

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Maria Cristina La Barbera

PROCEDURA ESECUTIVA N.351.21

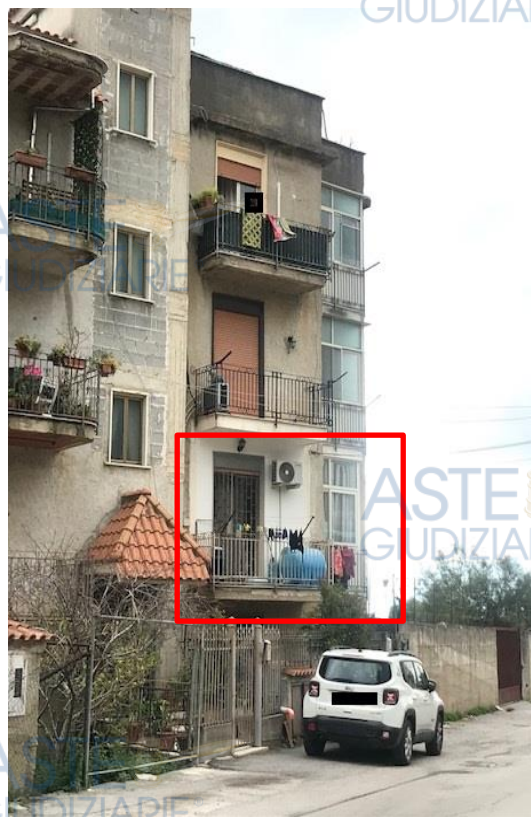
IFIS NPL 2021-1 SPV Srl C/ SIG.r XXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

19 MAGGIO 2023

ESPERTO ESTIMATORE:

ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 29 dicembre 2022 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 02.01.2023 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l'avv. Pietro Zito n.q. di delegato dell'avv. Fabio Valguarnera custode giudiziario, in data 17 febbraio 2023. Udienda di rinvio fissata per il 27.06.2023, è stata richiesta una proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione notarile allegata redatta il 21.09.2021 dalla dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, che risale ad un atto di donazione trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (1992), ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 25.01.2023 per via telematica.

QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento sono:

- 1) -Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano primo, in catasto al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 4, cat. A/3, cl.7, vani 4.5, superficie catastale mq.98, totale escluse aree scoperte mq.96, rendita catastale €.302,13, in testa a XXXXXXXXXX nato a Palermo il



XXXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

L'appartamento confina con scala condominiale che consente l'accesso a quattro appartamenti (piano terra, primo, secondo e terzo) nonché al lastrico solare, con stradella privata con accesso da via Luigi Filippo Labiso, con via Giovanni Salemi, con appartamento di piano terra censito al fg. 28, p.lla 772, sub.8 e con appartamento di piano secondo censito al fg.28, p.lla 772, sub.5.

2) -Quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà di lastrico solare sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano quarto, in catasto al foglio di mappa 28, particella 772, sub. 7, cat. F/5, consistenza mq.85, in testa a:

1. XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, per la quota di $\frac{1}{4}$,

2. XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di $\frac{1}{4}$,

3. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXXXXX, per la quota di $\frac{1}{4}$,

4. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nata a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{8}$ di nuda proprietà,

5. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nata a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{8}$ di nuda proprietà in regime di comunione dei beni.

6. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ di usufrutto.

L'immobile confina con scala condominiale che consente l'accesso a quattro appartamenti



(piano terra, primo, secondo e terzo) nonché al lastrico solare, con stradella privata con accesso da via Luigi Filippo Labiso, con via Giovanni Salemi, con appartamento di piano terra censito al fg. 28, p.lla 772, sub.8 e con appartamento di piano secondo censito al fg.28, p.lla 772, sub.5.



Prospetto e portoncino di ingresso condominiale

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere nello stesso fabbricato:

Lotto 1 piano primo (appartamento), lotto 2 piano quarto (lastrico solare). **Lotto 1:**

L'appartamento oggetto del pignoramento è la piena proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la superficie esigua e la distribuzione interna.

L'immobile ubicato in una zona periferica di Palermo, limitrofa alla via Trabucco e all'Ospedale Cervello, ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023 prot.n.AREG/273975/2023,

in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato composto da 4 elevazioni fuori terra. Attraverso un portoncino in ferro e vetro si accede ad una scala condominiale (ancora allo stato grezzo e quindi priva di pavimentazione con tavole di legno al posto della ringhiera) che conduce al piano primo e successivamente da accesso ai piani secondo, terzo e quarto (dove si trova il lastrico solare oggetto della stessa procedura esecutiva al lotto 2).

L'appartamento, con unico ingresso, è composto da un vano di ingresso (dove troviamo 2 piccoli setti murari, non presenti in planimetria, che delimitano un armadio a muro) che disimpegna, a sinistra un vano adibito a camera da letto con apertura su balcone (dove è presente un armadio in alluminio verniciato bianco in struttura removibile) che prospetta su una strada privata con accesso da via Labiso, sempre a seguire troviamo un secondo vano più piccolo adibito a ripostiglio in quanto privo di apertura, un wc bagno con finestra su un pozzo luce. Di fronte troviamo un corridoio che consente l'accesso ad un vano con finestra sullo stesso pozzo luce, ed in fondo al corridoio un grande vano adibito a cucina soggiorno con due balconi prospettanti sulla via Giovanni Salemi, nel soggiorno è presente un piccolo ripostiglio (non presente in planimetria) ed uno dei due balconi risulta chiuso con struttura verandata in ferro e vetro (non regolarizzata), inoltre risulta demolita una porzione di muro perimetrale in corrispondenza col balcone suddetto e sono presenti due



finestre su parete di corpo scala condominiale che vanno compagnate. I balconi su cui prospetta il soggiorno hanno una larghezza di circa cm.90 ed una lunghezza di ml.3.00 e di ml.2.20. Inoltre si rilevano due aperture sulla parete adiacente al corpo scala condominiale che insistendo su spazio comune e non risultando essere state autorizzate dagli altri condomini, vanno compagnate.

L'appartamento gode di doppia esposizione. L'altezza interna dei vani è pari a ml.3.00. La superficie commerciale è di mq. 95.00, la superficie utile netta misura mq. 80.27 (appartamento) e mq.7.45 (i 3 balconi). Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai balconi.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri e l'appartamento è in discreto stato di conservazione. La struttura è intelaiata, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadretto elettrico con interruttore differenziale. L'impianto di riscaldamento è mancante, l'impianto idrico risulta essere realizzato con tubazione in multistrato a collettori, è presente un serbatoio per la riserva idrica in balcone lato via Salemi.

Tutto l'appartamento presenta pavimenti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato verniciato colore marrone, il bagno è pavimentato in ceramica e rivestimento in ceramica con sanitari in vetrochina, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore bronzo con serrande in plastica e nei balconi sono presenti le inferriate. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato, gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, appartamento, sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano primo, risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 28, particella



772, **sub. 4**, cat. A/3, cl.7, vani 4.5, superficie catastale mq.98, totale escluse aree scoperte mq.96, rendita catastale €.302,13, in testa a XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.



Prospetto su via Giovanni Salemi e scala condominiale

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 16.09.1988 e successivamente è stata depositata in data 10.05.2007 altra planimetria con dichiarazione di variazione DOCFA prot.n.PA0322075, che rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che sono state elencate nella descrizione al punto 2 e che consistono in: presenza di 2 piccoli setti murari che delimitano un armadio a muro, presenza di un piccolo ripostiglio nel vano soggiorno, porzione di muro perimetrale demolita in corrispondenza del primo balcone del soggiorno, inoltre presenza di una struttura verandata che chiude il primo balcone.

La particella 772 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 772 (già 198/b) a seguito di tipo di frazionamento della particella 198 di maggiore estensione (mq.1198) redatto dal Geom. Giuseppe Madonia e vistato il 18.02.1975 con prot.n.453, con superficie pari ad are 2 e centiare 2(mq.202) ed effettiva di mq.198. Su detta particella è stato edificato, nell'anno 1976 come dichiarato dall'allora proprietaria signora XXXXXXXXXXXXXXXX, ma da quanto verificato presso la SAS TD Srl, a seguito di presa visione delle aerofoto stante l'assenza del fabbricato nella ripresa aerea del 1977 e del 1981, si può asserire che la costruzione sia avvenuta **tra il 1981 e il 1987** (come da aerofoto volo aereo S.A.S. n.9827 del 21.03.1987 che si allega) un fabbricato composto da n.4 elevazioni fuori terra con accesso da stradella privata a cui si perviene dalla via Luigi Filippo Labiso n.14 (già via C.L. 17 n.14) che è stato inserito in mappa con elaborato planimetrico presentato il 16.09.1988 e riferito al tipo mappale del 28.06.1988 n.62478 che si allega.

Successivamente a seguito di distacco di area urbana di mq. 44 facente parte della sede stradale di via Giovanni Salemi identificata col sub.9 della particella 772, è stato redatto in



Porta di ingresso con le due finestre da tompagnare e corridoio di disimpegno



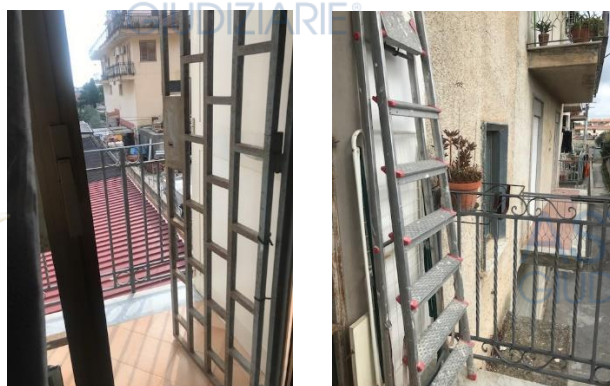
data 28.09.2007 con Prot.n.PA0519287, un nuovo elaborato planimetrico dove è evidenziata l'area ceduta come sede stradale nonché le parti comuni a tutte le unità immobiliari quali: scala, androne, etc. identificati col sub. 1 e 2 della particella 772.

L'appartamento è stato interessato nel 2007 da lavori di manutenzione straordinaria costituiti da opere interne come da comunicazione ex art. 9 L.R.37/85 del 04.05.2007 Prot.

N. AREG-2007/0296400 e successivamente è stata presentata, come già scritto, nuova planimetria catastale con DOCFA del 10.05.2007 prot.n. PA0322075 che si allega.



Camera da letto con affaccio su strada privata e cameretta con finestra nel pozzo luce



QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Luigi Filippo Labiso, 14, piano primo, in catasto al foglio di mappa 28, particella 772, **sub. 4**, cat. A/3, cl.7, vani 4.5, superficie catastale mq.98, totale escluse aree scoperte mq.96, rendita catastale € 302,13, in testa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXXXXXX, c.f.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

L'appartamento confina con scala condominiale che consente l'accesso a quattro appartamenti (piano terra, primo, secondo e terzo) nonché al lastrico solare, con stradella privata con accesso da via Luigi Filippo Labiso, con via Giovanni Salemi, con appartamento di piano terra censito al fg. 28, p.la 772, sub.8 e con appartamento di piano secondo censito al fg.28, p.la 772, sub.5.

L'immobile ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023 prot.n.AREG/273975/2023, in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

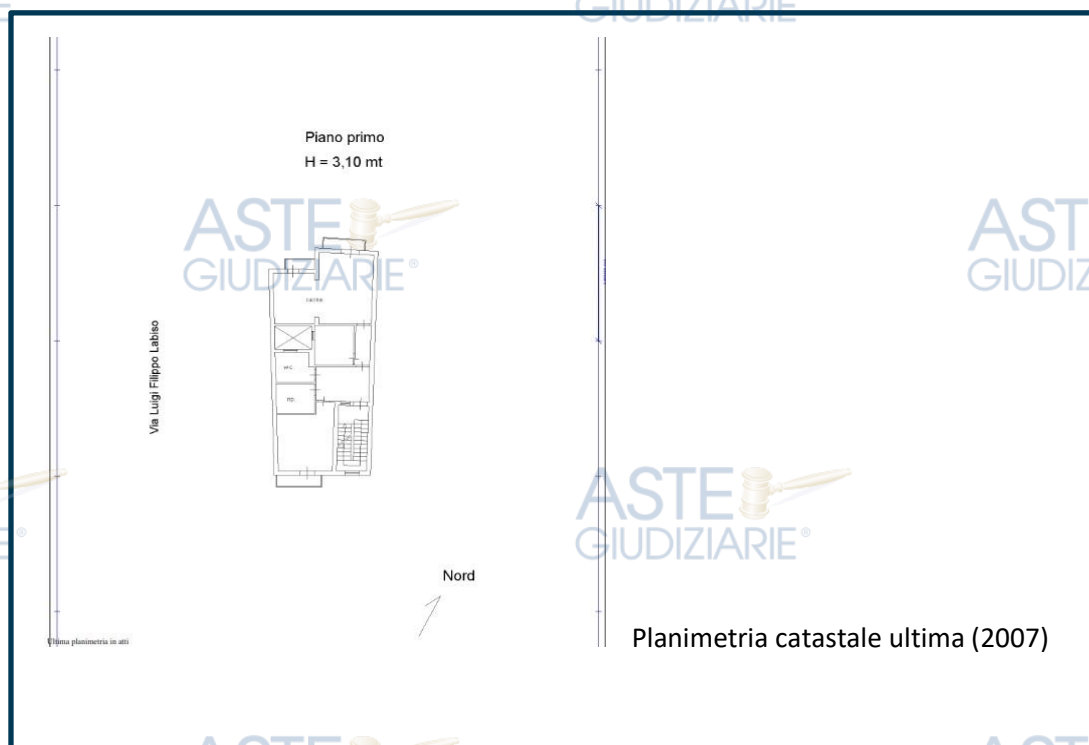
L'ultima planimetria catastale del 10.05.2007 presentata con DOCFA prot.n.PA0322075, a seguito di opere interne comunicate all'Edilizia Privata ex art. 9 L.R.37/85 del 04.05.2007 Prot. N. AREG-2007/0296400, rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che consistono in: presenza di 2 piccoli setti murari che delimitano un armadio a muro, presenza di un piccolo ripostiglio nel vano

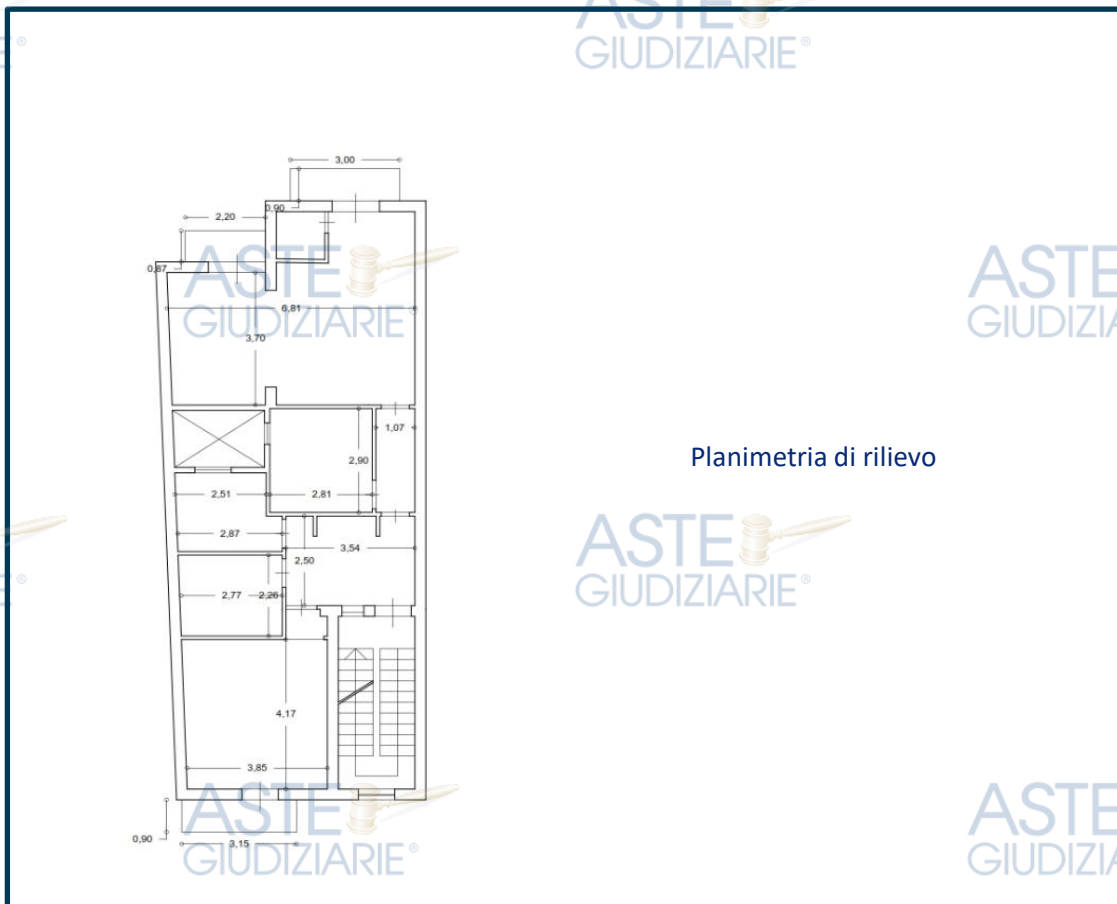


soggiorno, porzione di muro perimetrale demolita in corrispondenza del primo balcone del soggiorno due finestre su muro di scala condominiale che vanno tompagnate, inoltre presenza di una struttura verandata che chiude il primo balcone. Dette difformità sono sanabili con presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA presentazione di una CILA tardiva per regolarizzare le opere interne, si dovrà procedere al ripristino del muro esterno, del muro di scala condominiale ed allo smontaggio e smaltimento della veranda in quanto prospetta su via pubblica e quindi non è applicabile l'art. 20 L.R. 4/2003.

Costi per la CILA tardiva comprensivi di sanzione pari ad €1.700,00 circa, per nuovo DOCFA €700,00 circa, costi per il ripristino della muratura e smontaggio e smaltimento della veranda come da computo metrico allegato pari ad €2.248,63. Inoltre si dovrà produrre APE in quanto mancante con costo di €200,00 circa. Per la definizione della sanatoria va aggiunto l'importo di €3.022,63 per saldo oblazione e oneri nonché €1.500,00 di spese tecniche per un totale complessivo di €9.371,26. Superficie commerciale: mq.95,00.

Valore di stima: €72.432,75, sottratti i costi si perviene ad un valore arrotondato di €63.061,00 (leggasi sessantatremilaesessantunoeuro/00).





QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato (fig.28, p.lla 772, sub.4 appartamento per civile abitazione) risulta essere

pervenuto all'esecutato sig.r XXXXX nato a Palermo il XXXX cod.fisc.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di donazione accettata notaio Amodei Isabella del
04.11.1992, rep.n.31023 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 27.11.1992 ai
nn.49507/35486 per la quota di 1/1 di nuda proprietà in quanto la donante, la madre,
signora XXXXXXXXXXXXXXX si era riservata l'usufrutto che si è consolidato a favore del
signor XXXXXXXXXXX, al decesso della stessa avvenuto in data 19.11.1994.

La donante aveva edificato l'appartamento facente parte di un fabbricato di quattro
elevazioni fuori terra, su terreno, già oggetto di frazionamento ed identificato con la p.lla
772 ex 198/b, che aveva ricevuto in donazione dalla madre signora XXXXXXXXXXX con atto
di donazione del 27 maggio 1975 Rep.n.20017 Racc.n.808, registrato a Palermo il 16 giugno

1975 al n.9864 e trascritto il 6 giugno 1975 ai nn.17113/14053. La donante
XXXXXXXXXXXX aveva dichiarato, come da dichiarazione sostitutiva allegata alla
documentazione, che il fabbricato era stato edificato nel 1976 e la stessa data risulta
riportata nella domanda di concessione in sanatoria trasmessa per posta il 26.9.1986 con
prot. N.8590 del 07.05.1987.

Il fabbricato, individuato oggi al C.F. con la p.lla 772 del fg.28, a seguito di presa visione delle riprese
aeree presenti nell'archivio della S.A.S.TD s.r.l. dell'anno 1975, 1977 e 1981 non risulta presente,
si può asserire pertanto che la costruzione sia avvenuta **tra il 1981 e il 1987**, come da aerofoto volo
aereo **S.A.S. n.9827 del 21.03.1987** che si allega, dove è ben visibile il fabbricato nella sua interezza.



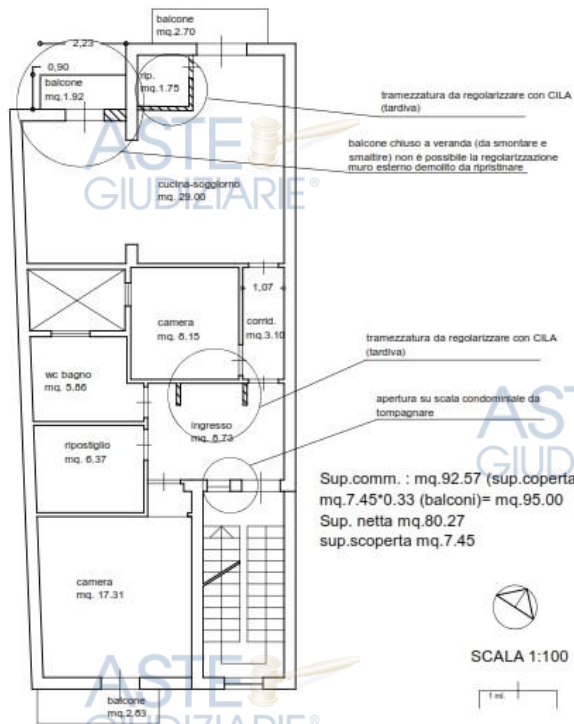
Ingresso con accesso al ripostiglio e al wcbagno



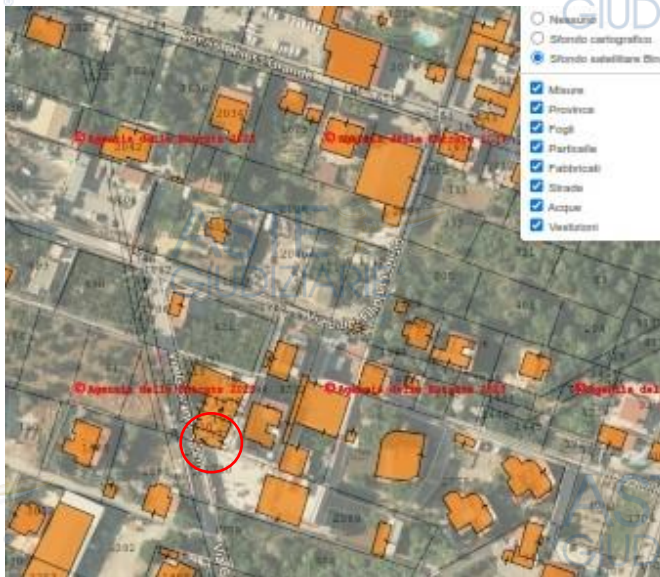
Vano ripostiglio annesso al soggiorno e soggiorno



Cucina soggiorno con apertura (modificata ed ampliata) a destra su strada, e balcone chiuso con veranda.



Planimetria indicante le differenze tra l'ultima planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto



Estratto da Geolive

sovrapposizione di aerofoto satellitare con stralcio di mappa (particella 772)

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, individuato oggi al C.F. con la p.lla 772 del fg.28 si può asserire che sia stato edificato **tra il 1981 e il 1987**, come da aerofoto volo aereo S.A.S. n.9827 del 21.03.1987 che si allega, dove è ben visibile il fabbricato nella sua interezza, diversamente da quanto emerge dalla presa visione delle riprese aeree presenti nell'archivio della S.A.S.TD s.r.l. dell'anno 1975, 1977 e 1981 in cui non risulta presente, ma che è stato necessario visionare a fronte della data dichiarata dalla allora proprietaria signora Prestigiacomo Ninfa, nella dichiarazione sostitutiva e nella domanda di concessione in sanatoria che interessa l'intero fabbricato, trasmessa per posta il 26.9.1986 con prot. N.8590 del 07.05.1987.

L'immobile ricade, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo in data 12.04.2023 prot.n.AREG/273975/2023, in **Zona territoriale omogenea E1** (artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C.n.186 del 03.07.2003, dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02.

L'immobile oggi, presenta una consistenza uguale a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla documentazione presente all'interno del fascicolo che si trova presso gli archivi dell'Ufficio Condono del Comune di Palermo che si allega, nonché alla planimetria catastale presentata in data 16.09.1988. Successivamente è stata depositata in data 10.05.2007 altra planimetria con dichiarazione di variazione DOCFA



prot.n.PA0322075, a seguito di opere interne comunicate all'Edilizia Privata ex art. 9

L.R.37/85 del 04.05.2007 Prot. N. AREG-2007/0296400, rappresenta l'immobile nella sua

interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che consistono in:

presenza di 2 piccoli setti murari che delimitano un armadio a muro, presenza di un piccolo

ripostiglio nel vano soggiorno, porzione di muro perimetrale demolita in corrispondenza

del primo balcone del soggiorno, presenza di 2 finestre su muro di scala condominiale,

inoltre presenza di una struttura verandata che chiude il primo balcone.

Dall'analisi della documentazione presente all'interno del fascicolo relativo all'istanza di

condono n.8590 del 1987 si evince che:

-l'istanza di condono è valida e ricevibile;

-la richiedente signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietaria aveva titolo per

richiedere la concessione in sanatoria ai sensi dell'art.31 della L.47/85;

-l'attuale proprietario sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquisito la titolarità del bene a seguito di

atto di donazione Rep.31023 Racc.3311 Notaio Isabella Amodei in data 4 novembre 1992;

-le opere abusive oggetto del condono consistono nella realizzazione di un fabbricato di 4

elevazioni fuori terra di cui fa parte, al piano primo, l'appartamento oggetto della presente

relazione. Dette opere abusive rientrano nella tipologia 1 della tabella allegata alla legge

47/85 e che l'oblazione va determinata tenendo conto della data di realizzazione

dell'abuso che risale tra il 1981 e il 1987 come da aerofoto volo aereo S.A.S. n.9827 del

21.03.1987 e non nel 1976 come dichiarato ed ampiamente smentito all'inizio del presente

paragrafo, pertanto si applicherà l'importo di £.36.000/mq. anziché quello di £.25.000/mq,

-il fabbricato, nella sua configurazione dopo le opere abusive, è stato iscritto al nuovo

catasto edilizio urbano a nome della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX e dell'usufruttuaria

signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla partita 166480, fg. di mappa 28, p.lla 772 ed è stato inserito



in mappa con elaborato planimetrico presentato il 16.09.1988 e riferito al tipo mappale del 28.06.1988 n.62478 che si allega, dove l'appartamento di piano primo ha avuto attribuito il sub.4,

-l'area su cui insiste il fabbricato, non è interessata da vincoli, ad eccezione del vincolo sismico relativo alle zone di disciplinate alla L.n.64/74, pertanto, ai sensi dell'art.35, comma 3 della Legge 47/85, come recepito dall'art.26, comma 3, della legge regionale 10.8.1985, n.37, è stato redatto certificato di idoneità sismica dall'ing. Enrico Alessandra iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.3734, con attestazione di deposito presso gli uffici del Genio Civile di Palermo del 18.04.2001 al prot.n.7187, che certifica che l'immobile è sismicamente idoneo,

- l'oblazione autodeterminata in relazione alla tipologia e all'epoca dell'abuso dichiarata, calcolata tenendo conto della superficie complessiva di tutto il fabbricato **pari a mq.**

367,48 (superficie utile $S_u = \text{mq.} 75.72 * n.4 \text{ appartamenti} + \text{superficie non residenziale } S_{nr} = \text{mq.} 7.45 * 4 \text{ appartamenti} + \text{mq.} 77.87 \text{ lastrico solare al piano quarto}$) data: da $S_u \text{ mq.} 302,88 + 107,67 * 0.60$ $S_{nr} = \text{mq.} 367,48 * \text{£.} 25.000/\text{mq.} = \text{£.} 9.187.000$ a cui sono stati aggiunti gli interessi del 12% ($2\% * 6 \text{ mesi dal } 30.3.1986 \text{ al } 26.9.1986$) per un totale di $\text{£.} 10.289.440$ come riportato nel MOD.47/85-R e nel Mod.47/85-A risulta essere stata corrisposta con bollettini di C/C postale sul ccp n.255000 intestato a: "Ente Poste Italiane- Oblazione Abusivismo Edilizio" nel seguente modo:

$\text{£.} 1.286.000$ (n.73 del 25.9.1986) $\text{£.} 1.318.000$ (n.909 del 27.12.1986) $\text{£.} 1.350.000$ (n.636 del 24.3.1987) $\text{£.} 1.383.000$ (n.792 del 28.6.1987) $\text{£.} 1.415.000$ (n.197 del 29.9.1987) $\text{£.} 1.447.000$ (n.834 del 18.12.1987) $\text{£.} 1.479.000$ (n.609 del 29.3.1988) $\text{£.} 1.511.000$ (n.795 del 20.6.1988) per complessive $\text{£.} 11.189.000$. Possiamo quindi asserire che **l'oblazione autodeterminata è stata interamente pagata.**



Da quanto verificato a seguito di rilievo dell'immobile si può asserire che la superficie utile dell'appartamento (e di conseguenza anche degli altri appartamenti) è diversa, pertanto alla luce anche del periodo verificato dell'abuso, l'oblazione definitiva verificata dalla sottoscritta e relativa all'immobile oggetto della presente perizia è così determinata:

Superficie utile	Mq.80.27		
Superficie non residenziale	Mq.7.45*0,60=		
Totale	Mq.84.74	£.36.000/mq.	£.3.050.640

Importo oblazione verificata + interessi del 2% per i primi 6 mesi di ritardo dal 01.04.1986 al 26.09.1986: £.3.050.640+ (2%*6)= £.3.416.716.

Oblazione autodeterminata corrisposta con gli interessi del 2%*6 mesi pari a £.2.245.320

Differenza tra oblazione verificata ed oblazione autodeterminata: £.3.233.260-£.2.245.320= £.1.411.966

Pari a €.729,22 che doveva essere versata con l'aggiunta degli interessi legali calcolati dal 26.09.1986 al 20.6.1988(data ultimo pagamento) per l'importo di €.792,45.

L'intera oblazione da corrispondere a saldo, ad oggi (giugno 2023) è data da: €.792,45+ interessi legali dal 20.06.1988 al 30.06.2023 pari ad €.1.804,04.

-rientrando le opere abusive nella 3° fascia temporale (opere eseguite tra il 1981 e il 1987) sono dovuti gli oneri concessori di cui è stato corrisposto solo un acconto di €.827,12 (per i quattro appartamenti) in data 05.05.2014 su c/c 15685902 intestato a BNL tesoreria comunale:

COSTO DI COSTRUZIONE: Mq. 80.27 (Su)+7,45*0.60 (Snr)= mq.84,74 (St)

Costo di costruzione dell'edificio: €/mq.97,61*0.85*mq.84,74=€.7.030,87

Quota sul costo di costruzione: (classe edificio abitanti > 100.000)5%+(altezza sino a 4 piani) 0,50%+(zona territ.omogenea) 1,50%= 7%

€.7.030,87*7%*1/2= **€.246,08** per l'intera superficie dell'appartamento di piano primo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

volume su cui pagare gli oneri: mq.114.54*ml.3.30= mc.377,98 (appartamento)

mc.377,98*€/mc.6,24*0.50= €.1.179,29(A)

Acconto corrisposto il 05.05.2014 su c/c 15685902 BNL tesoreria comunale, per l'intero fabbricato composto da 4 appartamenti: € 827,12/4=€ 206,78(B)

A-B= € 972,51 per l'appartamento di piano primo.

-il fabbricato è dotato di autorizzazione allo scarico rilasciata il 05 luglio 2005 col n.117 dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo-Servizio Autorizzazioni e Concessioni per immissione in fognatura dinamica comunale di via Chiusa Grande (come da allegato).

Per la definizione della domanda di sanatoria si dovrà procedere, pertanto, con la presentazione della perizia giurata ex art.28 della L.R.4/2003 integrando la documentazione grafica con nuovi elaborati e relazione tecnica nonché col pagamento degli importi relativi al saldo di oblazione € 1.804,04, oneri a saldo per l'importo di € 246,08+972,51 per complessivi € 3.022,63 a cui bisognerà aggiungere € 1.500,00 per spese tecniche.

Le difformità sopradescritte, sono sanabili con presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA presentazione di una CILA tardiva per regolarizzare le opere interne, si dovrà procedere al ripristino del muro esterno, del muro di scala condominiale in quanto opera su parti comuni che non risulta essere stata autorizzata dagli altri condomini (non è presente tra la documentazione alcuna autorizzazione)ex art.1122 del codice Civile, ed allo smontaggio e smaltimento della veranda in quanto prospetta su via pubblica e quindi non è applicabile l'art. 20 L.R. 4/2003.

Costi per la CILA tardiva comprensivi di sanzione e spese tecniche, pari ad € 1.700,00 circa, per nuovo DOCFA € 700,00 circa, costi per il ripristino della muratura e smontaggio e smaltimento della veranda come da computo metrico allegato pari ad € 2.248,63. Inoltre si dovrà produrre APE in quanto mancante con costo di € 200,00 circa. **Costo complessivo regolarizzazione € 9.371,26 circa.**

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.



L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-**Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 20.09.2021 ai nn.42650/33127 emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 02.08.2021 contro XXXXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXX a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL con sede in Conegliano gravante sull'immobile oggetto della relazione per l'intero della piena proprietà;

-**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 24.12.2018 ai nn.51800/6716 emesso dal Tribunale di Palermo il 08.05.2017 per €.22.797,86 a garanzia di €.22.112,36 a favore di BANCA IFIS SPA con sede in Venezia contro XXXXXXXX nato il XXXXX gravante sull'immobile oggetto della relazione per l'intero della piena proprietà.

QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è un condominio costituito in quanto sono presenti solo quattro unità immobiliari ad uso abitativo che hanno accesso dal portoncino, pertanto, si stima un costo annuo di €.150,00 circa per la pulizia della scala ed il consumo della luce scala.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al secondo



semestre 2022 (come da allegato) per la tipologia di abitazioni di tipo economico (cat.A/3)

sono min. €.850,00 e max €.1.100,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori,

sempre per una tipologia di 2° fascia, sono in media di €.855,00 (come da allegato) e detti

valori sono stati rimodulati.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad

immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet

specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.900,00

ad un massimo di €.1.100,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.000,00

opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la

percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta

delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i.

specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile

abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si

attribuisce alcun apprezzamento.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari.

Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che

non sono presenti per cui non si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di

manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto

l'immobile necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per cui si applica un

deprezzamento.....K3= 0,90

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un



deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è piccolo per cui si applica un apprezzamentoK4=1,05

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, si trova al piano primo ma è senza ascensore per cui non si attribuisce alcun apprezzamentoK5= 1,00

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione.

In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta parzialmente ristrutturato e con discrete caratteristiche intrinseche date anche dalla distribuzione dei vani, anche se presenta uno scadente stato di manutenzione per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,95

$$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 1,00 * 0,95 = 0,897$$

$$Va_{mq} = V_m * K_n = \text{€} 1.000,00 * 0,897 = \text{€} 897,00$$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 15%, (come indicato nel decreto di nomina a pag.17) si perviene ad un valore a mq. di € 762,45 e si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

Mq.95.00* €/mq.762,45= € 72.432,75 detratte: complessivamente € 9.371,26 per la regolarizzazione delle opere abusive e la regolarizzazione urbanistico-edilizia (come descritto al punto 7), si perviene ad un valore di **€ 63.061,49 che si arrotonda ad**

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è una quota intera di proprietà, per cui si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato risulta coniugato con la signora XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX, come da certificato, ma è opportuno precisare che i beni sono pervenuti con donazione e pertanto trattasi di beni personali.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.25 pagine, si deposita per via telematica.

Palermo 19 maggio 2023

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

