



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

arch. Anna Lia Morici



Procedura Esecutiva RGE n. 436/2019

Creditore procedente



(X)

debitore

(A)



arch. Anna Lia Morici

via Libertà 161/B, Palermo

annaliamorici@virgilio.it - cell. 333 8419198



Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc.Es.n. 436/2019 "(X) contro (A)"

Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Maria Cristina La Barbera

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone dei seguenti paragrafi:

PREMESSA	Pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.a) - Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.b) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.	Pag. 3
2.a) - Individuazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
2.b) - Descrizione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 4
QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.	Pag. 8
QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.	Pag. 9
QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.	Pag. 10
QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 10
QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.	Pag. 15
7.a) - Quantificazione del canone di locazione di mercato	Pag. 15
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.	Pag. 16
QUESITO n.9: verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.	Pag. 17
QUESITO n.10: verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag. 17
QUESITO n.11: spese di gestione dell'immobile pignorato.	Pag. 17
QUESITO n.12: valutazione dell'immobile pignorato.	Pag. 17
12.a)- Metodo di stima	Pag. 17
12.b)- Valutazione	Pag. 18
ALLEGATI	Pag. 19

Con atto di precetto, notificato in data 31.5.2019, (X) (C.F./PIVA:--) ha intimato alla debitrice sig.ra (A) di pagare, nel termine di giorni dieci dalla notifica, *la complessiva somma di € 39.087,73, oltre interessi maturandi fino all'effettivo soddisfo*, con avvertenza che, in mancanza, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Con successivo atto notificato in data 7.8.2019, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno della signora (A):

“diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sul Bene immobile posto nel Comune di Partinico, via Genova n.13, classificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio di mappa 39, particella 860, subalterno 2, cat. A/4”.

Con decreto del 30.6.2020 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3371, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico, la scrivente, in presenza del custode giudiziario, ha effettuato l'accesso all'immobile, sito in Partinico, via Genova n.13, in data 24 luglio 2023 alle ore 10:30, ed ha eseguito i rilievi metrici nonché una dettagliata documentazione fotografica, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

- i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;
 - gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico al fine di reperire la documentazione inerente il bene oggetto della consulenza;
 - il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;
- la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

1. a) Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori esecutati in data 7.8.2019, si estrae *“... la Banca ... chiede di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione ... le quote del diritto di piena proprietà che la sig.ra (A) vanta per la quota di 1/1 sul ... Bene immobile posto nel Comune di Partinico, via Genova n.13, classificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio di mappa 39, particella 860, subalterno 2, cat. A/4 ...”.*

Dall'atto di compravendita notar Vincenzo Lombardo di Castelvetrano del 29.1.2014 repertorio n.70848/22433, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in gennaio 2014 al n.3605, si è desunto che la proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta alla sig.ra (A) per la quota di 1/1 di proprietà, da (B) *“... (B) vende alla signora (A) , che acquista, la piena proprietà*

del seguente immobile: ... al foglio 39 con la particella : 860 sub 2 ... la vendita decorre con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze e servitù ... nulla escluso ..." (Allegato 1).

Dall'esame dei citati documenti si desume che la piena proprietà, per la quota di 1/1 oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di provenienza per la quota di 1/1 di proprietà pervenuto all'esecutata signora (A) .

1. b) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'esame dei documenti acquisiti e dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che il bene sottoposto a pignoramento è:

- immobile sito in Partinico, via Genova n.13, censito al N.C.E.U. del Comune di Partinico (PA) al Foglio 39, particella 860, subalterno 2.

Dai riscontri effettuati è emerso che la planimetria catastale, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2), a meno di lievi differenze metriche, risulta conforme alla situazione di fatto attuale (Allegato 3).

In merito, inoltre, all'esatta individuazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte, dal raffronto della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale (Allegato 4) non sono emerse difformità tra la sagoma dell'area di sedime del fabbricato e l'identificativo numerico della particella catastale che individua il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato (Fig.1 - Fig.2). Si evidenzia soltanto una imprecisione riguardante i dati di identificazione dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento che individuano come unico accesso all'immobile pignorato il civico 13, mentre l'immobile ha accesso anche dal corpo scala individuato al civico 11 di via Genova (foto 1-2).



Fig.1 Foto aerea con individuazione dell'immobile

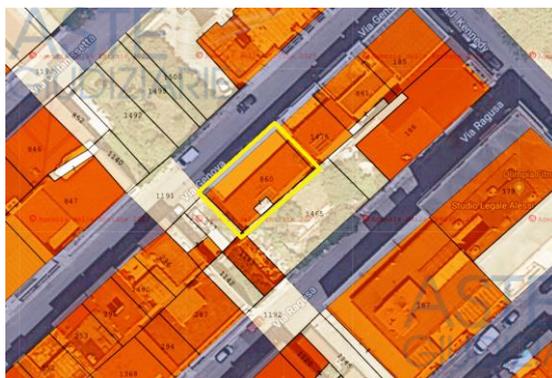


Fig.2 Stralcio foglio 39 di mappa catastale

QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.

2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Come sopra esposto, il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'immobile, sito nel Comune di Partinico, ubicato al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, servito da un accesso pedonale e un accesso carrabile distinti ai civici n.11 e n.13 di via Genova (foto 1).

L'immobile, destinato ad abitazione, confina a Nord-Ovest con asse stradale di via Genova, a Nord-Est con immobile adiacente avente accesso al civico 9 di via Genova distinto in catasto al foglio 39 particella 1476, a Sud-Est con area libera avente accesso al civico 8 di via Ragusa distinta in catasto al foglio 39 particella 1465 e a Sud-Ovest con area libera avente accesso da via Genova e distinta in catasto al foglio 39 particella 853.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che, allo stato attuale, l'abitazione risulta composta da: quattro vani, w.c. doccia, ripostiglio, chiostrina interna e un porticato di ingresso prospiciente strada (Allegato 3). Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la planimetria catastale, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2), a meno di lievi differenze metriche, risulta conforme alla situazione di fatto attuale (Allegato 3).

2. b) Descrizione del bene oggetto del pignoramento.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona sud del centro abitato di Partinico. La via Genova è raggiungibile percorrendo in direzione sud-est la SS186 per entrare nel centro abitato, imboccando a sinistra la via Benevento e proseguendo per 800 m fino a incrociare via Kennedy, svoltando a sinistra dopo 350 m si giunge su via Genova. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale, costituita da edifici a due/tre livelli fuori terra, adiacenti tra loro, di scarsa valenza architettonica. Dal punto di vista commerciale, la zona, posta in prossimità di importanti assi stradali di collegamento del centro abitato, ha un discreto grado di appetibilità, sia per gli immobili destinati ad abitazione che per quelli adibiti ad altro uso.

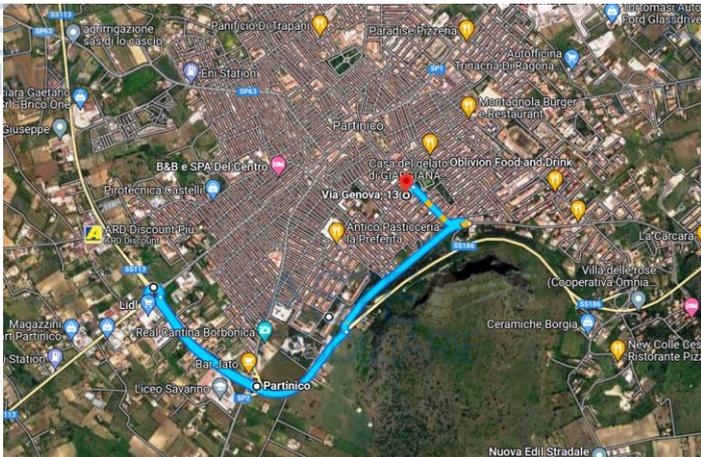


Fig.3 Foto aerea con ubicazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte



Fig.4 individuazione del fabbricato

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e copertura a falde inclinate sul volume di piano terzo, con porzione a terrazzo praticabile, e si articola su quattro piani fuori terra con un corpo scala senza ascensore; i prospetti esterni Nord-Ovest e Sud-Ovest sono rifiniti ad intonaco, con lavorazione a bugnato liscio al piano terra (foto 1-2), il retrospetto Sud-Est risulta allo stato grezzo (foto 3).



foto 1 prospetto su via Genova



foto 2 prospetto Sud-Ovest



foto 3 retro prospetto Sud-Est

Il fabbricato è servito da un accesso pedonale, distinto al civico n.11, e un accesso carrabile al porticato di pertinenza dell'immobile di piano terra, distinto al civico n.13, prospicienti via Genova. L'accesso pedonale al fabbricato, che serve gli immobili ubicati ai quattro livelli, è dotato di portone in legno con sopra luce e immette al corpo scala rifinito con pavimento, pianerottoli e gradini definiti con marmo, pareti ad intonaco tingeggiato e ringhiera in ferro smaltato (foto 1-4). L'accesso carrabile, che serve esclusivamente l'immobile pignorato ubicato al piano terra, è dotato di cancello in ferro e immette nel porticato su cui si affacciano due aperture di accesso all'immobile dotate di infisso in legno con specchiature in vetro e ferro battuto (foto 2-5). Le caratteristiche essenziali dell'edificio, dal punto di vista strutturale e delle finiture, risultano di medio livello.

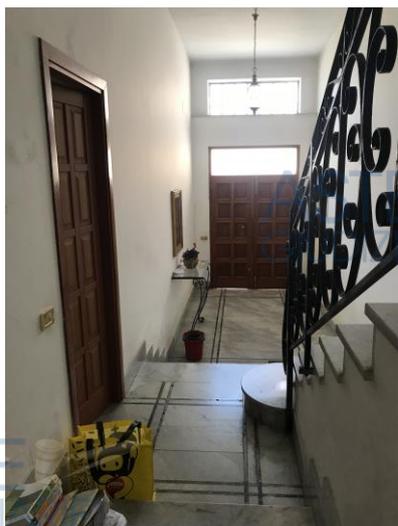


foto 4



foto 5

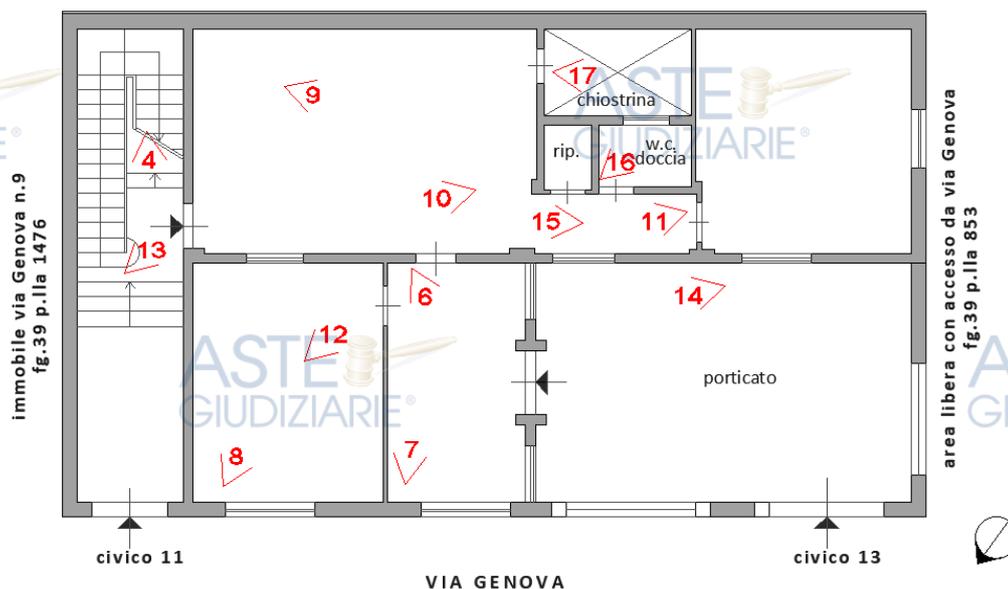
Di seguito le caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo.

Immobile sito in Partinico, via Genova n.11-13.

L'immobile si articola al piano terra e, allo stato attuale, risulta composto da: porticato di ingresso, quattro vani, w.c. doccia, ripostiglio e chiostrina interna (Allegato 2).

PLANIMETRIA DI RILIEVO
Con indicazione dei punti di vista fotografici

area libera con accesso da via Ragusa n.8
fg.39 p.IIa 1465



Caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo:

- impianto elettrico, sotto traccia, sprovvisto di certificazione di conformità;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato (foto 6-7-8-9-10);
- infissi esterni in legno con scuri e persiane esterne (foto 11);
- porte interne in legno, porta d'ingresso dal corpo scala in legno e infissi esterni, di accesso dalla veranda, a doppia anta con specchiature in vetro e ferro battuto e sopra luce (foto 12-13-14);
- pavimentazione costituita da mattoni in ceramica (foto 15);
- w.c. doccia dotato di vaso igienico, lavabo a colonna, box doccia, pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (foto 16);
- chiostrina con pavimento in ceramica e pareti rifinite con intonaco tinteggiato (foto 17).



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

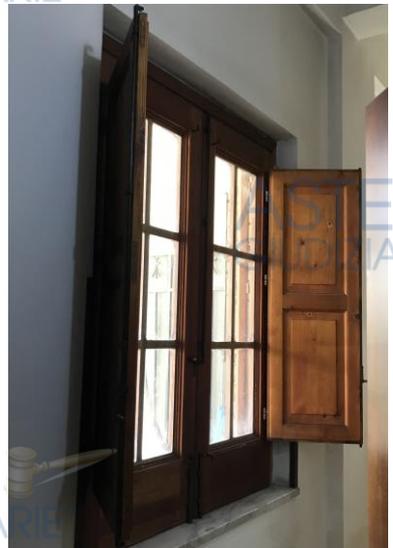


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

L'immobile, caratterizzato da finiture di media qualità, presenta uno stato di conservazione buono.

L'abitazione ha altezza utile interna di m 3,45 e superficie utile netta pari a mq 90,11; la superficie del porticato è pari a mq 40,45; la superficie coperta lorda è pari a mq 110,86.

QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla visura catastale storica (Allegato 5) si è riscontrato che l'unità immobiliare costituente l'appartamento pignorato è così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 39, particella 860, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 145 m² Totale: escluse aree scoperte: 145 m², rendita Euro 242,73, via Genova n.13

Piano: T; Intestato: (B) nato a PARTINICO (PA) il 06.03.1977

Dai riscontri effettuati è emerso che la planimetria catastale, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2), a meno di lievi differenze metriche, risulta conforme alla situazione di fatto attuale (Allegato 3). Si evidenzia solo una **imprecisione riguardante i dati di identificazione dell'immobile** indicati nell'atto di pignoramento che individuano come accesso all'immobile pignorato solo il civico 13, mentre l'immobile ha accesso anche dal corpo scala individuato al **civico 11** di via Genova (foto 1-2).

In merito alla storia catastale dell'immobile, dalla visura storica dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del territorio (Allegato 5), emerge che:

- dal 01/01/1989 fino al 30/05/2011 la proprietà dell'immobile era intestata a: (C) (C.F.) nato a PALERMO (PA) il 11/02/1930 Proprieta' 1000/1000
- dal 30/05/2011 fino al 20/01/2014 la proprietà dell'immobile era intestata a: (B) (C.F.) nato a PARTINICO (PA) il 06/03/1977 Proprieta' 1000/1000

- dal 20/01/2014 fino al 11/11/2022 la proprietà dell'immobile era intestata a: (A) (C.F.) nata in ROMANIA (EE) il 16/05/1991 Proprieta' 1/1
- dal 11/11/2022 la proprietà dell'immobile risulta intestata a: (B) (C.F.) nato a PARTINICO (PA) il 06/03/1977 Proprieta' 1000/1000 - dati derivanti da: Atto del 11/11/2022 Pubblico ufficiale CANCEMI GIOVANNI Sede CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 45265 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43399.1/2022 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/11/2022.

QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.

Lotto unico: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata in Partinico, via Genova n.13, piano terra; composto da porticato di ingresso, quattro vani, w.c. doccia, ripostiglio e chiostrina interna; confina a Nord-Ovest con asse stradale di via Genova, a Nord-Est con immobile adiacente avente accesso al civico 9 di via Genova distinto in catasto al foglio 39 particella 1476, a Sud-Est con area libera avente accesso al civico 8 di via Ragusa distinta in catasto al foglio 39 particella 1465 e a Sud- Ovest con area libera avente accesso da via Genova e distinta in catasto al foglio 39 particella 853; l'unità immobiliare è riportata nel C.F. del Comune di Partinico al foglio 39, p.lla 860, sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con concessione edilizia n.219/78 prot.n.5989/77 del 22/07/1978, come fabbricato a due elevazioni fuori terra; successivamente, in difformità alla citata concessione edilizia, sono stati realizzati e completati nell'anno 1979 il piano secondo e il piano terzo del fabbricato e in data 29 novembre 1986 è stata presentata domanda di condono edilizio prot.23649 ai sensi della Legge 47/85 per la realizzazione abusiva dei 2 piani; dalle verifiche effettuate nell'immobile pignorato sono emerse difformità tra lo stato attuale e lo stato di progetto rappresentato nei grafici allegati alla concessione edilizia n.219/78 e dall'esame dell'istanza di concessione in sanatoria sono emerse incongruenze relative ai parametri applicati nel calcolo dell'oblazione autodeterminata. Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico si potrà procedere a: definire la domanda di condono relativa al fabbricato di cui l'immobile fa parte integrando gli importi relativi all'oblazione già corrisposti e provvedendo al pagamento degli oneri concessori; inoltrare Certificato di Idoneità Sismica presso il Genio Civile; definire la pratica mediante perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016; provvedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) (ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016).

PREZZO di mercato € **75.200,00**; Prezzo ridotto BASE D'ASTA € **67.700,00**

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 27.9.2019.

Pertanto, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

La proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta a (A) , giusto atto di compravendita del 20 gennaio 2014 rep.70848/22433 Notaio Vincenzo Lombardo di Castelvetro, trascritto il 27/09/2019 al r.part. n. 32841 da potere di (B) nato a Partinico il 06/03/1977.

A (B) la proprietà era pervenuta per successione testamentaria dal padre (C) nato a Palermo l'11/02/1930 e deceduto il 30/05/2011. Dichiarazione di successione n. 1373 vol. 9990 registrata a Palermo il 04/04/2013 e trascritta in data 16/08/2013 al n. 29806 del Reg. Part., nonché successiva Dichiarazione di successione rettificativa n. 3627 vol. 9990 registrata a Palermo il 14/10/2013 e trascritta l'11/05/2017 al n. 13216 del Reg.Part., regolate da testamento olografo pubblicato con verbale dal Notaio Fosco Incardona Rep.n.201501 registrato a Trapani in data 15/06/2012 al n. 3739 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/10/2013 al n. 29208 del Reg.Part.).

A (C) la proprietà del terreno sul quale è stato costruito il bene è pervenuta per acquisto con atto ricevuto dal Notaio Vincenzo Marino in Partinico in data 09/04/1966, registrato a Partinico il 14/04/1966 al n. 670 e trascritto il 16/04/1966 al n.14263/11914 del Reg.Part.

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'esame delle carte tecniche del vigente P.R.G. del Comune di Partinico si è riscontrato che il lotto su cui insiste l'area di sedime dell'immobile è individuato in Z.T.O. B1 e dalle relative norme di attuazione si estrae "... per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di 1000 mc ... - Altezze max ml.11 per numero tre piani fuori terra ...".

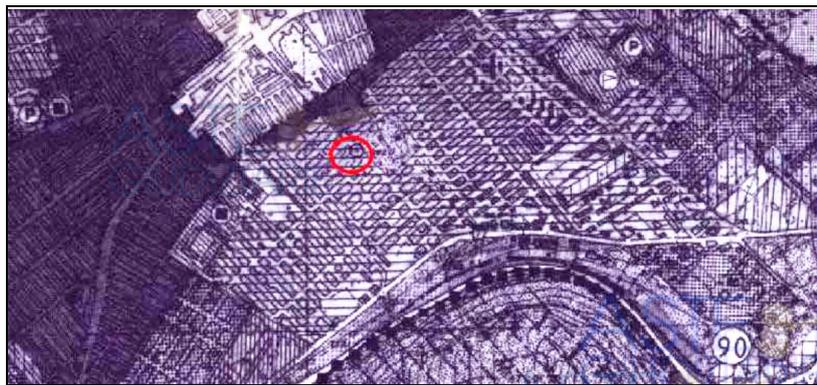


Fig.5 zonizzazione P.R.G. vigente Comune di Partinico

Dalla documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico è emerso che:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con concessione edilizia n.219/78 prot.n.5989/77 del 22/07/1978, come fabbricato a due elevazioni fuori terra, come si deduce dall'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia (Allegato 6);
 - successivamente, in difformità alla citata concessione edilizia, sono stati realizzati e completati nell'anno 1979 il piano secondo e il piano terzo del fabbricato;
 - con domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 inoltrata al Comune di Partinico e acquisita al prot.23649 del 29 novembre 1986, il precedente proprietario signor (C) richiedeva sanatoria edilizia per la realizzazione di 2 piani, per un volume totale di mc 569,00, superficie utile abitabile di mq 129,00 e superficie per servizi ed accessori di mq 49,00, in difformità alla concessione n. 219 rilasciata il 29.7.1978 per una superficie assentita di mq 357,00 e un volume assentito di mc 851 (Allegato 7);
 - nel Mod.47/85-A per l'abuso è stata autodeterminata l'oblazione per opere rientranti nella tipologia 3, 3^a fascia temporale con importo unitario di € 20.000/mq per un importo complessivo riepilogato nel Mod.47/85-R pari a € 2.180.000;
 - al Mod.47/85-A è stata allegata attestazione di versamento n° 805 del 30.9.1986 Ufficio Postale di Partinico come 1^a rata oblazione di € 710.320;
 - in data 1.3.1988 l'immobile pignorato di piano terra risulta censito al N.C.E.U. Comune di Partinico al foglio di mappa 39 particella 860 subalterno 2;
 - all'interno della pratica risulta agli atti anche una seconda attestazione di versamento oblazione 0358 VCC 0144 del 30.12.1994 di € 4.409.100 (importo pari alla differenza triplicata tra la somma dovuta e la somma versata);
 - in data 3.6.1998 l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico ha trasmesso al richiedente (C) richiesta prot.4086 di *documenti per esame domanda di concessione in sanatoria* in cui vengono specificati i documenti, gli elaborati tecnici di progetto, la certificazione di idoneità sismica art.35 L.47/85 da integrare per la definizione della domanda di condono (Allegato 8).
- Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo nell'immobile pignorato sono emerse difformità tra lo stato attuale e lo stato di progetto, di piano terra e piano primo, rappresentato nei grafici allegati alla citata concessione edilizia riguardanti:
- allo stato attuale la categoria catastale dell'immobile di piano terra pignorato risulta *A/4 Abitazioni di tipo popolare* e l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione-ufficio dall'attuale possessore, mentre nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia il volume chiuso di piano terra risultava destinato a parcheggio (Allegato 9);

– allo stato attuale, conforme, a meno di lievi differenze metriche e di modifiche ad alcune aperture, a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 1.3.1988, il volume chiuso dell'immobile e del corpo scala che serve tutti i livelli del fabbricato risultano di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (Allegato 9).

Dai riscontri sullo stato di fatto attuale dell'immobile, dalle citate prescrizioni del P.R.G. del Comune di Partinico e dal parere tecnico acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico in merito alla procedibilità della pratica di condono è emerso che:

– In merito alla determinazione dell'importo dell'oblazione si rileva che:

- le opere realizzate non rientrano nella tipologia 3 di abuso *con importo unitario di £ 20.000/mq* ma sono, invece, rientranti nella tipologia 1 in quanto la cubatura realizzata supera il limite indicato nelle norme di attuazione del P.R.G. e, pertanto, le opere risultano *realizzate in difformità della concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici - 3^o fascia temporale con importo unitario di £ 36.000/mq;*

- non risulta corretta l'applicazione della riduzione di 1/3 della misura dell'oblazione per i primi 150 mq di superficie complessiva come *'prima casa'*, poiché il proprietario richiedente dichiara nell'istanza di essere già residente nell'immobile di piano primo realizzato con concessione edilizia n.219/78 prot.n.5989/77 del 22/07/1978 e, pertanto, l'immobile di piano secondo e terzo, oggetto dell'istanza di condono, non può essere considerato *'prima casa'*;

- il volume di piano terra autorizzato con la concessione edilizia n.219/78 è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad abitazione;

- l'immobile pignorato e il corpo scala che serve tutti i livelli del fabbricato presentano un volume di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia n.219/78.

Da quanto sopra, e dai riscontri effettuati con il tecnico responsabile del settore Ufficio Vigilanza Edilizia Privata geometra P.Monachino, è emerso che la domanda di condono risulta procedibile e che ai fini della definizione devono essere corretti e integrati i pagamenti dell'oblazione e devono, inoltre, essere corrisposti gli oneri concessori.

Detraendo dall'oblazione totale calcolata in modo corretto sulla base delle verifiche effettuate, l'importo precedentemente corrisposto dall'istante si ottiene l'importo rimanente da corrispondere per l'oblazione, a cui vanno applicati gli interessi legali calcolati dalla data di presentazione dell'istanza.

Procedendo a ricalcolare l'importo dell'oblazione *per la realizzazione abusiva di 2 piani* si ha:

- superficie utile mq 129,00 + superficie non residenziale mq 49,00 x 0,60 = superficie complessiva mq 159,00
- mq 159 x € 36.000 = € 5.724.000

€ 5.724.000 (oblazione calcolata) - € 2.180.000 (oblazione pagata) = € 3.544.000 pari ad euro 1.830,32

- € 1.830,32 + € 2.530,59 (interessi legali dal 29/11/1986) = oblazione da integrare € 4.360,91

Inoltre, considerati, al piano terra, il cambio di destinazione d'uso e le superfici aggiuntive del vano scala e dell'immobile pignorato, realizzate in difformità a quanto autorizzato con la concessione edilizia n.219/78, l'importo dell'oblazione deve essere integrato.

Procedendo ai calcoli si ha:

superficie abitativa (SU) mq 58,27 x € 8.000/mq (cambio destinazione d'uso) = € 466.160

superfici abitative aggiuntive (SU) mq 40,67 x € 20.000 (tipologia 3) = € 813.400

superficie porticato (SNR) mq 40,45 x 0,60 = mq 24,27 x € 20.000 (tipologia 3) = € 485.400

da cui:

oblazione da integrare € 466.160 + € 813.400 + € 485.400 = € 1.764.960 in euro € 911,52

- € 911,52 + € 1.260,40 (interessi legali dal 29/11/1986) = oblazione da integrare € 2.171,92

- in merito al calcolo relativo agli oneri di concessione dovuti si ha:

Contributo sul costo di costruzione relativo alle unità abitative

Q% (a+b+c) x [€/mq 90,94 x SC] = 6,20% x [90,94 x mq 419,58] = € 2.365,70

ridotto del 50% (art.27 L.R.37/85) € 2.365,70 x 50% = € 1.182,85 Contributo sul costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione relativi alle unità abitative (€/mc 0,41 x Volume U.I. x 0,50)

€/mc 0,41 x mc 878,40 x 0,50 = € 360,14 Oneri di urbanizzazione

L'integrazione dei pagamenti finalizzata alla definizione dell'istanza di concessione in sanatoria ammonta, quindi, a € 4.360,91+€ 2.171,92+€ 1.182,85+€ 360,14 = oblazione + oneri concessori **€ 8.075,82**

Dal parere tecnico acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico si è desunto, pertanto, che non sussistono motivi ostativi alla definizione dell'istanza e che l'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo può essere definito:

- procedendo a integrare la documentazione dell'istanza di condono secondo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico con comunicazione prot.4086 del 3.6.1998, per cui si indica una spesa per competenze tecniche relative alla documentazione da redigere approssimativamente pari a **€ 4.000,00**;

procedendo, successivamente, al deposito di perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 di recepimento del D.P.R. n. 380/2001, a firma di tecnico abilitato, nella quale

vengono verificate le somme relative al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Secondo le modifiche apportate della L.R. del 18 marzo 2022, n. 2 al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono; a partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione dovrà rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla Pubblica Amministrazione il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Per la redazione della suddetta perizia ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 si indica un importo per competenze tecniche pari a ca. **€ 2.000,00**.

Occorre, inoltre, istruire la pratica finalizzata al rilascio del Certificato di Idoneità Sismica per le opere abusive presso il Genio Civile, i cui costi si stimano pari a ca. **€ 3.000,00**.

Concluso l'iter amministrativo relativo alla pratica di sanatoria, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016 per cui si prevede un costo forfettario, a carico dell'aggiudicatario, per spese tecniche di predisposizione della pratica approssimativamente pari a **€ 2.000,00**.

Considerando, quindi, una spesa calcolata per integrazione dei pagamenti finalizzata alla definizione dell'istanza di concessione in sanatoria pari ad un totale di **€ 8.075,82** e una spesa indicativa per competenze tecniche relative alla documentazione da redigere pari a circa € 11.000,00, l'importo totale stimato per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte risulta pari ad **€ 19.075,82**.

Si evidenzia che le spese indicate riguardano la **regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato** e vanno ripartite, pertanto, per le singole unità abitative.

Considerando il fabbricato costituito da tre unità abitative, in rapporto agli importi determinati si indica, pertanto, una quota **di spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica riferita all'immobile pignorato pari a ca. € 6.358,60.**

L'eventuale costo da sostenere per la definizione della pratica dipende, pertanto, dall'integrazione dei pagamenti relativi all'oblazione e agli oneri concessori e dalle spese tecniche relative alla redazione degli elaborati da integrare e della perizia giurata.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato *sine titulo* come studio professionale dal signor (B) , che ha un rapporto di affinità con l'esecutata (A) (Allegato 10), il quale ha dichiarato di non essere residente presso l'immobile e che l'utilizzo dell'appartamento gli è stato concesso dalla signora (A) a titolo gratuito, senza la stipula di alcun contratto di locazione (verbale di immissione in possesso depositato dal custode).

7. a) Quantificazione del canone di locazione di mercato.

In ordine alla determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si sono acquisite informazioni in merito ai valori di mercato della zona nell'anno 2023, consultando agenzie immobiliari, e si sono confrontati detti valori con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, relative al primo semestre 2023, che indica per Fascia semicentrale/espansione centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,1/mq ed un massimo di € 2,5/mq mensili e le quotazioni del Borsino Immobiliare che indica, per via Genova Zone di sviluppo del centro storico, per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media della zona prezzi oscillanti tra un minimo di € 1,65/mq ed un massimo di € 2,21/mq mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova l'immobile, della sua ubicazione ed accessibilità, delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti di efficienza energetica e di comfort abitativo, nonché dei fattori legati alla procedura di espropriazione, si è desunto un valore locativo unitario mensile a metro quadrato di superficie pari a € 2,50.

Per il calcolo del canone locativo, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione, si utilizza la superficie convenzionale, che è data dalla superficie utile dell'unità immobiliare, al netto delle murature interne e perimetrali, e dalla superficie del porticato e della chiostrina a cui si applicano i relativi coefficienti di riduzione della superficie effettiva.

Pertanto procedendo al calcolo si ha:

- *superficie utile netta abitazione*

- *superficie porticato*

- *superficie chiostrina*

mq 90,11+

0,35 x mq 36,61 = mq 12,81

0,10 x mq 5,19 = mq 0,51 =

Superficie convenzionale mq 103,43

Moltiplicando la superficie convenzionale così determinata per il valore locativo mensile, per unità di superficie, si ha:

Canone locativo mensile dell'immobile mq 103,43 x € 2,50/mq = € 258,57 in cifra tonda **€ 260,00**

Dal canone di locazione mensile così ottenuto, riferito all'anno 2023, può essere determinata l'indennità di occupazione eventualmente dovuta.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.

Dall'esame della certificazione notarile agli atti, si evince che alla data del 7.10.2019, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 27.9.2019, ai nn.32841/42496, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di (X) con sede in Firenze codice fiscale __ contro (A) (C.F.) nata in ROMANIA (EE) il 16/05/1991 avente per oggetto piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Partinico, via Genova, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, particella 860, subalterno 2, sul sopradetto immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Si segnalano difformità urbanistico-edilizie delineate in risposta al Quesito n.6, per cui è stata indicata una quota di spesa per la regolarizzazione dell'immobile pignorato pari a ca. € 6.358,60.

Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione urbanistica graverà sull'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'Ufficio provinciale di Palermo- Territorio in data 29 ottobre 2018 Registro Particolare n.5586 Registro Generale n.41097 per complessivi Euro 33.000,00 (trentatremila e zero centesimi) di cui per capitale Euro 32.809,13 (trentaduemilaottocentonove e tredici centesimi) a favore di (X) con sede in Firenze, codice fiscale __, con domicilio ipotecario eletto in Firenze, viale Gramsci 34 c/o la sede della Banca, contro (A) , gravante la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 6 marzo 2018, Rep.n.1520/2018.

Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione di pignoramento immobiliare del 27.9.2019, ai nn.32841/42496, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di (X) con sede in Firenze codice fiscale ___ contro (A) (C.F.) nata in ROMANIA (EE) il 16/05/1991 avente per oggetto piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Partinico, via Genova, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, particella 860, subalterno 2, sopra detto.

QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.

Dalla zonizzazione del vigente P.R.G. del Comune di Partinico, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Z.T.O. 'B', si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto della debitrice sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.

Da quanto riferito dal signor (B) si è desunto che per l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato non è stata costituita amministrazione condominiale e che, pertanto, non si hanno spese fisse di gestione.

QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.

12.a) Metodo di stima

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di

poter considerare le condizioni intrinseche dell'immobile assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

12.b) Valutazione

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al primo semestre 2023, che indica per Fascia/zona Semicentrale/Espansione centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili di destinazione residenziale prezzi oscillanti tra un minimo di € 520,00/mq ed un massimo di € 780,00/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per zona via Genova per tipologia relativa a abitazioni in stabili di fascia media prezzi oscillanti tra un minimo di € 542,00/mq ed un massimo di € 735,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 11) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 650,00/mq.

Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato:

$$Vm = Vmu \text{ (valore medio unitario)} \times Stot \text{ (superficie commerciale)}$$

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Pertanto, applicando alla superficie del porticato un coefficiente pari allo 0,35% della superficie effettiva e alla superficie della chiostrina un coefficiente pari allo 0,10% della superficie effettiva, si ha:

- superficie coperta abitazione		mq	110,86 +
- superficie coperta porticato	0,35 x mq	40,45 =	mq 14,15
- superficie chiostrina	0,10 x mq	5,19 =	mq 0,51 =
Superficie complessiva		mq	125,52

Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato = € 650,00 (Vmu) x mq 125,52 (Stot) = **€ 81.588,00**

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, determinate in risposta al Quesito n.6, ammontanti a ca. **€ 6.358,60**.

Ne consegue:

Valore di mercato € 81.588,00 - € 6.358,60 = € 75.229,40 in c.t. valore di mercato **€ 75.200,00**

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Procedendo al calcolo si ha:

€ 75.229,40 (valore di mercato) - € 75.229,40 x 10% = € 67.706,46 in c.t. BASE D'ASTA **€ 67.700,00**

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita (Allegato 1)
- Planimetria catastale (Allegato 2)
- Planimetria di rilievo (Allegato 3)
- Estratto di mappa catastale (Allegato 4)
- Visura catastale storica (Allegato 5)
- Concessione edilizia del fabbricato (Allegato 6)
- Istanza di sanatoria (Allegato 7)
- Richiesta integrazione documenti istanza di sanatoria (Allegato 8)
- Grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (Allegato 9)
- Verbale di sopralluogo (Allegato 10)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima (Allegato 11)

Palermo, 23 febbraio 2024

Il C.T.U.

arch. Anna Lia Morici