Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile

Esecuzioni immobiliari - G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

R.G.Es. 672/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Immobile sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni al foglio 28 p.lla 1734, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi insistente e relativa corte esclusiva – quota 3/4 indivisi

C.T.U. Ing. Antonio Coco
Via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO
ingcoco@virgilio.it – antonio.coco@ordineingpa.it
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2714

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

INDICE

Premessa pag. 4

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento pag. 6

2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione pag. 9

3. Identificazione catastale del bene pignorato pag. 22

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto pag. 22

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato pag. 23

6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico pag. 23

7. Stato di possesso attuale dell'immobile pag. 24

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 25

9. Verifica suolo demaniale pag. 25

10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo pag. 25

11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso pag. 25

12. Valutazione dei beni pag. 25

12.1 Criteri di stima pag. 25

12.2 Calcolo della superficie commerciale pag. 25

12.3 Costi da sostenere pag. 26

12.4 Caratteristiche dell'area pag. 27

12.5 Valori di mercato pag. 27

12.6 Valore commerciale pag. 28

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota pag. 28

14. Prezzo base d'asta pag. 28

Conclusioni pag. 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Verbali di sopralluogo del 08.10.2019 - 17.01.2020 - 15.09.2021 - 09.12.2021;
- Grafici di rilievo;
- Relazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Copia atti di compravendita del terreno Rep.N. 35614 del 16.12.1991 Notaio Renato Caruso, trascritto a Palermo il 27.12.1991 ai nn.61610/47014 – p.lla 167 del foglio 28; Rep.N. 35615 del 16.12.1991 Notaio Renato Caruso, trascritto a Palermo il 27.12.1991 ai nn.61611/47015 – p.lla 168 del foglio 28;
- Documentazione urbanistica (stralci PRG - N.T.A. - PAI);
- Documentazione relativa all'istanza di condono edilizio prot.n. prot.7010/S L.724/94;
- Esempi valori di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Premessa

La procedura esecutiva in oggetto è promossa da (A) contro il debitore (B).

Il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, in data 02.07.2019 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione quale perito estimatore nel procedimento esecutivo in oggetto ed accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Lo stesso C.T.U. procedeva a prendere visione del fascicolo ed allo studio dei documenti agli atti, effettuava ricerche catastali e documentali e procedeva all'individuazione dell'immobile pignorato.

In data 08.10.2019, unitamente alla custodia giudiziaria, effettuava il primo accesso all'immobile pignorato, alla presenza dei familiari conviventi del debitore (B), e constatata l'entità dei rilievi da eseguire si riservava di effettuare richiesta al G.E. di avvalersi di ausiliario per le operazioni di rilievo e di fissare nuova data per il sopralluogo successivo.

Faceva, pertanto, istanza al G.E. di avvalersi di ausiliario per i rilievi dell'immobile per il quale risultava aggiornato il tipo mappale al catasto terreni, ma non effettuata la denuncia in catasto fabbricati, e pertanto mancante di planimetria catastale.

In data 17.01.2020 con la collaborazione dell'ausiliario all'uopo dal G.E. autorizzato, esperiva quindi un secondo sopralluogo, sempre alla presenza dei familiari conviventi del debitore (B). In detta occasione procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'intero fabbricato, operando anche una ricognizione del terreno circostante.

A seguito della restituzione grafica dei rilievi eseguiti si riteneva necessario eseguire un terzo accesso per effettuare alcuni accertamenti sui confini del lotto in relazione ai punti fiduciali. Sopralluogo che, a seguito delle intervenute restrizioni dovute alla situazione pandemica, poteva eseguirsi in data 15.09.2021. In tale occasione l'ausiliario, dotato di strumentazione GPS, eseguiva l'accertamento dei confini della particella di terreno sottoposta a pignoramento.

A seguito della restituzione grafica computerizzata di detti rilievi emergeva che una porzione della particella pignorata (pari a mq 740 ca. su un totale di mq 2.162) risulta di fatto annessa all'immobile limitrofo il quale ha accesso dallo stesso terreno. Pertanto si sono svolti accertamenti sulla proprietà della porzione descritta e si è ritenuto necessario eseguire un ulteriore sopralluogo al fine di rilevarne esatti confini e consistenza e verificare se vi sussistevano o meno manufatti.

Inoltre, tramite servizio di richiesta online attivato dal Comune di Palermo a seguito di emergenza Covid nel mese di luglio 2021, veniva richiesto l'accesso agli atti di condono edilizio prot. n. 7010/S/95; presa visione che veniva effettuata presso gli uffici del Comune in data 29.09.2021 e successivi accertamenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

In data 09.12.2021 si è proceduto, infine, ad effettuare un ulteriore sopralluogo, in occasione del quale si è eseguito il rilievo metrico e fotografico della porzione di particella posta a nord ed in uso ai comproprietari, nonché della parte comune che viene utilizzata come accesso carrabile. In detta occasione si rilevava su detta porzione la presenza di manufatti relativamente ai quali si sono successivamente eseguiti accertamenti circa la regolarità urbanistica-edilizia e la loro eventuale regolarizzazione.

L'ultima parte dello svolgimento del mandato, infine, è stata dedicata alla redazione della presente consulenza tecnica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il soggetto esecutato è proprietario, per la quota pari ai 3/4 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni al foglio 28 p.lla 1734 di are 21 e ca 62, derivante dalle p.lle 167 e 168 del foglio 28, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi insistente e relativa corte esclusiva.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli in titolarità dell'esecutato e dei comproprietari in forza degli atti di acquisto del terreno trascritti in loro favore.

Nell'atto di pignoramento immobiliare è sottoposto a pignoramento il bene così descritto:

Quota indivisa di 6/8 d el fabbricato e relativa corte edificato sul terreno sito a Palermo al catasto Terreni al fg. 28 p.lle 167 di are 07,39 e 168 di are 14,23, soppresse dalla quale è derivata la p.lla 1734, ente urbano, in attesa della catastazione al catasto urbano del fabbricato ivi realizzato e della corte che ad oggi, non risulta eseguita.

In proposito in relazione al fabbricato realizzato, risulta richiesta concessione in sanatoria in data 01.06.1995, e versato in acconto oblazione la somma di € 7.000,00.

Il pignoramento procede sull'immobile qui sopra descritto, con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, patti, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

<u>Il LOTTO DI VENDITA</u> risulta così composto: Quota pari ai 3/4 indivisi di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni al foglio 28 p.lla 1734 di are 21 e ca 62, derivante dalle p.lle 167 e 168 del foglio 28, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi insistente e relativa corte esclusiva (indirizzo: Via Inserra n.89).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Si riporta di seguito immagine tratta da “Google earth” per l’inquadramento generale dell’area in cui ricade l’immobile:

Inquadramento generale: area periferica nord-ovest della città di Palermo. L’accesso alla Via Inserra, nel tratto interessato, avviene dalla piazza principale della borgata di Cruillas.

La seguente immagine tratta da “Google earth” indica la collocazione dell’immobile rispetto alla strada di accesso:

Accesso: Via Inserra n.civ. 89

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Di seguito estratto di mappa catastale:

Comune di Palermo foglio 28 p.lla 1734, derivante dalle p.lle 167 e 168

(Per la visione alla scala corretta si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione

L'intero immobile oggetto di pignoramento (per la quota di 3/4 indivisi della proprietà) è costituito da un terreno, con accesso dalla Via Inserra n.89, al suo interno così suddiviso: la porzione sud, per una estensione pari a 1.400 mq ca., in uso al debitore, è costituita da terreno su declivio sul quale sorge un fabbricato a destinazione residenziale ancora parzialmente in corso di costruzione, risultando quasi del tutto definito ed abitato il piano terra e solo in piccola parte definito il piano seminterrato (detto immobile costituisce residenza del debitore e del suo nucleo familiare); la porzione nord, per una estensione pari a 740 mq ca., in uso ai comproprietari, è parte di una più ampia estensione di terreno sul quale sorge una struttura ricettiva, ed è occupata nella porzione della part.lla 1734 che ci interessa, per una estensione di 100 mq ca., da una platea in c.a., atta a colmare il declivio del terreno ed adibita a terrazza per i ricevimenti; infine, una piccola porzione di terreno, estesa 22 mq ca., comune ad entrambe le porzioni sopra descritte, è occupata dall'area di ingresso alle stesse da strada.

Il fabbricato insistente nella porzione di terreno in uso al debitore è costituito al piano terra da: ingresso, corridoio, soggiorno con annesso balcone, cucina abitabile con annesso balcone, camera da letto, due camerette, wc doccia, secondo servizio da definire, ripostiglio, scala di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato è definito un ambiente giorno dotato di angolo cottura e un wc, mentre il resto si presenta allo stato grezzo e mancante degli infissi.

Poco distante dal fabbricato vi è un piccolo corpo di fabbrica ad altezza ridotta, adibito a ricovero animali, costituito da una tettoia e porzioni di muratura in conci di tufo.

L'intera proprietà è confinante ad ovest con la via Inserra e con terreno di altra proprietà, e con terreni di altra proprietà sugli altri lati.

All'esterno l'immobile è intonacato e tinteggiato in colori chiari e presenta alcune finiture di rivestimento in pietra.

Al suo interno, nelle porzioni definite, è intonacato e tinteggiato in colori chiari, la pavimentazione è in gres in buono stato di manutenzione.

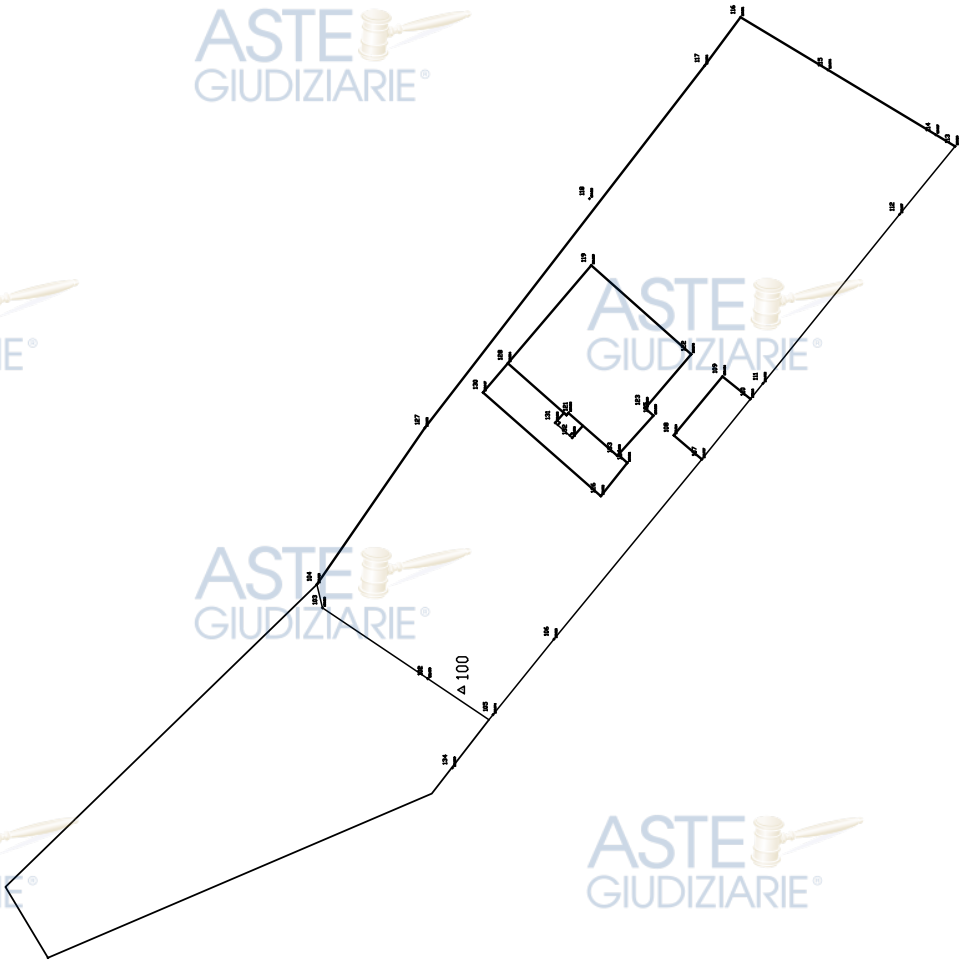
Gli infissi esterni, ove presenti, sono in alluminio/legno a taglio termico e vetro camera, di discreta qualità. L'impianto elettrico è a norma di legge. Non vi è impianto di riscaldamento.

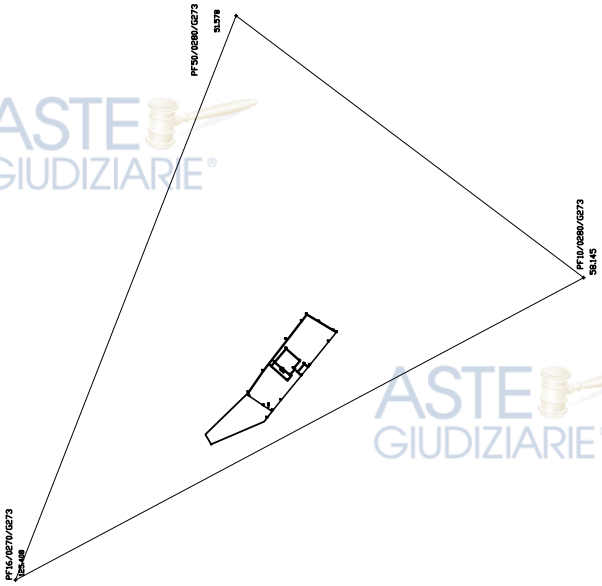
Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è discreto, a meno di alcune lesioni orizzontali alle murature interne del piano terra (v. foto 33-35) e degli intonaci distaccati nei sottobalconi (v. foto 9-12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Si riportano di seguito gli elaborati di rilievo



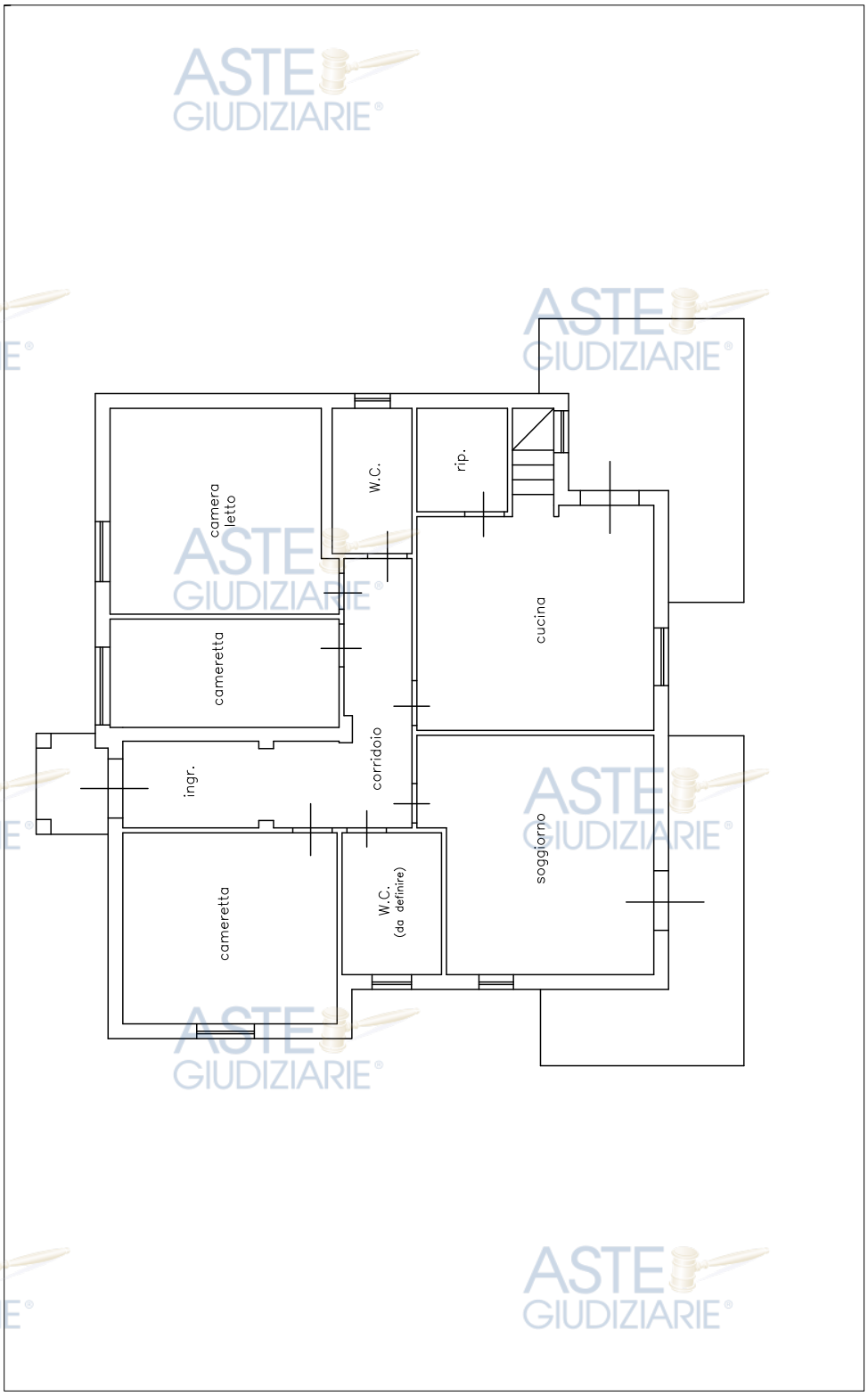


Immobile sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni al foglio 28 p.lla 1734, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi insistente e relativa corte esclusiva.

SCHEMA PLANMETRICO DI RILIEVO DEL LOTTO IN RELAZIONE AI PUNTI FIDUCIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185



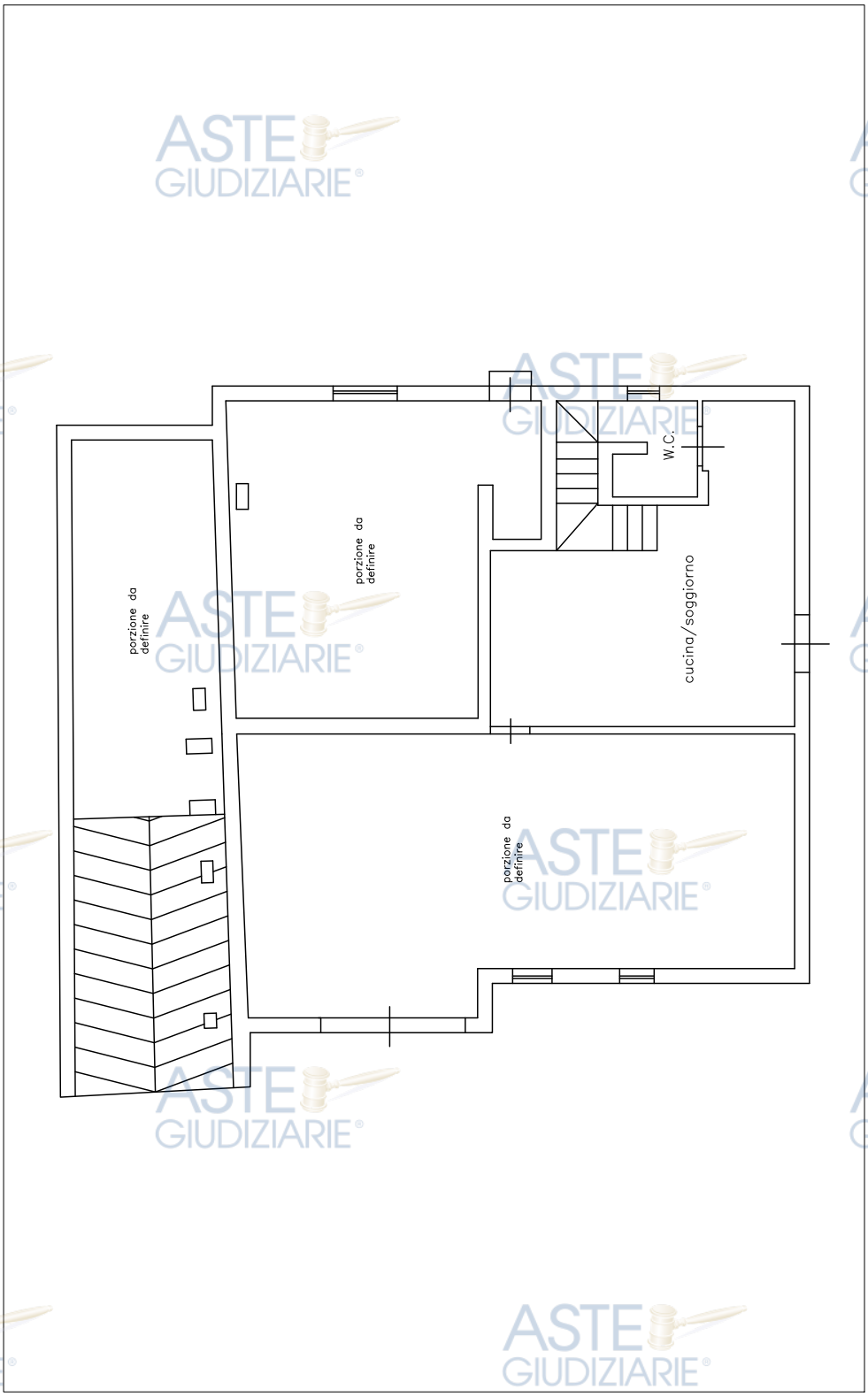
Fabbricato insistente sulla part.lla 1734 del foglio 28

PLANIMETRIA DI RILIEVO - PIANO TERRA - scala 1:100

(Per la visione alla scala corretta di elaborazione si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185



Fabbricato insistente sulla part.lla 1734 del foglio 28

PLANIMETRIA DI RILIEVO - PIANO SEMINTERRATO - scala 1:100

(Per la visione alla scala corretta di elaborazione si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Si riportano di seguito le fotografie tratte dalla relazione fotografica allegata:

1

2

3

4

Foto 1/2: prospetti nord-ovest e sud-ovest; Foto 3/4: rampa di ingresso e garage;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

5

6

7

8

Foto 5: prospetto sud-est; Foto 6: Tettoia esterna adibita a ricovero animali;

Foto 7/8: terreno sul retro;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

9

10

11

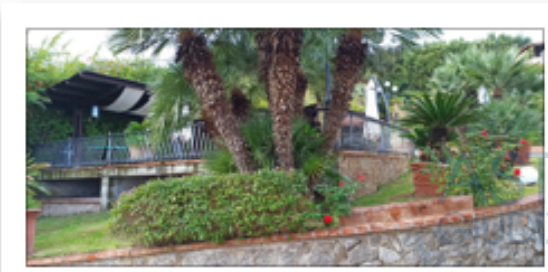
12

Foto 9-12: stato di degrado sottobalconi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

13



14

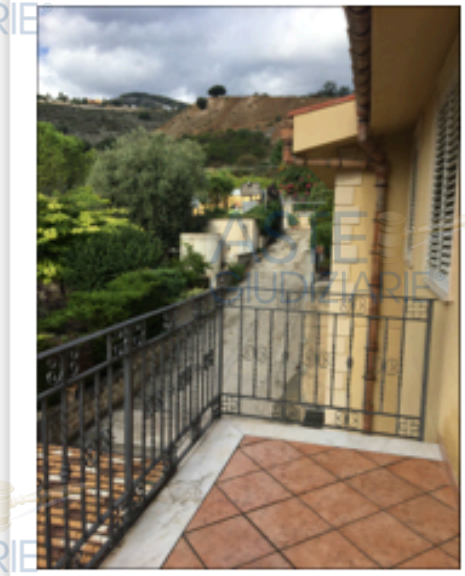
15

16

Foto 13: cancello di ingresso; Foto 14/15: area nord-ovest – costruzione platea armata su porzione di terreno in uso al comproprietario; Foto 16: dettaglio platea;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

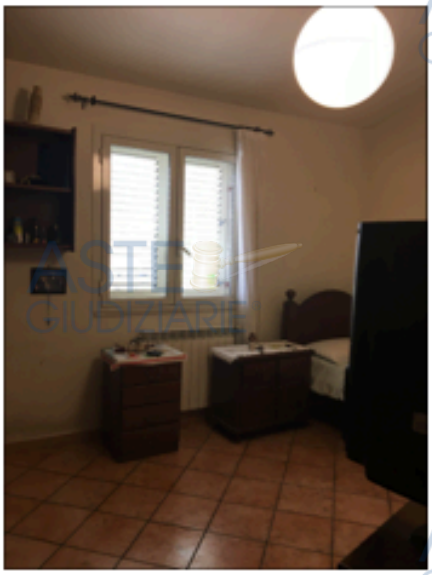
Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185



17

18

19



20

Foto 17/18: vista da balcone sud-ovest; Foto 19: ingresso; Foto 20: cameretta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

21

22

23

24

Foto 21: cameretta; Foto 22:corridoio/disimpegno; Foto 23: camera matrimoniale;
Foto 24: cucina/soggiorno;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

25

26

27

28

Foto 25: cucina; Foto 26: wc doccia; Foto 27/28: soggiorno al piano seminterrato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

29

30

31

32

Foto 29/30: porzione del seminterrato da definire – accesso da sud-ovest;
Foto 31/32: porzione del piano seminterrato da definire – accesso da nord-est;

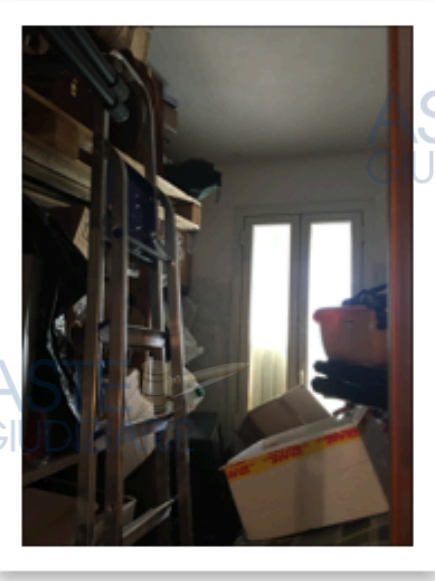
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

33

34

35



36

Foto 33/34/35: lesioni orizzontali correnti ad altezza 2mt circa lungo le murature interne del piano terra;
Foto 36: secondo servizio al piano terra da definire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

3. Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato è censito in catasto terreni al foglio 28 del Comune di Palermo, p.lla 1734, qualità ente urbano, superficie are 21 e centiare 62 (originarie p.lle 167 e 168).

Catastalmente non intestato in qualità di ente urbano. Lo stesso era stato dichiarato tale con variazione del 05/06/1996 in atti dal 25/08/1997 (n. 3401.2/1996), aggiornamento del tipo mappale con inserimento in mappa della sagoma del fabbricato (v. estratto di mappa catastale). Pertanto andrà completato l'iter allora iniziato dichiarando il fabbricato e relativa corte esclusiva al catasto fabbricati, ove assumerà nuovi identificativi, con relativi dati di estensione e rendita, nonché intestazione come da trascrizione degli atti di provenienza per la quota di 6/8 in testa all'esecutato, in regime di separazione dei beni, e per la quota di 2/8 ai comproprietari in regime di comunione di beni.

I dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Immobile sito nel Comune di Palermo, censito al catasto terreni al foglio 28 p.lla 1734, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi insistente e relativa corte esclusiva – quota 3/4 indivisi

Elaborato planimetrico catastale da presentare.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia:

Istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot.n. 7010/S del 01.06.1995 da definire

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 174.300,00

(euro centosettantaquattromilatrecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Con i seguenti atti di compravendita dei terreni:

- Rep.N. 35614 del 16.12.1991 Notaio Renato Caruso, trascritto a Palermo il 27.12.1991 ai nn.61610/47014 – p.lla 167 del foglio 28;

- Rep.N. 35615 del 16.12.1991 Notaio Renato Caruso, trascritto a Palermo il 27.12.1991 ai nn.61611/47015 – p.lla 168 del foglio 28;

l'esecutato (B) diveniva proprietario, per la quota di 6/8 indivisi delle originarie particelle di terreno f.28 nn.167 e 168 (identificazione attuale terreno f.28 p.lla 1734). La restante quota di 2/8 indivisi appartiene ai comproprietari, in regime di comunione legale dei beni.

6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato insistente sulla particella di terreno in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot.n. 7010/S del 01.06.1995, intestata al debitore, in cui le opere vengono dichiarate realizzate in data antecedente al 31.12.1993.

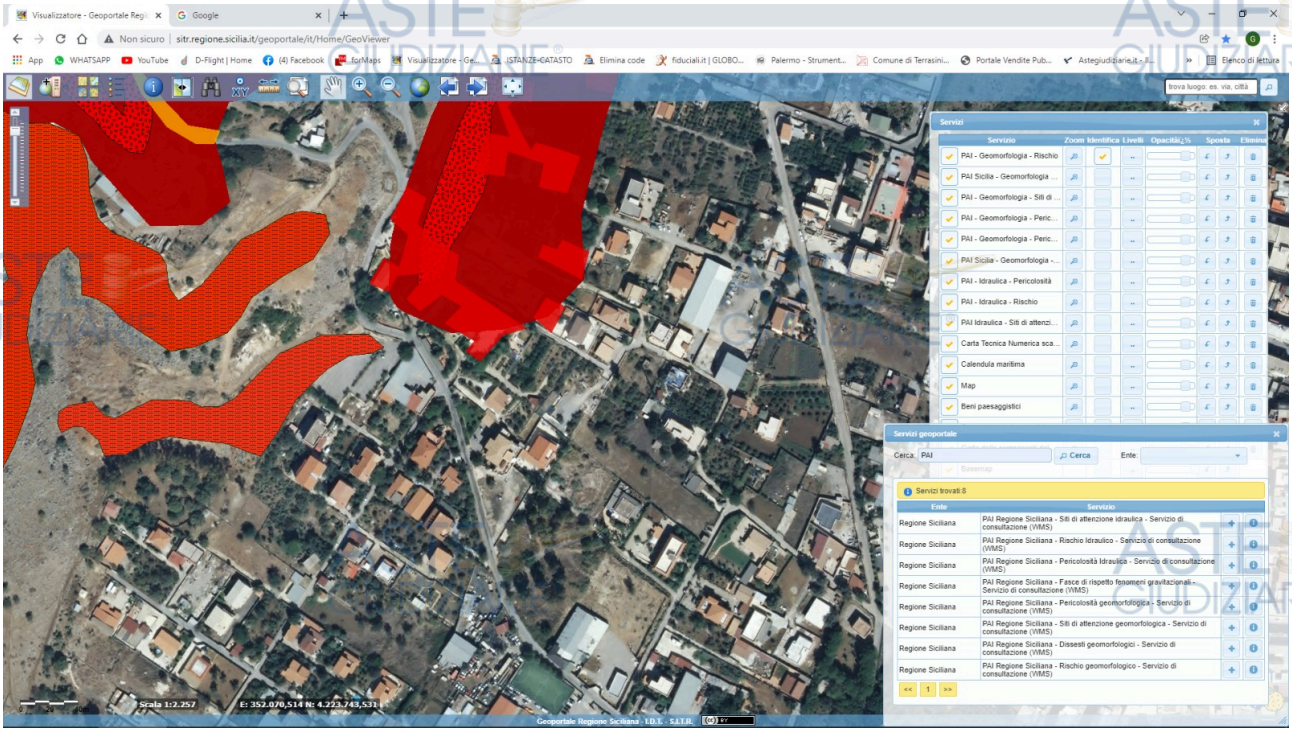
Con detta istanza è stata autodeterminata una oblazione pari a Lire 11.152.323, che risulta essere congrua alle opere realizzate, della quale risulta versata, a titolo di acconto oblazione, una quota pari a Lire 7.000.000. Rimane da versare a titolo di oblazione l'importo di 2.150,00 € ca. (pari a Lire 4.152.323 residui da pagare). Andranno, inoltre versati 2.900,00€ ca. a titolo di oneri concessori.

Tali dati sono stati dal sottoscritto verificati presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo, al quale si è avanzata richiesta di presa visione e copia atti. In detta occasione si visionavano al fascicolo di condono edilizio prot.n. 7010/S alcuni documenti riportanti data antecedente l'istanza di condono, quali i verbali del corpo di polizia municipale antecedenti al dicembre 1993, ed inoltre successiva istanza di chiarimento del 11.05.2006 in merito alla sanabilità delle opere edili in cui venivano richiamati i suddetti verbali, avanzata dal Servizi abitabilità agibilità e controllo del territorio al Servizio condono edilizio, ai fini dell'attivazione degli eventuali provvedimenti sanzionatori di competenza. Non si è rinvenuta alcuna risposta da parte del Servizio condono edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e vincolistica, l'area in cui si trova il fabbricato in oggetto ricade secondo il PRG vigente in "Zona E" ovvero destinata a verde agricolo, prossima ad area classificata "a rischio R4 – molto elevato" secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) redatto dalla Regione Siciliana.



Estratto del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con indicazione dell'area in oggetto, limitrofa ad area R4.

Per quanto riguarda, invece, la realizzazione della platea in c.a. nell'area nord del lotto di terreno in oggetto, avvenuta senza regolare autorizzazione, andrà presentata istanza di regolarizzazione in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti.

Del piccolo corpo di fabbrica precario, adibito a ricovero animali, se ne prevede la demolizione.

Infine, per la regolarizzazione dell'immobile prima della vendita, andrà dichiarato al catasto fabbricati e presentati relativi elaborati planimetrici. L'immobile andrà, inoltre, dotato della certificazione di conformità energetica.

Al punto 12.3 saranno indicati i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data dei sopralluoghi eseguiti il fabbricato con annessa corte è risultato essere in uso al debitore (B) costituendo residenza sua e del suo nucleo familiare; il restante terreno posto a nord è in uso ai comproprietari ed annesso a struttura ricettiva limitrofa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Nessuno.

9. Verifica suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Non vi è condominio costituito.

12. Valutazione dei beni

Si procede di seguito alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, illustrando in primo luogo i criteri di stima utilizzati per la loro valutazione, nonché descrivendo le caratteristiche prese in esame, i dati dimensionali, l'analisi dei valori di mercato, i costi da sostenere a carico degli acquirenti.

12.1 Criteri di stima

Si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo. Si utilizza come unità di misura il metro quadrato e si prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) desunto da vendite effettuate, annunci sul mercato o trattative relative ad immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dai valori pubblicati da enti e operatori accreditati, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le caratteristiche analizzate sono sia quelle legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle legate all'area in cui ricade l'immobile, ovvero alla qualità della vita ed alla destinazione urbanistica.

12.2 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 140,00 al piano terra, oltre a mq 30,00 dei balconi, mq 160,00 del piano seminterrato, dei quali solamente mq 40,00 risultano definiti, nonché mq 2.000,00 di corte esterna esclusiva, in totale, compresa anche l'area posta a nord in uso ai comproprietari.

Considereremo, ai fini del calcolo della superficie commerciale, le quote di 1/4 dei balconi e di 1/2 della s.l.c. degli ambienti posti al piano seminterrato.

Operando un distinguo tra porzioni definite del fabbricato, porzioni da completare, e corte esterna, avremo:

- Superficie ragguagliata porzioni definite pari a mq 7,50 dei balconi, mq 20,00 del vano giorno posto al piano seminterrato, per un totale di mq 27,50. Tale superficie, sommata alla superficie lorda coperta del piano terra, restituisce l'entità della superficie commerciale (*S1)* che sarà pari a mq 167,5;
- Superficie ragguagliata porzioni da definire pari a mq 80,00 che da sola costituirà la voce (*S2);*
- Superficie della corte esterna, ovvero l'estensione dell'intera particella di terreno esclusa l'area di sedime del fabbricato, pari a mq 2.000,00 (*S3).*

In fase di valutazione vedremo nel dettaglio quali valori di mercato saranno associati alle suddette superfici.

12.3 Costi da sostenere

Costi da sostenere per la definizione della pratica di condono (C1):

Al fine della definizione della pratica di condono edilizio andranno versate le somme a saldo relative all'oblazione pari ad € 2.150,00, nonché le somme relative agli oneri concessori previste pari ad € 2.900,00 ca. Andranno infine previste le spese tecniche, da corrispondere al professionista incaricato per la chiusura della pratica di condono, incluse cassa di previdenza ed iva, nonché le spese per diritti e bolli, il tutto per un totale stimato pari ad € 4.000,00. Per un totale complessivo stimato voce costi *(C1)* pari ad € 9.050,00.

Costi da sostenere per la regolarizzazione della platea in c.a. realizzata nell'area nord (C2):

Per la realizzazione della platea in c.a. nell'area nord del lotto di terreno in oggetto andrà presentata istanza di regolarizzazione in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti, per un totale tra oneri, diritti, bolli e spese tecniche, incluse cassa di previdenza ed iva, stimato pari ad € 2.500,00.

Costi da sostenere per la demolizione del piccolo corpo di fabbrica posto ad ovest del fabbricato (C3):

Per la demolizione, il relativo trasporto dei materiali e gli oneri di conferimento a discarica, del piccolo corpo di fabbrica precario, adibito a ricovero animali, si stima una spesa complessiva pari ad € 1.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Costi da sostenere per la presentazione dell'elaborato planimetrico catastale (C4):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 1.000,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C5):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

12.4 Caratteristiche dell'area

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Palermo, prossima alla piazza principale della borgata di Cruillas, a destinazione prevalente residenziale, non servita dalle linee di trasporto pubblico. Sono presenti nelle vicinanze anche alcune attività commerciali di prima necessità.

12.5 Valori di mercato

Analizzati i parametri del mercato si sono individuati, ai fini residenziali:

- per le porzioni definite del fabbricato - superfici *(S1)* - e tenuto conto sia dello stato manutentivo generale che della posizione, nonché dello stato manutentivo specifico delle parti costituenti il fabbricato e dei materiali, un valore unitario medio di mercato (Vu1) pari ad €/mq 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00);
- per le porzioni del fabbricato ancora da definire - superfici *(S2)* - un valore unitario medio di mercato (Vu2) pari ad €/mq 700,00 (settecento/00);
- per la corte esterna, ovvero valore del terreno esclusa l'area di sedime del fabbricato - superfici *(S3)* - un valore unitario medio di mercato (Vu3) pari ad €/mq 18,00 (diciotto/00).

Pertanto, al fine della presente stima, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto di pignoramento nel suo complesso, alla luce delle precedenti considerazioni, può essere assunto pari a:

$$Vm = (Vu1 \times S1) + (Vu2 \times S2) + (Vu3 \times S3) =$$

$$= (€/mq\ 1.250,00 \times mq\ 167,50) + (€/mq\ 700,00 \times mq\ 80,00) + (€/mq\ 18,00 \times mq\ 2.000,00) =$$

$$= € 209.000,00 + € 56.000,00 + € 36.000,00 =$$

$$= € 301.000,00 \text{ (trecentounomila/00)}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

12.6 Valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato detratti i costi da sostenere:

Vc = Vm - C1- C2 - C3 - C4 - C5 =

= € 301.000,00 - € 9.050,00 - € 2.500,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 500,00 =

= € 286.950,00

(duecentottantaseimilanovecentocinquanta/00)

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota in titolarità all'esecutato, pari ai 3/4 indivisi dell'intero, non è suscettibile di separazione in natura, in quanto non è possibile determinarne la divisione attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente uguale alla quota, né l'intero immobile pignorato risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

Trattandosi, pertanto, di quota indivisa si ritiene essa possa essere venduta con un deprezzamento pari al 10% rispetto al valore di mercato in precedenza stimato per l'intero. Quindi sarà:

Vquota pari ai 3/4 = € 286.950,00 x 3/4 x 0,90 = € 193.691,00

14. Prezzo base d'asta

Infine, dovendo tenere conto del deprezzamento pari al 10% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il **prezzo a base d'asta del lotto di vendita** sarà pari a:

€ 193.691,00 x 0,90 = € 174.322,00

in ct. € 174.300,00

(euro centosettantaquattromilatrecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando alla visione della documentazione allegata, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 22.04.2022 IL C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO COCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3808e73fe4ef185