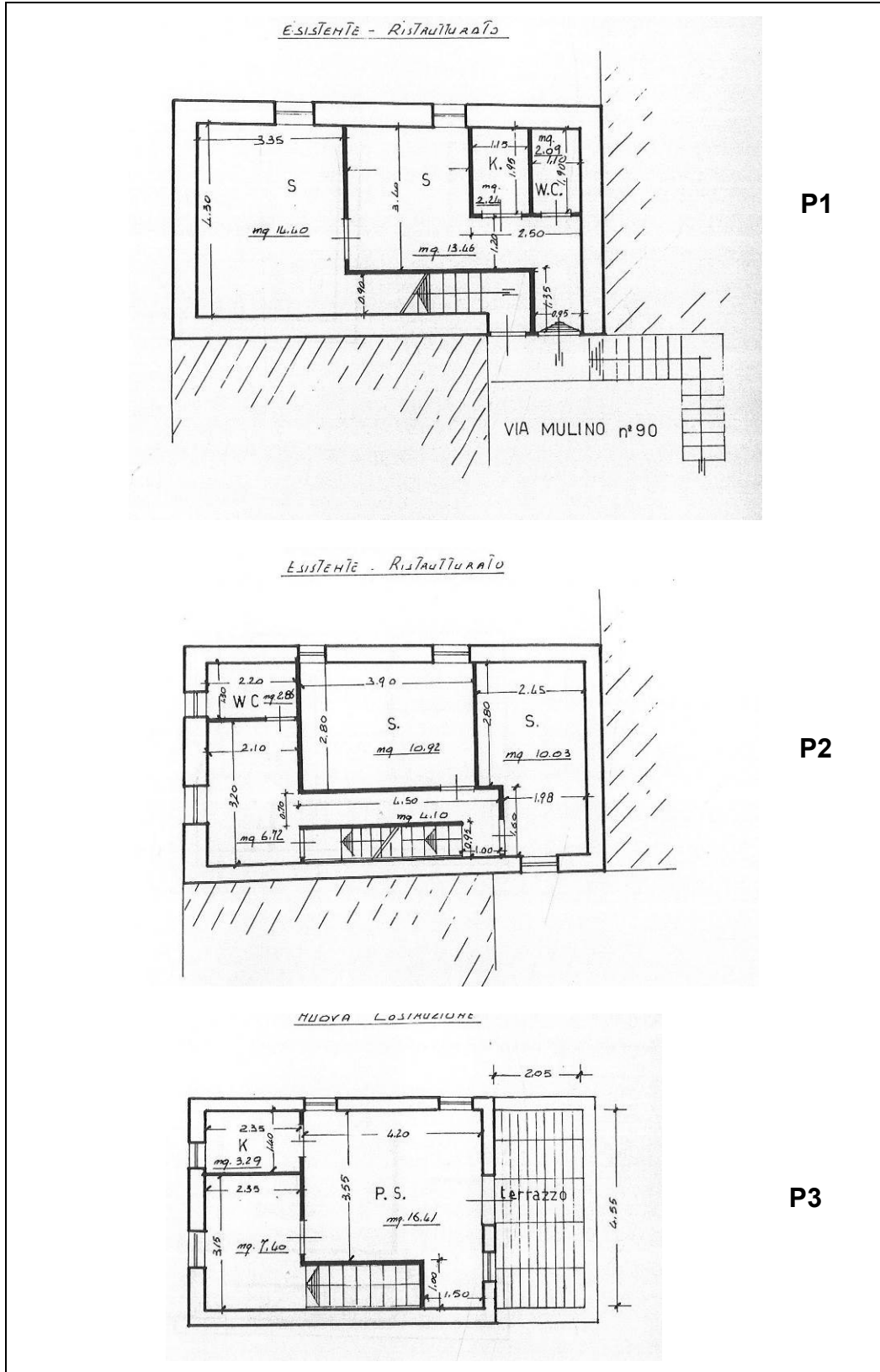
Estratto grafico del progetto allegato alla istanza di condono ex L.47/85 (All. 14)





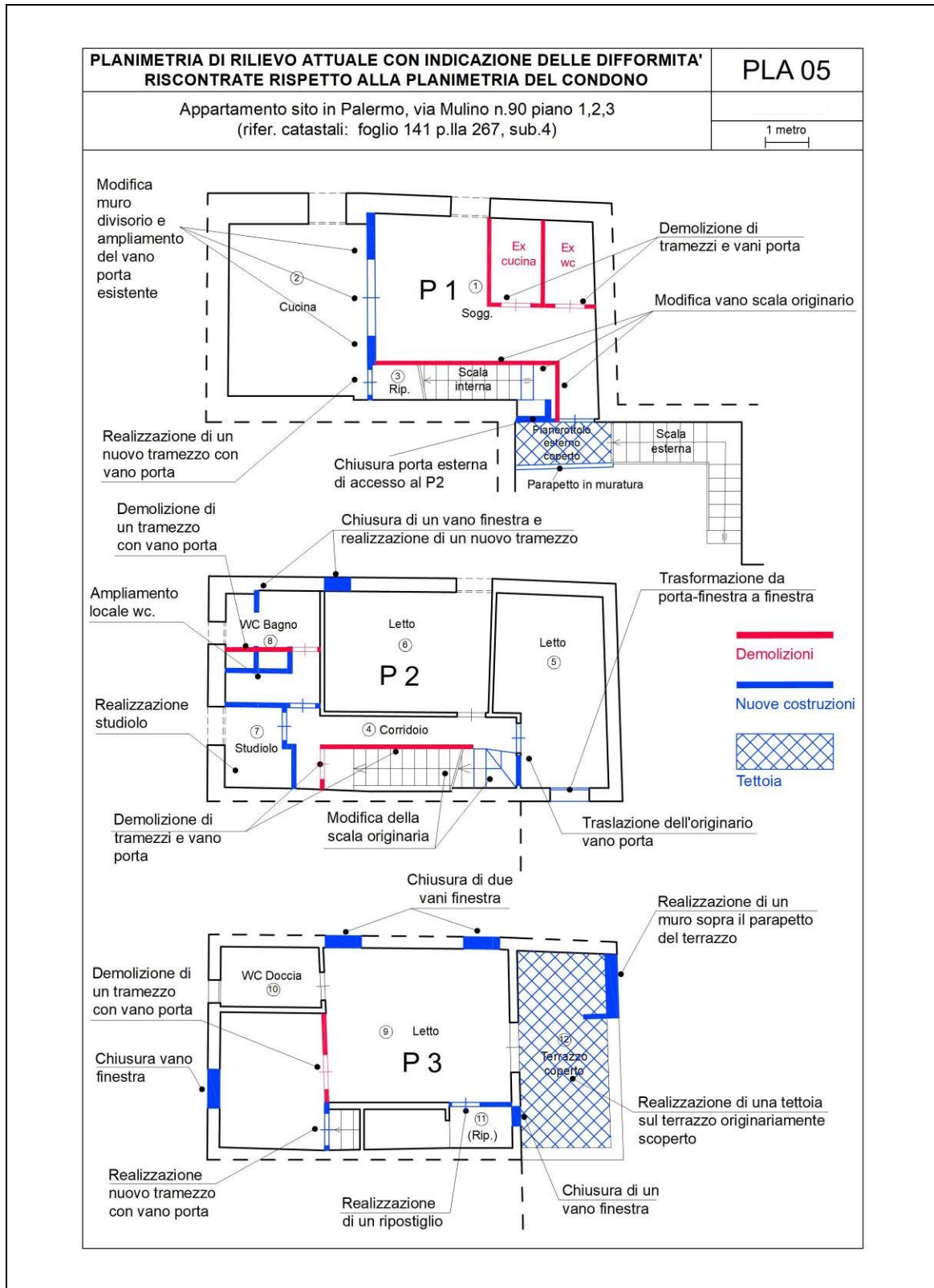
Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla istanza di condono ex L.47/85 (All. 22)





Estratto grafico del progetto allegato all'istanza di condono ex L.47/85. (All.14)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla istanza di condono ex L.47/85 (All. 21)



Dal confronto tra le planimetrie del condono e le planimetrie di rilievo dello stato di fatto emergono le seguenti principali difformità:

Piano Terra:

- realizzazione di un locale wc, non presente negli elaborati grafici del condono e nella planimetria catastale.

Piano 1:

- diversa distribuzione interna (il locale wc e la cucina sono stati aboliti; si è ampliato il vano porta da cui si accede all'attuale vano cucina; creazione, nel sottoscala, di un piccolo locale ripostiglio dotato di porta);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala;
- una delle due porte di ingresso è stata murata;
- realizzazione della copertura in lamiera grecata sul pianerottolo di ingresso.

Piano 2:

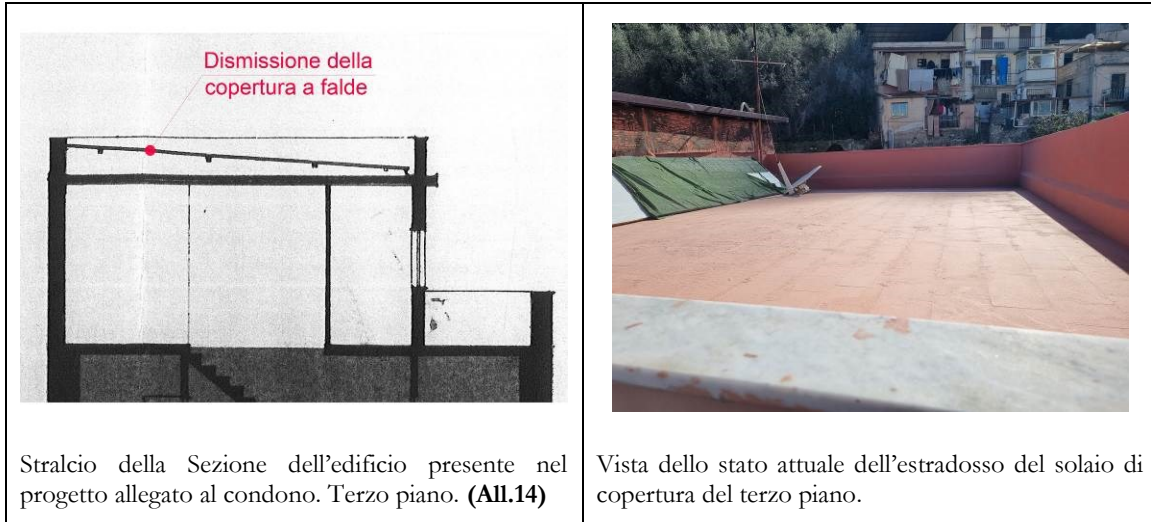
- diversa distribuzione interna (il locale wc è stato ampliato ed è stato creato un piccolo locale adibito a studiolo);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala; sostituzione della tramezzatura che lo delimitava con una ringhiera metallica; eliminazione della porta che separava il corpo scala dal corridoio di piano;
- è stata chiusa una finestra nella camera 6;
- nella camera 5, la porta finestra è stata trasformata in finestra e la porta di accesso è stata traslata;

Piano 3:

- diversa distribuzione interna (fusione di due vani e creazione di un ripostiglio adiacente al vano scala; creazione di un vano porta tra la camera 9 e la scala);
- corpo scala: modifica della sagoma del corpo scala;
- sono state chiuse quattro finestre (tre nella camera 9, ed una nel ripostiglio);
- realizzazione della copertura in lamiera grecata nel terrazzo;
- nel terrazzo coperto, si è realizzata una zona lavanderia mediante la costruzione di un tramezzo di separazione e l'innalzamento di una porzione del parapetto in muratura.

Si è anche accertata la dismissione della copertura a falda (riportata nella sezione di progetto del condono), posta sull'estradosso del solaio di copertura del terzo piano.





Inoltre, si segnala che, in generale, per ciascun piano, le sagome della planimetrie di condono non coincidono perfettamente con le sagome delle planimetrie di rilievo, probabilmente per un eccesso di semplificazione nella rappresentazione.

Per stimare i costi da sostenere per riportare l'immobile allo stato di fatto indicato nell'elaborato grafico del condono, lo scrivente ha redatto un computo metrico di massima dei lavori da effettuarsi facendo ricorso, in generale, al Prezzario dei Lavori Pubblici vigente nella Regione Siciliana per l'anno 2025. L'importo finale è stato inserito nelle detrazioni da apportare al valore di stima dell'immobile.

## **b) Concludere la pratica di condono edilizio ancora in itinere.**

### **b.1) Esame dell'istanza di condono e degli allegati**

Secondo quanto riportato nell'istanza di condono, le opere abusive oggetto di condono rientrano in parte nella Tipologia 6, ed in parte nella Tipologia 1 di cui alla tabella allegata alla L.47/85.

In particolare, sempre rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono, le opere rientranti nella Tipologia 6 riguardano le modifiche interne eseguite sul fabbricato esistente (piano terra, primo e secondo), mentre le opere rientranti nella Tipologia 1 riguardano la realizzazione di un ulteriore piano in sopraelevazione.

Dall'esame della documentazione acquisita si evince come, contrariamente a quanto riportato nell'istanza di condono, le opere oggetto di condono rientrano invece in parte nella **Tipologia 4** (e non in Tipologia 6), ed in parte nella **Tipologia 1**, ma in quest'ultimo caso per una superficie maggiore rispetto a quanto dichiarato.



Infatti, le opere rientranti nella Tipologia 4 riguardano il cambio di destinazione d'uso dell'unità al piano terra<sup>3</sup> nonché le modifiche interne al piano primo, senza incremento di superfici e di volumi, mentre le opere rientranti nella Tipologia 1 riguardano, oltre alla realizzazione del piano terzo, anche quella del piano secondo.

In particolare, per quanto concerne il secondo piano, si ritiene che l'istante abbia commesso un errore di compilazione nel non inserire il secondo piano in Tipologia 1.

Infatti, mentre per il piano terreno ed il piano primo la documentazione catastale reperita mostra che le due u.i. esistevano fin dal 1940 (e dunque non necessitavano di titolo edilizio in quanto realizzate in epoca ante 1942), per il secondo piano l'istante avrà ritenuto sufficiente produrre la licenza edilizia n.673 del 06/07/1966 di "riattamento" di "primo e secondo piano esistente" per dimostrare la regolarità del secondo piano e quindi considerare abusive solo le opere interne minori al secondo piano piuttosto che l'intero piano.

Considerato quanto sopra emerso lo scrivente ritiene, in fase di integrazione documentale del condono, che vada richiesta al Comune l'autorizzazione ai passaggi di Tipologia di abuso per come sopra illustrato, a causa dell'errore dell'istante.

Di conseguenza, bisognerà procedere al pagamento del conguaglio dell'oblazione il cui importo è stato ricalcolato come di seguito.

Inoltre, non avendo trovato prova certa della ultimazione dei lavori abusivi (soprattutto nel caso della edificazione del terzo piano) alla data del 01/09/1967<sup>4</sup>, in via cautelativa si ritiene in tale sede di dover procedere al ricalcolo dell'oblazione e degli oneri concessori considerando come *periodo di ultimazione* dei lavori abusivi abusivi quello compreso tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977.

#### Oblazione pagata all'atto della presentazione della domanda di condono nel 1986

Dall'esame della istanza di condono, risulta autodeterminata e corrisposta una oblazione complessiva di L. 269.000, comprensiva dell'incremento del 2% per ritardata presentazione dell'istanza, calcolato leggermente in eccesso, e senza applicazione di maggiorazioni e/o riduzioni di cui all'art. 34 della L.47/85, per una superficie così distinta:

Mod. 47/85 - B, in Tipologia 6:

<sup>3</sup> Sull'immobile al Piano Terra è stato effettuato un Cambio di Destinazione d'Uso operando una Denuncia di Variazione Catastale (n.12953 del 19/03/1986) da "Abitazione A/5" (Abitazioni di tipo ultrapolare) a "C/6" (Box).

<sup>4</sup> Esiste soltanto la dichiarazione sulla tipologia ed epoca degli abusi resa dal proprietario nel fascicolo della pratica di condono edilizio; la foto aerea dei luoghi reperita dallo scrivente risale infatti al mese di giugno del 1968.



superficie complessiva mq.  $89,06 \times L. 1.000 \times 1,02 = L. 102.000$  (calcolato in eccesso)

Mod. 47/85 - A, in Tipologia. 1:

superficie complessiva mq.  $32,70 \times L. 5.000 \times 1,02 = L. 167.000$  (arrotondato).

Oblazione calcolata a seguito della riassegnazione della tipologia di abuso e del cambio di periodo di ultimazione.

L'oblazione, comprensiva dell'incremento del 2% per ritardata presentazione dell'istanza, e senza applicazione di maggiorazioni e/o riduzioni di cui all'art. 34 della L.47/85, è stata rideterminata dallo scrivente in complessive L. 1.946.900 (arrotondato), per una superficie, secondo quanto desunto dagli elaborati progettuali allegati all'istanza di condono, così distinta:

Mod. 47/85 - B, in Tipologia 4 (periodo ultimazione dal 02/09/1967 al 29/01/1977):

- superficie complessiva mq.  $56,35 \times L. 4.000 \times 1,02 = L. 229.908$

Mod. 47/85 - A, in Tipologia 1 (periodo ultimazione dal 02/09/1967 al 29/01/1977):

- superficie complessiva mq.  $67,33 \times L. 25.000 \times 1,02 = L. 1.716.915$

In questa ipotesi, le somme versate a titolo di oblazione nel 1986, pertanto, non risultano congrue e sarà dovuta un'oblazione a conguaglio pari a  $L. 1.946.900 - L. 269.000 = L. 1.677.900$  (€ 866,56), cui vanno aggiunti gli interessi legali a partire dalla data di presentazione dell'istanza del 1986, fino alla data effettiva di pagamento.

Poiché tale importo va inserito tra i costi da detrarre al valore di stima dell'immobile, ipotizzando che il pagamento avvenga il 31/12/2025, l'importo complessivo del conguaglio dell'oblazione (capitale + interessi legali) ammonterebbe a € 2.127,53 (€ 2.128,00 in c.t.).

Nel caso di applicazione della seconda fascia temporale di effettuazione dell'abuso (tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977), sono dovuti anche gli oneri concessori relativamente alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, pari ad un importo unitario di 3,24 €/mc per il volume costruito abusivamente (nulla è dovuto per le opere in tipologia 4). Nel caso in specie, tenuto conto del volume del secondo piano (166,97 mc) e del volume del terzo piano (122,68) desunti dagli elaborati progettuali allegati all'istanza di condono, l'importo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$(mc 166,97 + mc 122,68) \times \text{€/mc } 3,24 = \text{€ } 938,47.$$

In definitiva i costi dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione ammontano a complessivi

$$\text{€ } 2.128,00 + \text{€ } 936,47 = \text{€ } 3.064,47 \text{ (€ } 3.065,00 \text{ in c.t.)}.$$



### **b.2) Documentazione della pratica di condono**

Premesso che in data 11/02/1992 il richiedente xxxxxxxxxxxxxx ha presentato al Comune di Palermo una nota di integrazione documentale al condono contenente:

- copia del titolo di proprietà;
- fotografie dell'immobile;
- copie di progetto;
- copie relazione tecnica;
- dichiarazione a firma del richiedente dello stato dei lavori;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- certificato di idoneità statica dell'edificio;
- accatastamento;
- copia progetto approvato precedentemente;
- copia licenza edilizia.

per concludere la pratica di condono edilizio, andrebbe presentata la seguente documentazione<sup>5</sup>:

- pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti;
- pagamento di ulteriori oneri, conguaglio, etc..

La pratica di condono può essere definita:

- o presentando una Perizia Giurata ex art. 28 L.R.16/2016 e ss.mm.ii. da parte di un tecnico abilitato (pagando in questo caso i diritti di istruttoria che ammontano a € 170,00, oltre i compensi al professionista);
- oppure richiedendo il rilascio, da parte dell'Ufficio Condono, del titolo edilizio in sanatoria (pagando in questo caso i diritti di istruttoria che ammontano a € 1.032,00 nonché l'eventuale compenso al tecnico che seguirà la pratica)<sup>6</sup>.

### **b.3) Pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti**

In merito ai pareri relativi ai vincoli esistenti va rilevato che dal Certificato di destinazione Urbanistica è emerso che la particella di terreno n. 267 del foglio di mappa n. 141 sulla

<sup>5</sup> Salvo ovviamente ulteriore documentazione e/o oneri che possono essere richiesti dall'Amministrazione a seguito di esame della pratica di condono o della perizia giurata del professionista incaricato,

<sup>6</sup> Dovendo inserire tra le detrazioni al valore dell'immobile i costi di definizione della pratica di condono, tenuto conto della complessità della pratica, si è scelto di inserire il costo per il rilascio del titolo edilizio da parte del Comune (istruzione della pratica con rilascio del provvedimento espresso) piuttosto che il costo della perizia giurata.



quale sorge il fabbricato pignorato:

- 1) ricade all'interno di "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art.3-2-25-27 delle N.T. di A.).
- 2) ricade all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. di A.). Vista la nota n° 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

Pertanto sarà necessario produrre agli enti preposti alla tutela dei suddetti vincoli, studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi, al fine di ottenere un loro parere positivo.

A tal proposito, lo scrivente precisa di non potersi esprimersi in merito all'esito finale di tali studi e dei relativi pareri.

#### **b.4) Considerazione sulla possibilità di regolarizzare gli abusi riscontrati**

In considerazione di quanto emerso nei precedenti punti b.1), b.2), b.3) ne deriva che lo scrivente non può esprimersi relativamente alla conformità urbanistico-edilizia del secondo piano dell'appartamento, ne sul buon esito della pratica di condono edilizio.

#### **Ragioni del credito ed applicabilità dei condoni edilizi (ex. art. 40 L.47/1985)**

Per quanto concerne la verifica della data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa, al fine di ipotizzare se l'immobile avesse potuto beneficiare eventualmente di uno dei tre condoni ex L. 47/1985, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, si precisa che il credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa è il CONTRATTO DI MUTUO rep. 207950 racc. 11505 (in notaio Tommaso Drago) che risale al 16/04/2008, data successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 326/2003) per cui l'aggiudicatario non potrà depositare comunque alcuna domanda di condono edilizio (oltre a quella già esistente).

#### **Quantificazione delle detrazioni connessi alle difformità riscontrate da apportare al valore di stima dell'immobile.**

Di seguito si riportano i costi connessi alle difformità riscontrate, che saranno detratti al



valore dell'immobile; l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà pertanto sull'acquirente.

Descrizione	Importi
- Stima dei costi dei lavori edili per riportare gli immobili alla stato di fatto indicato nella pratica di condono edilizio:	€ 33.000,00
- Stima dei costi per la definizione della pratica di condono edilizio (spese tecniche, conguaglio oblazione, diritti di istruttoria, etc.):	€ 10.000,00
- Stima dei costi per l'autorizzazione allaccio fognario (spese tecniche, diritti di istruttoria, etc.)	€ 1.600,00
- Stima delle spese per la presentazione della pratica di abitabilità SCA, (spese tecniche, diritti di istruttoria, etc.)	€ 2.500,00
- Stima delle spese per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese):	€ 1.000,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento delle certificazioni di legge degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i., al netto delle opere di adeguamento che si dovessero rendere necessarie.	€ 1.300,00
- Stima delle spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 200,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 49.600,00</b>

Si precisa che si tratta in generale di stime sommarie che possono variare, anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti; anche i compensi (spese tecniche) dei professionisti coinvolti devono intendersi indicati a titolo semplicemente orientativo.

#### **Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità (abitabilità)**

L'immobile non possiede la certificazione di abitabilità. Il futuro acquirente, definita la pratica di condono, dovrà provvedere alla presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) con oneri a suo carico (sopra stimati).

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

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

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:



- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 48.400,00 come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 1.000,00 come indicato in risposta al Quesito 6.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie per immobile estratte dallo scrivente esperto in data 02/07/2025 (**All. 32**) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 10106 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 16/52 del 10/09/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (cfr. le ispezioni ipotecarie dei sub.1, sub 2 soppresso e sub 3 soppresso).
- TRASCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 15768 Registro Generale 23210 Pubblico ufficiale Drago Tommaso Repertorio 207949/11504 del 16/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ (cfr. le ispezioni ipotecarie dei sub.1 e sub 4).
- TRASCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 15769 Registro Generale 23211 Pubblico ufficiale Drago Tommaso, Repertorio 207949/11504 del 16/04/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (cfr. le ispezioni ipotecarie dei sub.1 e sub 4).
- ISCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 23212 Pubblico ufficiale Drago Tommaso, Repertorio 207950/11505 del 16/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (cfr. le ispezioni ipotecarie dei sub.1 e sub 4).
- TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 38946 Registro Generale 50393 Pubblico ufficiale UNEP Corte D'Appello, Repertorio 4628/2023 del 18/09/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. le ispezioni ipotecarie dei sub.1 e sub 4).



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

Per quanto è stato possibile appurare, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito.

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

**APPARTAMENTO**

**Criterio di stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile all'appartamento in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione denominato Market Comparison Approach (MCA), *“una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.).”*

*“L'applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.”*

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l'utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci



immobiliari) i cui valori sono stati opportunamente ridotti tenendo conto della percentuale media di riduzione applicata dal venditore in fase di trattativa.

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** offerti in vendita, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei *comparables* e del *subject*.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei *comparables*, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).
- 5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del *subject* mediante:
  - la stima dei *comparables* corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*);
  - il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.
- 6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

### **Stima del valore di mercato dell'appartamento**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, tenuto conto per quanto possibile dei muri perimetrali in comune con le u.i. confinanti, la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 127 mq così calcolati<sup>7</sup>:

---

<sup>7</sup> Nella determinazione della superficie commerciale, trattandosi di un edificio antico con spessori di muratura di confine variabili, vista l'impossibilità di potere determinare lo spessore di alcuni muri perché in comune con altre u.i. di proprietà aliena, lo scrivente ha dovuto ipotizzare lo spessore di alcuni di essi.



Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	122,11	100%	122,11
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	14,11	30%	4,23
Scala esterna	4,34	10%	0,43
Superficie commerciale S <sub>C</sub>			126,77
<b>Superficie commerciale (arrotondata al mq) S<sub>C</sub></b>			<b>127,00</b>

**Determinazione della scala dei prezzi noti e risultato dell'applicazione del procedimento di stima**

Sulla base dei dati reperiti da annunci immobiliari pubblicati sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (cfr. All.30 - Elaborato di stima) si sono opportunamente selezionati i seguenti tre comparabili (asking prices), di cui si riporta di seguito una descrizione sintetica.

Comparabile A:	
Tipologia, Ubicazione, Piani	Terratetto unifamiliare via san Martino 195 (via Montelepre 22), Boccadifalco - Baida, Palermo (PT, P1, P2, P3).
Superficie commerciale dichiarata	120 mq.
Prezzo richiesto	€ 100.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: DESIDERIO DI CASA)

Comparabile B:	
Tipologia, Ubicazione, Piani	Trilocale su due livelli in Cortile Pilieri 3, Palermo (P1, P2).
Superficie commerciale dichiarata	75 mq.
Prezzo richiesto	€ 40.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: Tecnocasa)

Comparabile C:	
Tipologia, Ubicazione, Piani	Trilocale su due livelli in via al Convento di Baida 64, Boccadifalco Palermo (P2, P3).
Superficie commerciale dichiarata	62 mq.
Prezzo richiesto	€ 43.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: Elleci Servizi immobiliari s.a.s)



Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, il più probabile valore di stima dell'appartamento pignorato è risultato essere pari a :

$$V_{\text{Subject}} = \text{€ } 79.731,77$$

che corrisponde ad un valore unitario  $V_u$  pari a **627,81 €/mq**.

Le tabelle di calcolo e i dati completi relativi ai comparabili utilizzati sono riportati in un apposito elaborato (**All. 30**) allegato alla relazione.

Di seguito si riportano, per completezza di informazione, le quotazioni OMI:

#### Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024)<sup>8</sup>

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000

## LOCALE BOX

### Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al locale Box in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col metodo sintetico comparativo.

La metodologia di comparazione adottata comprende, in questo caso, le seguenti fasi:

- 1) indagine di mercato, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da siti web specializzati o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari);
- 2) individuazione delle caratteristiche "n" degli immobili offerti in vendita, presi come riferimento (comparables), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (subject), quali in questo caso, zona OMI, epoca dell'edificio, livello di piano, stato di manutenzione, tipologia di veicolo ospitabile;
- 3) attribuzione dei coefficienti correttivi "c" in base alle caratteristiche "n" suddette in modo da ottenere un coefficiente correttivo globale  $C_G$ ;

<sup>8</sup> Fascia "SUBURBANA", zona "BAIDA/POGGIO RIDENTE/BOCCADIFALCO", Codice zona "E21"



- 4) calcolo di un valore al mq ragguagliato per ciascun comparabile mediante l'utilizzo del coefficiente correttivo globale prima determinato e del coefficiente di trattabilità  $K_T$ ;
- 5) calcolo della media dei valori unitari ragguagliati (€/mq) dei comparabili;
- 6) attribuzione dei coefficienti correttivi "c" in base alle caratteristiche "n" anche al subject;
- 7) calcolo del valore al mq e del più probabile valore di mercato del subject, in funzione della media dei valori unitari ragguagliati (€/mq) dei comparabili e del coefficiente correttivo globale del subject.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, tenuto conto per quanto possibile dei muri perimetrali in comune con le u.i. confinanti, la superficie commerciale del locale box è pari a 30 mq così calcolati<sup>9</sup>:

Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	29,94	100%	29,94
Superficie commerciale $S_C$			29,94
<b>Superficie commerciale (arrotondata al mq) <math>S_C</math></b>			<b>30,00</b>

### **Determinazione della scala dei prezzi noti e risultato dell'applicazione del procedimento di stima**

Poiché non sono stati rinvenuti annunci immobiliari per locali box ubicati nelle vicinanze di quello pignorato, in questo caso per la stima sono stati presi in considerazione tre annunci immobiliari relativi ad altrettanti box ricadenti nella zona territoriale omogenea OMI "D14/Periferica/Delimitazione di: Di Blasi - R. Siciliana - Pitre - Aeroporto Boccadifalco", adiacente alla quella "E21" in cui si trova il locale box pignorato.

I comparabili trovati sono caratterizzati da:

- essere stati realizzati in epoca più recente rispetto al bene da stimare;
- essere inseriti in un contesto condominiale (piazze condominiale o scantinato);
- avere uno stato di manutenzione simile a quello del bene da stimare;

<sup>9</sup> Nella determinazione della superficie commerciale, trattandosi di un edificio antico con spessori di muratura di confine variabili, vista l'impossibilità di potere determinare lo spessore di alcuni muri perché in comune con altre u.i. di proprietà aliena, lo scrivente ha dovuto ipotizzare lo spessore di alcuni di essi.



- potere ospitare veicoli di dimensioni maggiori (autoveicoli) rispetto a quelli ospitabili dal bene da stimare (minicar e/o motoveicoli);
- ricadere in una zona OMI diversa rispetto a quella del box da stimare.

Di seguito si riportano una descrizione sintetica per ciascuno dei comparabili presi in esame e, per completezza, le quotazioni OMI:

Comparabile 1:	
Tipologia, Ubicazione Piano	Locale Box - Fondo Vitale - Palermo Piano Terra (all'interno di residence)
Superficie comm. dichiarata	16 mq
Prezzo richiesto	€ 28.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: Affiliato Tecnocasa - L'EMIRO D.I.)

Comparabile 2:	
Tipologia, Ubicazione, Piano	Locale Box – Via Benedetto Croce, 59 - Palermo Piano Scantinato di un edificio
Superficie comm. dichiarata	18 mq.
Prezzo richiesto	€ 15.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: ELLECI Servizi Immobiliari s.a.s.)

Comparabile 3:	
Tipologia, Ubicazione, Piano	Locale Box – Via Portello - Palermo Piano Terra (all'interno di residence)
Superficie comm. dichiarata	18 mq.
Prezzo richiesto	€ 35.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it (Agenzia: REXER)

### Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024)<sup>10</sup>

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	800	1200

<sup>10</sup> Fascia "SUBURBANA", zona "BAIDA/POGGIO RIDENTE/BOCCADIFALCO", Codice zona "E21"



Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, tenuto conto della particolare ubicazione del locale box, della tipologia dell'edificio, delle sue condizioni, della sua conformazione che ne consente l'ingresso e l'utilizzo a mezzi di piccole dimensioni (minicar e/o motocicli), ma anche dell'importanza di un box in una strada come via Mulino (strada alquanto angusta, a doppio senso di circolazione e densamente edificata), si è determinato per il locale box pignorato in questione il valore unitario di stima a **685,19 €/mq**, per cui il più probabile valore di stima è pari ad **€ 20.555,62**.

Le tabelle di calcolo e i dati completi relativi ai comparabili utilizzati sono riportati in un apposito elaborato (**All. 31**) allegato alla relazione.

### **VALORE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO**

In definitiva il valore di stima dell'intero lotto (appartamento e locale box) ammonta a complessive **€ 100.287,39**

Dal valore di stima degli immobili si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 48.400,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 49.600,00**, per cui il valore di stima deprezzato risulta

$$V = € 100.287,39 - € 49.600,00 = € 50.687,39$$

Inoltre, per tenere conto dell'incertezza legata alla regolarizzazione dei beni e quindi della eventuale insanabilità del secondo e terzo piano, lo scrivente ha ritenuto di dovere attribuire al valore di stima dei beni pignorati una ulteriore detrazione del 10% sul valore di stima deprezzato sopra determinato, per cui:

$$V = € 50.687,39 - 10\% \text{ di } € 50.687,39 = € 45.618,65$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dall'appartamento e dal sottostante locale box**, decurtato dei costi sopra indicati, è di:

**€ 45.618,65 (Euro quarantacinquemilaseicentodiciotto/65).**



### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che gli immobili costituenti il lotto vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto l'intero valore del lotto a base d'asta può porsi pari a:

$$€ 45.618,65 - 5\% \text{ di } € 45.618,65 = € 43.337,72$$

che si arrotonda in c.t. a:

**€ 43.300,00**

**(Euro quarantatremilatrecento/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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1. Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO 2. Rilievo fotografico delle due u.i. (appartamento e box).
- ALLEGATO 3. Planimetria catastale - Palermo, fg.141, p.lla 267, sub. 4.
- ALLEGATO 4. Planimetria catastale - Palermo, fg.141, p.lla 267, sub. 1.
- ALLEGATO 5. Visura catastale attuale - Palermo fg.141, p.lla 267, sub. 4.
- ALLEGATO 6. Visura catastale storica - Palermo fg.141, p.lla 267, sub. 4.
- ALLEGATO 7. Visura catastale attuale - Palermo fg.141, p.lla 267, sub. 1.
- ALLEGATO 8. Visura catastale storica - Palermo fg.141, p.lla 267, sub. 1.
- ALLEGATO 9. Estratto di mappa catastale fg 141, p.lla 267.
- ALLEGATO 10. Ortofoto e Sovrapposizione dell'ortofoto attuale con mappa catastale (fonte: Stimatrix forMaps).
- ALLEGATO 11. Atto di provenienza.
- ALLEGATO 12. Comune di Palermo - Ufficio S.A.C.E.. Istanza di presa visione e copia atti prot. n.57976 del 17/01/2025 per la Pratica Edile del 1966 (Riattamento): Istanza, Tavola grafica, Stralcio PRG, Domanda di licenza edilizia, Licenza edilizia n.673/1966.
- ALLEGATO 13. Comune di Palermo - Servizio Condono. Istanza di presa visione e copia atti prot. 1725600 del 06/12/2024. Istanza di Condono Edilizio L. 47/85



Mod.47/85-A, Mod.47/85-B, Mod.47/85-R con allegati: n.2 Bollettini pagamento Oblazione, Tavole Grafiche, Relazione Tecnica, Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorio, Denuncia di variaz. Catastale prot. 12951/12952/1953.

- ALLEGATO 14. Condono Edilizio. Integrazione documentale del 2009 all' Istanza di Condono Edilizio L. 47/85 con allegati: Lettera di trasmissione, Titoli di Proprietà (Nota di Trascriz. Atto di divisione 1953, Atto di vendita 1966, Dichiarazione di Successione), Fotografia, Tavole Grafiche (progetto), Relazione Tecnica, Dichiarazione stato dei lavori; Perizia giurata, Certificato di Idoneità Statica, Progetto del 1966, Licenza edilizia del 1966.
- ALLEGATO 15. Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo. Istanza accesso atti documentazione catastale relativa a: Denuncia di Variazione prot.12951 del 19/03/1986, Denuncia di Variazione prot.12952 del 19/03/1986, Denuncia di Variazione prot.12953 del 19/03/1986, Mod.1 e Mod. 5 Scheda prot. 40372 del 03/02/1947 (u.i. Fg.141, P.lla 267, Sub.2), Mod. 5 Accertamento d'Ufficio del 03/05/1947 (u.i. Fg.141, P.lla 267, Sub.1).
- ALLEGATO 16. Comune di Palermo – Area Urbanistica. Certificato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 17. PLAN.01 - SUB. 4 (piano 1-2-3). Planimetria di Rilievo dello Stato di fatto.
- ALLEGATO 18. PLAN.02 - SUB. 1 (piano Terra) Planimetria di Rilievo dello Stato di fatto.
- ALLEGATO 19. PLAN.03 - SUB. 4 (piano 1-2-3). Planimetria dello Stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto alla planimetria catastale.
- ALLEGATO 20. PLAN.04 - SUB. 1 (piano Terra). Planimetria dello Stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto alla planimetria catastale.
- ALLEGATO 21. PLAN.05 - SUB. 4 (piano 1-2-3). Planimetria dello Stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto al progetto allegato all'Istanza di Condono.
- ALLEGATO 22. PLAN.06 - SUB. 1 (piano Terra). Planimetria dello Stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto al progetto allegato all'Istanza di Condono.
- ALLEGATO 23. Planimetrie catastali precedenti.
- ALLEGATO 24. Partita catastale n.50135 del Sub.1 (Piano terra)
- ALLEGATO 25. Partita catastale n.50136 del Sub 2 (Piano primo)
- ALLEGATO 26. Visura catastale del Sub 2 (soppresso)
- ALLEGATO 27. Visura catastale del Sub 3 (soppresso)
- ALLEGATO 28. Volo IGM del 1968



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 426/2023  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Ing. Paolo Caramazza

- ALLEGATO 29. Agenzia Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) relative al 2° Semestre 2024
- ALLEGATO 30. Elaborato di Stima dell'appartamento.
- ALLEGATO 31. Elaborato di Stima del locale box
- ALLEGATO 32. Ispezioni ipotecarie (per immobile) estratte dallo stimatore
- ALLEGATO 33. Ispezioni ipotecarie (per soggetto) estratte dallo stimatore

Palermo, 16/07/2025

L'ESPERTO STIMATORE  
ING. PAOLO CARAMAZZA  
(Firmato digitalmente)

