

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 340/2023
LOTTO N. 1
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 340/2023

CREDITORE PROCEDENTE BCC NPLS 2019 SRL

contro

DEBITORE ESECUTATO *OMISSIS*



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARINA VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1



Appartamento sito a Palermo in Via dei Redentoristi n. 19 (già Via Nuova), piano quinto

dati catastali: NCEU fg. 41 p.lla 1018 sub 12 -13 (ex p.lla 1058 sub 7)



Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2024 la sottoscritta 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. Marina Vajana alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25/11/2024.

In data 16/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. I debitori dichiaravano di volere ricevere la relazione di stima ai seguenti indirizzi email: *Omissis*

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella Via dei Redentoristi (già Via Nuova) n. 19, quinto piano, composto da cucina-pranzo, corridoio di disimpegno, ampio salone, tre camere, wc bagno e ripostiglio, censito al NCEU del Comune di Palermo al fg. 41 p.la 1058 sub 7, categoria A2, classe 6, vani 7. Il sub 7 è stato soppresso a seguito di variazione (divisione, variazione per modifica d'identificativo, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione toponomastica) del 23/04/2012. La soppressione ha generato i nuovi immobili identificati al fg. 41 p.la 1018 sub 12 e sub 13, oggetto della presente relazione. L'immobile identificato al fg. 41 p.la 1018 sub 12 è composto da



cucina-soggiorno, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, n. 2 camere, balcone prospiciente la Via dei Redentoristi e balcone chiuso a veranda sul retrospetto.

L'immobile identificato al fg. 41 p.lla 1018 sub 13 è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e balcone prospiciente la Via dei Redentoristi

Diritti reali:

Il diritto reale della debitrice *Omissis* (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di donazione accettata del 16/11/1989 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il 06/12/1989 nn. 49473/38218 da potere di *Omissis*.

Dati catastali:

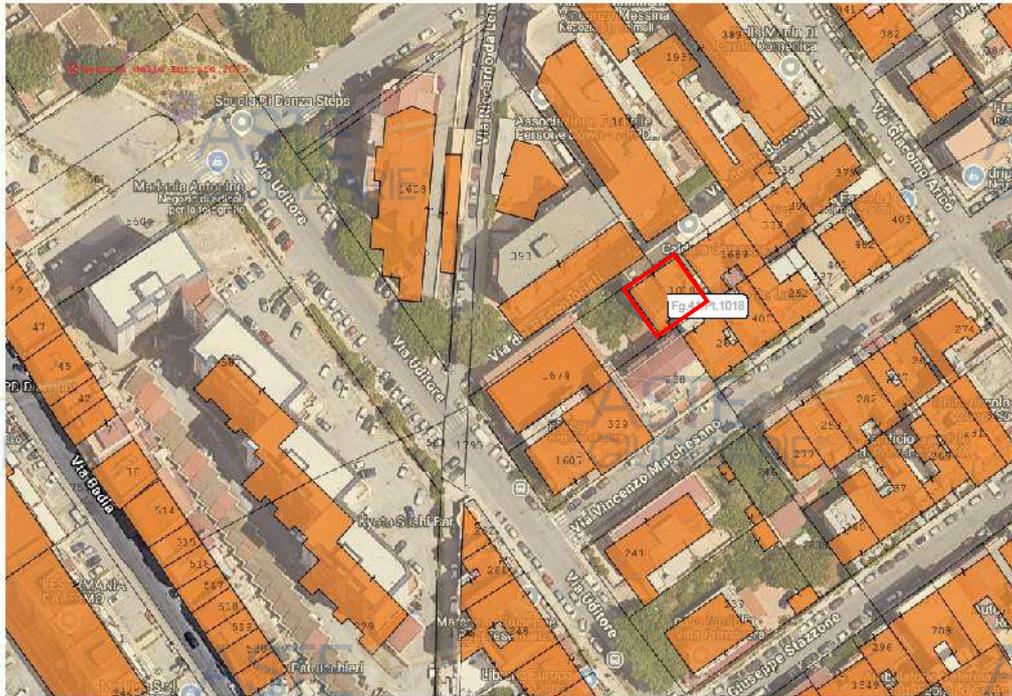
I dati di identificazione catastale dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento (fg.41 p.lla 1058 sub 7) non corrispondono a quelli attuali (fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e fg. 41 p.lla 1018 sub 13) riportati nelle visure catastali (**All. 2**). Si riscontrano, pertanto, **difformità formali** in quanto l'atto di pignoramento riporta l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altri sub).

A tal proposito si precisa che la variazione catastale intervenuta in data 23/04/2012, prima del pignoramento, ha avuto carattere sostanziale in quanto ha comportato la variazione della planimetria catastale corrispondente (fg. 41 p.lla 1058 sub 7) a seguito del frazionamento che ha generato quindi i nuovi identificativi catastali indicati al **fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e al fg. 41 p.lla 1018 sub 13**.

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. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto n. 1 è costituito da due appartamenti, censiti al C.F. del Comune di Palermo rispettivamente:

1. al fg. 41 p.lla 1018, sub. 12, cat. catastale A2, classe 6, consistenza 5 vani, piano quinto, superficie catastale mq 93, totale escluse aree esterne 90 mq;
2. al fg. 41 p.lla 1018, sub. 13, cat. catastale A2, classe 6, consistenza 4 vani, piano quinto, superficie catastale mq 82, totale escluse aree esterne 79 mq;

Tipologia: appartamenti

Ubicazione: Palermo - Via dei Redentoristi n. 19.

I beni oggetto del pignoramento si trovano in area periferica del centro urbano di Palermo, caratterizzata dalla presenza di palazzine residenziali e attività commerciali. La zona è servita dai mezzi pubblici.

Caratteristiche strutturali: la palazzina in cui sono ubicati i beni è realizzata in cemento armato con solai di tipo misto e copertura a terrazza non praticabile.

Accessi: L'ingresso alla palazzina, composta da 6 piani fuori terra, avviene al civico n. 19 di Via dei Redentoristi; il portoncino d'ingresso conduce all'androne condominiale che porta alla scala a due rampe e all'ascensore consentendo l'accesso ai vari piani con n. 1 appartamento per piano, n. 2 appartamenti al piano quinto e tre magazzini al piano terra con accesso diretto dalla Via dei Redentoristi. Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati al piano quinto, salendo la scala a sinistra (sub 12) e di fronte (sub 13).

Confini: il sub 12 confina a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con il sub 13 e il vano scala condominiale, a est con chiostrina condominiale. Il sub 13 confina a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con la p.lla 1674, a sud-est con il sub 12 e scala condominiale.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: Il bene oggetto del pignoramento (fg. 41 p.lla 1058 sub 7), soppresso nel 23/04/2012, ha generato i due immobili identificati al fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e al fg. 41 p.lla 1018 sub 13, oggetto della presente procedura. Pertanto, il lotto n. 1 è costituito da due appartamenti ubicati al piano quinto (ultimo piano) di una palazzina composta da sei elevazioni fuori terra con terrazza di copertura non praticabile. L'appartamento, posto a sinistra salendo la scala (**sub 12**), è composto da cucina - soggiorno, due camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, veranda prospiciente su chiostrina condominiale e balcone prospiciente su Via dei Redentoristi.

L'appartamento, posto di fronte alla scala (**sub 13**), è composto da cucina - soggiorno, due camere, disimpegno, servizio igienico, e balcone prospiciente su Via dei Redentoristi.

Il prospetto della palazzina è in mediocre stato di manutenzione ad eccezione del cornicione condominiale che risulta messo in sicurezza attraverso una rete di contenimento per evitare la caduta di calcinacci.

L'altezza interna utile del quinto piano è pari a 2,92 mt. Gli immobili si trovano in discreto stato di manutenzione. Entrambi gli appartamenti presentano pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali in ceramica della cucina, del servizio igienico e della veranda. Gli infissi interni sono in alluminio con tapparelle in pvc. Le porte sono in legno tamburato color noce.



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti Gli immobili sono dotati di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. Sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e gas. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico per ciascun appartamento. I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano approssimativamente a € 500,00 complessivamente. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano approssimativamente a € 500,00 complessivamente.

Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

Attestato di prestazione energetica: No. Il costo per il suo rilascio è pari a € 200,00 per ciascun appartamento che andrà detratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi sub 12:



Foto n. 1 Cucina- soggiorno



Foto n. 2 Cucina- soggiorno



Foto n. 3 Cucina - soggiorno



Foto n. 4 Cucina soggiorno





Foto n. 5 Veranda

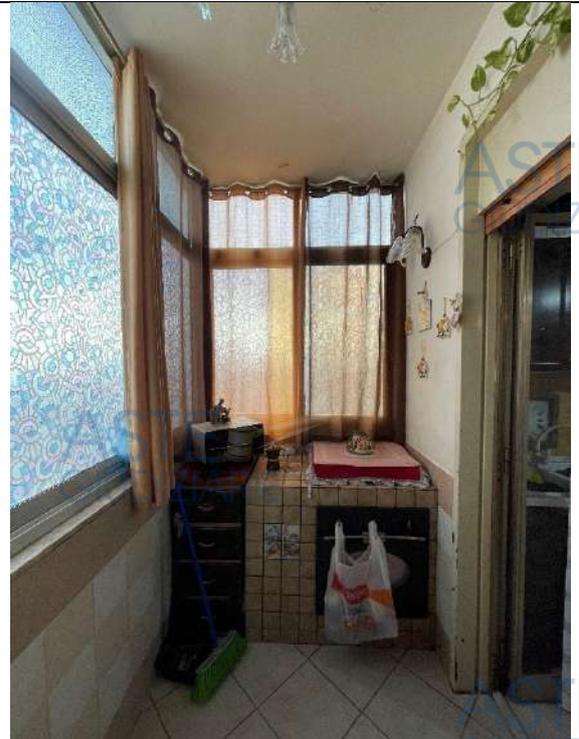


Foto n. 6 Veranda



Foto n. 7 Disimpegno

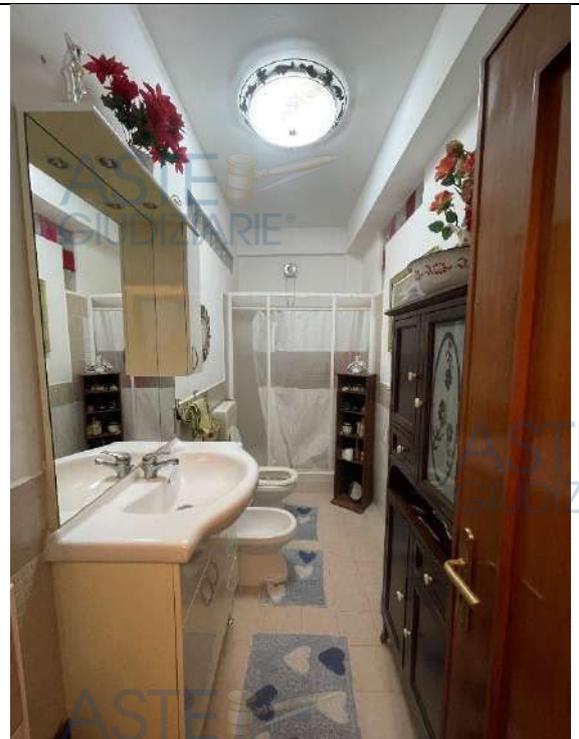


Foto n. 8 Servizio igienico





Foto n. 9 Camera



Foto n. 10 Cameretta

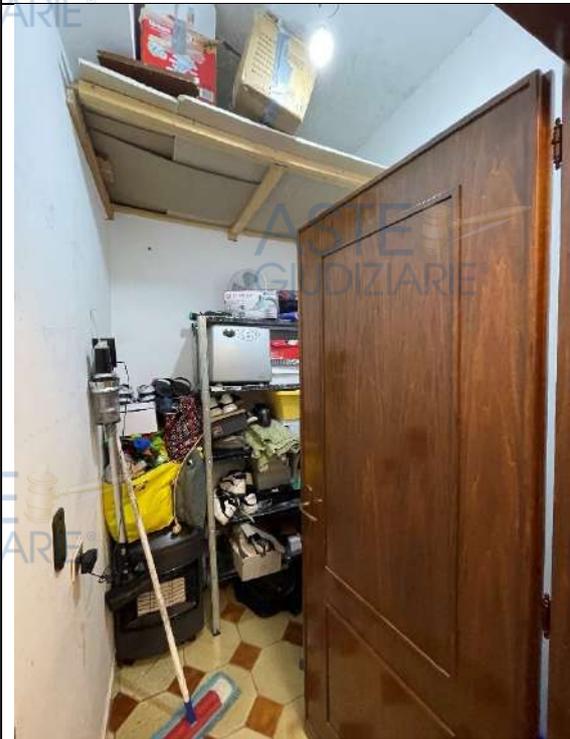


Foto n. 11 Ripostiglio



Foto n. 12 Dismpegno





Foto n. 13 Pianerottolo



Foto n. 14 Vano scala

Fotografie dei luoghi sub 13:



Foto n. 15 Ingresso



Foto n. 16 Ingresso





Foto 17 Servizio igienico



Foto 18 Camera



Foto 19 Camera



Foto 20 cucina - soggiorno





Foto 21 cucina soggiorno



Foto 22 Balcone





Foto n. 23 Prospetto principale



Foto n. 24 Prospetto principale



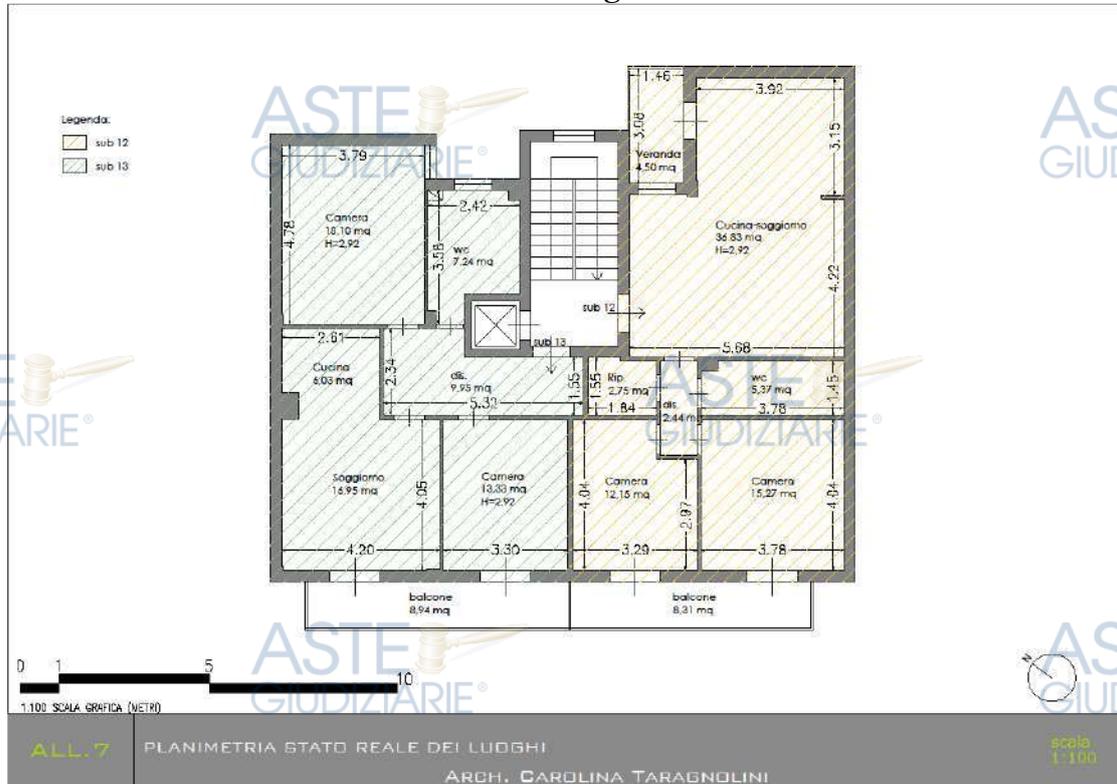
Foto n. 25 Prospetto principale



Foto n. 26 Portineria



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 169,25 mq

Superficie commerciale: 178 mq arrotondata per eccesso

Altezza utile interna: 292 cm

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono identificati:

1. al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 41, particella 1018, sub. 12, Via dei Redentoristi n. 19, piano quinto, cat. A2, classe 6, vani catastali 5, superficie catastale 93 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq;
2. al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 41, particella 1018, sub. 13, Via dei Redentoristi n. 19, piano quinto, cat. A2, classe 6, vani catastali 4, superficie catastale 82 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq;

Le visure catastali attuali (**All. 2**) e storiche (**All. 2**), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 04/08/2023 ai nn. 40750 R. gen., 31568 R. part. Difatti l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano l'immobile identificato al NCEU al fg. 41 p.lla 1058 sub 7, il quale risulta essere stato soppresso a seguito di variazione (divisione, variazione per modifica d'identificativo, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione toponomastica) del 23/04/2012. La soppressione ha generato i nuovi immobili identificati al fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e sub 13, oggetto della presente relazione.

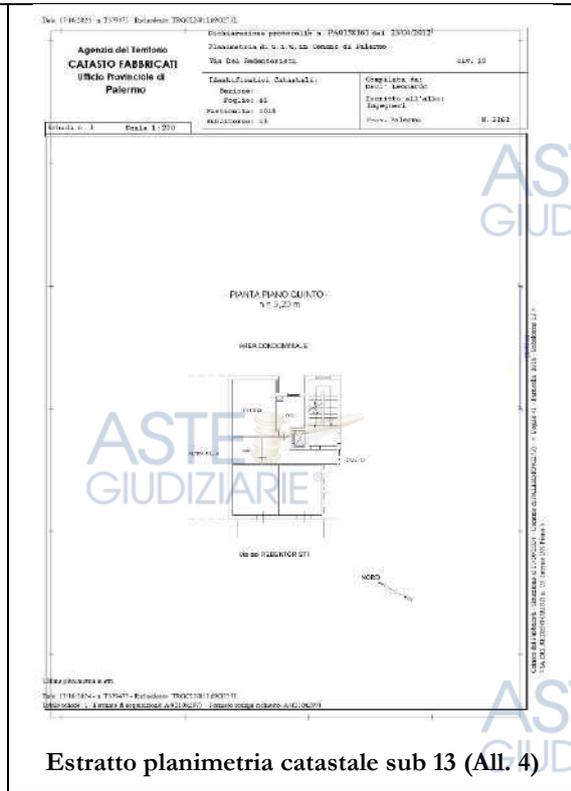
La particella di terreno correlata è identificata al C.T. al fg. 41 p.lla 1689. Le particelle al catasto fabbricati e terreni non risultano allineate pertanto, dovrà essere previsto un allineamento mappale al catasto. L'attuale particella 1018 deriva dalla particella 1058, la quale è stata soppressa a seguito di tipo mappale del 23/07/1986 in atti dal 08/08/2000. La particella 1058 a sua volta deriva dalla particella 591 a seguito di frazionamento del 18/07/1978 in atti dal 19/09/1994. L'intero fabbricato su cui insistono gli immobili sonostati costruiti sul fg. 41 p.lla 1058.

Intestatari catastali dell'immobile: *Omissis*

Planimetria catastale: La planimetria catastale del sub 12 risulta conforme allo stato reale dei luoghi e quella del sub 13 risulta parzialmente difforme in ordine a una diversa distribuzione interna e una diversa ubicazione della cucina. Tuttavia, al fine della conformità urbanistica ed edilizia e per la definizione della sanatoria sarà necessario, tramite presentazione del DOCFA (documento catasto fabbricati), ripristinare l'originaria distribuzione interna dell'appartamento (ex sub 7) prevedendo la soppressione delle due unità immobiliari identificate ai sub 12 e sub 13 e la costituzione di un nuovo sub mediante fusione catastale.

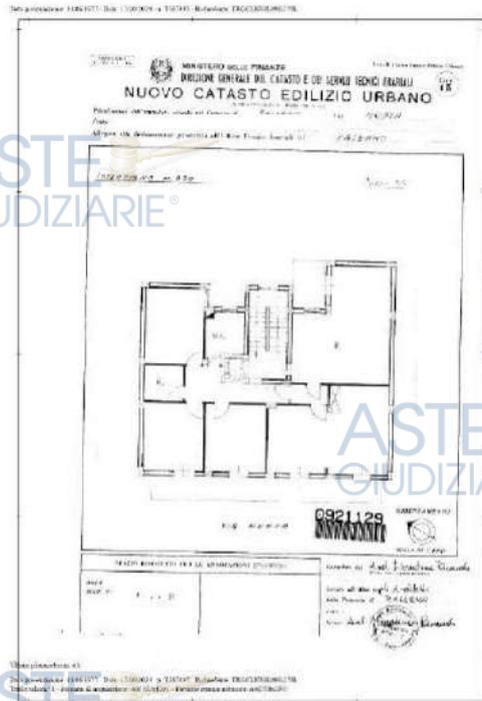
I costi per la presentazione del DOCFA ammontano a € 500,00 relativi all'onorario tecnico e a € 70,00 relativi al versamento presso l'Agenzia del Territorio.





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 340/2023
LOTTO N. 1
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



Estratto planimetria catastale primo impianto sub 7(All. 4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1 : piena proprietà di due appartamenti ubicati a Palermo, via dei Redentoristi m. 19, piano quinto, con ascensore, scala unica. Attualmente l'appartamento pignorato (ex sub 7 soppresso) è costituito da due unità immobiliari identificate al fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e sub 13. L'appartamento, posto a sinistra salendo la scala (**sub 12**), è composto da cucina - soggiorno, due camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, veranda prospiciente su chiostrina condominiale e balcone prospiciente su Via dei Redentoristi.

L'appartamento, posto di fronte alla scala (**sub 13**), è composto da cucina - soggiorno, due camere, disimpegno, servizio igienico, e balcone prospiciente su Via dei Redentoristi.

Il sub 12 confina a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con il sub 13 e il vano scala condominiale, a est con chiostrina condominiale. Il sub 13 confina a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con la p.lla 1674, a sud-est con il sub 12 e scala condominiale.

Censiti al C.F. al **foglio 41, p.lla 1018, sub. 12 e sub 13.**

L'immobile (ex fg. 41 p.lla 1058 sub 7) è dotato di istanza di condono prot. n. 4969 ai sensi della L. 47/85 a nome di *Omissis* presentata in data 07/04/1987, non ancora definitiva. Lo stato reale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale riferita al primo impianto del 11/06/1977 (fg. 41 p.lla 1058 sub 7) che viene presa in considerazione per la verifica della conformità edilizia e urbanistica al fine della definizione dell'istanza di condono.

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di primo impianto riguardano: il frazionamento del sub 7 nelle due odierne unità immobiliari identificate ai sub 12 e sub 13, la diversa distribuzione interna, la presenza del secondo bagno (sub 12), la veranda e la cucina in muratura posta nella veranda del sub 12. Per tali difformità si prevede il ripristino per un costo approssimativo pari a **€ 5.668,48 oltre iva e oneri di legge (All.20)**. I costi per la definizione della pratica di sanatoria ammontano a circa **€ 4.257,92**.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità, il cui costo ammonta a circa **€ 1.750,00** oltre iva e oneri di legge.

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la sua redazione è pari a **€ 200,00 per ciascun appartamento**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 180.575,00
(Centottantamilacinquecentosettantacinque/00.



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

L'immobile è pervenuto alla debitrice *Omissis* in forza di:

- Atto di donazione accettata del 16/11/1989 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il 06/12/1989 nn. 49473/38218 da potere di *Omissis*.

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

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente. Per l'immobile identificato originariamente al fg. 41 p.lla 1058 sub 7 è stata presentata domanda di condono prot. n. 4969 ai sensi della L. 47/85 a nome di *Omissis* presentata in data 07/04/1987, non ancora definita **(All.11)**.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state compiute le opere di frazionamento dell'appartamento nelle due attuali unità abitative identificate ai sub 12 e sub 13 in assenza di titolo edilizio.

Dalla consultazione del sito <https://palermohub.opendatasicilia.it> e delle tavole della variante del piano regolatore generale di Palermo si evince che il fabbricato ricade in zona "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia con densità superiore a 4mc/mq".

La scrivente ha richiesto istanza di accesso atti, attraverso lo sportello telematico per l'edilizia del Comune di Palermo in data 28/11/2024 prot. n. 1691605, al fine di visionare l'istanza di condono e conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi.

In data 02/12/2024 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio relativo all'istanza di condono n. 4969 del 07/04/1987.

La palazzina di cui fa parte l'immobile, composta da sei piani fuori terra, identificata al fg. 41 p.lla 1018 è stata costruita abusivamente sul terreno acquistato dal precedente proprietario *Omissis* con atto del 12/02/1962 in Notaio Cardinale registrato il 03/03/1962 al n. 10430.

L'istanza di condono progressivo n. 0644245506 si riferisce all'immobile posto al piano 5° di Via dei Redentoristi n. 19, per una superficie complessiva pari a 146,83 mq (corrispondente alla sola superficie utile abitabile), dichiarata ultimata nel 1976.

All'istanza sono allegati i seguenti documenti:

- modello 47/85-R;

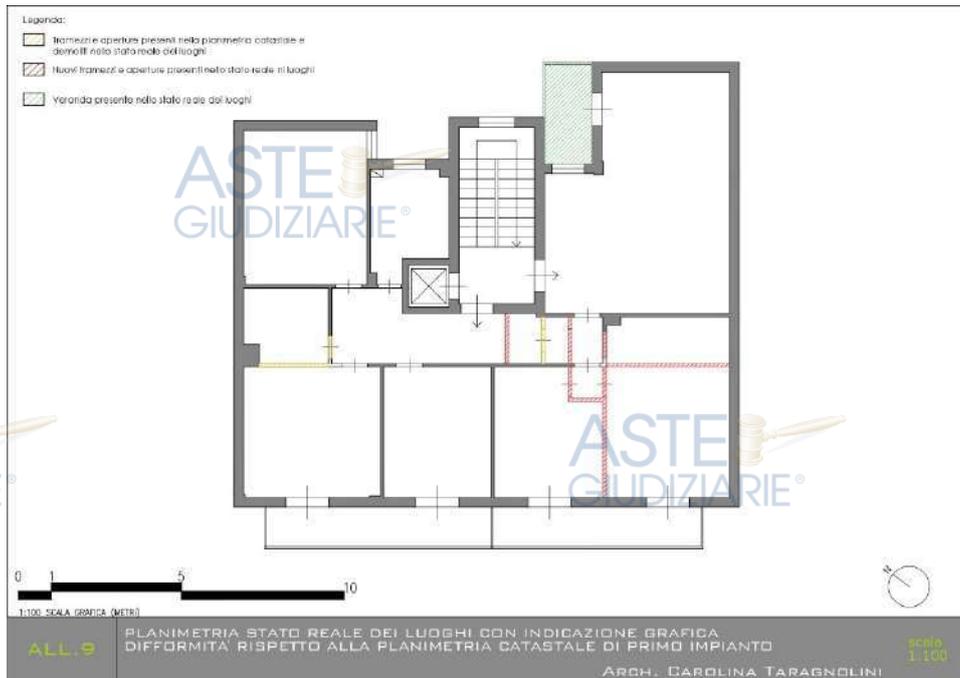
- modello 47/85 -A;
- bollettino 1° rata del 29/09/1986 pari a Lire 636.000 a titolo di oblazione;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di *Omissis* del 29/09/1986 sulla data di ultimazione della costruzione risalente al 1976.

Non essendo presenti gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono, la conformità dell'immobile tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato dell'immobile al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria sopra citata andrà verificata sulla base della planimetria catastale dell'originario sub 7 del 11/06/1977 antecedente il frazionamento e pertanto risalente al primo impianto.



Planimetria catastale sub 7 del 11/06/1977 (primo impianto)





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale (All.9)

La chiusura della sanatoria potrà essere conclusa nel rispetto della planimetria catastale riferita al primo impianto (11/06/1977), ulteriori abusi realizzati successivamente e non rappresentati non potranno essere sanati. In particolare, in riferimento al frazionamento del sub 7 nelle due odierne unità immobiliari identificate ai sub 12 e sub 13, alla diversa distribuzione interna, alla presenza del secondo bagno (sub 12), alla veranda del sub 12 e alla cucina in muratura posta nella veranda si prevede il ripristino per un costo approssimativo pari a € 4.244,07 per un totale complessivo pari a € 5.668,48 oltre iva e oneri di legge (All.20).

Sulla base della documentazione depositata nel fascicolo edilizio è possibile affermare che ai fini della chiusura della sanatoria sia necessario presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo la seguente documentazione:

- copia del titolo di proprietà;
- attestati dei versamenti dell'oblazione;
- documentazione fotografica;
- elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato, contenente stralcio di P.R.G. in scala 1:2000 o 1:5000 nel quale sia individuata l'opera abusiva,

stralcio catastale in scala 1:1000 o 1:2000 nel quale sia individuata l'opera abusiva, planimetria in scala 1:500 quotata con indicata la posizione dell'opera abusiva rispetto ai confini del lotto, i distacchi, piante prospetti e sezioni in scala 1:100 quotati con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, tabella dei dati metrici completa di calcolo delle superfici utili e non residenziali e dei volumi;

- Relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato e descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue;
- Dichiarazione a firma del richiedente la sanatoria dalla quale risulti lo stato dei lavori;
- Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
- Certificato di residenza storico;

Oltre a quanto sopra menzionato dovranno essere prodotte anche le ricevute di pagamento relative a oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione e interessi legali maturati.

Di seguito si espongono i costi necessari alla chiusura della pratica di sanatoria.

In riferimento all'**oblazione** autodeterminata risulta interamente pagata come emerge dai bollettini allegati all'atto di provenienza. Tuttavia, risulta un'incoerenza tra i mq dichiarati nell'istanza di condono e quelli effettivi derivanti dal rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dalla scrivente.

Nel fascicolo visionato all'Ufficio condono risulta soltanto il bollettino relativo alla prima rata del 29/09/1986 pari a Lire 636.000. Tuttavia, dalla consultazione e successiva acquisizione, presso l'Archivio Notarile di Palermo, dell'atto di donazione del 16/11/1989 in Notaio Giuseppe Maniscalco, risultano allegati i bollettini relativi alla prima rata del 29/09/1986 pari a Lire 636.000, alla 2° rata del 30/12/1986 pari a Lire 600.000 e alla 3° rata del 01/04/1986 pari a Lire 600.000, per un totale complessivo pari a Lire 1836.000.

L'oblazione autodeterminata è stata calcolata nella misura pari a Lire 1762.000 in quanto secondo quanto dichiarato gli abusi rientrano nella tipologia 3 (*opere senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori - per il periodo in cui l'abuso è stato commesso dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977*) e pertanto pari a Lire/mq 12.000). L'oblazione che è stata corrisposta



con le tre rate, per l'appartamento in questione, è pari a Lire 1836.000 (Lire 12.000 x 146,83 mq), convertito in € 948,22. Tuttavia, risulta errata la misura dell'oblazione con l'applicazione della tipologia 3 pari a Lire/mq 12.000 che dovrà invece esser calcolata applicando la tipologia 1 pari a Lire/mq 25.000 per il periodo in cui l'abuso è stato commesso dal 2/09/1967 al 29/01/1977.

La scrivente, al fine di verificare la data di edificazione dell'immobile, ha preso visione delle aerofotogrammetrie presso la S.A.S. T.D. di Palermo. In particolare sono stati visionati il volo SAS del 1974 e 1975 sul Comune di Palermo dai quali si evince che l'immobile non era ancora stato costruito; mentre dalla visione del volo SAS del giugno del 1978 si desume che la palazzina è interamente completata. Pertanto, risulta congruo il periodo di ultimazione dichiarato.

La superficie complessiva dichiarata nell'istanza di condono pari a 146,83 mq di superficie utile abitabile non corrisponde a quella attuale pari complessivamente (sub 12 + sub 13) a 160,55 mq (di cui 147,50 mq di superficie utile abitabile e 13,05 mq di superficie non residenziale [21,75 mq s.n.r. x 0,60]).

Andrà calcolato il conguaglio dell'oblazione nella misura pari a € 12,91 (conversione di Lire 25.000) moltiplicata per la superficie complessiva dell'immobile pari a 160,55 mq. Pertanto il conguaglio dell'oblazione risulta pari a € 2.072,70 (€ 12,91 x 160,55mq). Da tale somma andrà detratta la somma dell'oblazione autodeterminata e interamente pagata pari a € 948,21 (conversione di lire 1836.000). Pertanto, il conguaglio dell'oblazione dovuta è pari a € **1.124,49** (€2.072,70 – € 948,21).

Gli interessi legali maturati sul conguaglio dell'oblazione, calcolati dalla data di presentazione dell'istanza di condono (07/04/1987) sino alla data ipotetica del 25/06/2025 sono pari a € **1.570,56**.

Per quanto riguarda gli **oneri concessori**, questi si dividono in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Come è stato constatato dalla scrivente il fabbricato è stato realizzato tra il 01/09/1967 e il 29/01/1977 e pertanto la legge 47/85 prevede che il costo di costruzione non è dovuto e occorrerà calcolare la sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione andranno calcolati nella misura di 6,24 €/mq (in quanto la pratica è stata presentata nel 1987 per le zone residenziali insediamenti "A e B") applicando la



riduzione del 50%, in quanto l'oblazione autodeterminata risulta interamente corrisposta. Pertanto gli oneri di urbanizzazione ammontano presumibilmente a € 1.562,87 (160,55 mq x h 3,12=500,92 mc x € 6,24= € 3.125,74: 2=€ 1.562,87).

	Riepilogo costi sanatoria
Conguaglio oblazione	€ 1.124,49
Interessi legali su conguaglio oblazione	€ 1.570,56
Oneri di urbanizzazione (50%)	€ 1.562,87

Di conseguenza, i costi presumibili per la chiusura della sanatoria ammontano complessivamente, ad oggi, a € 4.257,92 di cui € 1.124,49 relativi ai costi di oblazione, € 1.570,56 relativi agli interessi legali maturati sul conguaglio dell'oblazione, a € 1.562,87 relativi agli oneri di urbanizzazione e a € 5.000,00 circa relativi alle spese tecniche per l'istruttoria dell'istanza di sanatoria (redazione della perizia giurata e allegati), oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Palermo.

Sarà necessario produrre la variazione catastale (DOCFA) per un costo per spese tecniche stimate in ulteriori € 500,00, oltre iva e oneri di legge, e diritti pari a € 70,00, così come esposto nel capitolo relativo al quesito n. 3.

Il fabbricato è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA), il cui costo si stima in circa € 1.600,00 (compreso APE) oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a € 150,00.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica degli immobili identificati al fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e sub 13 (ex sub 7) sia pari ad € 16.676,40 comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.



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

Come verificato durante le operazioni peritali del 16/12/2024, si rappresenta quanto segue:

1. L'immobile identificato al **fg. 41 p.lla 1018 sub 12** è attualmente occupato dal Sig. *Omissis*, unitamente al figlio *Omissis*, in forza di contratto di locazione registrato a Palermo in data 02/10/2020 prot. n. 20100241011459319, con importo di locazione annuo pari a € 5.400,00 (**All. 12**). Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni dal 01/10/2020 al 30/09/2023 con tacito rinnovo di ulteriori 3 anni salvo disdetta del locatore.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto è stato registrato il 02/10/2020 e pertanto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 04/08/2023.

Il valore locativo di mercato per gli immobili della stessa categoria (A2) e per la stessa zona sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare si aggira intorno a €/4,60 (valore medio tra €/mq 3,9 e €/mq 5,3). La superficie utile lorda è pari a 87,29 mq. Pertanto il valore locativo mensile di mercato è pari a € 401,53.

Il canone di locazione risulta in media rispetto al valore di mercato attuale.

2. Mentre l'immobile identificato al **fg. 41 p.lla 1018 sub 13** è attualmente occupato dal Sig. *Omissis*, unitamente alla sua famiglia composta complessivamente da quattro persone, in forza di contratto di locazione stipulato il 14/09/2023 e registrato a Palermo in data 26/09/2023 al n. 013401 serie 37 con canone di locazione mensile di € 450,00 (**All. 13**). Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 15/09/2023 al 14/09/2027 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni salvo disdetta del locatore.

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura in quanto è stato registrato il 26/09/2023 e pertanto in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 04/08/2023.

Il valore locativo di mercato per gli immobili della stessa categoria (A2) e per la stessa zona sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare si aggira intorno a €/4,60 (valore medio tra €/mq 3,9 e €/mq 5,3). La superficie utile lorda è pari a 84 mq. Pertanto il valore locativo mensile di mercato è pari a € 386,40.



“Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.” si può calcolare l’indennità di occupazione pari a € 300,00 (valore ridotto rispetto al valore locativo di mercato).

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 16.676,40** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell’A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00** per ciascun appartamento;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 dall’**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **12/05/2025 (All. 16)** sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione del 20/11/2009 nn. 88278/15763 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/11/2009 rep. n. 50771/13234 in Notaio Enrico Maccarone, a favore di Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo (CL) contro *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, capitale € 80.000,00 Totale 1.760.000,00 durata 15 anni.
- Trascrizione del 04/08/2023 nn. 40750/31568 nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2023 rep. n. 3644 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte



d'Appello di Palermo a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. IN Congeliano (TVV)
contro *Omissis* e *Omissis*.

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

Il bene non ricade 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**

Come dichiarato in fase di sopralluogo dalla Sig.ra *Omissis*, non esiste un Condominio costituito e pertanto non vi è un amministratore.

I condomini contribuiscono mensilmente alle spese comuni per il pagamento delle utenze condominiali. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano approssimativamente ad **euro 68,00** bimestrali relativamente alle quote luce scala oltre spese relative all'acqua.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.



Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile identificato al **fg. 41 p.lla 1018 sub 12** è pari a **91 mq** mentre quella relativa all'immobile identificato al **fg. 41 p.lla 1018 sub 13** è pari a **87 mq**, così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto

nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale (fg. 41 p.lla 1018 sub 12):

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	87,29	74,81	1	87,29
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	12,81	12,81	0,3	3,84
	Totale	100,1	87,62		91,13



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale (fg. 41 p.lla 1018 sub 13):

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	84	71,6	1	84,00
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	8,94	8,94	0,3	2,68
	Totale	92,94	80,54		86,68

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni civili (A2) nel Comune di Palermo, riferiti al 2° semestre dell'anno 2024 per la zona Periferica/Di Blasi- Ruggieri – Da Vinci – Angelico – Badia – Michelangelo – Mandala, codice di zona D10, tipologia prevalente abitazioni civili (All.17).

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	1150	1450	L	3,9	5,3	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a € 1.300,00 mq.

Fonti indirette – Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per le abitazioni in stabili di fascia media il valore di mercato medio pari a € 1.217,00 (All.17).

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad €/mq 1.369,72 (All. 18).

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Remax	appartamento	Via Riccardo da Lentini n. 18	94 mq	5	da ristrutturare	139 000,00 €	1 478,72 €
Tecnocasa	appartamento	Via Vincenzo Marchesano	120 mq	2	da ristrutturare	180 000,00 €	1 500,00 €
Privato	appartamento	Via Lo Monaco Ciaccio Antonino n. 32	115 mq	6	ristrutturato	130 000,00 €	1 130,43 €
							1 369,72 €

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (All. 19)

La sottoscritta ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona OMI "D10" di riferimento dell'immobile oggetto di stima a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.01.2024 e il 31.12.2024. Si è rilevato che nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati stipulati, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, n. 4 (quattro) atti di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la zona in questione sul sito dell'Agenzia delle entrate emerge il seguente valore medio pari a **€ 1.294,91 (All. 19)**.

Fonte	Tipologia immobile	Superficie	Prezzo totale	Prezzo unitario
Agenzia delle Entrate	appartamento	139 mq	160 000,00 €	1 151,08 €
Agenzia delle Entrate	appartamento	143 mq	185 000,00 €	1 293,71 €
Agenzia delle Entrate	appartamento	134 mq	165 000,00 €	1 231,34 €
Agenzia delle Entrate	appartamento	143 mq	215 000,00 €	1 503,50 €
				1 294,91 €



Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti.

Valore medio= (€ 1.300,00 + € 1.217,00 + 1.369,72+ € 1.294,91)/4= **€/mq 1.295,41**

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad €/mq 1.295,41 la scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Coefficiente di piano: **piani superiori con ascensore: +5%**

Coefficiente di stato di conservazione: **da ristrutturare -10%**

Coefficiente di luminosità: **mediamente luminoso 0%**

Coefficiente di esposizione a vista: **vista mista 0%**

Coefficiente di costruzione edificio: **oltre 40 anni in normale stato di conservazione +0%**

Coefficiente per il riscaldamento: **assente -5%**

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 1.165,87**

Valore di mercato sub 12 = Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 106.094,17 (€ 1.165,87 x 91 mq).**

Valore di mercato sub 13 = Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 101.430,69 (€ 1.165,87 x 87 mq).**

Pertanto il valore di mercato del lotto n.1 è pari a € 207.524,86 (€ 106.094,17+ € 101.430,69).

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:





- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 16.676,40 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00 per ciascun appartamento.



Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 17.446,40**

$V = € 207.524,86 - 17.446,40 = € 190.078,46$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 190.078,46 (Centonovamilaesettantotto/46 euro)**.



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito 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:

$€ 190.078,46 - 5\%(\text{pari a } € 9.503,92) = € 180.574,54$ (che si arrotondano in **€ 180.575,00**)



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 _ Atto di provenienza

ALLEGATO 2 _ Visure storiche catastali

ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

ALLEGATO 4 _ Planimetrie catastali e mappale

ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali

ALLEGATO 6 _ Rilievo fotografico

ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 8 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione difformità rispetto alla planimetria catastale

ALLEGATO 9 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione difformità rispetto alla planimetria catastale di primo impianto

ALLEGATO 10 _ Richiesta accesso atti Comune di Palermo

ALLEGATO 11 _ Istanza di sanatoria prot. 4969 del 07/04/1987

ALLEGATO 12 _ Contratto di locazione sub 12

ALLEGATO 13 _ Contratto di locazione sub 13

ALLEGATO 14 _ Certificati anagrafici debitorici

ALLEGATO 15 _ Certificati di residenza storica occupanti

ALLEGATO 16 _ Ispezione ipotecaria e nota

ALLEGATO 17 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare

ALLEGATO 18 _ Immobili comparabili

ALLEGATO 19 _ Immobili dichiarati agenzia delle entrate

ALLEGATO 20 _ Computo metrico stimativo opere di ripristino

ALLEGATO 21 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 25/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini

