



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



**NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DEL DIC. 2023**  
*relativa all'espropriazione immobiliare*  
*promossa da*

**[REDACTED]**  
*contro*



**[REDACTED]**  
*e*



**[REDACTED]**  
*(R. Es. 1030/95).*

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



**Palermo, Giugno 2024**



**Il Consulente Tecnico**  
**Ing. Francesco Lo Cicero**



**NOTA INTEGRATIVA DI STIMA**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





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

Da ciò deriva il seguente valore di stima


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

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

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


**In c.t. € 300.000,00.**

\*\*\*\*\*

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

Palermo, Giugno 2024

IL C.T.U.

(Ing. Francesco Lo Cicero)



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

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

